

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

dotycząca projektu: ***miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego w miejscowości Oborniki w rejonie ulic: Armii Poznań,
Objezierskiej i Wymysłowskiej, gmina Oborniki***

Opracowanie:

mgr inż. Weronika Wiśniewska

MAGDALENA KALINOWSKA
Zachodnia Okręgowa
Izba Urbanistów 3 - 583

mgr Magdalena Kalinowska

pracownia
urbanistyczna
plan 21
ul. Pniewska 8 60-446
P o z n a ń
tel. +48 608 089 585
mkalinowska@plan21.pl
www.plan21.pl



Spis treści

1.	1. Wprowadzenie	3
1.1.	Podstawy formalno – prawne opracowania.....	3
1.2.	Cel i zakres opracowania	3
2.	Charakterystyka terenów objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	4
3.	Bilans terenów i struktura własności	6
4.	Obciążenia finansowe dla budżetu gminy.....	7
4.1.	Związane z wykupem poszczególnych terenów, a także realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej	7
4.2.	Prognoza jednorazowej opłaty planistycznej – wpływy z renty planistycznej (zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) .	7
4.3.	Prognoza wzrostu podatku od nieruchomości w związku z uchwaleniem planu	8
5.	Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.....	12
	Spis rycin:.....	13
	Spis tabel:	13

1. Wprowadzenie

1.1. Podstawy formalno – prawne opracowania

Przy tworzeniu prognozy skutków finansowych wykorzystano następujące akty prawne, przepisy wykonawcze i przepisy prawa miejscowego:

- *Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130),
- *Ustawa 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),
- *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami* (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.),
- *Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym* (tj. Dz.U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.),
- *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 2404),
- *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości* (Dz.U. z 2023 r. poz. 1832).

1.2. Cel i zakres opracowania

Celem niniejszego opracowania jest oszacowanie skutków finansowych uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Oborniki w rejonie ulic: Armii Poznań, Objezierskiej i Wymysłowskiej, gmina Oborniki*.

W prognozie wykazane zostaną dochody i obciążenia finansowe dla gminy, które mogą pojawić się w wyniku realizacji ustaleń planu.

Zakres opracowania obejmuje:

- 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;
- 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, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

2. Charakterystyka terenów objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się w województwie wielkopolskim, w powiecie obornickim, w mieście Oborniki.

Ryc. 1. Obszar objęty planem na tle wyrysu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Oborniki



Źródło: Opracowanie własne na podstawie SUIKZP Gminy Oborniki

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Oborniki analizowany obszar przeznaczony został pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

oraz towarzyszącej jej funkcji usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej oraz tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny usług kultury (ryc. 1). Aktualnie teren jest już w części zagospodarowany, znajduje się na nim Obornickie Centrum Sportu oraz Obornicki Ośrodek Kultury, pozostałe tereny stanowią głównie tereny rolnicze.

3. Bilans terenów i struktura własności

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa przeznaczenie obszaru jako:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MWW-U, 2MWW-U;
- 2) teren usług handlu detalicznego lub usług gastronomii, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1UHD-UG;
- 3) teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1US-UK;
- 4) teren placu lub rynku, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1KOR;
- 5) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1IE;
- 6) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL;
- 7) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1KDD;
- 8) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR.

Tab. 1. Bilans powierzchni terenów wyznaczonych w projekcie planu [m²]

Symbol terenu	Powierzchnia całkowita [m ²]
1MWW-U	25 964,63
2MWW-U	6 289,60
1UHD-UG	1 455,88
1US-UK	96 123,54
1KOR	896,30
1IE	168,16
1KDL	1 432,53
2KDL	1 338,80
1KDD	1 122,95
1KR	6 815,02
2KR	1 680,80
RAZEM	143 288,21

źródło: opracowanie własne

Projekt planu wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług 1MWW-U, 2MWW-U, teren usług handlu detalicznego lub usług gastronomii 1UHD-UG, teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki 1US-UK, teren placu lub rynku 1KOR, teren elektroenergetyki 1IE, tereny dróg lokalnych 1KDL, 2KDL, teren drogi dojazdowej 1KDD oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, 2KR.

Projekt planu wprowadza teren drogi lokalnej (1KDL), stanowiącą własność Powiatu Obornickiego, teren drogi lokalnej (2KDL) oraz teren drogi dojazdowej (1KDD), stanowiące własność Gminy Oborniki oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR, 2KR), stanowiące własność osób prywatnych.

Teren drogi lokalnej (2KDL) oraz teren drogi dojazdowej (1KDD) stanowiące własność Gminy Oborniki, posiada wystarczające wyposażenie w infrastrukturę techniczną oraz drogową. Ewentualne koszty jakie może ponieść gmina związane będą z pracami naprawczymi, remontami, przebudową infrastruktury.

4. Obciążenia finansowe dla budżetu gminy

4.1. Związane z wykupem poszczególnych terenów, a także realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej

Projekt planu wprowadza teren drogi lokalnej (1KDL), stanowiącą własność Powiatu Obornickiego, teren drogi lokalnej (2KDL) oraz teren drogi dojazdowej (1KDD), stanowiące własność Gminy Oborniki oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR, 2KR), stanowiące własność osób prywatnych.

Teren drogi lokalnej (2KDL) oraz teren drogi dojazdowej (1KDD) stanowiące własność Gminy Oborniki, posiada wystarczające wyposażenie w infrastrukturę techniczną oraz drogową. Ewentualne koszty jakie może ponieść gmina związane będą z pracami naprawczymi, remontami, przebudową infrastruktury.

4.2. Prognoza jednorazowej opłaty planistycznej – wpływy z renty planistycznej (zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Wartość renty planistycznej wynika ze zmiany wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu albo jego zmiany 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. W ustaleniach przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego określono stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- dla terenów 1MWW-U, 2MWW-U, 1UHD-UG, 1US-UK, 1KOR, 1IE: 30%;
- dla terenów 1KDL, 2KDL, 1KDD, 1KR, 2KR: 0%.

Każdorazowo, w przypadku zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat, osoba do tego uprawniona, zgodnie z przepisami odrębnymi, naliczać będzie wysokość opłaty planistycznej na rzecz gminy. Wysokość opłaty planistycznej zależeć będzie przede wszystkim od ceny gruntu w momencie sprzedaży nieruchomości.

4.3. Prognoza wzrostu podatku od nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

Wzrost podatku od nieruchomości spowodowany będzie zmianą przeznaczenia terenów i ich zainwestowaniem. W pierwszej kolejności nastąpi wzrost podatku od gruntu, następnie podatku od powierzchni użytkowej budynków. Podstawę do określenia podatku stanowi uchwała Nr LXXIII/883/23 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości i zwolnień w tym podatku.

Wzrost podatku odnotowano w związku z przeznaczeniem w planie obszarów pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MWW-U, 2MWW-U, teren usług handlu detalicznego lub usług gastronomii, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UHD-UG oraz teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczony na rysunku planu symbolem 1US-UK.

Podatek od gruntu

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług (1MWW-U, 2MWW-U):

- dla zabudowy mieszkaniowej:

Stawka podatku od gruntu na rok 2024 od gruntów pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – od 1 m² powierzchni - 0,35 zł.

$$32\,254,23\text{ m}^2 \times 0,35\text{ zł/m}^2 = \mathbf{11\,288,98\text{ zł}}$$

$$[\text{powierzchnia gruntów w m}^2] \times [\text{stawka podatku od gruntu w m}^2] = [\text{podatek od gruntu}]$$

- dla zabudowy usługowej:

Stawka podatku od gruntu na rok 2024 od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – od 1 m² powierzchni - teren miejski - 0,90 zł.

$$32\,254,23\text{ m}^2 \times 0,90\text{ zł/m}^2 = \mathbf{29\,028,81\text{ zł}}$$

$$[\text{powierzchnia gruntów w m}^2] \times [\text{stawka podatku od gruntu w m}^2] = [\text{podatek od gruntu}]$$

Teren usług handlu detalicznego lub usług gastronomii (1UHD-UG):

- dla zabudowy usługowej:

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

Stawka podatku od gruntu na rok 2024 od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – od 1 m² powierzchni - teren miejski - 0,90 zł.

$$1\,455,88\text{ m}^2 \times 0,90\text{ zł/m}^2 = \mathbf{1\,310,29\text{ zł}}$$

[powierzchnia gruntów w m²] x [stawka podatku od gruntu w m²] = [podatek od gruntu]

Teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki (1US-UK):

- dla zabudowy usługowej:

Stawka podatku od gruntu na rok 2024 od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – od 1 m² powierzchni - teren miejski - 0,90 zł.

$$96\,123,54\text{ m}^2 \times 0,90\text{ zł/m}^2 = \mathbf{86\,511,19\text{ zł}}$$

[powierzchnia gruntów w m²] x [stawka podatku od gruntu w m²] = [podatek od gruntu]

Podatek od budynków lub ich części

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług (1MWW-U, 2MWW-U):

- dla zabudowy mieszkaniowej:

Stawka podatku od budynków lub ich części na rok 2024 od budynków mieszkalnych – od 1 m² powierzchni użytkowej - teren miejski - 0,73 zł.

$$11\,288,98\text{ m}^2 \times 0,73\text{ zł/m}^2 = \mathbf{8\,240,96\text{ zł}}$$

[powierzchnia terenów w m²] x [stawka podatku od budynków w m²] = [podatek od budynków]

- dla zabudowy usługowej:

Stawka podatku od budynków lub ich części na rok 2024 od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – od 1 m² powierzchni użytkowej - teren miejski - 22,58 zł.

$$11\,288,98\text{ m}^2 \times 22,58\text{ zł/m}^2 = \mathbf{254\,905,17\text{ zł}}$$

[powierzchnia terenów w m²] x [stawka podatku od budynków w m²] = [podatek od budynków]

Teren usług handlu detalicznego lub usług gastronomii (1UHD-UG):

- dla zabudowy usługowej:

Stawka podatku od budynków lub ich części na rok 2024 od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – od 1 m² powierzchni użytkowej - teren miejski - 22,58 zł.

$$509,56\text{ m}^2 \times 22,58\text{ zł/m}^2 = \mathbf{11\,505,86\text{ zł}}$$

[powierzchnia terenów w m²] x [stawka podatku od budynków w m²] = [podatek od budynków]

Teren usług handlu detalicznego lub usług gastronomii (1UHD-UG):

- dla zabudowy usługowej:

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

Stawka podatku od budynków lub ich części na rok 2024 od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – od 1 m² powierzchni użytkowej - teren miejski - 22,58 zł.

$$28\,837,06\text{ m}^2 \times 22,58\text{ zł/m}^2 = \mathbf{651\,140,82\text{ zł}}$$

[powierzchnia terenów w m²] x [stawka podatku od budynków w m²] = [podatek od budynków]

Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 1 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych podatkowi podlegają m.in. następujące czynności cywilnoprawne:

- a) umowy sprzedaży oraz zamiany rzeczy i praw majątkowych,
- b) umowy pożyczki pieniędzy lub rzeczy oznaczonych tylko co do gatunku,
- c) (uchylona)
- d) umowy darowizny – w części dotyczącej przejęcia przez obdarowanego długów i ciężarów albo zobowiązań darczyńcy,
- e) umowy dożywocia,
- f) umowy o dział spadku oraz umowy o zniesienie współwłasności – w części dotyczącej spłat lub dopłat,
- g) (uchylona)
- h) ustanowienie hipoteki,
- i) ustanowienie odpłatnego użytkowania, w tym nieprawidłowego, oraz odpłatnej służebności,
- j) umowy depozytu nieprawidłowego,
- k) umowy spółki.

Opłata adiacencka

Zgodnie z art. 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145): „jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrośnie jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości. Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne”.

Podatek od czynności cywilnoprawnych i opłata adiacencka stanowią dochody miasta. Na obecnym etapie nie jest możliwe precyzyjne określenie wartości ww. podatku i opłaty adiacenckiej (opłata adiacencka zostanie obliczona przez rzeczoznawcę w operacie szacunkowym).

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

Projekt planu wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług 1MWW-U, 2MWW-U, teren usług handlu detalicznego lub usług gastronomii 1UHD-UG, teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki 1US-UK, teren placu lub rynku 1KOR, teren elektroenergetyki 1IE, tereny dróg lokalnych 1KDL, 2KDL, teren drogi dojazdowej 1KDD oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, 2KR.

Projekt planu wprowadza teren drogi lokalnej (1KDL), stanowiącą własność Powiatu Obornickiego, teren drogi lokalnej (2KDL) oraz teren drogi dojazdowej (1KDD), stanowiące własność Gminy Oborniki oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR, 2KR), stanowiące własność osób prywatnych.

Teren drogi lokalnej (2KDL) oraz teren drogi dojazdowej (1KDD) stanowiące własność Gminy Oborniki, posiada wystarczające wyposażenie w infrastrukturę techniczną oraz drogową. Ewentualne koszty jaki może ponieść gmina związane będą z pracami naprawczymi, remontami, przebudową infrastruktury.

Zaleca się, aby tereny dróg wyznaczone w planie wyposażone były w pełną infrastrukturę drogową (w nawierzchnię jezdni) oraz pełną infrastrukturę techniczną (w kanalizację deszczową, sanitarną oraz wodociąg).

Wpływy do budżetu gminy będą stanowiły podatki od gruntu oraz nieruchomości.

W ustaleniach przedmiotowego projektu planu określono stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejsze opracowanie nie jest operatem szacunkowym. Dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji są danymi przybliżonymi i nie powinno się ich wykorzystywać jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych.

Spis rycin:

Ryc. 1. Obszar objęty planem na tle wyrysu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Oborniki

Spis tabel:

Tab. 1. Bilans powierzchni terenów wyznaczonych w projekcie planu [m²]

