

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU POMIĘDZY ULICAMI WSPÓLNĄ, PIOTROWSKĄ I SPOKOJNĄ W SZCZYTNIKACH,
A GRANICĄ MIASTA POZNANIA, GMINA KÓRNIK

Oprac.: mgr Bogna Tatarkiewicz – Pawuła
maj 2026

Spis treści

1. WSTĘP	3
2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA.....	3
CEL OPRACOWANIA.....	3
ZAKRES OPRACOWANIA	3
3 PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA	4
3. ŹRÓDŁA INFORMACJI I WYKORZYSTANE MATERIAŁY.....	5
4. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO GRANICAMI MPZP.	5
5. BILANS TERENÓW	7
STAN ISTNIEJĄCY	7
STRUKTURA WŁASNOŚCI	8
PROJEKT PLANU.....	9
6. PROGNOZA WPLYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA DOCHODY WŁASNE I WYDATKI GMINY.	12
PROGNOZOWANE WPLYWY Z PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI (WZROST PODATKU).....	12
PROGNOZOWANE WPLYWY ZE SPRZEDAŻY TERENÓW NALEŻĄCYCH DO GMINY	12
PROGNOZOWANE WPLYWY Z RENTY PLANISTYCZNEJ	13
OPŁATY ADIACENCKIE	16
<i>Opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości</i>	<i>16</i>
<i>Opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej</i>	<i>17</i>
PROGNOZOWANE KOSZTY WYPŁATY ODSZKODOWAŃ, WYKUPÓW I PRZEPROWADZENIA ZAMIAN GRUNTÓW	17
7 PROGNOZA WPLYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA WYDATKI ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY.....	22
KOSZT REALIZACJI DRÓG PUBLICZNYCH.....	22
ZESTAWIENIE KOSZTÓW	23
8 WNIOSKI I ZALECENIA DOTYCZĄCE PRZYJĘCIA PROPONOWANYCH ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO, WYNIKAJĄCE Z UWZGLĘDNIENIA ICH SKUTKÓW FINANSOWYCH. .	23
ZAŁOŻENIA DO OCENY EFEKTYWNOŚCI.....	23
OCENA EFEKTYWNOŚCI PRZEDSIĘWZIĘCIA METODĄ DYSKONTOWĄ ZA POMOCĄ ZAKTUALIZOWANEJ WARTOŚCI NETTO – NPV	25
WNIOSKI I ZALECENIA	26

1. Wstęp

Niniejsze opracowanie jest prognozą skutków finansowych przedsięwzięcia jakim jest uchwalenie i realizacja założeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zidentyfikowane koszty i przychody, które potencjalnie mogą się pojawić po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczą budżetu miasta.

Opracowanie może mieć wpływ na racjonalizację procesu planowania i może być wykorzystane do wspomagania procesu decyzyjnego w zakresie: wyboru wariantów rozwiązań w planie, określania zakresu opracowywania planu, ustalania kolejności uchwalania planów, wstępnego budżetowania dochodów i wydatków własnych gminy związanych z wpływem ustaleń mpzp, itp.

Prognozy nie należy traktować jako wyceny inwestycji ani wyceny wartości nieruchomości. Wskazuje ona zmiany wartości rynkowej przestrzeni planistycznej, a nie zmiany wartości pojedynczych nieruchomości. Zamieszczone wartości są przybliżone i nie można ich wykorzystywać jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych.

Prognoza wykazuje potencjalne dochody generowane przez nowe zagospodarowanie z tytułu podatków, opłat: adiacenckich i planistycznej oraz sprzedaży gruntów gminnych, które w okresie horyzontu prognozy, wiążącym się z okresem cyklu koniunkturalnego na rynku nieruchomości, szacowane są jako możliwe do osiągnięcia.

Opracowanie zawiera hipotetyczne symulacje, które mogą ale nie muszą wystąpić. Na ich podstawie nie jest możliwe określenie wiążących wartości roszczeń, których wystąpienie, wysokość i skala uwarunkowane są nie tylko przepisami prawa ale także sytuacją społeczno-gospodarczą. Obciążenia finansowe wynikające z ustaleń planistycznych szacowane są wyłącznie jako potencjalne koszty wykupów lub zmniejszenia się wartości nieruchomości. Zasadność i wysokość roszczeń jest rozstrzygana przez niezawisłe sądy w postaci prawomocnych wyroków, wydawanych w oparciu o operaty szacunkowe.

2. Cel i zakres opracowania

Cel opracowania

Sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Wspólną, Piotrowską i Spokojną w Szczytnikach, a granicą Miasta Poznania, Gmina Kórnik

Zakres opracowania¹

- bilans terenów z wyszczególnieniem:
 - stanu istniejącego,
 - stanu projektowanego,
 - struktury własności.
- prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,

¹ zgodnie z § 10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021 poz. 2404)

- prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy,
- wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

3 Podstawa prawna opracowania

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz.1130);
- Rozporządzenie 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);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 339, ze zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832);
- Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 z dnia 28.10.2025, ze zmianami);
- Ustawa o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz.U.2026.662 t.j. z dnia 21.05.2026
- Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 295 ze zmianami);
- Ustawa z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. z 2021 r. poz.688);
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Dz.U z.2024 roku poz. 311)
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 707);
- Uchwała Nr V/53/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 28 sierpnia 2024 . w sprawie ustalenia wysokości stawek procentowych opłat adiacenckich (Dz. Urz. Woj. Wlkp z 2024 poz. 7290);
- Uchwała Rady Miejskiej w Kórniku nr XXVI/261/2008 z dnia 30 lipca 2008 r. w sprawie wysokości stawki procentowej opłata adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2008 r. Nr 154 poz. 2684);
- Uchwała Nr XVII/244/2025 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 24 września 2025 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.(Dz. Urz. Woj. Wlkp. 2025 poz. 6959);
- Uchwała Rady Miasta i Gminy Kórnik Nr LII/791/2023 z dnia 25 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Wspólną, Piotrowską i Spokojną w Szczytnikach, a granicą miasta Poznania, gmina Kórnik.

3. Źródła informacji i wykorzystane materiały

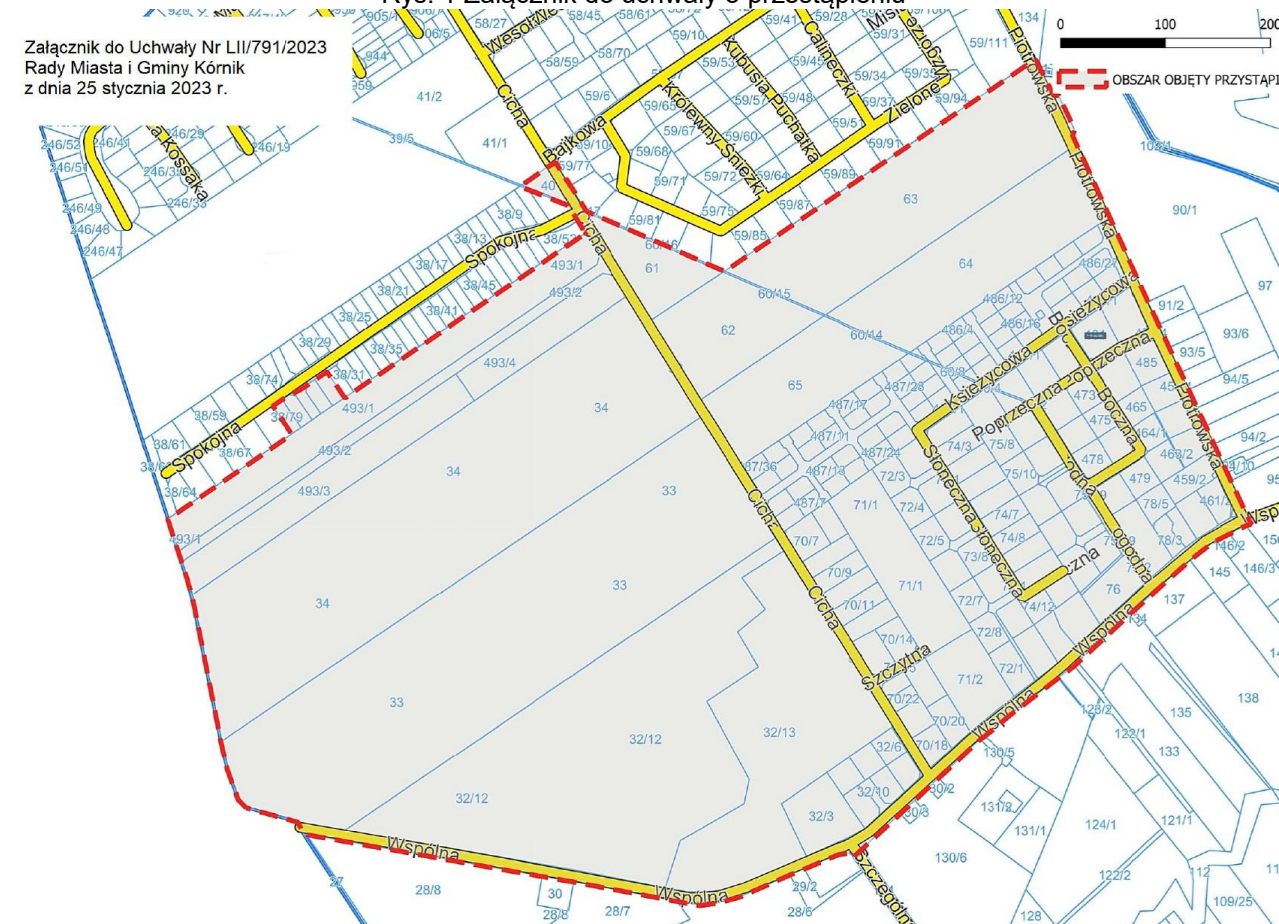
- Rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i ustalenia zawarte w projekcie uchwały;
- Dane na temat cen rynkowych wykonania infrastruktury technicznej (drogowej i sieciowej);
- Katalog cen jednostkowych robót i obiektów budowlanych, zeszyt 32, II kwartał 2019, Warszawa 2019, Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno Organizacyjnych Budownictwa PROMOCJA Sp. z o.o., Warszawa, 2019;
- Katalog cen jednostkowych robót i obiektów budowlanych obiekty inżynieryjne, zeszyt 33 II kwartał 2019, Warszawa 2019, Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno Organizacyjnych Budownictwa PROMOCJA Sp. z o.o., Warszawa, 2019;
- „Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO. II kwartał 2019”, Sekocenbud, Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa PROMOCJA Sp. z o.o., Warszawa, 2019;
- „Katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych. IV kwartał 2025”, Sekocenbud-obiekty kubaturowe. Warszawa, 2025;
- „Katalog cen jednostkowych robót i obiektów drogowych. IV kwartał 2025”, Sekocenbud obiekty inżynieryjne. Warszawa, 2025;
- „Opłaty adiacenckie z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej”, Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ, Biuro Koordynacji Przestrzennej, Poznań;
- „Wrocław 2000 Plus. Studia nad strategią miasta”, Zeszyt 6 (50) 2003, Wrocław, 2003 – materiały z seminarium szkoleniowego na temat: „Miejscowe plany i ich skutki finansowe”.

4. Charakterystyka obszaru objętego granicami mpzp.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło z inicjatywy Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik. Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia planu obejmował powierzchnię około 50 ha. Na terenie objętym przedmiotową uchwałą obecnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Szczytnikach, dla działki o nr ewid. 32/1, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku nr L/511/2010 z dnia 24 lutego 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 112 z dnia 6.04.2010 r., poz. 2077), miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej przy ul. Piotrowskiej w Szczytnikach, gm. Kórnik, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku nr XLII/529/2002 z dnia 28 lutego 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 52 z dnia 18.04.2002 r., poz. 1523) (w trakcie procedury obszar objęty mpzp wyłączono z opracowywanego planu) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Szczytniki, położonego na zachód od ul. Cichej, gmina Kórnik, zatwierdzony uchwałą Rady Miasta i Gminy Kórnik nr XXXII/445/2021 z dnia 26 maja 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 7.07.2021 r., poz. 5475).

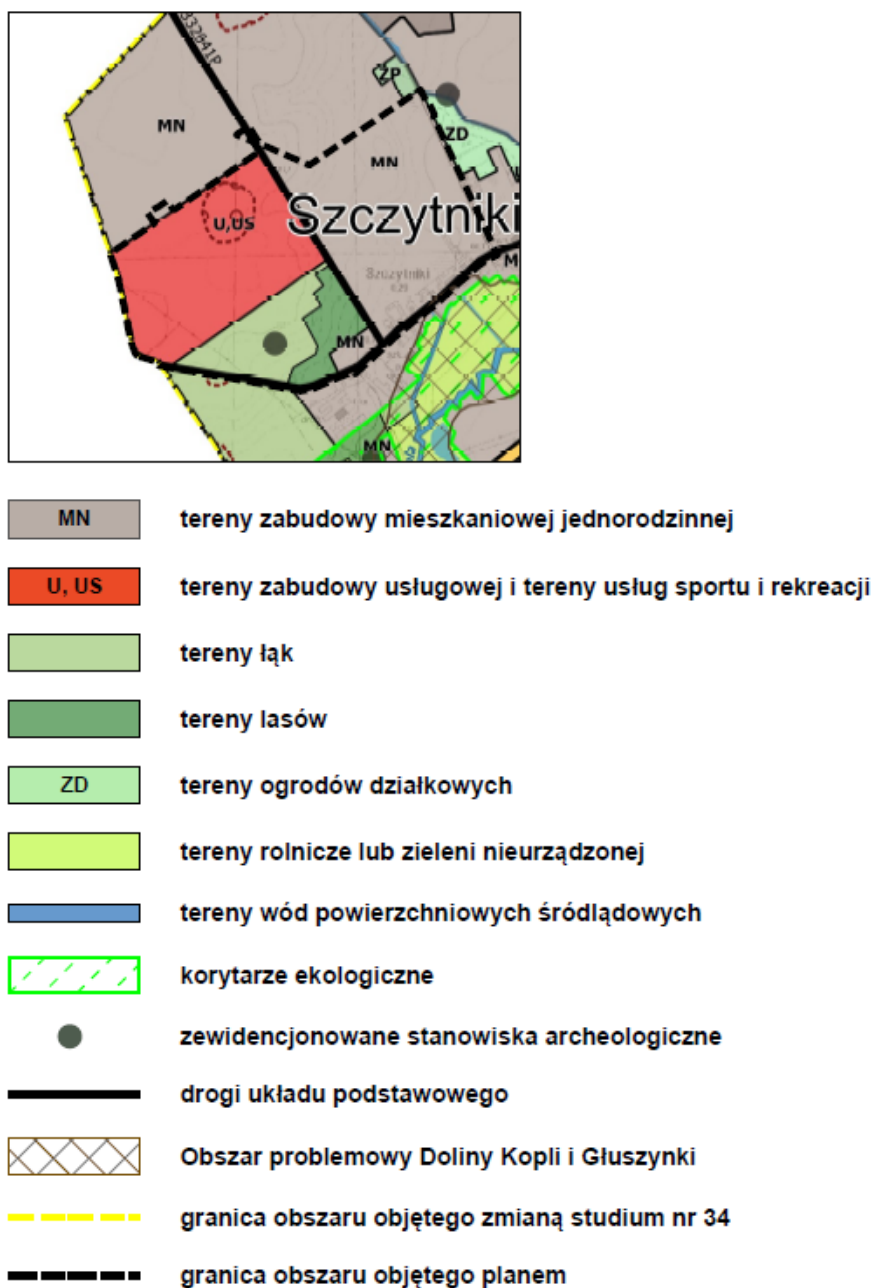
Podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Wspólną, Piotrowską i Spokojną w Szczytnikach a granicą miasta Poznania, gmina Kórnik miało na celu określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ujednolicenie i aktualizację zapisów obowiązujących na przedmiotowym terenie planów miejscowych.

Załącznik do Uchwały Nr LII/791/2023
Rady Miasta i Gminy Kórnik
z dnia 25 stycznia 2023 r.



W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr VIII/132/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kórnik ze zmianą obejmującą grunty miejscowości Koninko, Szczytniki, Kamionki, Bnin, Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń oraz część obrębów Żerniki, Gądky, Borówiec, Skrzynki, Kórnik, Błażejewko, Biernatki – jezioro i Dziećmierowo na zachód od trasy S11, tereny objęte planem znajdują się na terenach oznaczonych symbolami U, US – tereny zabudowy usługowej i tereny usług sportu i rekreacji, tereny łąk i tereny lasów a we wschodniej części tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rys. 2 Fragment Studium



5. Bilans terenów

Stan istniejący

Powierzchnia terenu objętego granicami planu wynosi prawie 47 ha. Większość obszaru stanowią tereny niezagospodarowane. Zlokalizowane są one głównie w części zachodniej obszaru planu. Stanowią one ok. 29 ha tj. prawie 63% obszaru. W południowo-wschodniej

części planu znajdują się tereny zagospodarowane, na których zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Rys 3 Obszar planu na tle ortofotomapy



Źródło: SIP Kórnik

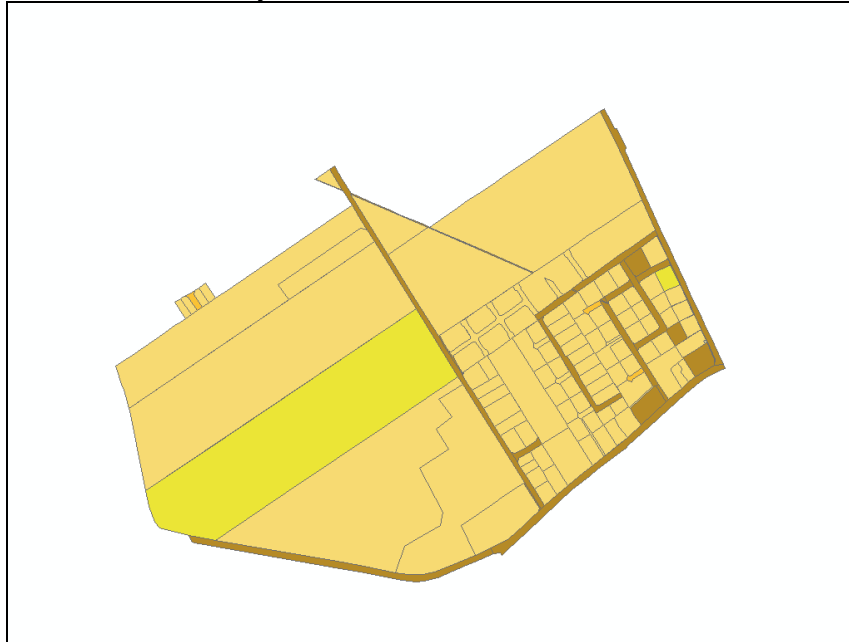
Struktura własności

Obszar opracowania obejmuje powierzchnię o. 47 ha. Większość stanowią grunty osób fizycznych – 75%. Grunty gminne stanowią niecałe 9% terenu planu. Na terenie objętym granicami planu znajdują się także grunty należące do spółek handlowych ok. 16%.

Szczegółowe zestawienie przedstawia tabela:

własność	powierzchnia w m2	%
ENEA	0,0020	0,01
firma	7,5255	16,10
gmina	3,8525	8,24
os. fiz.	35,3660	75,65
razem	46,7460	100,00

Rys 4 Struktura własności terenu



Własnością gminy są tereny na których zlokalizowane są drogi publiczne a także nieliczne działki przeznaczone na zabudowę mieszkaniową oraz tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej (teren 2US-ZP).

Projekt planu

Na obszarze planu ustalono następujące przeznaczenie terenów:

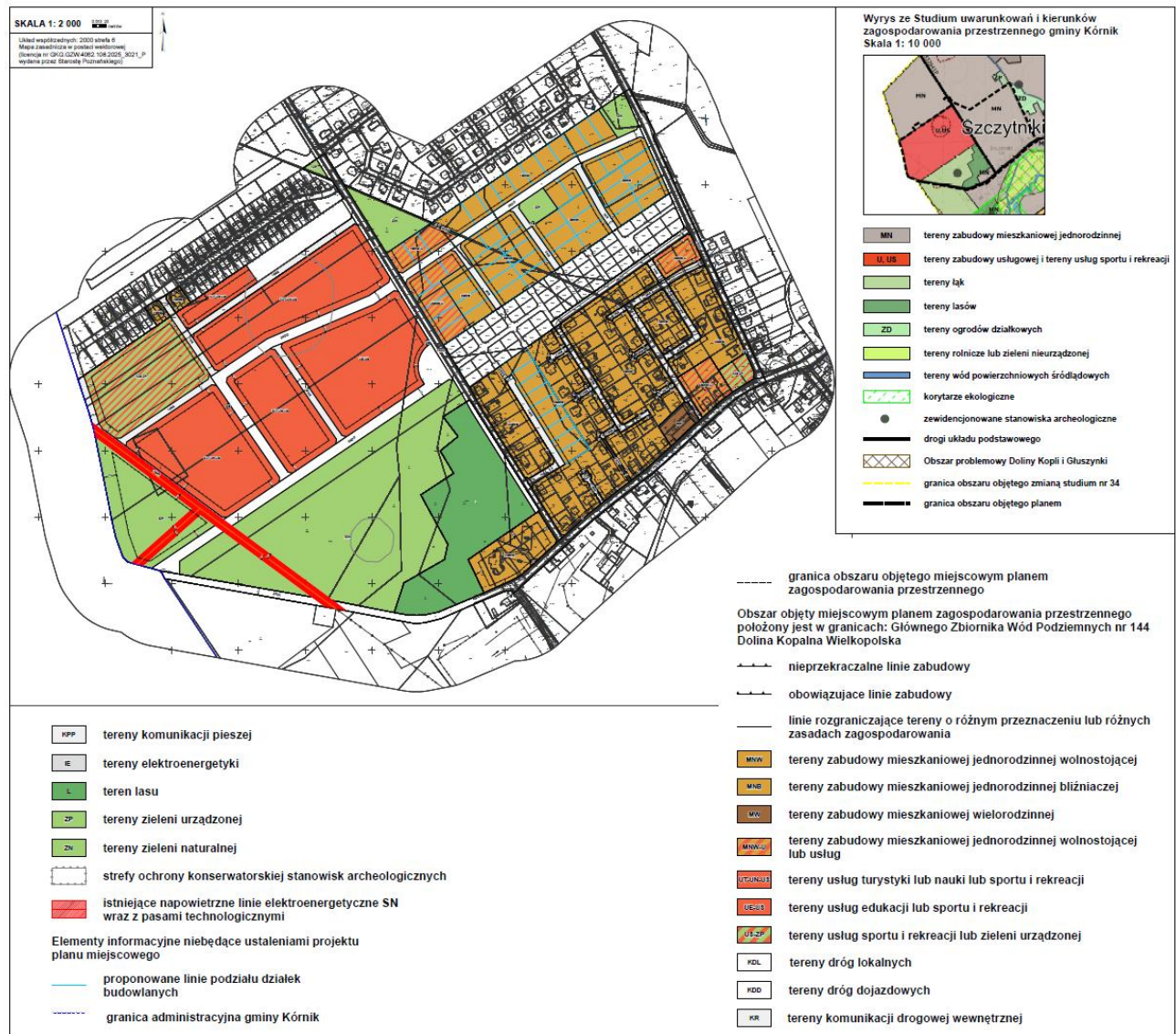
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNB, 2MNB;
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U;
- tereny usług turystyki lub nauki lub sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1UT-UN-US, 2UT-UN-US, 3UT-UN-US, 4UT-UN-US;
- teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: UE-US;
- tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1US-ZP, 2US-ZP;
- tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL;
- tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD;
- tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR;
- tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KPP, 2KPP, 3KPP -;

- tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1IE, 2IE, 3IE, 4IE;
- teren lasu, oznaczone na rysunku planu symbolami: L;
- tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP;
- tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZN, 2ZN, 3ZN.

Rys. 5 projekt planu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Wspólną, Piotrowską i Spokojną w Szczytnikach, a granicą miasta Poznania, gmina Kórnik

Załącznik nr 1 do uchwały Nr Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 2026 roku



Bilans powierzchni z projektu mpzp

Lp.	Symbol	Projektowane w mpzp przeznaczenie terenów	Powierzchnia	Procentowo w granicach planu	do wykupu
			[ha]	[%]	[m ²]
1.	MNW	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	12,8223	27,43	-
2.	MNB	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej	0,1580	0,34	-
3.	MW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0,2044	0,44	-
4.	MNW-U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług	1,6486	3,53	-
5.	UT-UN-US	tereny usług turystyki lub nauki lub sportu i rekreacji	6,7356	14,41	-
6.	UE-US	teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji	2,7464	5,87	27 464
7.	US-ZP	tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej	2,0368	4,36	-
8.	KDL	tereny dróg lokalnych	2,1550	4,61	2 756
9.	KD-D	tereny dróg dojazdowych	3,0228	6,47	18 005
10.	KR	tereny komunikacji drogowej wewnętrznej	2,5717	5,50	-
11.	KPP	tereny komunikacji pieszej	0,0575	0,12	482
12.	L	teren lasu	2,8033	6,00	-
13.	ZP	tereny zieleni urządzonej	1,9852	4,25	19 852
14.	ZN	tereny zieleni naturalnej	7,7861	16,65	-
15.	IE	tereny elektroenergetyki	0,0123	0,02	-
razem			46,7460	100,00	68 559

W prognozie oszacowano powierzchnię terenów do wykupu na cele publiczne.

Tereny do wykupu

symbol terenu	powierzchnia do wykupu w m ²
1KDD	1 018
3KDD	7 311
4KDD	8
5KDD	9 668
1KDL	2 756
suma drogi	20 761
1KPP	65
2KPP	352
3KPP	65
suma KPP	482
1ZP	470
2ZP	1 778
3ZP	17 604
suma ZP	19 852
UE-US	27 464
suma UE-US	27 464
razem	68 559

Łącznie pod drogi publiczne założono wykup 20 761 m² gruntów, na tereny komunikacji pieszej 482 m², na zieleni urządzonej 19 852 m², na tereny usług edukacji lub usług sportu i rekreacji 27 464 m² gruntu.

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

Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości (wzrost podatku)

Plan obejmuje głównie tereny użytkowane rolniczo. Uchwalenie planu zmieni funkcję części terenów co spowoduje wzrost podatku od gruntów.

Przyjęto do obliczeń niezabudowane grunty.

Oszacowano powierzchnię gruntów przyjętych do analizy na poziomie 74 314 m², w tym pod funkcję mieszkaniową 67 579 m² oraz pod funkcję usługową 6 735 m².

[Podatek od gruntów] = [prognozowana nowa powierzchnia nowych terenów budowlanych w m²] x [stawka podatku od gruntu M za 1m²]

[Podatek od gruntów] = 67 579 m² x 0,77 zł/m² = 52 035,83 zł

[Podatek od gruntów] = [prognozowana nowa powierzchnia nowych terenów budowlanych w m²] x [stawka podatku od gruntu U za 1m²]

[Podatek od gruntów] = 6 735 m² x 1,45 zł/m² = 9 765,75 zł

Łącznie wzrost podatku od gruntu – 61 801,58 zł

Przyjęto do dalszych obliczeń 61 800 zł

Realizacja budownictwa spowoduje możliwość pobrania podatku od powierzchni użytkowej. Dla terenów na których istnieje możliwość zabudowy oszacowano przybliżoną maksymalną powierzchnię użytkową zabudowy usługowej U na poziomie: 12 503 m² i zabudowy mieszkaniowej na poziomie 23 889 m².

[Podatek od powierzchni użytkowej] = [prognozowana nowa powierzchnia użytkową w m²] x [stawka podatku od powierzchni użytkowej U za 1m²]

[Podatek od powierzchni użytkowej] = 12 503 m² x 35,53 zł/m² = 444 231,59 zł

[Podatek od powierzchni użytkowej] = [prognozowana nowa powierzchnia użytkowa w m²] x [stawka podatku od powierzchni użytkowej M za 1m²]

[Podatek od powierzchni użytkowej] = 23 889 m² x 1,09 zł/m² = 26 039,01 zł

razem wzrost podatku od powierzchni użytkowej 470 270,60 zł

do obliczeń przyjęto 470 000 zł

Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów należących do gminy

Na obszarze objętym opracowaniem znajdują się grunty należące do gminy. Są to grunty zajęte pod drogi publiczne (tj. tereny dla których nie założono sprzedaży) oraz teren przeznaczony w planie pod funkcję US-ZP (także nie założono jego sprzedaży).

Do sprzedaży założono grunty zlokalizowane na terenie 3MNW-U o powierzchni 1 230 m² (działka 481) oraz na terenie oznaczonym symbolem 6MNW działka 463/1 o powierzchni 837 m².

Łącznie założono do sprzedaży 2 067 m² gruntu.

Przyjęto cenę sprzedaży na poziomie 500 zł/m².

[Sprzedaż terenów gminnych] = [powierzchnia terenów do sprzedaży w m²] x [cena gruntu za m²]

[Sprzedaż terenów gminnych] = 2 067 m² x 500 zł/m² = 1 033 500 zł

Prognozowane wpływy z renty planistycznej

Wartość renty planistycznej wynika ze zmiany wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu oraz zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat. Opłata planistyczna stanowi opłatę na rzecz gminy za uzyskanie nowych walorów gruntów, które w wyniku ustaleń planu przeznaczone zostały do pełnienia innej niż dotąd funkcji.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia renty planistycznej wartość nieruchomości określa się uwzględniając jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu miejscowego lub przed jego zmianą oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu planu miejscowego lub po jego zmianie (nie uwzględnia się części składowych tej nieruchomości). Natomiast stan nieruchomości przyjmuje się z dnia wejścia w życie planu miejscowego lub jego zmiany, a ceny - z dnia zbycia nieruchomości.

Definicja stanu nieruchomości przedstawiona została szczegółowo w art. 4 pkt. 17 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w następującej treści: Ilekroć w ustawie jest mowa o stanie nieruchomości - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

Z przedstawionych założeń wynika, że różnica wartości nieruchomości ustalana dla potrzeb naliczenia renty planistycznej dotyczy wyłącznie zmiany wartości spowodowanej faktem uchwalania lub zmiany planu miejscowego. Wzrost wartości spowodowany innymi czynnikami nie może być brany pod uwagę.

Projekt planu ustala stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

Zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 9 lutego 2010 roku, Art. 37 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie w jakim wzrost wartości nieruchomości odnosi się do kryterium faktycznego jej wykorzystania w sytuacjach gdy przeznaczenie nieruchomości zostało określone tak samo jak w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed 1 stycznia 1995 roku, który utracił moc z powodu upływu terminu wyznaczonego w art. 87 ust. 3 tej ustawy, jest niezgodny z art. 2 i art. 32 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Do końca 2003 roku na terenie gminy obowiązywał Miejskowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Kórnik (częściowa aktualizacja), zatwierdzony uchwałą Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 17.02.1993 r. Nr II/12/93 opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego Nr 5 poz. 43, który w związku z wejściem w życie nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym², stracił moc prawną z dniem 31 grudnia 2003 roku³.

W ww. planie obszar objęty opracowaniem znajdował się na terenach upraw polowych oraz ogrodów działkowych oraz mieszkalnictwa rodzinnego o niskiej intensywności.

Na terenie objętym granicami planu nie obowiązywał plan szczegółowy.

² Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 2022 r. poz.503)

³ Art. 87 ust. 3 ustawy jw.

Rys.6 fragment planu ogólnego



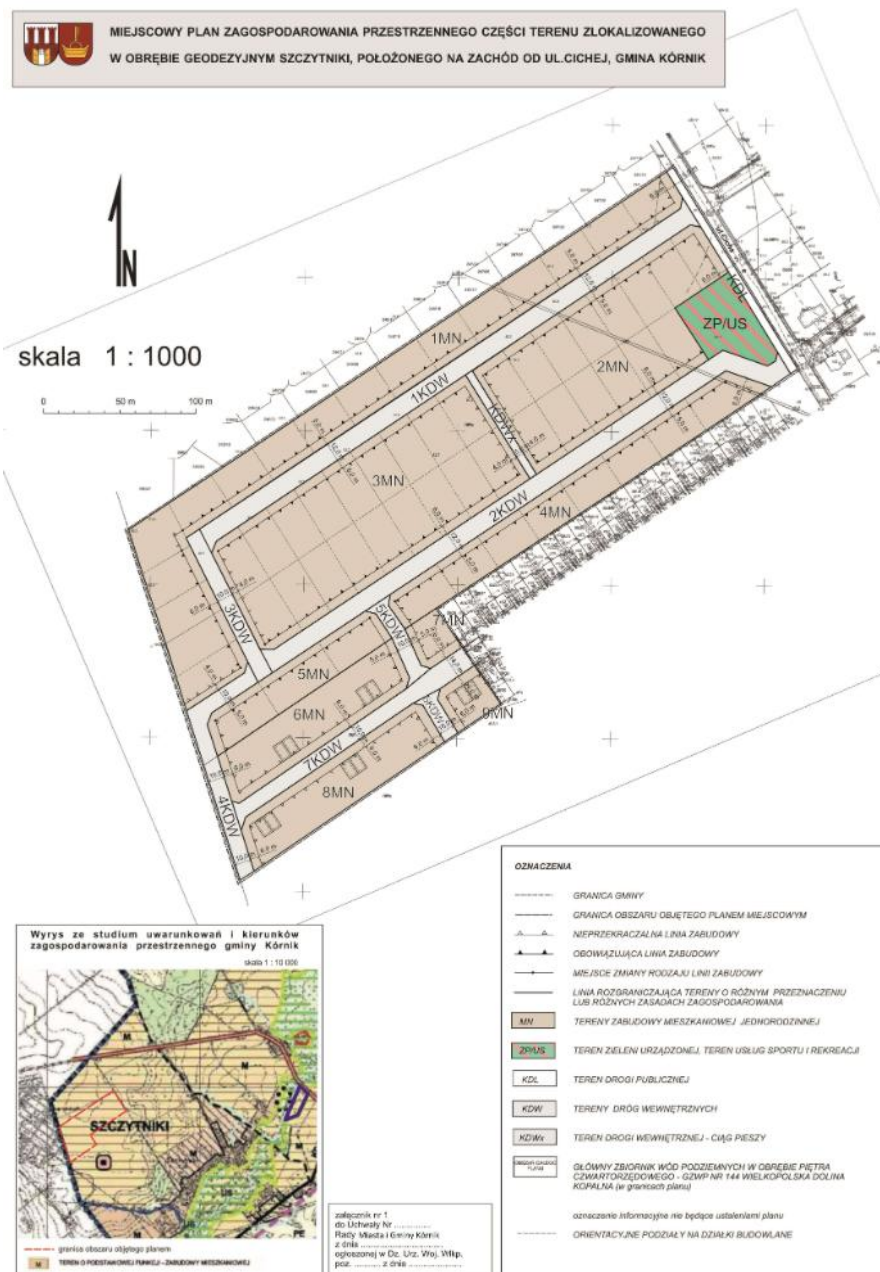
Na terenie objętym przedmiotową uchwałą obecnie obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Szczytńnikach dla działki o nr ewid. 32/1 (gmina Kórnik). Uchwała Nr L/511/2010 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 24 lutego 2010 r

Rys. 7 zmiana mpzp w Szczytńnikach dla działki 32/1



oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Szczytniki, położonego na zachód od ul. Cichej, gmina Kórnik
Uchwała XXXII / 445 / 2021 Rady miasta i gminy Kórnik z dnia 26 maja 2021 r.

Rys.8 mpzp części terenu zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Szczytniki, położonego na zachód od ul. Cichej, gmina Kórnik



Analiza planów obowiązujących, stanu zagospodarowania terenów, projektu planu i planu archiwalnego wykazała że wzrost wartości gruntów wystąpi dla terenów o funkcji 1MNW - 5MNW oraz 1MNW-U i 2MNW-U. Powierzchnia gruntu przyjętego do analizy wynosi 55 708 m².

Renta planistyczna

$(55\,708 \times 320 \times 0,1) = 1\,782\,656 \text{ zł}$.

Warunkiem koniecznym dla pobrania renty planistycznej jest sprzedaż nieruchomości w ciągu 5 lat od uchwalenia planu.

Założono sprzedaż 20% gruntów w ciągu 5 lat obowiązywania planu

$1\,782\,656 \text{ zł} \times 0,1 = 178\,265,6 \text{ zł}$

Przyjęto do dalszych obliczeń 178 000 zł

Opłaty adiacenckie

Opłata adiacencka jest to opłata ustalona w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego albo scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości. Opłata ta ma w części lub w całości pokryć koszty jakie ponosi gmina z związku z wykonywaniem i realizacją wyodrębnionych zadań własnych.

Opłaty adiacenckie to opłaty o charakterze publiczno – prawnym uwarunkowane zaistnieniem określonych warunków, a mianowicie:

- wykonaniem infrastruktury technicznej,
- scaleniem i podziałem nieruchomości,
- podziałem nieruchomości.

Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, wzrośnie jej wartość, prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały. W gminie Kórnik stawka ta została ustalona w wysokości 20% różnicy między wartością nieruchomości przed dokonaniem podziału, a wartością nieruchomości po podziale.

Burmistrz może w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi. Wydanie decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do trzech lat od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi.

Ustalenie i wysokość opłaty adiacenckiej zależą od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej.

Opłata adiacencka może być na wniosek właściciela nieruchomości rozłożona na raty roczne płatne w okresie do 10 lat. Warunki rozłożenia na raty określa się w decyzji o ustaleniu opłaty.

Ustalenie wysokości opłaty adiacenckiej, jako świadczenia pieniężnego, następuje w drodze decyzji administracyjnej wydawanej w postępowaniu administracyjnym.

Opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości

Opłata ta jest związana ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek jej podziału. Podział nieruchomości polega na ewidencyjnym wyodrębnieniu w ramach jednej nieruchomości kilku działek gruntu, bez zmiany podmiotu, któremu przysługuje do niej prawo rzeczowe.

Wzrost wartości nieruchomości w wyniku podziału występuje, jeżeli przy potencjalnym zbywaniu tej nieruchomości w częściach geodezyjnie wydzielonych można uzyskać

wyższą cenę niż cena możliwa do uzyskania w wyniku zbycia danej nieruchomości, jako jednej działki ewidencyjnej.

Dla ustalenia opłaty adiacenckiej podstawowe znaczenie ma ustalenie przez Burmistrza czy wzrosła wartość nieruchomości w wyniku jej geodezyjnego podziału. Ustalenie tej okoliczności następuje po zasięgnięciu opinii o wartości nieruchomości, sporządzanej przez rzeczoznawcę majątkowego. Nie jest dopuszczalne ustalenie opłaty adiacenckiej w przypadku gdy geodezyjny podział sporządzony został z urzędu oraz w przypadku dokonania geodezyjnego podziału nieruchomości niezależnie od ustaleń planu miejscowego.

Ze swojej istoty opłata adiacencka skierowana do właścicieli nieruchomości oraz do tych użytkowników wieczystych którzy nie mają obowiązku wnoszenia opłat rocznych, ponieważ użytkownicy wieczyści, których wartość wzrosła zapłacą z tego tytułu wyższą zaktualizowaną opłatę roczną.

Art. 98a ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi: jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonano na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrośnie jej wartość, prezydent miasta może ustalić w drodze decyzji opłatę adiacencką z tego tytułu.

W projekcie planu założono możliwość podziałów terenu a w związku z tym założono pobranie opłat adiacenckich z tytułu podziału. Oszacowana powierzchnia terenów do podziałów wynosi 69 219 m².

W Kórniku stawka opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej jej podziałem wynosi 20% różnicy między wartością działki przed podziałem a sumą wartości nowo wydzielonych działek po podziale.

[opłata adiacencka] = [procentowa stawka opłaty] x [wzrost wartości nieruchomości]
x [pow. terenów budowlanych w m²]

[opłata adiacencka] = 0,2 x (500 zł – 450 zł) x 69 219 m² = 692 190 zł

Założono podział 10% terenów

692 190 zł x 0,1 = 69 219 zł

Przyjęto do dalszych obliczeń 69 000 zł

Opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej

Opłatę adiacencką na rzecz gminy wnoszą:

- właściciele nieruchomości
- użytkownicy wieczyści, którzy na podstawie przepisów szczególnych nie mają obowiązku wnoszenia opłat rocznych,
- użytkownicy wieczyści, którzy za zgodą właściwego organu wnieśli jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego.

Opłata adiacencka wynosi 1% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

Większość projektowanych dróg są to drogi wewnętrzne w związku z powyższym nie założono pobrania opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej.

Prognozowane koszty wypłaty odszkodowań, wykupów i przeprowadzenia zamian gruntów

Gmina ponosi skutki prawne i finansowe jeżeli w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, to właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać w takim przypadku od gminy odszkodowania, wykupienia nieruchomości lub jej części lub zamiany nieruchomości na inną,
- następuje spadek wartości nieruchomości, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw wymienionych wyżej, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Art. 36 [Roszczenia odszkodowawcze właściciela]

1. 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 lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z uwzględnieniem ust. 2 i art. 37¹ ust. 1, żądać od gminy albo od władającego terenem zamkniętym, jeżeli uchwalenie planu lub jego zmiana spowodowane były potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa:

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

1a. Przepisu ust. 1 nie stosuje się, jeżeli treść planu miejscowego powodująca skutek, o którym mowa w ust. 1, nie stanowi samodzielnego ustalenia przez gminę społeczno-gospodarczego przeznaczenia terenu oraz sposobu korzystania z niego, ale wynika z:

- 1) uwarunkowań hydrologicznych, geologicznych, geomorfologicznych lub przyrodniczych dotyczących występowania powodzi i związanych z tym ograniczeń, określonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) decyzji dotyczących lokalizacji lub realizacji inwestycji celu publicznego, wydanych przez inne niż organy gminy, organy administracji publicznej lub Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie;
- 3) zakazów lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w przepisach ustaw lub aktów, w tym aktów prawa miejscowego, wydanych na ich podstawie.

2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

3. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

4. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

4a. Opłaty, o której mowa w ust. 4, nie pobiera się w przypadku nieodpłatnego przeniesienia przez rolnika własności nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego na następcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz. U. z 2023 r. poz. 208, 337 i 641) albo przepisów w sprawie szczegółowych warunków i trybu przyznawania pomocy finansowej w ramach działania "Renty strukturalne" objętego Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata

2007-2013 wydanych na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 marca 2007 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich 138 (Dz. U. z 2022 r. poz. 2138 oraz z 2023 r. poz. 412). W przypadku zbycia przez następcę nieruchomości przekazanych przez rolnika przepisy o opłacie, o której mowa w ust. 4, stosuje się odpowiednio.

5. W razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego, w części lub w całości, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, albo opłata, o której mowa w ust. 4, podlegają zwrotowi odpowiednio na rzecz gminy lub na rzecz aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, w razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego w części lub w całości gmina może żądać od aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości zwrotu kwoty stanowiącej równowartość wypłaconego odszkodowania.

Art. 37 [Obniżenie lub wzrost wartości nieruchomości]

1. Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3, oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4, ustala się na dzień sprzedaży. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością określoną przy uwzględnieniu:

- 1) przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu;
- 2) faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości przed uchwaleniem tego planu.

3. Roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 3, można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4.

5. Notariusz, w terminie 7 dni od dnia sporządzenia umowy, której przedmiotem jest zbycie nieruchomości, w formie aktu notarialnego, jest zobowiązany przesłać wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta wypis z tego aktu.

6. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta ustala opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, w drodze decyzji, bezzwłocznie po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 5.

7. Właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, przed jej zbyciem może żądać od wójta, burmistrza albo prezydenta miasta ustalenia, w drodze decyzji, wysokości opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4.

8. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia okresowo - odpowiednio do potrzeb, lecz co najmniej raz w roku - na sesji rady gminy informację o zgłoszonych żądaniach, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5, i wydanych decyzjach, o których mowa w ust. 6 i 7.

9. Wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1-3, następuje w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie.

10. Spory w sprawach, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5, rozstrzygają sądy powszechne.

11. Wartość nieruchomości określa się na podstawie:

1) w sytuacji gdy na skutek uchwalenia planu miejscowego dla terenów dotychczas nieobjętych takim planem albo nieobjętych obowiązującym w dniu uchwalenia tego planu planem miejscowym niemożliwe lub istotnie ograniczone stało się dalsze faktyczne użytkowanie nieruchomości w sposób zgodny z mającym miejsce w dniu uchwalenia planu miejscowego faktycznym sposobem użytkowania nieruchomości - wyłącznie faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości oraz dostępu do istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego dróg publicznych, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych oraz telekomunikacyjnych;

2) w sytuacji gdy na skutek zmiany planu miejscowego lub uchwalenia planu miejscowego dla terenu objętego obowiązującym w dniu uchwalenia tego planu planem miejscowym, korzystanie z nieruchomości lub jej części w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone - dotychczasowego przeznaczenia wynikającego z planu miejscowego, który jest zmieniany lub uchylany.

11a. Do określenia wartości nieruchomości w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, nie uwzględnia się zmiany wartości nieruchomości będącej skutkiem uchwalenia lub zmiany planu ogólnego.

12. W odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości, a także w odniesieniu do osób uprawnionych do określania tych wartości stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, o ile przepisy tej ustawy nie stanowią inaczej.

Art. 87. [Termin obowiązywania dotychczasowych planów i studiów]

1. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz plany miejscowe uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. zachowują moc.

2. Plany zagospodarowania przestrzennego województw uchwalone po dniu 1 stycznia 1999 r. zachowują moc.

3. Obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r. zachowują moc do czasu uchwalenia nowych planów, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2003 r.

3a. Jeżeli uchwalenie planu miejscowego nastąpiło po dniu 31 grudnia 2003 r. w związku z utratą mocy przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przed dniem 1 stycznia 1995 r., przepisu art. 37 ust. 1 zdanie drugie niniejszej ustawy, w odniesieniu do wzrostu wartości nieruchomości, nie stosuje się, o ile wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w szczegółowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r. jest większa, niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej użytkowania po utracie mocy tego planu. W takim przypadku wzrost wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4, stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w szczegółowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r.

3b. Jeżeli uchwalenie planu miejscowego nastąpiło po dniu 31 grudnia 2003 r. w związku z utratą mocy przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przed dniem 1 stycznia 1995 r., przepisu art. 37 ust. 1 zdanie drugie niniejszej ustawy, w odniesieniu do obniżenia wartości nieruchomości, nie stosuje się, o ile wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w szczegółowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r. jest większa, niż wartość nieruchomości określona przy

uwzględnieniu faktycznego sposobu jej użytkowania po utracie mocy tego planu. W takim przypadku obniżenie wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3, stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w szczegółowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r. a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w planie miejscowym.

4. Sejmiki województw, które do dnia wejścia w życie ustawy nie uchwaliły planów zagospodarowania przestrzennego województwa, oraz gminy, które dotychczas nie sporządziły studium, sporządzą i uchwalą odpowiednio plany zagospodarowania przestrzennego województwa bądź studium, w terminie roku od dnia wejścia w życie ustawy, zgodnie z jej wymaganiami.

Po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wystąpi konieczność wykupu gruntów na cele publiczne.

Analiza własności terenu oraz projektu planu wykazała że powierzchnia wykupu terenu

• pod drogi publiczne wynosi 20 761 m², w ilości dla dróg:

- KD-L – 2 756 m²,

- KD-D – 18 005 m²,

• na tereny komunikacji pieszej 482 m²

• na zieleń urządzoną – 19 852 m²

• teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji 27 464 m²

Łącznie powierzchnia terenów do wykupu 68 559 m².

[koszt wykupu terenów] = [oszacowana powierzchnia do wykupu w m²] x [prognozowana średnia cena 1m²]

[koszt wykupu terenów pod drogi] = 20 761 m² x 50 zł/m² = 1 038 050 zł

[koszt wykupu terenów pod tereny komunikacji pieszej] = 482 m² x 50 zł = 24 100 zł

[koszt wykupu terenów pod zieleń] = 19 852 m² x 30 zł/m² = 595 560 zł

[Koszt wykupu terenów usług edukacji lub usług sportu i rekreacji] = 27 464 m² x 100 zł/m² = 2 746 400 zł

Łącznie koszty wykupu terenu 4 404 110 zł

Zgodnie z wejściem w życie ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 16 listopada 2022 (DZ u. z 2022 r poz. 2747) ustalono że na przedmiotowym terenie nie obowiązywał plan szczegółowy uchwalony przed dniem 1 stycznia 1995 r. Zgodnie z art. 37 ust 11:

11. Wartość nieruchomości określa się na podstawie:

1) w sytuacji gdy na skutek uchwalenia planu miejscowego dla terenów dotychczas nieobjętych takim planem albo nieobjętych obowiązującym w dniu uchwalenia tego planu planem miejscowym niemożliwe lub istotnie ograniczone stało się dalsze faktyczne użytkowanie nieruchomości w sposób zgodny z mającym miejsce w dniu uchwalenia planu miejscowego faktycznym sposobem użytkowania nieruchomości - wyłącznie faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości oraz dostępu do istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego dróg publicznych, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych oraz telekomunikacyjnych;

Nie założono odszkodowań.

Jak zauważono we wstępie do prognozy, zasadność i wysokość roszczeń jest rozstrzygana przez niezawisłe sądy w postaci prawomocnych wyroków, wydawanych

w oparciu o operaty szacunkowe, sporządzane przez rzeczoznawców majątkowych. Należy wskazać na nieprzewidywalność orzeczeń sądowych w tym zakresie.

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

W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL**, ustalono klasę lokalną drogi oraz lokalizację jezdni. Dopuszczono usytuowanie innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**, ustalono klasę dojazdową drogi oraz lokalizację jezdni. Dopuszczono usytuowanie innych elementów infrastruktury drogowej, w tym pętli autobusowej na terenie **5KDD**, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR**, ustalono lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni oraz dopuszczono usytuowanie dodatkowych, innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów komunikacji pieszej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KPP, 2KPP, 3KPP** ustalono lokalizację ciągu pieszego oraz dopuszczono lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

Dla określenia kosztów budowy jezdni, chodników i ścieżek rowerowych przyjęto założenia określone w katalogu Sekocenbud:⁴

Założono koszty na poziomie:

- dla dróg KDD – 413 zł/m²
- dla chodników - 336 zł/m²

Koszt realizacji dróg publicznych

symbol w planie	długość	powierzchnia jezdni w m ²	cena jednostkowa	koszt budowy
2KDD	425	2 125	413	877 625
3KDD	480	2 400	413	991 200
4KDD	248	1 240	413	512 120
5KDD	525	2 625	413	1 084 125
pętla	100	700	413	289 100

- ⁴ „Katalog cen jednostkowych robót i obiektów drogowych. IV kwartał 2025”, Sekocenbud obiekty inżynierskie. Warszawa, 2025;

razem	1 778	9 090	413	3 754 170
1KPP	45	90	336	30 240
2KPP	20	40	336	13 440
3KPP	75	150	336	50 400
razem KPP	140	280	336	94 080
razem				3 848 250

Koszty budowy dróg 3 848 250 zł.

Koszty urządzenia zieleni

Założono koszty urządzenia terenów 1ZP, 2ZP, 3ZP o łącznej powierzchni 19 852 m²
 1,9852 ha x 1 500 000 zł/ha = 2 977 800 zł

Koszty budowy szkoły

Założono koszty budowy szkoły na poziomie 40 mln zł.

Koszty te założono poza horyzontem prognozy.

Zestawienie kosztów

koszt wykupu terenów na cele publiczne..... 4 404 110 zł
 koszt budowy jezdni, chodników3 848 250 zł
 koszt urządzenia zieleni.....2 977 800 zł
 razem..... 11 230 160 zł

koszt budowy szkoły poza horyzontem prognozy40 000 000 zł

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

Założenia do oceny efektywności

Wykup terenu na cele publiczne - założono wykup w 2 roku obowiązywania planu;

Sprzedaż gruntów - założono sprzedaż gruntów w 3 roku - 50%, 4 roku - 50%;

Realizacja dróg publicznych – założono stopniowe realizowanie inwestycji w czasie - 7 rok - 20%, 8 rok - 30%, 9 rok - 50%;

Urządzenie zieleni – założono stopniowe realizowanie inwestycji w 8 roku 30%, w 9 roku 30% oraz w 10 roku 40%;

Opłaty adiacenckie z tytułu podziału – założono pobranie opłat w 4 roku – 30%, 5 roku – 30%, w 6 roku – 40%

Opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej – nie założono pobrania opłat;

Wzrost podatku od nieruchomości (grunty) – założono wzrost podatku w 2 roku – 10%, w 3 roku – 20%, w 4 roku – 20%, w 5 roku – 30%, w 6 roku – 40%, w 7 roku – 60%, w 8 roku – 80%, w 9 roku – 90%, w 10 roku 90%

Wzrost podatku od nieruchomości (pow. użytkowa) – założono stopniowy wzrost podatku od pow. użytkowych w miarę zabudowywania terenów; założono procentowe zainwestowanie terenów w latach: 1 rok – 0%, 2 rok – 0%, 3 rok - 20%, 4 rok - 20%, 5 rok - 30%, 6 rok - 40%, 7 rok - 60%, 8 rok - 80%, 9 rok - 90%, 10 rok - 90%;

Renta planistyczna – założono, iż przed upływem 5 lat, sprzedane zostanie 10% gruntów prywatnych; fakt sprzedaży i wzrost wartości tych gruntów po uchwaleniu planu będzie podstawą do pobrania renty planistycznej; prognozuję się następujący rozkład transakcji sprzedaży w czasie: 3 rok - 30%, 4 rok - 30%, 5 rok - 40%;

Przyjęto stopę dyskontową, za pomocą której uwzględnia się wartość pieniądza w czasie, na podstawie analizy rynku kapitałowego (w oparciu o koszt kapitału i poziom ryzyka dla lokalnego rynku nieruchomości gminy Kórnik) na poziomie 8%.

Ocena efektywności przedsięwzięcia metodą dyskontową za pomocą zaktualizowanej wartości netto – NPV

Zaktualizowana wartość netto NPV jest obecną (zdyskontowaną) wartością kosztów i efektów związanych z realizacją ocenianego przedsięwzięcia. Nie jest to suma algebraiczna pozycji z tabeli. Wartość NPV jest wynikiem formuły finansowej uwzględniającej zmienność wartości pieniądza w czasie. Opiera się na prognozowanych przepływach pieniężnych dla okresów przyszłych. Na tej podstawie można określić efektywność (opłacalność) podejmowanych działań rozwojowych (uchwalenie planu miejscowego).

		wartość	prognozowany rozkład kosztów i efektów w czasie (w okresie 10 lat funkcjonowania planu)									
		[zł]	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
koszty												
wykupy	wykup nieruchomości na cele publiczne	4 404 110 zł		4 404 110								
zieleni	urządzenie zieleni	2 977 800 zł								893 340	893 340	1 191 120
inwestycje	budowa dróg publicznych	3 848 250 zł							769 650	1 154 475	1 924 125	
RAZEM			0	4 404 110	0	0	0	0	769 650	2 047 815	2 817 465	1 191 120
efekty												
nieruchomości	przychód ze sprzedaży gruntów inwestorom	1 033 500 zł			1 033 500							
	podatki od nieruchomości (grunty)	61 800 zł		6 180	12 360	12 360	18 540	24 720	37 080	49 440	55 620	55 620
	wzrost podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowych nowych budynków	470 000 zł			94 000	94 000	141 000	188 000	282 000	376 000	423 000	423 000
opłaty	renta planistyczna	178 000 zł			53 400	53 400	71 200					
	opłaty adiacenckie z tytułu podziałów	69 000 zł				20 700	20 700	27 600				
	opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej	-										
RAZEM			0	6 180	1 193 260	180 460	251 440	240 320	319 080	425 440	478 620	478 620
OGÓŁEM			0	-4 397 930	1 193 260	180 460	251 440	240 320	-450 570	-1 622 375	-2 338 845	-712 500
stopa dyskontowa			0,08									
NPV			-5 007 508 zł									

w zaokrągleniu

-5 007 500 zł

Wnioski i zalecenia

Celem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu była próba określenia potencjalnych wydatków i wpływów z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „terenu pomiędzy ulicami Wspólną, Piotrowską i Spokojną w Szczytnikach, a granicą Miasta Poznania, Gmina Kórnik.

Celem opracowania planu ma być określenie przeznaczenia oraz linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Wykonane obliczenia (Ocena efektywności przedsięwzięcia metodą dyskontową za pomocą zaktualizowanej wartości netto – NPV) wykazały w okresie 10-cio letnim ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie -5 007 500 zł.

Podane w prognozie koszty zostały określone orientacyjnie ze względu na trudność określenia pełnego zakresu robót.

W prognozie założono wpływy z opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości.

Projekt planu ustala 10% stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia renty planistycznej wartość nieruchomości określa się uwzględniając jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu miejscowego oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu planu miejscowego. Plan częściowo zmienia przeznaczenie terenu w związku z czym założono pobranie renty planistycznej.

W prognozie założono wzrost podatku od gruntów a także wzrost podatku od powierzchni użytkowej.

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 147 ha. Po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pojawi się konieczność wykupu gruntu pod drogi publiczne, zieleń urządzoną i inne cele publiczne.

Plan określa sposób zagospodarowania terenów, stworzy warunki dla optymalnego wykorzystania przestrzeni, a są to korzyści których nie można wycenić w sposób jednoznaczny. Należy podkreślić, że oszacowane koszty urządzenia dróg, będzie można realizować etapowo w zależności od możliwości finansowych gminy.

Rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne przyjęte w projekcie planu, zapewnią ład przestrzenny oraz wyeliminują potencjalne konflikty.

Uzasadnieniem ponoszenia nakładów jest perspektywiczna polityka przestrzenna oraz gospodarcza miasta i właśnie w tym kontekście należy oceniać ustalenia planu. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest jednym z narzędzi sterowania rozwojem przestrzennym i jako taki znajduje swoje odzwierciedlenie w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu. Prognoza pokazuje rozkład kosztów w czasie, skumulowanych w pierwszych latach obowiązywania planu.

Prognozowany poziom wyniku finansowego przedsięwzięcia wykazany w analizie może być obarczony dużym błędem, z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych i zmienność uwarunkowań w czasie. Również dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji są danymi przybliżonymi. Również dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji są danymi przybliżonymi. Podane w opracowaniu wartości, w odniesieniu do powierzchni i długości są szacunkowe, a uzyskane na etapie opracowania prognozy wyniki orientacyjne. Analiza opłacalności przedsięwzięcia, jakim jest uchwalenie i realizacja założeń planu, pokazuje skalę pewnych ograniczeń. Jest wskazówką do przyjęcia kierunków w polityce finansowania inwestycji, ma również uświadomić skalę problemów i podać przybliżone wielkości kwot, które mogą potencjalnie pojawić się po stronie wydatków i przychodów miasta w przypadku uchwalenia planu.

W prognozie nie wzięto pod uwagę innych dochodów gminy dotyczących podatków od środków transportowych, opłat administracyjnych, opłat skarbowych oraz odsetek za nieterminowo wnoszone opłaty. Mogą one stanowić znaczącą pozycję w dochodach własnych gminy jednak na etapie prognozy są trudne do oszacowania.

Sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia planu zawiera 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.

Szacunkowe wielkości podane w niniejszym opracowaniu nie mogą stanowić podstawy do wydania decyzji podatkowych oraz decyzji związanych z pobieraniem opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu i innych roszczeń finansowych.