

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla części obrębu Żerniki w rejonie ulic
Przemysłowej i Stachowskiej, gmina Kórnik – etap II

Opracowanie:

KONCEPT
PRACOWNIA URBANISTYCZNA

tel. (+48) 61 307 03 53

e-mail: biuro@konceptpracownia.pl

www.konceptpracownia.pl

mgr Michał Chlebowski

Michał Chlebowski
urbanista
nr uprawnień do załącznika 10 (rozdział 10)
[zob. Wykaz nr 2-55]

mgr Kacper Głazaczow



Poznań – Kórnik, 2022 – 2025 r.

SPIS TREŚCI

1.	Wprowadzenie i cel opracowania.....	3
2.	Materiały źródłowe.....	3
3.	Analiza obszaru opracowania	4
4.	Analiza prawna	7
4.1.	Wykup i wywłaszczenie gruntów pod drogi	7
4.2.	Opłata planistyczna.....	7
4.3.	Odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości gruntu	7
4.4.	Skutki finansowe z tytułu ograniczeń w dotychczasowym użytkowaniu nieruchomości	8
4.5.	Realizacja sieci infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska	8
4.6.	Opłaty adiacenckie.....	8
4.7.	Podatek od nieruchomości	8
5.	Bilans projektowanych terenów.....	10
6.	Założenia dla obliczenia prognozy	10
7.	Koszty.....	11
7.1.	Prognozowane koszty wypłaty odszkodowań związanych z wykupem nieruchomości pod drogi	11
7.2.	Odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.....	12
7.3.	Odszkodowania, wykup lub zamiana z tytułu ograniczeń w dotychczasowym sposobie użytkowania	12
7.4.	Koszty budowy infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy.....	12
8.	Prognozowane przychody.....	13
8.1.	Prognozowane wpływy z opłaty planistycznej	13
8.2.	Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości.....	14
8.3.	Opłata adiacencka	15
9.	Wnioski.....	17

1. Wprowadzenie i cel opracowania

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) w art. 1 zawiera otwarty katalog czynników, które należy uwzględnić w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednym z tych czynników są walory ekonomiczne przestrzeni (pkt 6). Art. 2 w/w ustawy definiuje m.in. pojęcie „walorów ekonomicznych przestrzeni”, przez które należy rozumieć cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych.

W tym celu, zgodnie z przepisami §11 ust. 1 pkt 6 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) przedkłada się prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Prognoza skutków finansowych polega na określeniu skutków finansowych uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy mając na uwadze wydatki i dochody z tym związane. Prognozę sporządza się na potrzeby samorządu terytorialnego oraz lokalnej społeczności w celu podniesienia wiedzy ekonomicznej na temat działań inwestycyjnych gminy.

Prognoza powinna analizować i określać skutki wpływu ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod względem możliwości ich wykonania. Poszczególne rozwiązania planistyczne należy przedstawić w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności:

- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
- wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Niniejsze opracowanie jest prognozą skutków finansowych przedsięwzięcia jakim jest realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żerniki w rejonie ulic Przemysłowej i Stachowskiej, gmina Kórnik – etap II, zwanego dalej „planem”.

Poniższe opracowanie nie jest operatem szacunkowym. Wartości zamieszczone w opracowaniu są wartościami przybliżonymi. Opracowanie może być wykorzystane do wspomagania procesu decyzyjnego w zakresie wstępnego budżetowania dochodów i wydatków własnych gminy związanych z realizacją ustaleń mpzp.

2. Materiały źródłowe

- Uchwała Nr XXXVI/505/2021 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 29 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żerniki w rejonie ulic Przemysłowej i Stachowskiej, gmina Kórnik;

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzone Uchwałą nr VIII/132/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 listopada 2024 r.;
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1130 ze zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 ze zmianami);
- Uchwała Nr XXVI/261/2008 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 30 lipca 2008 r. w sprawie: ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału;
- Uchwała Nr VI/65/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 25 września 2024 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości;
- Mapa ewidencyjna;
- Wypisy z rejestru gruntów;
- Analiza cen lokalnego rynku nieruchomości;
- Wizja lokalna.

3. Analiza obszaru opracowania

Na obszarze objętym projektem planu obecnie obowiązuje *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru usług komercyjnych w Żernikach, gmina Kórnik*, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku nr XXIX/361/2001 z dnia 7 lutego 2001 r. Pozostały obszar nie został jak dotąd objęty ustaleniami prawa miejscowego. Przedmiotowy teren został objęty przystąpieniem, aby dostosować zapisy do aktualnych przepisów prawa oraz potrzeb społecznych.

Podjęcie Uchwały Nr XXXVI/505/2021 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 29 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żerniki w rejonie ulic Przemysłowej i Stachowskiej, gmina Kórnik miało na celu określenie zasad zagospodarowania terenu, który dotychczas nie został zainwestowany, a który w obowiązującym akcie planistycznym przeznaczony jest głównie pod działalność targowo - wystawienniczą i usługi komercyjne. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło z inicjatywy Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik. Uchwałą objęto obszar o powierzchni ponad 350,9 ha. Po otrzymaniu pozytywnych opinii i uzgodnień podjęta została decyzja o podziale obszaru opracowania na dwa etapy. W etapie II ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęto obszar o powierzchni około 258 ha.

Zakres ustaleń planu obejmuje problematykę określoną w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). Dla potrzeb opracowania planu miejscowego zostały zamówione podkłady map zasadniczych w formie określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).).

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą nr XX/237/2012 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 25 kwietnia 2012 ze zmianami. W obszarze objętym przystąpieniem do sporządzenia planu w przeważającej części występują tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa zostanie zabezpieczona strefą zieleni.

Ryc. 2 Lokalizacja obszaru opracowania wraz z pokryciem terenu



Źródło: geoportal.gov.pl

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w północnej części gminy Kórnik, w obrębie Żerniki. W granicach obszaru opracowania zlokalizowane są w większości niezabudowane grunty rolne i leśne.

Obszar opracowania planu jest zasadniczo równy, z widocznym obniżeniem w dolinie rzeki Kopel.

Od strony północnej obszar ograniczony jest autostradą A2 oraz granicą z gminą Kleszczewo, granicę wschodnią stanowi w części obszar gminy Kleszczewo oraz Średzka Struga. Natomiast od zachodu obszar graniczy z rzeką Kopel.

W granicach obszaru zostały zlokalizowane sieci infrastruktury technicznej. W sąsiedztwie obszaru znajdują się autostrada A2, droga ekspresowa S11, a także droga powiatowa nr 2489P oraz drogi gminne.

Wzdłuż zachodniej granicy przepływa rzeka Kopel, natomiast granicę wschodnią wyznacza Średzka Struga.

Ponadto obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w granicach:

- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław-Gniezno,
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina kopalna Wielkopolska,
- obszaru objętego koncesją nr 32/96 /p z dnia 19.07.1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie "Kórnik-Środa", ważną do dnia 19.07.2024 r.

4. Analiza prawna

4.1. Wykup i wywłaszczenie gruntów pod drogi

Realizacja celu publicznego jakim jest wydzielenie gruntów pod drogi (art. 6 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami) odbywa się poprzez odpowiednie zapisy w miejscowym planie, a następnie dokonanie podziału geodezyjnego, w wyniku którego wydzielone zostają działki przeznaczone pod poszerzenie lub urządzenie nowej drogi publicznej. W drodze negocjacji z poprzednim właścicielem gruntu zajętego pod drogę ustala się „słuszne odszkodowanie” tj. kwotę odpowiadającą rynkowej wartości nieruchomości określonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. W przypadku nie uzgodnienia wysokości odszkodowania w drodze negocjacji wypłaca się odszkodowanie w wysokości takiej jak w postępowaniu o wywłaszczenie nieruchomości.

4.2. Opłata planistyczna

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa stawkę jednorazowej opłaty, którą wnosi właściciel na rzecz Gminy, w przypadku sprzedaży nieruchomości objętej planem. Uprawnienie to dla Gminy, a obowiązek dla właściciela nieruchomości wygasa po upływie 5 lat od uchwalenia planu. Maksymalna wysokość tej opłaty (opłaty planistycznej) to 30% wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu. Wartość nieruchomości dla wyliczenia opłaty ustala się w oparciu o operat szacunkowy wykonany przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

4.3. Odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości gruntu

Zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Gmina wypłaca odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości wynikającego z faktu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego daną nieruchomość. Roszczenie właściciela lub wieczystego użytkownika może zostać zgłoszone w okresie 5 lat od dnia uchwalenia planu, w przypadku sprzedaży nieruchomości. Różnica wartości nieruchomości przed uchwaleniem planu i po jego uchwaleniu określana jest na dzień sprzedaży przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

4.4. Skutki finansowe z tytułu ograniczeń w dotychczasowym użytkowaniu nieruchomości

Zgodnie z art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości.

4.5. Realizacja sieci infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska

Do zadań własnych gminy należy (zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym) budowa dróg publicznych, sieci kanalizacyjnej, sieci wodociągowej i oświetlenia ulic. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który wyznacza nowe tereny do zainwestowania, a także określa przebieg nowych dróg i infrastruktury technicznej powoduje powstanie tego obowiązku na terenie objętym planem. Gmina jednak z uwagi na ograniczone środki w budżecie obowiązki te może rozłożyć w czasie.

4.6. Opłaty adiacenckie

Na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli w wyniku dokonania podziału gruntu lub doprowadzeniu do niego sieci infrastruktury technicznej wartość gruntu wzrośnie, gmina pobiera opłatę adiacencką. Wysokość opłaty wyniesie nie więcej niż 50% wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału lub uzbrojenia technicznego.

4.7. Podatek od nieruchomości

Podatek od nieruchomości jest dochodem własnym Gminy, a jego wysokość, ustalana przez Radę Gminy, zależna jest od sposobu przeznaczenia, zagospodarowania i korzystania z nieruchomości. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwarzającego możliwości innego niż dotychczas użytkowania nieruchomości powoduje istotne zmiany w uzyskiwanych przez Gminę dochodach. Zmiana funkcji nieruchomości powodując zmianę jej wartości ma wpływ na cenę sprzedaży nieruchomości, wysokość podatku od niej, dzierżawy, najmu itp.

5. Metoda sporządzania prognozy skutków finansowych

Dla określenia prognozy finansowej kosztów i wydatków związanych ze sporządzeniem planu zagospodarowania przestrzennego, posłużono się elementami oceny ekonomicznej inwestycji. Teoria zarządzania finansami podaje różne metody oceny ekonomicznej inwestycji, jedną z dynamicznych metod oceny efektywności inwestycji jest ocena na podstawie zaktualizowanej wartości netto (NPV).

Zaktualizowana czyli zdyskontowana – przeliczona na dzień dzisiejszy, wartość netto, rozłożonego w czasie projektu inwestycyjnego jest różnicą między zdyskontowanymi nakładami inwestycyjnymi a sumą przewidywanych, zdyskontowanych wolnych strumieni pieniężnych – generowanych w czasie, które uzyskujemy w poszczególnych latach przedsięwzięcia inwestycyjnego, przy wymaganej przez inwestora stopie dyskontowej.

Wartość zaktualizowana netto jest to wartość otrzymana przez zdyskontowanie, oddzielnie dla każdego roku, różnicy między wpływami, a wydatkami pieniężnymi przez cały okres trwania danego przedsięwzięcia, przy określonym poziomie (stałym lub zmiennym) stopy dyskontowej. Wartości zdyskontowane netto, otrzymane dla poszczególnych lat sumuje się, otrzymując w ten sposób wartość zaktualizowaną netto.

Koncepcja obecnej wartości opiera się na idei, że pieniądze mają wartość czasową. Złotówka, którą posiadamy dzisiaj jest więcej warta niż złotówka, którą otrzymamy w przyszłości. Obecną złotówkę możemy już teraz zainwestować uzyskując odsetki przez co możemy w przyszłości dysponować większą gotówką. Natomiast pieniądź, który uzyskamy w przyszłości posiada obecną wartość (mniejszą) obliczoną poprzez zastosowanie dyskontowania. Dyskontowanie jest procesem odwrotnym do kapitalizacji jako procesu przechodzenia od wartości dzisiejszej do wartości przyszłej.

W teorii wyceny nieruchomości, zaktualizowana wartość netto może być zaakceptowana tylko wówczas gdy jest większa od zera. Oceniając skutki ekonomiczne uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego to kryterium nie jest obowiązujące. Projekt nowego planu może być również zaakceptowany gdy dana koncepcja przyniesie gminie straty. Nie można bowiem uzależniać uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opierając się tylko na jednym z kryteriów jakim jest ocena skutków ekonomicznych uchwalenia planu. Wartość zerowa NPV oznacza, że przepływy środków pieniężnych z projektu są wystarczające tylko dla spłacania zainwestowanego kapitału i uzyskania wymaganej stopy zwrotu z kapitału. Tak wyliczona stopa zwrotu (stopa dyskontowa) może być uznana jako stopa bezpieczna, gwarantująca spodziewany zwrot poniesionych nakładów w założonym okresie czasu.

Formuła obliczania wskaźnika ekonomicznego NPV:

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} - CF_0$$

NPV – zaktualizowana wartość netto

CF_t – wolne strumienie pieniężne dla poszczególnych lat obowiązywania planu, jako różnica między efektami i kosztami

CF_0 – koszty (nakłady) związane z transformacją obszaru

r – stopa dyskontowa (jako ułamek dziesiętny)

t – ilość lat obowiązywania planu (znaczący okres to max.15 lat)

$\frac{1}{(1+r)^t}$ - współczynnik dyskontujący w kolejnym roku prognozy

Zaktualizowana wartość netto opiera się na prognozowanych przepływach pieniężnych, dla okresów przyszłych. Na tej podstawie można określić efektywność (opłacalność) podejmowanych działań rozwojowych (uchwalenie planu miejscowego).

Przy określaniu wartości zaktualizowanej netto (NPV), stopa dyskontowa (r) odzwierciedla koszt kapitału, powiększony o poziom ryzyka związany z danym projektem. Metoda ta może posłużyć zarówno do oceny efektywności poszczególnych koncepcji planów miejscowych, jak i konkretnych skutków ekonomicznych uchwalenia tych planów. Wyliczenie nakładów w wartościach pieniężnych i efektów związanych z realizacją przyjętych w planie miejscowym ustaleń, wymaga zebrania i przetworzenia szeregu danych z rynku nieruchomości.

Tego typu dane pozwalają na przeprowadzenie analizy ekonomicznej skutków realizacji planu miejscowego, traktowanego jako zapis regulacji dla szczególnego, rozłożonego w czasie, procesu inwestowania.

6. Bilans projektowanych terenów

Projektowane przeznaczenie i symbol	Powierzchnia (m ²)
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN	8 568
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MW	20 767
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U	1 382
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/MW/U	32 315
tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami U	131 266
teren zabudowy usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem UP	6 160
teren sportu i rekreacji lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem US/U	8 103
tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami P/U	1 115 580
teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem ZD	17 412
tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami ZP	98 943
tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami ZL	134 278
tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami Z	298 142
teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem R	31 759
tereny rolnicze użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolami RZ	202 718
tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami WS	28 409
teren infrastruktury technicznej – wodociągów, oznaczony na rysunku planu symbolem W	509
teren drogi publicznej klasy autostrady, oznaczony na rysunku planu symbolem KDA teren drogi publicznej klasy ekspresowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDS tereny drogi publicznej klasy głównej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDG tereny drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDL teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW .	443 418
Razem:	2 579 729 m²

7. Założenia dla obliczenia prognozy

- procentowy poziom opłaty planistycznej: 10%;
- powierzchnia gruntu, którego wartość wzrośnie: 456 810 m²;

- roczny przyrost wartości gruntu rolnego i budowlanego – 3%;
 - okres zabudowy wszystkich działek w kolejnych latach od drugiego roku po uchwaleniu planu do końca okresu prognozy;
 - stawki podatku od nieruchomości obowiązujące na terenie gminy Kórnik:
- 1) od gruntów:
 - a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 1,38 zł od 1 m² powierzchni,
 - b) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 6,84 zł od 1 ha powierzchni,
 - c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,73 zł od 1 m² powierzchni,
 - d) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278), i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego – 4,51 zł od 1 m² powierzchni;
 - 2) od budynków lub ich części:
 - a) mieszkalnych – 1,04 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 34,00 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;
 - c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 15,92 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;
 - d) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 6,08 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;
 - e) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 10,03 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;
 - 3) od budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – 2% ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Podstawowym czynnikiem przy szacowaniu wartości nieruchomości jest cena kształtująca się w wolnym obrocie, przy uwzględnieniu rodzaju i położenia nieruchomości, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania gruntów oraz funkcji wymaganej w planie zagospodarowania przestrzennego.

8. Koszty

8.1. Prognozowane koszty wypłaty odszkodowań związanych z wykupem nieruchomości pod drogi

Uchwalenie miejscowego planu dla terenu objętego analizą nie będzie skutkowało koniecznością wypłaty przez gminę Kórnik odszkodowania za przejęte grunty pod drogi.

8.2. Odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości

Uchwalenie i realizacja planu dla obszaru objętego analizą może przynieść negatywne skutki dla wartości nieruchomości, w szczególności dla:

- 1) terenu oznaczonego w planie obowiązującym symbolem 4UC, w projekcie planu 2ZP;
- 2) terenu oznaczonego w planie obowiązującym symbolem 5UC, w projekcie planu 2RZ;
- 3) terenu oznaczonego w planie obowiązującym symbolem US, w projekcie planu 2RZ;
- 4) terenu oznaczonego w planie obowiązującym symbolem UCW1, w projekcie planu 3ZP oraz 2RZ.

Analizowany projekt określa przeznaczenie terenów zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą nr VIII/132/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 listopada 2024 r., co powoduje konieczność zmiany przeznaczenia terenów ustalonego w obowiązującym *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru usług komercyjnych w Żernikach, gmina Kórnik*, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku nr XXIX/361/2001 z dnia 7 lutego 2001 r.

W związku z powyższym zakłada się konieczność wypłaty odszkodowania na rzecz właścicieli nieruchomości, dla których zmiana przeznaczenia spowoduje brak możliwości realizacji zabudowy i zagospodarowania, o łącznej powierzchni 84 547 m².

$$\begin{aligned} & \text{[Oszacowana powierzchnia w m}^2\text{]} \times \text{[prognozowana średnia cena 1m}^2\text{]} \\ & = \text{[koszt wykupu terenów pod drogi]} \\ & 84\,547 \text{ m}^2 \times (300 \text{ zł/m}^2 - 9,3 \text{ zł/m}^2) = \mathbf{24\,577\,812,90 \text{ zł}} \end{aligned}$$

Wyżej wymieniona wycena została oparta na opublikowanej przez GUS cenie zakupu/sprzedaży użytków rolnych w województwie wielkopolskim w 2024 r. oraz szacunkowej wartości niezabudowanych nieruchomości przeznaczonych na cele usługowe.

Ustalenie ostatecznej kwoty odszkodowania odbędzie się na podstawie operatu szacunkowego, który sporządzi uprawniony rzeczoznawca majątkowy. W przypadku pozytywnego rozpatrzenia wniosku, odszkodowanie od gminy za obniżenie wartości nieruchomości powinno zostać wypłacone w terminie do pół roku od jego złożenia.

8.3. Odszkodowania, wykup lub zamiana z tytułu ograniczeń w dotychczasowym sposobie użytkowania

Uchwalenie i realizacja ustaleń planu nie powodują ograniczeń w dotychczasowym użytkowaniu nieruchomości. Nie przewiduje się kosztów po stronie Gminy.

8.4. Koszty budowy infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy

Projekt planu ustala:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) nakaz podczyszczenia ścieków nieodpowiadających parametrom określonym w przepisach odrębnych, przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej,
 - c) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej,

- d) dopuszczenie realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków oraz przykładowych obiektów podczyszczania ścieków przemysłowych,
 - e) dopuszczenie realizacji przepompowni ścieków bytowych i przemysłowych;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) z terenów komunikacji drogowej odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z pozostałych terenów: zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów lub sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - c) dopuszczenie gromadzenia wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - d) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed zagospodarowaniem na terenie własnej działki,
 - e) dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych.

Nie zakłada się, iż uchwalenie i realizacja planu spowoduje bezpośrednią konieczność budowy infrastruktury technicznej, ze względu na wariantowość zapisów umożliwiających, a także ze względu na częściowe wyposażenie obszaru w sieci infrastruktury technicznej.

Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie wiązała się z koniecznością urządzenia dróg.

9. Prognozowane przychody

9.1. Prognozowane wpływy z opłaty planistycznej

Zakłada się wystąpienie opłaty planistycznej, po spełnieniu poniższych warunków:

- zmiana wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- zbycie nieruchomości przed upływem 5 lat od daty wejścia w życie uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Formuła obliczania opłaty planistycznej:

$$R_{pl} = S_p \cdot F \cdot P_z \cdot \frac{(W_b - W_r)}{(1 + r)^t}$$

, gdzie:

R_{pl} – opłata planistyczna [zł]

S_p – stawka procentowa [jako ułamek dziesiętny]

F – powierzchnia nieruchomości [m^2 , ha]

P_z – prawdopodobieństwo zbycia [jako ułamek dziesiętny]

W_b – wartość gruntu po uchwaleniu planu [zł/ m^2]

W_r – wartość gruntu przed uchwaleniem planu [zł/ m^2]

r – stopa dyskontowa [jako ułamek dziesiętny]

t – okres od uchwalenia planu [lata]

$\frac{1}{(1 + r)^t}$ - współczynnik dyskontujący w kolejnym roku prognozy

Rozkład prawdopodobieństwa zbycia nieruchomości w latach:

t (okres w latach od zmiany planu)	Pz (prawdopodobieństwo zbycia)
1	0,05
2	0,10
3	0,10
4	0,05
5	0,05

Podstawiając określone wielkości w założeniach do planu otrzymano następujące wartości opłaty planistycznej dla przedziału czasowego opracowywanej prognozy finansowej, od 1 – 5 lat.

t	Symbol	Sp	F(m²)	Pz	Wb (zł/m²)	Wr (zł/m²)	Wb-Wr	$\frac{1}{(1+r)^t}$	Rpl
1	tereny	0,10	456 810	0,05	300,00 zł	93,00 zł	207,00 zł	0,90	425944,03
2	komuni-	0,10	456 810	0,1	309,00 zł	95,79 zł	213,21 zł	0,81	790469,67
3	kacyjne	0,10	456 810	0,1	318,27 zł	98,66 zł	219,61 zł	0,73	733540,16
4	na U	0,10	456 810	0,05	327,82 zł	101,62 zł	226,20 zł	0,66	340318,74
5	oraz P/U	0,10	456 810	0,05	337,65 zł	104,67 zł	232,98 zł	0,59	315823,88
Razem:									2 606 096,50 zł

9.2. Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości

Wzrost podatku od nieruchomości spowodowany będzie realizacją nowych budynków produkcyjnych, magazynowych i usługowych, a także mieszkalnych. W pierwszej kolejności nastąpi wzrost podatku od gruntu, natomiast sukcesywnie w miarę oddawania do użytku nowych budynków, podatku od powierzchni użytkowej budynków.

podatek od nowej powierzchni gruntów pozostałych (MN)

$$= [\text{powierzchnia w m}^2] \times [\text{stawka podatku za 1 m}^2]$$

(liczony od drugiego roku od uchwalenia planu do końca prognozy)

- w drugim roku

$$3941 \text{ m}^2 \times 0,25 \times 0,73 \text{ zł} = \mathbf{719,23 \text{ zł}}$$

- w trzecim roku

$$3941 \text{ m}^2 \times 0,50 \times 0,73 \text{ zł} = \mathbf{1 438,46 \text{ zł}}$$

- w czwartym roku

$$3941 \text{ m}^2 \times 0,75 \times 0,73 \text{ zł} = \mathbf{2 157,69 \text{ zł}}$$

- od piątego roku do końca okresu prognozy

$$3941 \text{ m}^2 \times 1,00 \times 0,73 \text{ zł} = \mathbf{2 876,93 \text{ zł}}$$

podatek od nowej powierzchni gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (U, P/U)

$$= [\text{powierzchnia w m}^2] \times [\text{stawka podatku za 1 m}^2]$$

(liczony od drugiego roku od uchwalenia planu do końca prognozy)

- w drugim roku

$$1 246 847 \text{ m}^2 \times 0,25 \times 1,38 \text{ zł} = \mathbf{430 162,21 \text{ zł}}$$

- w trzecim roku

$$1 246 847 \text{ m}^2 \times 0,50 \times 1,38 \text{ zł} = \mathbf{860 324,43 \text{ zł}}$$

- w czwartym roku
1 246 847 m² x 0,75 x 1,38 zł = **1 290 486,64 zł**
- od piątego roku do końca okresu prognozy
1 246 847 m² x 1,00 x 1,38 zł = **1 720 648,86 zł**

podatek od nowej powierzchni użytkowej związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (MN)

$$= [\text{powierzchnia użytkowa w m}^2] \times [\text{stawka podatku za 1 m}^2]$$

(liczony od drugiego roku od uchwalenia planu do końca prognozy, przy założeniu średnio 40% całkowitej powierzchni działki jako działki zabudowanej i dwóch kondygnacjach nadziemnych)

- w drugim roku
3 152 m² x 0,25 x 1,04 zł = **819,52 zł**
- w trzecim roku
3 152 m² x 0,50 x 1,04 zł = **1 639,04 zł**
- w czwartym roku
3 152 m² x 0,75 x 1,04 zł = **2 458,56 zł**
- od piątego roku do końca okresu prognozy
3 152 m² x 1,00 x 1,04 zł = **3 278,08 zł**

podatek od nowej powierzchni użytkowej związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (U, P/U)

$$= [\text{powierzchnia użytkowa w m}^2] \times [\text{stawka podatku za 1 m}^2]$$

(liczony od drugiego roku od uchwalenia planu do końca prognozy, przy założeniu średnio 40% całkowitej powierzchni działki jako działki zabudowanej i jednej kondygnacji nadziemnej)

- w drugim roku
498 738 m² x 0,25 x 34,00 zł = **4 239 273,00 zł**
- w trzecim roku
498 738 m² x 0,50 x 34,00 zł = **8 478 546,00 zł**
- w czwartym roku
498 738 m² x 0,75 x 34,00 zł = **12 717 819,00 zł**
- od piątego roku do końca okresu prognozy
498 738 m² x 1,00 x 34,00 zł = **16 957 092,00 zł**

9.3. Opłata adiacencka

Nie zakłada się wystąpienia wpływów z opłaty adiacenckiej, ze względu na brak konieczności przeprowadzenia podziałów nieruchomości w związku z planowanym przeznaczeniem terenów MN, U, P/U.

10. Wartość zaktualizowana netto

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} - CF_0$$

NPV = **53 873 461,63 zł**

Koszty											
Wykup nieruchomości pod drogi		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości		8 192 604,30 zł	8 192 604,30 zł	8 192 604,30 zł	-	-	-	-	-	-	-
Infrastruktura	Kanalizacja sanitarna	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Sieć wodociągowa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Urządzenie dróg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem		8 192 604,30 zł	8 192 604,30 zł	8 192 604,30 zł	-	-	-	-	-	-	-
Przychody											
Podatki	Od gruntów	-	430 881,44 zł	861 762,89 zł	1 292 644,33 zł	1 723 525,79 zł	1 723 525,79 zł	1 723 525,79 zł	1 723 525,79 zł	1 723 525,79 zł	1 723 525,79 zł
	Od powierzchni użytkowych	-	4 240 092,52 zł	8 480 185,04 zł	12 720 277,56 zł	16 960 370,08 zł	16 960 370,08 zł	16 960 370,08 zł	16 960 370,08 zł	16 960 370,08 zł	16 960 370,08 zł
Oplata adiacencka - podział		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oplata planistyczna		425 944,03 zł	790 469,67 zł	733 540,16 zł	340 318,74 zł	315 823,88 zł	-	-	-	-	-
Razem		425 944,03 zł	5 461 443,63 zł	10 075 488,09 zł	14 353 240,63 zł	18 999 719,75 zł	18 683 895,87 zł	18 683 895,87 zł	18 683 895,87 zł	18 683 895,87 zł	18 683 895,87 zł
OGÓLEM		-7 766 660,27 zł	-2 731 160,67 zł	1 882 883,79 zł	14 353 240,63 zł	18 999 719,75 zł	18 683 895,87 zł	18 683 895,87 zł	18 683 895,87 zł	18 683 895,87 zł	18 683 895,87 zł
Stopa dyskontowa		11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%
Zaktualizowana wartość netto NPV		53 873 461,63 zł									

11. Wnioski

Przedstawione powyżej wyliczenia dowodzą, iż uchwalenie i realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, związana będzie z dodatnim wynikiem finansowym w 10-letnim okresie prognozy.

Zysk gminy stanowią będą:

- opłata planistyczna,
- podatek od nieruchomości (budynki),
- podatek od nieruchomości (grunty).

Przewiduje się konieczność wypłaty odszkodowania na rzecz właścicieli nieruchomości, dla których zmiana przeznaczenia spowoduje brak możliwości realizacji zabudowy i zagospodarowania, o łącznej powierzchni 84 547 m² w szacunkowej kwocie 24 577 812,90 zł.

Nie przewiduje się natomiast innych wydatków związanych z uchwaleniem i realizacją planu. Ponadto, oprócz wyniku finansowego należy w tym miejscu wspomnieć o bardzo ważnym aspekcie dla gminy, a mianowicie zwiększeniu liczby miejsc pracy. Tego typu zabudowa generuje przychody zarówno z podatków lokalnych jak i podatku PIT. Przychody z podatku dochodowego nie zostały jednak przedstawione w prognozie skutków finansowych ze względu na brak możliwości obliczenia poziomu wpływów do budżetu gminy.

Warto również zwrócić uwagę na fakt, iż wszystkie kwoty to wyliczenia orientacyjne. Podane kwoty są aktualne na dzień uchwalenia projektu planu, jednakże nie można zakładać poprawności podanych danych na dzień realizacji ustaleń uchwalonego i opublikowanego planu.

Prognoza została wykonana na podstawie 10-letniego interwału czasowego. W związku z tym mogą wystąpić różnice między wielkościami prognozowanymi, a wielkościami rzeczywistymi. Zadania niezrealizowane do końca prognozowanego okresu należy wykonać w terminie późniejszym. Uzyskane dane mogą być dodatkowo pomocne przy obieraniu kierunku w polityce finansowania inwestycji oraz konstruowaniu corocznych budżetów. Przy konstrukcji corocznych budżetów prognozowane wielkości należy poddać korekcie.