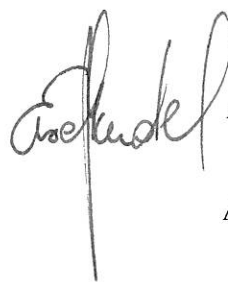


**Prognoza skutków finansowych
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wsi Czołowo pomiędzy drogą wojewódzką nr 434
a ulicami Owocową, Leśną i Długą, gmina Kórnik**



Autorzy opracowania:

Ewa Mendel

Agnieszka Borkowska

Marcelina Prałat

II WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Marzec 2026 r.

Poznań

Spis treści

1. Wstęp	3
2. Cel i zakres prognozy	3
3. Wykorzystane materiały	4
4. Zakres wykonanych prac i sposób analizy	5
5. Charakterystyka obszaru objętego planem	5
5.1. Lokalizacja i zagospodarowanie terenu	5
5.2. Ogólne założenia projektu planu miejscowego	5
5.3. Stan planistyczny	8
6. Ocena skutków finansowych uchwalenia planu	8
6.1. Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy	8
6.1.1. Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości	8
6.1.2. Prognozowane wpływy z opłaty planistycznej	12
6.1.3. Prognozowane wpływy ze sprzedaży gruntów	13
6.1.4. Prognozowane koszty związane z wykupem gruntów oraz wypłatą odszkodowań za spadek wartości działek, które objęte są zmianą przeznaczenia funkcji terenu	14
6.2. Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy	15
7. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych	16

1. Wstęp

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi dokument opracowywany na potrzeby procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obowiązek sporządzenia prognozy określony został w art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), w brzmieniu przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688).

Niniejsza prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czołowo pomiędzy drogą wojewódzką nr 434 a ulicami Owocową, Leśną i Długą, gmina Kórnik, została sporządzona w związku z podjęciem uchwały Nr XLV/603/2018 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 28 marca 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czołowo pomiędzy drogą wojewódzką nr 434, a ulicami Owocową, Leśną i Długą, gmina Kórnik.

2. Cel i zakres prognozy

Celem prognozy skutków finansowych jest ocena skutków ekonomicznych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czołowo pomiędzy drogą wojewódzką nr 434, a ulicami Owocową, Leśną i Długą, gmina Kórnik. Prognoza ma za zadanie określić, jakie dochody wpłyną do budżetu gminy z tego tytułu, a także jakie koszty zostaną poniesione w związku z realizacją zadań własnych gminy.

Zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. poz. 1587) sporządzane opracowanie powinno zawierać:

- „1) 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;*
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;*
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych”.*

3. Wykorzystane materiały

Podczas opracowywania niniejszej prognozy korzystano z następujących źródeł informacji:

- 1) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik,
- 3) uchwała Nr XLV/603/2018 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 28 marca 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czołowo pomiędzy drogą wojewódzką nr 434, a ulicami Owocową, Leśną i Długą, gmina Kórnik,
- 4) uchwała Nr IX/92/2015 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 27 maja 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi: Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń – część C w gminie Kórnik (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2015 r., poz. 3771),
- 5) uchwała Nr XVII/244/2025 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 24 września 2025 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości,
- 6) akty prawne:
 - ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.),
 - ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.),
 - ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.),
 - ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 733),
 - ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 757 ze zm.),
 - ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.),
 - ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 707),
 - ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 43 ze zm.),
 - rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. poz. 1587),
- 7) „Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO część II – obiekty inżynieryjne IV kwartał 2022”, Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa PROMOCJA Sp. z o.o.
- 8) Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, <https://www.gov.pl/web/arimr/>
- 9) Geoportal, <https://www.geoportal.gov.pl/>
- 10) Otodom, <https://www.otodom.pl/>

4. Zakres wykonanych prac i sposób analizy

Na potrzeby sporządzenia prognozy zgromadzono informacje na temat infrastruktury technicznej oraz zapoznano się z aktami prawnymi powiązаныmi z niniejszym opracowaniem. Zbadano również ustalenia projektowanego planu, w tym dotyczące projektowanego przeznaczenia terenów.

5. Charakterystyka obszaru objętego planem

5.1. Lokalizacja i zagospodarowanie terenu

Obszar opracowania znajduje się w województwie wielkopolskim, powiecie poznańskim, gminie Kórnik, w obrębie ewidencyjnym Czołowo, w sąsiedztwie miejscowości Konarskie i miasta Kórnik.

Teren opracowania od wschodu sąsiaduje z drogą wojewódzką nr 434, od północy z drogą powiatową nr 2472P (Radzewice – Kórnik) – ulica Długa w Czołowie, od zachodu z drogą gminną – ulica Leśna w Czołowie, a od południa z drogą gminną – ulica Owocowa.

Na obszarze opracowania znajduje się zabudowa o przeznaczeniu związanym z produkcją, usługami i handlem oraz mieszkalna, a także lasy i grunty rolne. Przez obszar przebiegają tereny komunikacyjne (droga gminna – ulica Kórnicka oraz droga wewnętrzna), rów melioracyjny, a także gazociąg DN500 relacji Śrem – Poznań i sieć wodociągowa. Sąsiedztwo terenu analizowanego stanowią głównie tereny leśne i pola uprawne, ale znajdują się tam również tereny zabudowy mieszkaniowej, głównie przy północno-zachodniej granicy obszaru objętego opracowaniem.

5.2. Ogólne założenia projektu planu miejscowego

Projekt planu miejscowego przewiduje dla analizowanego obszaru następujące przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN**,
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: **U**,
- 3) tereny składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1S/U, 2S/U**,
- 4) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U**,
- 5) teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej lub infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami, oznaczony symbolem: **P/U/O**,
- 6) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R**,
- 7) tereny leśne, oznaczone symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL**,
- 8) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem: **ZI**,
- 9) teren zieleni nieurządzonej, oznaczony symbolem: **Z**,
- 10) teren wód powierzchniowych, oznaczony symbolem: **WS**,
- 11) teren parkingu, oznaczony symbolem: **KOP**,
- 12) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolami: **1E, 2E**,
- 13) teren infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami, oznaczony symbolem: **O**,

- 14) teren infrastruktury technicznej – zaplecze funkcji przemysłowej, oznaczony symbolem: **IT**,
15) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem: **KDZ**,
16) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem: **KDL**,
17) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**,

Powierzchnia planu wynosi ok 97,1504 ha. Największy udział powierzchni w projekcie planu mają tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej (49,0%). Znaczną powierzchnię obejmują także tereny leśne (19,4%) i tereny rolnicze (13,2%). Teren komunikacji drogowej łącznie zajmuje 7,3% powierzchni objętej projektem planu.

Zestawienie powierzchni terenów w projekcie miejscowego planu przedstawiono w tab. 1 i na ryc. 1.

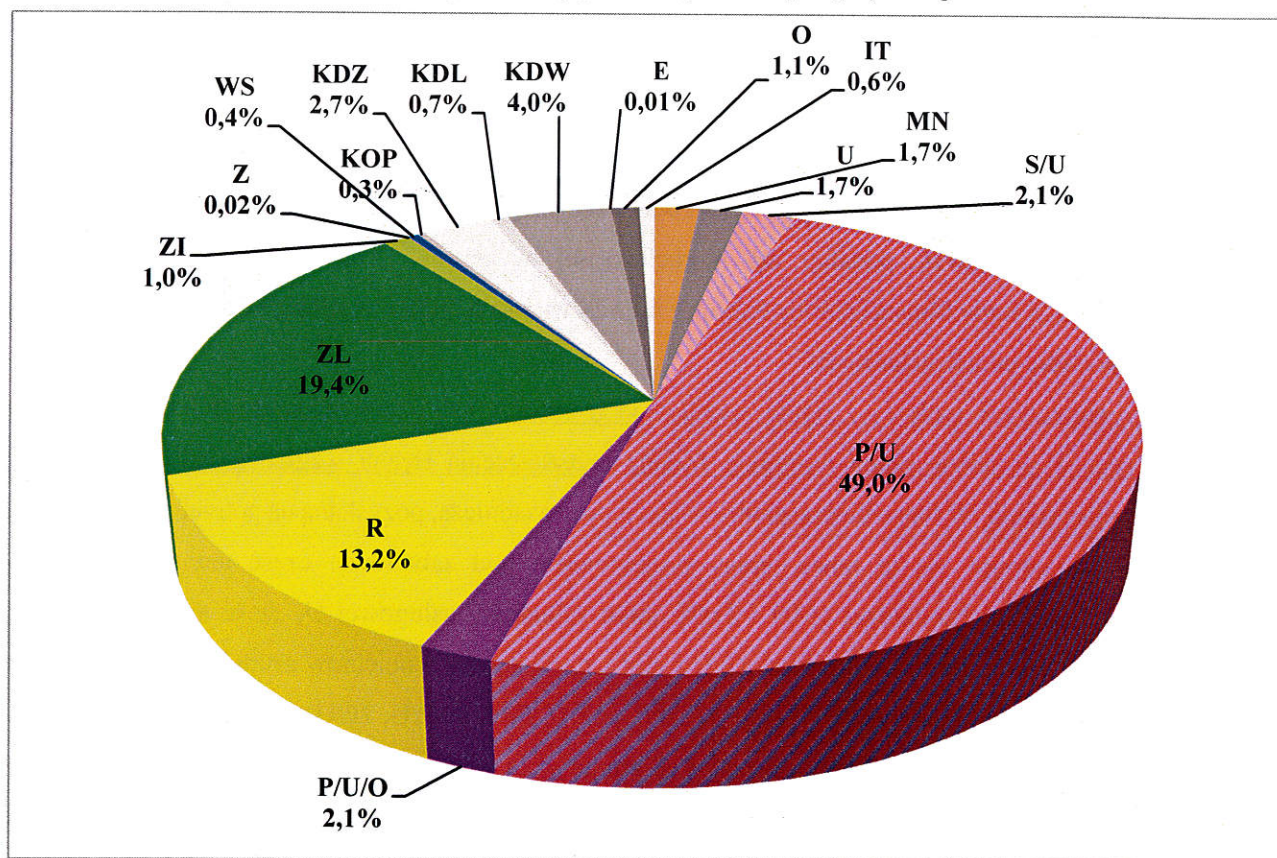
Tab. 1. Zestawienie powierzchni projektowanych terenów

Lp.	Przeznaczenie terenu	Symbol terenu	Powierzchnia terenu		Łączna powierzchnia przeznaczenia terenu		Procentowy udział w planie
			[m ²]	[ha]	[m ²]	[ha]	
1	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1MN	4 900	0,4900	16 404	1,6404	1,7
		2MN	11 504	1,1504			
2	teren zabudowy usługowej	U	16 680	1,6680	16 680	1,6680	1,7
3	tereny składów, magazynów lub zabudowy usługowej	1S/U	10 503	1,0503	20 025	2,0025	2,1
		2S/U	9 522	0,9522			
4	tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej	1P/U	7 716	0,7716	476 330	47,6330	49,0
		2P/U	120 583	12,0583			
		3P/U	73 819	7,3819			
		4P/U	163 429	16,3429			
		5P/U	19 593	1,9593			
		6P/U	44 544	4,4544			
		7P/U	46 646	4,6646			
5	teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej lub infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami	P/U/O	20 094	2,0094	20 094	2,0094	2,1
6	tereny rolnicze	1R	28 537	2,8537	129 167	12,9167	13,2
		2R	1 831	0,1831			
		3R	3 964	0,3964			
		4R	94 835	9,4835			
7	tereny leśne	1ZL	3 937	0,3937	188 500	18,8500	19,4
		2ZL	7 126	0,7126			
		3ZL	22 444	2,2444			
		4ZL	3 118	0,3118			
		5ZL	69 305	6,9305			
		6ZL	11 397	1,1397			
		7ZL	71 173	7,1173			
8	teren zieleni izolacyjnej	ZI	9 400	0,9400	9 400	0,9400	1,0

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wsi Czołowo pomiędzy drogą wojewódzką nr 434 a ulicami Owocową, Leśną i Długą, gmina Kórnik

9	teren zieleni nieurządzonej	Z	157	0,0157	157	0,0157	0,02
10	teren wód powierzchniowych	WS	4 088	0,4088	4 088	0,4088	0,4
11	teren parkingu	KOP	2 657	0,2657	2 657	0,2657	0,3
12	teren drogi publicznej klasy zbiorczej	KDZ	25 777	2,5777	25 777	2,5777	2,7
13	teren drogi publicznej klasy lokalnej	KDL	6 537	0,6537	6 537	0,6537	0,7
14	tereny dróg wewnętrznych	1KDW	1 060	0,1060	38 506	3,8506	4,0
		2KDW	4 008	0,4008			
		3KDW	8 150	0,8150			
		4KDW	17 802	1,7802			
		5KDW	7 486	0,7486			
15	tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka	1E	30	0,0030	136	0,0136	0,01
		2E	106	0,0106			
16	teren infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami	O	10 904	1,0904	10 904	1,0904	1,1
17	teren infrastruktury technicznej – zaplecze funkcji przemysłowej	IT	6 142	0,6142	6 142	0,6142	0,6
Razem			971 504	97,1504	971 504	97,1504	100,0

Ryc. 1. Udział procentowy planowanych funkcji w projekcie planu



5.3. Stan planistyczny

6. Ocena skutków finansowych uchwalenia planu

6.1. Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy

6.1.1. Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości

Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych: „1. *Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:*

- 1) *grunty;*
- 2) *budynki lub ich części;*
- 3) *budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.*”

Jak wskazano w art. 4 ust. 1 ww. ustawy: „*Podstawę opodatkowania stanowi:*

- 1) *dla gruntów – powierzchnia;*
- 2) *dla budynków lub ich części – powierzchnia użytkowa;*
- 3) *dla budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, z zastrzeżeniem ust. 4–6 – wartość, o której mowa w przepisach o podatkach dochodowych, ustalona na dzień 1 stycznia roku podatkowego, stanowiąca podstawę obliczania amortyzacji w tym roku, niepomniejszona o odpisy amortyzacyjne, a w przypadku budowli całkowicie zamortyzowanych – ich wartość z dnia 1 stycznia roku, w którym dokonano ostatniego odpisu amortyzacyjnego.*”

Wysokości stawek podatku od nieruchomości w gminie Kórnik określono w uchwale XVII/244/2025 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 24 września 2025 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.

Prognozowane wpływy z tytułu podatku od gruntów i budynków obliczono tylko dla obszaru, na którym w projekcie planu następuje zmiana przeznaczenia terenu względem dotychczasowego zagospodarowania. W tym celu przeanalizowano mapę zasadniczą, pozyskaną na potrzeby sporządzenia planu miejscowego. Są to nowe tereny projektowane pod zabudowę: część terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN i 2MN, teren zabudowy usługowej U, część terenów składów, magazynów lub zabudowy usługowej 1S/U i 2S/U, część terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U i 6P/U, 7P/U oraz teren parkingu KOP.

Obliczono też wpływy z tytułu podatku od gruntów dla terenu zieleni izolacyjnej ZI, terenu zieleni nieurządzonej Z, terenu infrastruktury technicznej – zaplecze funkcji przemysłowej IT oraz nowo projektowanych terenów komunikacyjnych: części terenów dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 4KDW, 5KDW.

Na obszarze objętym projektem planu znajduje się własność Skarbu Państwa – Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, obecnie Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa: działka nr ewid. 263 (część działki przeznaczono na teren 4P/U). Zgodnie z art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych: „*Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają również nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa, które wchodzą w skład Zasobu Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2018 r. poz. 2363)*”. W niniejszej prognozie przewiduje się, że część ww. działki stanowiąca teren 4P/U ulegnie sprzedaży i będzie podlegać opodatkowaniu od nieruchomości.

Zgodnie z art. 2 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają „*grunty zajęte pod pasy drogowe dróg publicznych w rozumieniu przepisów o drogach publicznych oraz zlokalizowane w nich budowle – z wyjątkiem związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej innej niż utrzymanie dróg publicznych lub eksploatacja autostrad płatnych*”. Zatem poszerzenie drogi powiatowej, czyli część terenu drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ, a także poszerzenie drogi gminnej, czyli części terenu drogi publicznej klasy lokalnej KDL, nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Prognozowane wpływy z tytułu podatku od nieruchomości obliczono w następujący sposób:

- 1) Podatek od gruntów stanowi iloczyn powierzchni terenu i stawki podatku od gruntów za 1 m² powierzchni.
- 2) Podatek od budynków stanowi iloczyn prognozowanej powierzchni użytkowej i stawki podatku za 1 m² powierzchni użytkowej budynków. Przy czym prognozowana powierzchnia użytkowa stanowi 75% prognozowanej powierzchni zabudowy i liczby kondygnacji.
- 3) Podatek od budowli: odstąpiono od obliczeń ze względu na podstawę opodatkowania wskazaną w ww. ustawie, czyli wartość budowli. Na obecnym etapie nie można określić przyszłej wartości posadowionych budowli. Zgodnie z ww. ustawą, wartość budowli określa podatnik, a jeśli tego nie zrobi, to w tym celu powoływany jest biegły spośród rzeczoznawców majątkowych.

W tab. 2 wyliczono prognozowany roczny podatek od gruntów.

Tab. 2. Prognozowany roczny podatek od gruntów

Lp.	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia terenu	Stawka podatku	Podatek od gruntów	Łączny podatek od gruntów dla przeznaczenia terenu
		[m ²]			[zł]
1	1MN	1 658	0,77	1 277	6 823
2	2MN	7 202	0,77	5 546	
3	U	16 680	1,45	24 186	24 186
4	1S/U	7 552	1,45	10 950	24 757
5	2S/U	9 522	1,45	13 807	
6	2P/U	120 583	1,45	174 845	575 162
7	3P/U	73 819	1,45	107 038	
8	4P/U	135 546	1,45	196 542	
9	5P/U	19 593	1,45	28 410	
10	6P/U	44 544	1,45	64 589	
11	7P/U	2 578	1,45	3 738	
12	ZI	9 400	0,77	7 238	7 238
13	Z	157	0,77	121	121
14	IT	6 142	1,45	8 906	8 906
15	KOP	2 657	1,45	3 853	3 853
16	1KDW	1 060	0,77	816	23 374
17	2KDW	4 008	0,77	3 086	
18	4KDW	17 802	0,77	13 708	
19	5KDW	7 486	0,77	5 764	
Razem					674 420

Dla obliczenia podatku od budynków przyjęto następujące założenia:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) 20% powierzchni zabudowy, 1 kondygnacja,
 - b) 25% powierzchni zabudowy, 2 kondygnacje,
 - c) 30% powierzchni zabudowy, 2 kondygnacje,
- 2) dla terenów składów, magazynów lub zabudowy usługowej:
 - a) 10% powierzchni zabudowy, 1 kondygnacja,
 - b) 25% powierzchni zabudowy, 1 kondygnacja,
 - c) 40% powierzchni zabudowy, 1 kondygnacja,
- 3) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej:
 - a) 20% powierzchni zabudowy, 1 kondygnacja,
 - b) 35% powierzchni zabudowy, 1 kondygnacja,
 - c) 50% powierzchni zabudowy, 1 kondygnacja.

W tab. 3 wyliczono prognozowany roczny podatek od budynków.

Tab. 3. Prognozowany roczny podatek od budynków

Lp.	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia terenu	Prognozowana powierzchnia użytkowa	Stawka podatku	Podatek od budynków	Średni podatek od budynków
		[m²]	[m²]	[zł]	[zł]	[zł]
1	MN	8 860	1329	1,09	1449	3139
			3323		3622	
			3987		4346	
2	S/U	17 074	1281	35,53	45 514	113 744
			3201		113 732	
			5122		181 985	
3	P/U	396 663	59 499	35,53	2 113 999	3 699 526
			104 124		3 699 526	
			148 749		5 285 052	
Razem						3 816 409

Podatek od nieruchomości odprowadzany jest do gminy każdego roku, zatem stanowi coroczne źródło dochodu. Jak wynika z tab. 2 i tab. 3, podatek od gruntów będzie wynosił ok. **674 420 zł**, a średni podatek od budynków będzie wynosił ok. **3 816 409 zł**. Łącznie średni prognozowany roczny podatek od nieruchomości wg stawek określonych w uchwale Nr XVII/244/2025 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 24 września 2025 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości będzie wynosił ok. **4 490 829 zł**.

Na potrzeby niniejszej prognozy obliczono prognozowany podatek od nieruchomości w perspektywie 10 lat, przyjmując stawki podatku określone w ww. uchwale z 2025 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości. Przy czym należy zaznaczyć, że przewiduje się wzrost stawek podatku od nieruchomości w ciągu kolejnych lat.

Założono wpływy do budżetu:

- od pierwszego roku funkcjonowania planu w wysokości 15% z uwagi na przewidywane nowe zagospodarowanie terenu,
- od trzeciego roku funkcjonowania planu w wysokości 30% z uwagi na dalsze przewidywane nowe zagospodarowanie terenu,
- od czwartego roku funkcjonowania planu wzrost o 10% co rok, z uwagi na stopniowy wzrost stopnia zagospodarowania terenu.

W tab. 4 przedstawiono prognozę wpływów do budżetu z tytułu podatku od nieruchomości w perspektywie 10 lat.

Tab.4. Prognoza wpływów do budżetu z tytułu podatku od nieruchomości w ciągu 10 lat

Podatek od nieruchomości	Rok									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Podatek od gruntów [zł]	101 163	101 163	202 326	269 768	337 210	404 652	472 094	539 536	606 978	674 420
Podatek od budynków [zł]	572 461	572 461	1 144 923	1 526 564	1 908 205	2 289 845	2 671 486	3 053 127	3 434 768	3 816 409
Razem [zł]	673 624	673 624	1 347 249	1 796 332	2 245 415	2 694 497	3 143 580	3 592 663	4 041 746	4 490 829
	24 699 559									

Przyjmując okres prognozowania wynoszący 10 lat, to łącznie prognozowana wielkość podatku od nieruchomości wyniesie **24 699 559 zł**. Podsumowując przewiduje się nowe wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości: od gruntów i budynków.

6.1.2. Prognozowane wpływy z opłaty planistycznej

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, tzw. opłatę planistyczną, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jest ona naliczana w przypadku, kiedy wartość nieruchomości wzrosła na skutek uchwalenia lub zmiany miejscowego planu, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa daną nieruchomość. Jej wysokość nie może być większa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Opłatę planistyczną obliczono dla części terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN i 2MN, terenu zabudowy usługowej U, części terenów składów, magazynów i zabudowy usługowej 1S/U, 2S/U, części terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7U/P terenu zieleni izolacyjnej ZI, terenu zieleni nieurządzonej Z, terenu infrastruktury technicznej – zaplecze funkcji przemysłowej IT, teren parkingu KOP oraz terenów dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 4KDW i 5KDW. Są to obszary, na których nastąpi zmiana przeznaczenia terenu względem obecnego użytkowania w wyniku uchwalenia miejscowego planu, a wartość nieruchomości wzrośnie.

Przyjęto, że cena gruntu przeznaczonego pod:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi ok. 388 zł/m²,
- teren zabudowy usługowej wynosi ok. 495 zł/m²,
- teren składów, magazynów lub zabudowy usługowej oraz teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej wynosi ok. 495 zł/m², natomiast jego zaplecza (bez możliwości zabudowy budynkami i wiatami) wynosi ok. 245 zł/m²,
- teren zieleni wynosi ok. 33 zł/m²,

– teren komunikacyjny, w tym teren parkingów wynosi ok. 76 zł/m².

Przyjęto, że aktualna cena nieruchomości przed uchwaleniem miejscowego planu wynosi 80% ww. wartości.

Wzrost wartości nieruchomości przedstawiono w tab. 5.

Tab. 5. Wzrost wartości nieruchomości na terenie projektu planu

Przeznaczenie terenu w projekcie planu	Powierzchnia obszaru ze wzrostem wartości nieruchomości	Wartość nieruchomości		Wzrost wartości nieruchomości
		Aktualna	Po uchwaleniu planu	
	[m ²]	[zł]	[zł]	[zł]
MN	8 860	2 750 144	3 437 680	687 536
U	16 680	5 177 472	6 471 840	1 294 368
S/U	17 074	6 761 304	8 451 630	1 690 326
P/U	396 663	157 078 548	196 348 185	39 269 637
ZI	9 400	248 160	310 200	62 040
Z	157	4 145	5 181	1 036
IT	6 142	1 203 832	1 504 790	300 958
KOP	2 657	161 546	201 932	40 386
KDW	30 356	1 845 645	2 307 056	461 411
Razem				43 807 698

Jak wynika z powyższej tabeli, na obszarze opracowania wzrost wartości nieruchomości wyniesie ok. 43 807 698 zł.

Dla stawki procentowej wg projektu uchwały wynoszącej 10%, opłata od wzrostu wartości nieruchomości, tzw. opłata planistyczna, wyniesie **4 380 770 zł**.

Zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, opłatę planistyczną można pobierać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące. Zatem uznano, że tylko dla części gruntów, których dotyczy wzrost wartości nieruchomości, w ciągu 5 lat zostanie pobrana opłata planistyczna. Na potrzeby niniejszego opracowania założono, że wpływy z tytułu opłaty planistycznej wynosić będą ok. 30% obliczonej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, czyli **1 314 231 zł**.

6.1.3. Prognozowane wpływy ze sprzedaży gruntów

Przewiduje się wpływ ze sprzedaży gruntów będących własnością gminy. Własność gminną stanowią: działki nr ewid. 234/3, 234/5, 238/1, 239/2, 239/1, 244/1. Przyjęto, że sprzedaży podlegać będzie działka nr ewid. 244/1, w projekcie planu przeznaczona na teren 4P/U, stanowiąca własność gminy. Działki nr ewid. 234/3, 234/5, 238/1, 239/2, 239/1 w projekcie planu przeznaczone są jako teren 7P/U, jednak nie przewiduje się ich sprzedaży. Sąsiedztwo tych działek jest zagospodarowane, a ich

powierzchnia nie pozwala na odrębne zagospodarowanie. Jak wynika z tab. 6, prognozowane wpływy ze sprzedaży gruntów będą wynosić ok. **5 391 540 zł.**

Tab.6. Prognozowane wpływy ze sprzedaży gruntów

Lp.	Przeznaczenie terenu w projekcie planu	Powierzchnia terenu	Cena	Wartość
		[m ²]	[zł/m ²]	[zł]
1	4P/U	10 892	495	5 391 540
Razem				5 391 540

6.1.4. Prognozowane koszty związane z wykupem gruntów oraz wypłatą odszkodowań za spadek wartości działek, które objęte są zmianą przeznaczenia funkcji terenu

Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może (...) żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części”.

Zgodnie z art. 36 ust. 3 ww. ustawy: „Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość (...), może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości”.

Nie przewiduje się spadku wartości nieruchomości na skutek uchwalenia projektu planu. W części objętej zmianą dotychczasowego przeznaczenia, obszar stanowi grunty rolnicze. Podtrzymuje się również ustalenia obowiązujących planów miejscowych. Zatem wartość nieruchomości nie ulegnie obniżeniu.

Przewiduje się koszty związane z wykupem gruntu na terenie drogi publicznej klasy lokalnej KDL (na poszerzenie oraz tzw. trójkąt widoczności) i terenu drogi wewnętrznej 3KDW (na tzw. trójkąt widoczności), które stanowią własność gminną. Prognozowane koszty wykupu (tab. 7) wyniosą ok. **40 964 zł.**

powierzchnia nie pozwala na odrębne zagospodarowanie. Jak wynika z tab. 6, prognozowane wpływy ze sprzedaży gruntów będą wynosić ok. **5 391 540 zł.**

Tab.6. Prognozowane wpływy ze sprzedaży gruntów

Lp.	Przeznaczenie terenu w projekcie planu	Powierzchnia terenu	Cena	Wartość
		[m ²]	[zł/m ²]	[zł]
1	4P/U	10 892	495	5 391 540
Razem				5 391 540

6.1.4. Prognozowane koszty związane z wykupem gruntów oraz wypłatą odszkodowań za spadek wartości działek, które objęte są zmianą przeznaczenia funkcji terenu

Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może (...) żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części”.

Zgodnie z art. 36 ust. 3 ww. ustawy: „Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość (...), może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości”.

Nie przewiduje się spadku wartości nieruchomości na skutek uchwalenia projektu planu. W części objętej zmianą dotychczasowego przeznaczenia, obszar stanowi grunty rolnicze. Podtrzymuje się również ustalenia obowiązujących planów miejscowych. Zatem wartość nieruchomości nie ulegnie obniżeniu.

Przewiduje się koszty związane z wykupem gruntu na terenie drogi publicznej klasy lokalnej KDL (na poszerzenie oraz tzw. trójkąt widoczności) i terenu drogi wewnętrznej 3KDW (na tzw. trójkąt widoczności), które stanowią własność gminną. Prognozowane koszty wykupu (tab. 7) wyniosą ok. **40 964 zł.**

Tab. 7. Prognozowane koszty wykupu gruntów

L.p.	Przeznaczenie terenu w projekcie planu	Powierzchnia terenu podlegająca wykupowi	Wartość terenu	Kwota wykupu
		[m ²]	[zł/m ²]	[zł]
1	KDL	530	76	40 280
2	3KDW	9	76	684
Razem				40 964

6.2. Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należą do zadań własnych gminy. W projekcie planu nie przewiduje się nowych terenów dróg publicznych, które wymagałyby obliczenia kosztów budowy gminnej drogi publicznej. Gminna droga KDL jest już urządzona.

Na obszarze opracowania konieczna będzie budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej. W istniejącej drodze gminnej KDL znajduje się fragment sieci wodociągowej, tak więc należy obliczyć koszt budowy brakującej części sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Na terenie 1KDW zlokalizowana jest sieć wodociągowa. Z kolei sieć wodociągowa na terenie 4KDW znajduje się tylko w części terenu, zatem konieczna jest rozbudowa tej sieci. Na terenie 2KDW i 5KDW wymagana będzie budowa sieci wodociągowej. Dla terenu KDL oraz terenów 1KDW, 2KDW, 4KDW, 5KDW konieczna będzie budowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Nie przewiduje się budowy sieci wodociągowej na terenie 3KDW. Znajduje się tam częściowo sieć wodociągowa, a tereny zabudowane przy ul. Leśnej mają dostęp do sieci wodociągowej. Nie projektuje się nowych terenów zabudowanych, które wymagałyby budowy ww. sieci. Przewidziano budowę sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej. W tab. 8 dokonano obliczeń kosztu budowy sieci infrastruktury technicznej.

Tab. 8. Koszty budowy sieci uzbrojenia terenu

Przeznaczenie terenu	Długość [m]	Cena [zł/m]	Cena [zł/m]	Koszt [zł]
Budowa sieci wodociągowej				
KDL	249	402	100 098	877 968
2KDW	159		63 918	
4KDW	1237		497 274	
5KDW	539		216 678	
Budowa sieci kanalizacji sanitarnej				
KDL	449	909	408 141	3 283 308
1KDW	121		109 989	
2KDW	159		144 531	
3KDW	897		815 373	
4KDW	1435		1 304 415	
5KDW	551		500 859	
Budowa sieci kanalizacji deszczowej				
KDL	449	1536	689 664	5 548 032
1KDW	121		185 856	
2KDW	159		244 224	
3KDW	897		1 377 792	
4KDW	1435		2 204 160	
5KDW	551		846 336	
Razem				9 709 308

Jak wynika z powyższego, przewiduje się wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w wysokości ok. **9 709 308 zł**.

7. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czołowo pomiędzy drogą wojewódzką nr 434 a ulicami Owocową, Leśną i Długą, gmina Kórnik przewiduje przeznaczenie obszaru objętego opracowaniem na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN, 2MN), tereny zabudowy usługowej U, tereny składów, magazynów lub zabudowy usługowej (1S/U, 2S/U), tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej (1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U), teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej lub infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami (P/U/O), tereny rolnicze (1R, 2R, 3R, 4R), tereny leśne (1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL), teren zieleni izolacyjnej (ZI), teren zieleni nieurządzonej (Z), teren wód powierzchniowych (WS), teren parkingu KOP, teren drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), teren drogi publicznej klasy lokalnej (KDL), tereny dróg wewnętrznych (1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW), tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (1E, 2E), teren

infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami (O), teren infrastruktury technicznej – zaplecze funkcji przemysłowej (IT). Dla części obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Celem prognozy finansowej skutków uchwalenia planu było określenie wysokości dochodów i kosztów dla gminy, związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przeanalizowano prognozowane wpływy z tytułu: podatków od nieruchomości, opłaty planistycznej, sprzedaży gruntów oraz kosztów związanych z wykupem gruntów oraz wypłatą odszkodowań za spadek wartości działek, które objęte są zmianą przeznaczenia funkcji terenu oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W poniższej tabeli przedstawiono zestawienie prognozowanych, maksymalnych dochodów i wydatków związanych z uchwaleniem planu miejscowego, bez uwzględnienia ich rozłożenia w czasie.

Tab. 9. Zestawienie prognozowanych dochodów i wydatków związanych z uchwaleniem planu

Źródło		Dochód	Wydatki
Podatek od nieruchomości	Podatek od gruntów	674 420 zł	
	Podatek od budynków	3 816 409 zł	
Opłata planistyczna od wzrostu wartości nieruchomości		4 380 770 zł	
Sprzedaż gruntów		5 391 540 zł	
Wykup gruntów			40 964 zł
Odszkodowania za spadek wartości działki			0 zł
Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej			9 709 308 zł
Razem		14 263 139 zł	9 750 272 zł
Różnica między dochodami a wydatkami		4 512 867 zł	

Z kolei w tab. 10 przedstawiono ocenę efektywności uchwalenia planu miejscowego w perspektywie 10 lat funkcjonowania planu miejscowego. Na potrzeby niniejszego opracowania założono, że:

- 1) wpływy z tytułu podatku od nieruchomości w ciągu 10 lat: jak w rozdziale 6.1.1, tab. 4,
- 2) wpływy z tytułu opłaty planistycznej wyniosą 30% maksymalnej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości i będą wpływać równomiernie przez 5 lat,
- 3) wpływy z tytułu sprzedaży gruntów nastąpią w czwartym roku funkcjonowania planu,
- 4) wydatki związane z wykupem gruntów nastąpią w drugim roku funkcjonowania planu,
- 5) wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy nastąpią w drugim, trzecim, czwartym i piątym roku funkcjonowania planu.

Tab. 10. Ocena efektywności uchwalenia planu miejscowego w perspektywie 10 lat

Źródła	Rok										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
DOCHODY											
Podatek od nieruchomości	Podatek od gruntów	101 163 zł	101 163 zł	202 326 zł	269 768 zł	337 210 zł	404 652 zł	472 094 zł	539 536 zł	606 978 zł	674 420 zł
	Podatek od budynków	572 461 zł	572 461 zł	1 144 923 zł	1 526 564 zł	1 908 205 zł	2 289 845 zł	2 671 486 zł	3 053 127 zł	3 434 768 zł	3 816 409 zł
Opłata planistyczna od wzrostu wartości nieruchomości		262 846 zł	262 846 zł	262 846 zł	262 846 zł	262 846 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
Sprzedaż gruntów		0 zł	0 zł	0 zł	5 391 540 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
Razem		936 470 zł	936 470 zł	1 610 095 zł	7 450 718 zł	2 508 261 zł	2 694 497 zł	3 143 580 zł	3 592 663 zł	4 041 746 zł	4 490 829 zł
WYDATKI											
Wykup gruntów		0 zł	40 964 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
Odszkodowania za spadek wartości działki		0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej		0 zł	2 427 327 zł	2 427 327 zł	2 427 327 zł	2 427 327 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
Razem		0 zł	2 468 291 zł	2 427 327 zł	2 427 327 zł	2 427 327 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
Różnica		936 470 zł	-1 531 821 zł	-817 232 zł	5 023 391 zł	80 934 zł	2 694 497 zł	3 143 580 zł	3 592 663 zł	4 041 746 zł	4 490 829 zł
Bilans		21 655 057 zł									

Na podstawie przyjętych założeń i przeprowadzonych analiz przewiduje się dodatni bilans skutków finansowych uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognozuje się, że źródłem największych dochodów w perspektywie 10 lat będą wpływy z tytułu podatku od nieruchomości od gruntów i budynków. Przewiduje się również istotne wpływy z tytułu sprzedaży gruntów oraz opłaty planistycznej.

W kwestii wydatków będących skutkiem uchwalenia planu przewiduje się, że największym obciążeniem dla budżetu będą inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, obejmujące budowę sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej.

Wskazane dochody i wydatki stanowią prognozowane, szacunkowe wartości sporządzone na podstawie danych dostępnych na etapie opracowania oraz przyjętych założeń dotyczących sposobu i tempa zagospodarowania terenów. Rzeczywista wartość wpływów i kosztów będzie uzależniona od stopnia rozwoju nowych terenów inwestycyjnych, sytuacji na rynku nieruchomości, aktywności inwestorów, zmian przepisów prawa oraz kosztów realizacji infrastruktury technicznej.

Prognoza skutków finansowych ma charakter szacunkowy i została sporządzona na podstawie danych oraz uwarunkowań znanych na etapie opracowania.

