

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

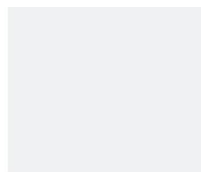
dotycząca projektu: ***zmiany miejscowych planów zagospodarowania
przestrzennego gminy Słupca dla wybranych terenów
w obrębie geodezyjnym Wierzbocice - etap III***

Opracowanie:

mgr Magdalena Kalinowska



pracownia
urbanistyczna
plan 21
ul. Pniewska 8 60-446
Poznań
tel. +48 608 089 585
mkalinowska@plan21.pl
www.plan21.pl



Spis treści

1. Wprowadzenie	3
Podstawy formalno – prawne opracowania	3
Cel i zakres opracowania	3
2. Charakterystyka terenów objętych projektem zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	4
3. Bilans terenów i struktura własności	5
4. Obciążenia finansowe dla budżetu gminy.....	6
4.1. Związane z wykupem poszczególnych terenów, a także realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej	6
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
5. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu zmiany planów miejscowych, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych	10
Spis rycin:.....	11
Spis tabel:	11

1. Wprowadzenie

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 ze zm.),
- *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami* (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 399),
- *Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym* (tj. Dz.U. z 2025 r. poz. 1153, ze zm.),
- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (tj. Dz. U. 2003 r., Nr 164, poz. 1587),
- *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 grudnia 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (tj. Dz. U. 2004 r., Nr 207, poz. 2109 ze zm.).

Cel i zakres opracowania

Celem niniejszego opracowania jest oszacowanie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Słupca dla wybranych terenów w obrębie geodezyjnym Wierzbocice - etap III.

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

Zakres opracowania obejmuje:

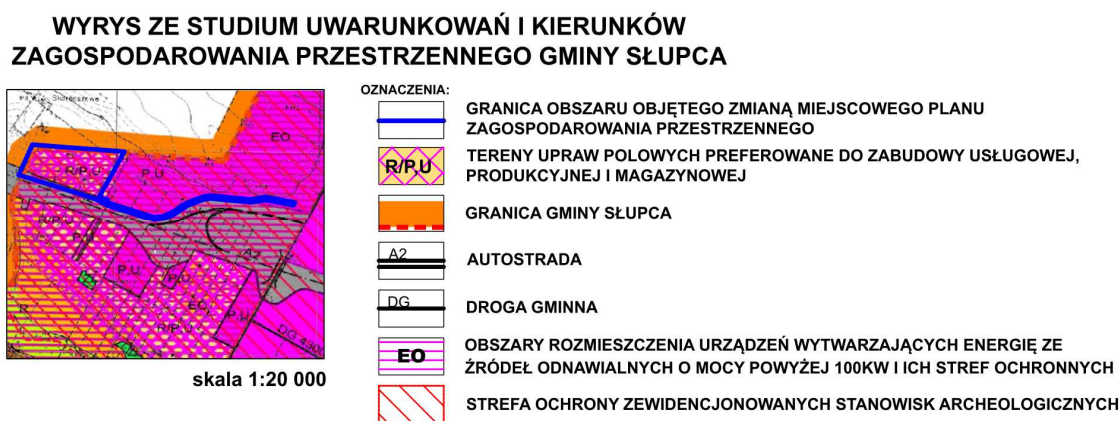
- prognozę wpływu ustaleń zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- prognozę wpływu ustaleń zmiany miejscowych planów 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 zmiany planów miejscowych, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

2. Charakterystyka terenów objętych projektem zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Obszar objęty projektem zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego znajduje się w województwie wielkopolskim, w powiecie słupeckim, w gminie Słupca, na terenie obrębu Wierzbobice. Analizowany obszar od północnej i zachodniej strony sąsiaduje z gminą Strzałkowo, wschodnią stroną przylega do drogi wojewódzkiej nr 466, na południe od obszaru przebiega droga krajowa – autostrada A2.

Ryc. 1 Obszar objęty zmianą planów na tle wyrysu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupca



Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Gminy Słupca

Krajobraz analizowanego obszaru stanowią tereny rolnicze oraz teren autostrady A2 – na przedmiotowym terenie znajduje się wjazd na autostradę wraz z punktem poboru opłat. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupcy analizowany obszar przeznaczony został pod tereny upraw polowych preferowane do zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej oraz obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100 kW i ich stref ochronnych (ryc. 1).

3. Bilans terenów i struktura własności

Zapisy zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wprowadzają następujące przeznaczenie terenów:

1. teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1U-P;
2. teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1KDD.

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

Symbol terenu	Powierzchnia całkowita [m ²]
U-P	81 483,24
KDD	18 807,75
RAZEM	100 290,99

źródło: opracowanie własne

Projekt zmiany planu wprowadza teren drogi publicznej (1KDD). Droga dojazdowa 1KDD została przekazana w użyczenie na rzecz gminy od Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad porozumieniem nr O.PO.Z-3.4370.11.2025.ep zawartym w dniu 13 stycznia 2026r. Tym samym gmina zobowiązana jest do utrzymania, remontu, ochrony oraz przebudowy drogi serwisowej. Tym samym koszty utrzymania i ewentualnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i drogową zostaną pokryte z budżetu gminy Słupca.

Na potrzeby niniejszej prognozy przedstawiono zestawienie terenów wraz z ich powierzchnią, zapotrzebowanie w m² na nawierzchnię drogi i chodnika oraz zestawienie w metrach bieżących zapotrzebowania w infrastrukturę techniczną dla terenów drogi publicznej.

Tab. 2. Bilans terenów wraz z ich powierzchnią oraz zapotrzebowanie w m² na nawierzchnię drogi i chodnika oraz w metrach bieżących [mb] na uzbrojenie w infrastrukturę techniczną

L.p.	Symbol terenu	Powierzchnia		Zapotrzebowanie na:				
		całkowita [m ²]	pod wykup [m ²]	nawierzchnię chodnika [m ²]	nawierzchnię drogi [m ²]	Ks* [mb]	Kd* [mb]	W* [mb]
1.	1KDD	18807,75	0	0	0	1411	1411	1411
Razem		18807,75	0	0	0	1411	1411	1411

Źródło: opracowanie własne

Oznaczenia:

Ks* - kanalizacja sanitarna;

Kd* - kanalizacja deszczowa;

W* – wodociąg.

4. Obciążenia finansowe dla budżetu gminy

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

Projekt zmiany planu wprowadza teren drogi publicznej (1KDD). Droga dojazdowa 1KDD została przekazana w użyczenie na rzecz gminy od Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad porozumieniem nr O.PO.Z-3.4370.11.2025.ep zawartym w dniu 13 stycznia 2026r. Tym samym gmina zobowiązana jest do utrzymania, remontu, ochrony oraz przebudowy drogi serwisowej. Tym samym koszty utrzymania i ewentualnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i drogową zostaną pokryte z budżetu gminy Słupca.

Na potrzeby niniejszej prognozy finansowej przedstawione są możliwe obciążenia w związku z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej oraz infrastruktury technicznej, które przedstawione zostały w tabeli 3. Szacunkowe koszty wykonania infrastruktury określono na podstawie ostatnich ofert składanych przez Wykonawców w postępowaniach przetargowych. Przyjęte stawki za wyposażenie wskazanych terenów uzbrojenie w infrastrukturę techniczną są cenami jednostkowymi brutto i kształtują się następująco:

- cena metra bieżącego kanalizacji sanitarnej: 984,00 zł,
- cena metra bieżącego kanalizacji deszczowej: 984,00 zł,
- cena metra bieżącego wodociągu: 492,00 zł.

Tab. 3. Obciążenia finansowe w związku z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej

L.p.	Symbol terenu	Wykup terenu [zł]	Wydatki na wyposażenie terenu w:				
			nawierzchnię drogi [zł]	nawierzchnię chodnika [zł]	Ks* [zł]	Kd* [zł]	W* [zł]
1.	1KDD	0	0	0	1388424	1388424	694212
Razem		0	0	0	1388424	1388424	694212

Źródło: opracowanie własne

Oznaczenia:

Ks* - kanalizacja sanitarna;

Kd* - kanalizacja deszczowa;

W – wodociąg.

W powyższych obliczeniach uwzględniono zrealizowane inwestycje z zakresu infrastruktury drogowej. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych będzie mogło odbywać się poprzez: wydatki z budżetu gminy; współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych; udział inwestorów w

finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

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 wszystkich terenów w wysokości - 20%.

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 zmiany planów

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 XX/158/2025 Rady Gminy Słupca z dnia 27 listopada 2025 r. w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości.

- teren usług lub produkcji:

Podatek od gruntu

Stawka podatku od gruntu na rok 2026 od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków od 1m² powierzchni wynosi **1,45 zł**.

$$81\,483,24\text{ m}^2 \times 1,45\text{ zł/m}^2 = \mathbf{118150,70\text{ zł}}$$

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

Podatek od budynków

Stawka podatku od budynków na rok 2026 od budynków lub ich części, związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej od 1 m² powierzchni wynosi **25,00 zł**.

$$34222,96\text{ m}^2 \times 25,00\text{ zł/m}^2 = \mathbf{855574\text{ zł}}$$

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

- teren zabudowy usługowej oraz składów i magazynów

Podatek od czynności cywilnoprawnych

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

- umowy sprzedaży oraz zamiany rzeczy i praw majątkowych,
- umowy pożyczki pieniędzy lub rzeczy oznaczonych tylko co do gatunku,
- (uchylona)
- umowy darowizny – w części dotyczącej przejęcia przez obdarowanego długów i ciężarów albo zobowiązań darczyńcy,
- umowy dożywocia,
- 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. 2021 poz. 1899): „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 gminy. 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 zmiany planów miejscowych, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych

Projekt zmiany planu wprowadza teren drogi publicznej (1KDD). Droga dojazdowa 1KDD została przekazana w użyczenie na rzecz gminy od Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad porozumieniem nr O.PO.Z-3.4370.11.2025.ep zawartym w dniu 13 stycznia 2026r. Tym samym gmina zobowiązana jest do utrzymania, remontu, ochrony oraz przebudowy drogi serwisowej. Tym samym koszty utrzymania i ewentualnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i drogową zostaną pokryte z budżetu gminy Słupca.

Zaleca się, aby tereny wyznaczone w zmianie planów wyposażone były w pełną infrastrukturę techniczną.

W niniejszej prognozie przedstawiono koszty związane z wyposażeniem drogi publicznej w infrastrukturę drogową i techniczną.

Wpływy do budżetu gminy będą stanowiły podatki od gruntu oraz nieruchomości, które mogą wynieść ok. 973 725 zł.

W ustaleniach przedmiotowego projektu zmiany planów 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.

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 zmianą planu na tle wyrysu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Słupca

Spis tabel:

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

Tab. 2. Bilans terenów wraz z ich powierzchnią oraz zapotrzebowanie w m² na nawierzchnię drogi i chodnika oraz w metrach bieżących [mb] na uzbrojenie w infrastrukturę techniczną

Tab. 3. Obciążenia finansowe w związku z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej