

**Prognoza skutków finansowych
uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu Dachowa
w rejonie ul. Poznańskiej i Szerokiej,
gm. Kórnik – etap 7**

OPRACOWANIE

Biuro Projektów A+U
Joanna Razmuk - Mikołajczak



mgr inż. arch. Joanna Razmuk – Mikołajczak

Komorniki, 13 maja 2025 r.

Spis treści:

1. Klauzule i zastrzeżenia	3
2. Przedmiot i cel opracowania	3
3. Podstawy prawne prognozy	3
4. Źródła informacji wykorzystane w prognozie	3
5. Charakterystyka obszaru objętego planem	4
6. Prognoza wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy	5
7. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych	11
8. Zbiorne zestawienie oszacowanych kosztów i dochodów.....	12

1. Klauzule i zastrzeżenia

- Prognoza skutków finansowych nie jest aktem prawnym, pełni funkcję informacyjną;
- Prognoza skutków finansowych stanowi ocenę potencjalnych wydatków i dochodów budżetu gminy wynikających z wprowadzenia w życie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Niniejsze opracowanie nie jest operatem szacunkowym;
- Uzyskane wyniki na etapie opracowania prognozy skutków finansowych nie mogą służyć do rozliczeń odszkodowań i opłat, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które winny być określone indywidualnie dla każdej nieruchomości z chwilą zaistnienia na niej odpowiednich zdarzeń.

2. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dachowa w rejonie ul. Poznańskiej i Szerokiej, gm. Kórnik – etap 7, wywołanego uchwałą XXIV/276/2012 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 25 lipca 2012 r. Uchwała wywołana została w celu określenia zasad zagospodarowania, uporządkowania i zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej dynamicznie rozwijającej się części gminy Kórnik, w obrębie Dachowa. Uchwałą objęto obszar o powierzchni ok. 208 ha. Następnie, uchwałą Nr XXXVI/399/2013 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 21 czerwca 2013 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dachowa w rejonie ul. Poznańskiej i Szerokiej, gm. Kórnik dopuszczono wykonanie uchwały Nr XXIV/276/2012 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 25 lipca 2012 r. w częściach. Niniejszy etap 7 obejmuje część o powierzchni ok. 1,27 ha.

3. Podstawy prawne prognozy

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 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 2024 r. poz. 1530 ze zm.);
- Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. 2024 r. poz. 295);
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70 ze zm.).

4. Źródła informacji wykorzystane w prognozie

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik;
- Wypisy z ewidencji gruntów i budynków;
- Badanie rynku ofertowego, analiza podaży.

5. Charakterystyka obszaru objętego planem

5.1 Lokalizacja

Przedmiotowy plan miejscowy obejmuje swymi granicami część miejscowości Dachowa. Położony jest w bliskim sąsiedztwie drogi powiatowej, ul. Poznańskiej, która prowadzi m.in do drogi ekspresowej S11. W sąsiedztwie terenu opracowania znajdują się pola uprawne, nieruchomości z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przeznaczone pod tę funkcję w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

5.2 Stan zagospodarowania

Na podstawie informacji zawartych w wypisie z ewidencji gruntów i budynków ustalono, iż w granicach opracowania planu znajdują się działki oznaczone symbolami: „RIVa”, „RIIIb”.

Analiza stanu faktycznego wykazała, że tereny objęte planem wykorzystywane są rolniczo, jednakże z tendencją do zmiany na zagospodarowanie mieszkaniowe na skutek wyraźnie postępującej w tym rejonie urbanizacji. Projektowane tereny inwestycyjne mają możliwość przyłączenia do sieci wodociągowej, elektroenergetycznej, gazowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej.

5.3 Struktura własności

W obszarze opracowania planu znajdują się grunty będące własnością osób fizycznych.

5.4 Bilans terenów - ustalenia planu miejscowego

Zestawienie przeznaczenia terenów ustalonych w planie miejscowym oraz bilans powierzchni terenów przedstawia Tabela nr 1.

Tabela 1. Zestawienie przeznaczenia terenów

L.p.	Przeznaczenie terenu	Symbol	Powierzchnia (m ²)	
1.	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN	2302,67	
2.	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej	MN/U	4704,82	
3.	Tereny zabudowy usługowej	U	3451,42	
4.	Teren zieleni z wodami powierzchniowymi śródlądowymi	Z/WS	535,65	
5.	Tereny dróg wewnętrznych	1KDW	965,74	
		2KDW	331,21	
		KDW Razem		1296,95
6.	Teren drogi publicznej klasy dojazdowej	KDD	386,88	
Suma powierzchni wszystkich terenów [m ²]				12 678,39

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

6.1 Prognozowana opłata, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (opłata planistyczna).

Zgodnie z art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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, a jej wysokość nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Warunkiem pobrania opłaty jest zbycie nieruchomości w terminie do 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

Wysokość opłaty planistycznej ustala się na dzień jej sprzedaży. Wzrost wartości nieruchomości stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

Przedmiotowy plan miejscowy 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%.

W niniejszej prognozie założono pobranie opłaty planistycznej dla działek na terenach: MN, MN/U i U.

Założenia do obliczeń dla terenów MN i MN/U:

- rynkowa cena jednostkowa dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową: **346 zł/m²** (ustalona na podstawie analizy rynku lokalnego w zakresie obrotu nieruchomościami podobnymi do wyszczególnionych w miejscowym planie),
- cena zakupu/sprzedaży użytków rolnych RIV, RIIb (dane z GUS w IV kwartale 2024 r., obowiązują od 24.03.2025 r.): **9,97 zł/m²**,
- powierzchnia gruntów do naliczenia opłaty planistycznej: **7 007 m²**,
- procentowa stawka opłaty: **10%**.

[procentowa stawka opłaty] x [wzrost wartości 1 m² nieruchomości po uchwaleniu planu] x [pow. terenów m²] = [opłata planistyczna]

- opłata planistyczna przy założeniu zbycia 100% terenów przed upływem 5 lat:
0,1 x (346-9,97) x 7 007 = 235 456 zł
- opłata planistyczna przy założeniu zbycia 50% terenów przed upływem 5 lat:
235 456 x 0,5 = 117 728 zł
- opłata planistyczna przy założeniu zbycia 30% terenów przed upływem 5 lat:
235 456 x 0,3 = 70 637 zł

Założenia do obliczeń dla terenów U:

- rynkowa cena jednostkowa dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową: **220 zł/m²** (ustalona na podstawie analizy rynku lokalnego w zakresie obrotu nieruchomościami podobnymi do wyszczególnionych w miejscowym planie),
- cena zakupu/sprzedaży użytków rolnych RIV, RIIb (dane z GUS w IV kwartale 2024 r., obowiązują od 24.03.2025 r.): **9,97 zł/m²**,

- powierzchnia gruntów do naliczenia opłaty planistycznej: **3 451 m²**,
- procentowa stawka opłaty: **10%**.

[procentowa stawka opłaty] x [wzrost wartości 1 m² nieruchomości po uchwaleniu planu] x [pow. terenów m²] = [opłata planistyczna]

- opłata planistyczna przy założeniu zbycia 100% terenów przed upływem 5 lat:
0,1 x (220-9,97) x 3 451 = 72 481 zł
- opłata planistyczna przy założeniu zbycia 50% terenów przed upływem 5 lat:
72 481 x 0,5 = 36 241 zł
- opłata planistyczna przy założeniu zbycia 30% terenów przed upływem 5 lat:
72 481 x 0,3 = 21 744 zł

Opłata planistyczna przy założeniu zbycia 100% terenów przed upływem 5 lat wyniesie 307 937 zł.

6.2 Prognozowany podatek od nieruchomości

Zgodnie z uchwałą Nr VI/65/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 25 września 2024 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, stawki roczne podatku od nieruchomości wynoszą:

1) od gruntów:

- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – **1,38 zł od 1 m² powierzchni**,
- pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – **6,84 zł od 1 ha powierzchni**,
- pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **0,73 zł od 1 m² powierzchni**,
- niezabudowanych, objętych obszarem rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r., poz. 1023 ze zm.) i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego – **4,51 zł od 1 m² powierzchni**;

2) od budynków lub ich części:

- mieszkalnych – **1,04 zł od 1 m² powierzchni użytkowej**,
- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – **34,00 zł od 1 m² powierzchni użytkowej**,
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - **15,92 zł od 1 m² powierzchni użytkowej**,
- związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – **6,08 zł od 1 m² powierzchni użytkowej**,
- pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **10,03 zł od 1 m² powierzchni użytkowej**;

3) od budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – 2% ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Szczegółowy wymiar podatku od nieruchomości zostanie wyliczony w decyzjach podatkowych. Szacunkową wartość podatku od nieruchomości dla terenów pod zabudowę przedstawiono w Tabeli nr 2.

Tabela nr 2. Podatek od nieruchomości dla niezabudowanych terenów objętych planem

L.p.	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia (m ²)	Stawka podatku (zł)	Szacunkowy podatek (zł)
1.	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	Grunt: 2 303	0,73	1 681
		Budynki mieszkalne: 921 - założono 25% powierzchni zabudowy, 2 kondygnacje nadziemne – wg ustaleń planu, - powierzchnię użytkową budynków mieszkalnych założono jako 80% powierzchni całkowitej budynków.	1,04	958
2.	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej MN/U	Grunt MN/U łącznie: 4 704		
		Grunt pod funkcją mieszkaniową: 2 352	0,73	1 717
		Grunt pod funkcją usługową: 2 352	1,38	3 246
		Budynki mieszkalne: 1 505 - założono 40% powierzchni zabudowy, 2 kondygnacje nadziemne – wg ustaleń planu, - powierzchnię użytkową budynków mieszkalnych założono jako 80% powierzchni całkowitej budynków	1,04	1 565
		Budynki usługowe: 1 317 - założono 40% powierzchni zabudowy, 2 kondygnacje nadziemne – wg ustaleń planu, - powierzchnię użytkową budynków usługowych założono jako 70% powierzchni całkowitej budynków	34,00	44 778

	Teren zabudowy usługowej U	Grunt: 3 451	1,38	4 762
		Budynki usługowe: 1 933 - założono 40% powierzchni zabudowy, 2 kondygnacje nadziemne – wg ustaleń planu, - powierzchnię użytkową budynków założono jako 70% powierzchni całkowitej budynków.	34,00	65 722
<u>Łączny podatek od nieruchomości:</u>				<u>124 429 zł</u>

6.3 Oplata adiacencka

Oplata 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.

6.3.1 Oplata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek jej geodezyjnego podziału.

Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości, dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, wzrośnie jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić, jeżeli w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna, obowiązywała stosowna uchwała rady gminy, określająca wysokość stawki procentowej tej opłaty, w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości. Rada Miejska w Kórniku uchwałą nr XXVI/261/2008 z dnia 30 lipca 2008 r. ustaliła wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej na poziomie 20% różnicy między wartością nieruchomości przed dokonaniem podziału, a wartością nieruchomości po podziale. Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna. Stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, a stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna, przy czym nie uwzględnia się części składowych nieruchomości. Wartość nieruchomości przyjmuje się jako sumę wartości działek możliwych do samodzielnego zagospodarowania wchodzących w skład nieruchomości podlegającej podziałowi. 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.

W przedmiotowym planie miejscowym przewidziano podziały geodezyjne na niezabudowanych terenach: MN i MN/U. Jednakże nie prognozuje się, aby przyczyniły się one do dodatkowego wzrostu wartości nieruchomości. Głównym czynnikiem generującym wzrost wartości jest zmiana przeznaczenia terenów z rolniczego na inwestycyjne.

6.3.2 Oplata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek scaleń i podziałów.

W niniejszej prognozie odstępiono od naliczenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek scaleń i podziałów. Wprawdzie plan miejscowy zawiera ustalenia w tym zakresie, jednakże na podstawie analizy własnościowej działek objętych planem w odniesieniu do

układów funkcjonalnych ustalonych w planie, nie prognozuje się wystąpienia czynników generujących procedurę scaleń i podziałów.

6.3.3. Opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wójt, burmistrz albo prezydent miasta 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. Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi, jeżeli w dniu stworzenia tych warunków obowiązywała stosowna uchwała rady gminy. Do ustalenia opłaty przyjmuje się stawkę procentową określoną w uchwale rady gminy obowiązującą w dniu, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo w dniu stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi. Uchwałą nr XXX/343/2013 z dnia 30 stycznia 2013 r. Rada Miejska w Kórniku ustaliła stawkę opłaty adiacenckiej w wysokości 50% różnicy między wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej a wartością nieruchomości po ich wybudowaniu.

Analiza stanu faktycznego wykazała, że teren objęty planem ma możliwość przyłączenia do sieci wodociągowej, energetycznej, gazowej, kanalizacji sanitarnej po ich rozbudowie. Rozbudowa sieci nastąpi na koszt właściwych gestorów. W gestii Gminy pozostanie realizacja drogi publicznej KDD wraz z kanalizacją deszczową.

Na podstawie analizy rynku gmin miejsko – wiejskich powiatu poznańskiego stwierdzono, że wzrost wartości nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wynikający z budowy sieci infrastruktury technicznej lub budowy drogi jest mniej istotny niż lokalizacja nieruchomości i jej otoczenie. Ceny gruntów nieuzbrojonych, jednakże położonych w sąsiedztwie gruntów zainwestowanych, z możliwością rozbudowy sieci infrastruktury technicznej, są zbliżone do cen gruntów uzbrojonych lub z urządzoną drogą dojazdową. W związku z powyższym nie prognozuje się wzrostu wartości nieruchomości na skutek budowy sieci infrastruktury technicznej i dróg. Wartość nowo projektowanych terenów inwestycyjnych wzrośnie na skutek zmiany ich przeznaczenia (obecnie rolnego). W związku z tym w niniejszej prognozie odstępiono od naliczenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

6.4 Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów należących do gminy

W obszarze opracowania planu znajdują się grunty będące własnością wyłącznie osób fizycznych.

6.5 Podatek od czynności cywilnoprawnych

Podatek od obrotu nieruchomościami pobierany jest na podstawie ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych. Obowiązek podatkowy powstaje z chwilą dokonania czynności cywilnoprawnej, jaką jest m. in. umowa sprzedaży oraz zamiany rzeczy i praw majątkowych. Obowiązek podatkowy ciąży na kupującym. Płatnikiem podatku od czynności cywilnoprawnych dokonywanych w formie aktu notarialnego jest notariusz. Stawka podatku od umowy sprzedaży nieruchomości wynosi 2%.

W niniejszej prognozie założono sprzedaż terenów: MN, MN/U i U.

**[stawka procentowa opłaty] x [pow. terenu w m²] x [wartość 1m² gruntu] =
[opłata od czynności cywilnoprawnych]**

Założenia do obliczeń dla terenów MN i MN/U:

0,02 x 7 007 x 346 = 48 488 zł

Założenia do obliczeń dla terenów U:

0,02 x 3 451 x 220 = 15 184 zł

Łączna opłata od czynności cywilnoprawnych: 63 672 zł

6.6 Prognozowane koszty związane z wypłatą odszkodowań i wykupem gruntów

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 - 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.

W wyniku uchwaleniu przedmiotowego planu miejscowego wystąpi konieczność wypłaty odszkodowania za grunty przejęte pod drogę KDD o powierzchni 387 m².

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowić będzie wartość rynkowa nieruchomości. Wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości. Jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia.

Prognozuje się, że w przypadku gruntów przeznaczonych pod realizację terenu KDD przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, spowoduje zwiększenie jej wartości, na skutek zmiany sposobu użytkowania z rolniczego na drogowy, a więc wartość tych gruntów dla celów odszkodowania określona zostanie jak dla nieruchomości drogowych.

Założenia do obliczeń kosztu wykupu terenów:

- powierzchnia gruntu: **387 m²**,

- cena jednostkowa dla nieruchomości drogowych (ustalona na podstawie analizy transakcji drogowych w Gminie Kórnik: **28,6 zł/m²**).

387 x 28,6 = 11 068 zł

Koszt wykupu gruntu pod teren komunikacji: 11 068 zł

6.7 Prognozowane koszty budowy infrastruktury technicznej

6.7.1 Koszt realizacji dróg

Na obszarze objętym planem zlokalizowana jest droga publiczna gminna KDD, które będzie wymagać realizacji.

Założenia do obliczeń:

- długość drogi: ok. **48 mb**,
- konstrukcja asfaltowa: nawierzchnia asfaltowa na podbudowie zasadniczej z kruszywa naturalnego łamanego, odwodnienie - kanalizacja deszczowa,
- cena jednostkowa budowy **1km** drogi: ok. **900 000 zł**

$$[\text{długość drogi}] \times [\text{cena jednostkowa za 1km}] = [\text{koszt budowy drogi}]$$

$$0,48 \times 900\,000 = 432\,000 \text{ zł}$$

Koszt budowy drogi: 432 000 zł

6.7.2 Koszt budowy sieci infrastruktury technicznej

Infrastruktura techniczna leżąca w kompetencjach wydzielonych spółek:

- sieć elektroenergetyczna: Grupa Energetyczna Enea S.A.,
- sieć gazowa: Wielkopolski Zakład Gazownictwa Spółka z o. o.
- sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej: Aquanet S.A.

Infrastruktura techniczna leżąca w kompetencji gminy:

- sieć kanalizacji deszczowej.

Tereny objęte planem będą wymagać rozbudowy sieci wodociągowej, energetycznej, kanalizacji sanitarnej i gazowej. Rozbudowa sieci odbędzie się na koszt poszczególnych gestorów. Koszty budowy sieci kanalizacji deszczowej poniesie Gmina.

W prognozie nie uwzględniono kosztów budowy sieci kanalizacji deszczowej. Założono, że wody opadowe i roztopowe z dróg odprowadzone zostaną do istniejących i projektowanych rowów odwadniających, a z powierzchni dachów i pozostałych terenów utwardzonych – powierzchniowo do gruntu.

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

Celem niniejszej prognozy finansowej była próba określenia potencjalnych wydatków i dochodów z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dachowa w rejonie ul. Poznańskiej i Szerokiej, gm. Kórnik – etap 7.

W prognozie oszacowano wpływy do budżetu gminy z tytułu opłaty planistycznej, podatku od nieruchomości oraz podatku od czynności cywilnoprawnych.

Obliczone szacunkowe dochody należy przyjąć za punkt odniesienia do określenia bardziej prawdopodobnych kwot, które wpłyną do budżetu gminy, zależnych od stopnia zainwestowania. Zakładając, że w okresie 5 lat od uchwalenia planu stopień zainwestowania na niezagospodarowanych dotąd działkach ukształtuje się na poziomie 30%, to z tytułu opłaty planistycznej do budżetu gminy wpłynie ok. 92 tys. zł, z tytułu podatku od nieruchomości, w piątym roku obowiązywania planu, do budżetu gminy wpłynie ok. 37 tys. zł (bez uwzględnienia wzrostu stawek podatkowych), z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych – ok. 19 tys. zł.

Po wejściu w życie przedmiotowego planu miejscowego wystąpi konieczność wypłaty odszkodowania za grunty przejęte pod teren komunikacji. W związku z powyższym w prognozie przedstawiono koszt wykupu gruntów pod drogę gminną KDD oraz orientacyjny koszt budowy drogi.

Głównym celem procedowania niniejszego planu miejscowego było uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów klasy RIIIb, w szczególności gruntów w obrębie terenu KDD, który będzie stanowić kontynuację drogi gminnej wyznaczonej w sąsiednim obowiązującym planie miejscowym. Droga ta stanowić będzie główny dojazd do terenów gminnych o funkcji usługowej, sportowej i rekreacyjnej. W związku z powyższym prognozuje się, że koszty związane z wykupem gruntów pod drogę oraz koszty związane z jej realizacją będą poniesione wcześniej niż jakikolwiek dochód z tytułu opłaty planistycznej, podatku od nieruchomości oraz PCC.

8. Zbiorcze zestawienie oszacowanych kosztów i dochodów

Zbiorcze zestawienie oszacowanych kosztów i dochodów przedstawiono w Tabeli nr 3.

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.

Tabela nr 3. Zestawienie zbiorcze kosztów i dochodów:

KOSZTY (-)		
Wykupy	wykup gruntów pod tereny komunikacji	11 068
Infrastruktura techniczna	budowa sieci wodociągowej	---
	budowa sieci kanalizacji sanitarnej	---
	budowa dróg oraz sieci kanalizacji deszczowej	432 000
SUMA KOSZTÓW		443 068
DOCHODY (+)		
	opłata planistyczna	307 937
	podatek od nieruchomości	124 429
	opłata adiacencka	---
	sprzedaż gruntów należących do gminy	---
	PCC	63 672
SUMA DOCHODÓW		496 038
SUMA KOSZTÓW I DOCHODÓW		52 970

Bilans skutków finansowych po jednym roku obowiązywania planu, przy założeniu jego pełnej realizacji będzie dla gminy dodatni i wyniesie 52 970 zł.