

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

**uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu geodezyjnego Czmoń, w rejonie ulic: Polnej,
Strażackiej i Lipowej oraz dla działek o numerach ewidencyjnych:
354, 466, 480 i 490, gmina Kórnik – Etap I**



Poznań, 2025 r.

SPIS TREŚCI

1.	WPROWADZENIE I CEL OPRACOWANIA	3
2.	PODSTAWA OPRACOWANIA.....	3
3.	MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE.....	4
4.	ANALIZA OBSZARU OPRACOWANIA	4
4.1.	POŁOŻENIE I SĄSIEDZTWO	4
4.2.	SYTUACJA FORMALNO–PRAWNA TERENU	4
4.3.	ZAINWESTOWANIE	5
5.	CHARAKTERYSTYKA PRAWNA ANALIZOWANYCH ZJAWISK	5
5.1.	WYKUP I WYŁĄCZCZENIE GRUNTÓW POD DROGI	5
5.2.	OPLATA PLANISTYCZNA.....	6
5.3.	ODSZKODOWANIE Z TYTUŁU OBNIŻENIA WARTOŚCI GRUNTU	6
5.4.	SKUTKI FINANSOWE Z TYTUŁU OGRANICZEŃ W DOTYCHCZASOWYM UŻYTKOWANIU NIERUCHOMOŚCI	6
5.5.	REALIZACJA SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I URZĄDZEŃ OCHRONY ŚRODOWISKA	6
5.6.	OPLATY ADIACENCKIE.....	6
5.7.	PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI	6
6.	ROZWIĄZANIA PRZYJĘTE W PROJEKCIE PLANU DLA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ GMINY	7
7.	ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE DLA OBLICZENIA PROGNOZY	8
7.1.	ZAŁOŻENIA PRZESTRZENNE	8
7.2.	ZAŁOŻENIA EKONOMICZNE	8
8.	KOSZTY	9
8.1.	PROGNOZOWANE WYSOKOŚCI ODSZKODOWAŃ Z TYTUŁU OBNIŻENIA WARTOŚCI GRUNTU.....	9
8.2.	PROGNOZOWANE KOSZTY Z TYTUŁU OGRANICZENIA W DOTYCHCZASOWYM UŻYTKOWANIU NIERUCHOMOŚCI.....	10
8.3.	PROGNOZOWANE KOSZTY WYPŁATY ODSZKODOWAŃ ZWIĄZANYCH Z WYKUPEM NIERUCHOMOŚCI POD DROGI	10
8.4.	BUDOWA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY	10
9.	PROGNOZOWANE PRZYCHODY	10
9.1.	PROGNOZOWANE WPŁYWY Z OPLATY PLANISTYCZNEJ.....	10
9.2.	PROGNOZOWANE WPŁYWY Z PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI	11
9.3.	OPLATA ADIACENCKA	12
10.	WNIOSKI	13

1. Wprowadzenie i cel opracowania

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 1, ust. 2 zawiera otwarty katalog czynników, które należy uwzględnić w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednym z tych czynników są walory ekonomiczne przestrzeni (pkt 6). Art. 2 ww. ustawy definiuje m.in. pojęcie „walorów ekonomicznych przestrzeni”, przez które należy rozumieć cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. W tym celu sporządza się prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 17 pkt 5 prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego, którą wykonuje się po sporządzeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Prognoza skutków finansowych polega na określeniu skutków finansowych uchwalenia planu i ich wpływu na budżet mając na uwadze wydatki i dochody z tym związane. Prognozę sporządza się na potrzeby samorządu terytorialnego oraz lokalnej społeczności w celu podniesienia wiedzy ekonomicznej na temat działań inwestycyjnych.

Prognoza powinna analizować i określać skutki wpływu ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod względem możliwości ich wykonania. Poszczególne rozwiązania planistyczne należy przedstawić w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Zgodnie z §11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności:

- 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,
- 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 miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Niniejsze opracowanie jest prognozą skutków finansowych przedsięwzięcia jakim jest realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Czmoń, w rejonie ulic: Polnej, Strażackiej i Lipowej oraz dla działek o numerach ewidencyjnych: 354, 466, 480 i 490, gmina Kórnik. – etap I.

Poniższe opracowanie nie jest operatem szacunkowym. Wartości zamieszczone w opracowaniu są wartościami przybliżonymi. Opracowanie może być wykorzystane do wspomagania procesu decyzyjnego w zakresie wstępnego budżetowania dochodów i wydatków własnych gminy związanych z realizacją ustaleń planów miejscowych.

2. Podstawa opracowania

Podstawą opracowania jest zlecenie na opracowanie prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu

geodezyjnego Czmoń, w rejonie ulic: Polnej, Strażackiej i Lipowej oraz dla działek o numerach ewidencyjnych: 354, 466, 480 i 490, gmina Kórnik – etap I

3. Materiały źródłowe

- Uchwała Nr XLIX/712/2022 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 26 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Czmoń, w rejonie ulic: Polnej, Strażackiej i Lipowej oraz dla działek o numerach ewidencyjnych: 354, 466, 480 i 490, gmina Kórnik;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik;
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 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 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 555);
- Uchwała nr XXVI/261/2008 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 30 lipca 2008 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału;
- Uchwała nr XXX/343/2013 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 30 stycznia 2013 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek procentowych opłat adiacenckich;
- Uchwała nr VI/65/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 25 września 2024 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości;
- Ewidencja gruntów i budynków;
- Mapa zasadnicza;
- Analiza cen lokalnego rynku nieruchomości.

4. Analiza obszaru opracowania

4.1. Położenie i sąsiedztwo

Obszar objęty opracowaniem planu zlokalizowany jest obrębie ewidencyjnym Czmoń oraz składa się z dwóch obszarów o łącznej powierzchni ok. 88 ha. Pierwszy obszar zlokalizowany jest w rejonie drogi wojewódzkiej nr 434 oraz ulic Lipowej, Strażackiej i Polnej. Drugi obszar znajduje się w rejonie drogi powiatowej nr 2472P – ulicy Kórnickiej oraz obejmuje działki ewidencyjne o nr 354, 466, 480 i 490 o łącznej powierzchni ok. 18 ha. W sąsiedztwie zarówno pierwszego, jak i drugiego obszaru przeważają tereny rolnicze oraz leśne. Częściowo w najbliższym obszarze występuje także zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa.

4.2. Sytuacja formalno–prawna terenu

Teren objęty planem stanowi w przeważającej części własność osób prywatnych. Część dróg zlokalizowanych na analizowanym obszarze stanowi własność Gminy Kórnik, własność Skarbu Państwa w Zarządzie Dróg Publicznych oraz własność Powiatu Poznańskiego w Zarządzie Dróg Powiatowych.

Na danych obszarach nie obowiązują obecnie ustalenia żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W sąsiedztwie obszaru położonego w rejonie ulic: Polnej, Strażackiej i Lipowej obowiązują ustalenia 3 miejscowych planów:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi: Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń – część A w gminie Kórnik (Uchwała Nr XLIX/539/2014 z dnia 28.05.2014 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czmoń, w rejonie ulic Pod Lasem, Leśnej, Zielonej, Topolowej, Strażackiej, Lipowej, Świerkowej i Bnińskiej (Uchwała Nr XXXI/431/2021 z dnia 28.04.2021 r.);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Czmoń, położonego w rejonie ulic Lipowej i Bnińskiej, gmina Kórnik (Uchwała Nr XLVI/655/2022 z dnia 29.06.2022 r.).

W sąsiedztwie drugiego obszaru obowiązują ustalenia 1 planu miejscowego – miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi: Konarskie, Radzewo, Czmoniec, części wsi Czołowo oraz części wsi Czmoń – część C w gminie Kórnik (Uchwała Nr IX/92/2015 z dnia 27.05.2015 r.).

Celem regulacji zawartych w ustaleniach przedmiotowego projektu miejscowego planu jest m.in.:

- określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej;
- dostosowanie zapisów planu do aktualnych potrzeb społecznych.

4.3. Zainwestowanie

Obszar planu, wskazany w załączniku nr 1 do uchwały, obejmuje powierzchnię ok. 70 ha, a jego znaczną część stanowią tereny rolnicze. Częściowo jest na nim usytuowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zagrodowa. W jego granicach znajduje się także droga wojewódzka nr 434, droga powiatowa nr 2480P – ulica Strażacka oraz drogi gminne w tym m.in.: ulica Polna. Przez ten obszar przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia oraz gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 Czmoń – Kaleje (1975 rok budowy) o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 2,5 MPa. Drugi obszar znajduje się w rejonie drogi powiatowej nr 2472P – ulicy Kórnickiej oraz obejmuje działki ewidencyjne o nr 354, 466, 480 i 490 o łącznej powierzchni ok. 18 ha. Część tego obszaru jest użytkowana rolniczo, a część stanowi grunt leśny.

5. Charakterystyka prawna analizowanych zjawisk

5.1. Wykup i wywłaszczenie gruntów pod drogi

Realizacja celu publicznego jakim jest wydzielenie gruntów pod drogi (art. 6 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami) odbywa się poprzez odpowiednie zapisy w miejscowym planie, a następnie dokonanie podziału geodezyjnego, w wyniku którego wydzielone zostają działki przeznaczone pod poszerzenie lub urządzenie nowej drogi publicznej. W drodze negocjacji z poprzednim właścicielem gruntu zajętego pod drogę ustala się „słuszne odszkodowanie” tj. kwotę odpowiadającą rynkowej wartości nieruchomości określonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. W przypadku braku uzgodnienia wysokości odszkodowania w drodze negocjacji wypłaca się odszkodowanie w wysokości takiej jak w postępowaniu o wywłaszczenie nieruchomości.

5.2. Opłata planistyczna

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa stawkę jednorazowej opłaty, którą wnosi właściciel na rzecz gminy, w przypadku sprzedaży nieruchomości objętej planem. Uprawnienie to dla gminy, a obowiązek dla właściciela nieruchomości wygasa po upływie 5 lat od uchwalenia planu. Maksymalna wysokość tej opłaty (opłaty planistycznej) to 30% wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu. Wartość nieruchomości dla wyliczenia opłaty ustala się w oparciu o operat szacunkowy wykonany przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

5.3. Odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości gruntu

Zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Gmina wypłaca odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości wynikającego z faktu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego daną nieruchomość. Roszczenie właściciela lub wieczystego użytkownika może zostać zgłoszone w okresie 5 lat od dnia uchwalenia planu, w przypadku sprzedaży nieruchomości. Różnica wartości nieruchomości przed uchwaleniem planu i po jego uchwaleniu określana jest na dzień sprzedaży przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

5.4. Skutki finansowe z tytułu ograniczeń w dotychczasowym użytkowaniu nieruchomości

Zgodnie z art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu 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 od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości.

5.5. Realizacja sieci infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska

Do zadań własnych gminy [zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.)] należy budowa dróg, sieci kanalizacyjnej, sieci wodociągowej i oświetlenia ulic. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który wyznacza nowe tereny do zainwestowania, a także określa przebieg nowych dróg i infrastruktury technicznej powoduje powstanie tego obowiązku na terenie objętym planem. Gmina jednak z uwagi na ograniczone środki w budżecie obowiązki te może rozłożyć w czasie.

5.6. Opłaty adiacenckie

Na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli w wyniku dokonania podziału gruntu lub doprowadzeniu do niego sieci infrastruktury technicznej wartość gruntu wzrośnie, gmina może pobrać opłatę adiacencką. Wysokość opłaty wyniesie nie więcej niż 30% wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału oraz nie więcej niż 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

5.7. Podatek od nieruchomości

Podatek od nieruchomości jest dochodem własnym Gminy, a jego wysokość, ustalana przez Radę Gminy, zależy od sposobu przeznaczenia, zagospodarowania i korzystania

z nieruchomości. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwarzającego możliwości innego niż dotychczas użytkowania nieruchomości powoduje istotne zmiany w uzyskiwanych przez Gminę dochodach. Zmiana funkcji nieruchomości powodując zmianę jej wartości ma wpływ na cenę sprzedaży nieruchomości, wysokość podatku od niej, dzierżawy, najmu itp.

6. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu dla struktury przestrzennej gminy

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczony na rysunku planu symbolem MNB;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U;
- 5) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 6) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem US-ZP;
- 7) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM;
- 8) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RN.1, 2RN.1, 3RN.1, 4RN.1, 5RN.1, 6RN.1, 7RN.1, 8RN.1, RN.2;
- 9) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem L;
- 10) tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami 1IE, 2IE;
- 11) teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN;
- 12) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDR;
- 13) tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ.1, KDZ.2;
- 14) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD.1, 2KDD.1, KDD.2;
- 15) 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, 21KR, 22KR, 23KR, 24KR.

Symbol	Przeznaczenie w miejscowym planie	Powierzchnia		Udział proc. w ogólnej pow. planu
		w m ²	w ha	
MNW	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	~ 282 841	~ 28,28	33,21%
MNB	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej	~ 3 893	~ 0,39	0,46%
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	~ 4 438	~ 0,44	0,52%

MNW-U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług	~ 22 481	~ 2,25	2,64%
U	teren usług	~ 2 925	~ 0,29	0,34%
US-ZP	teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej	~ 1 740	~ 0,17	0,20%
L	teren lasu	~ 69 968	~ 7,00	8,21%
RZM	teren zabudowy zagrodowej	~ 35 727	~ 3,57	4,19%
RN	tereny rolnictwa z zakazem zabudowy	~ 336 239	~ 33,62	39,48%
IE	tereny elektroenergetyki	~ 168	~ 0,02	0,02%
ZN	tereny zieleni naturalnej	~ 2 674	~ 0,27	0,31%
KDR	teren drogi głównej ruchu przyspieszonego	~ 4 701	~ 0,47	0,55%
KDZ	teren drogi zbiorczej	~ 22 699	~ 2,27	2,66%
KDD	tereny dróg dojazdowych	~ 19 575	~ 1,96	2,30%
KR	tereny komunikacji drogowej wewnętrznej	~ 41 689	~ 4,17	4,89%
RAZEM:		~ 851 759	~ 85,18	100,00%

7. Założenia projektowe dla obliczenia prognozy

7.1. Założenia przestrzenne

- powierzchnia gruntu, dla którego wartość wzrośnie – 236 870 m² ;
- prognozowany procentowy poziom opłaty planistycznej – 10%;
- prawdopodobieństwo zbycia nieruchomości w ciągu najbliższych 5 lat – 30%;
- procentowy poziom opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału – 20%;
- procentowy poziom opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej – 50%.

7.2. Założenia ekonomiczne

Stawki podatku od nieruchomości obowiązujące na terenie Miasta i Gminy Kórnik:

1) od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 1,38 zł od 1 m² powierzchni,
- b) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 6,84 zł od 1 ha powierzchni,

- c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,73 zł od 1 m² powierzchni,
 - d) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485), 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:
- a) mieszkalnych – 1,04 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 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,
 - c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 15,92 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - d) 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,
 - e) 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.

Podstawowym czynnikiem przy szacowaniu wartości nieruchomości jest cena kształtująca się w wolnym obrocie, przy uwzględnieniu rodzaju i położenia nieruchomości, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania gruntów oraz funkcji wymaganej w planie zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie informacji o cenach lokalnego rynku nieruchomości w gminie Kórnik w miejscowości Czmoń i okolicach, założono poniższe ceny 1 m² gruntów:

- tereny rolne – 80 zł,
- tereny mieszkaniowe, mieszkaniowo - usługowe – 150 zł,

8. Koszty

8.1. Prognozowane wysokości odszkodowań z tytułu obniżenia wartości gruntu

Nie prognozuje się wystąpienia odszkodowań z tytułu obniżenia wartości gruntów, ze względu na to, że uchwalenie miejscowego planu w znacznej części spowoduje wzrost wartości nieruchomości gruntowych znajdujących się w obszarze opracowania lub ich wartość nie zmieni się z uwagi na zlokalizowaną tam zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową.

8.2. Prognozowane koszty z tytułu ograniczenia w dotychczasowym użytkowaniu nieruchomości

Na skutek uchwalenia miejscowego planu nie prognozuje się wystąpienia kosztów z tytułu ograniczenia w dotychczasowym użytkowaniu nieruchomości.

8.3. Prognozowane koszty wypłaty odszkodowań związanych z wykupem nieruchomości pod drogi

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie skutkować koniecznością wypłaty przez miasto i gminę Kórnik odszkodowań za przyjęte pod drogi grunty.

8.4. Budowa infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy

Uchwalenie i realizacja planu spowoduje konieczność wybudowania infrastruktury technicznej, co będzie wymagało realizacji ok. 3 110 mb sieci wodociągowej oraz ok. 6 875 mb sieci kanalizacji sanitarnej.

Kwota ta może jednak ulec znacznemu zmniejszeniu lub też zostać anulowana po spełnieniu uwarunkowań formalno - prawnych, m.in. finansowania ze środków zewnętrznych lub na zasadach partnerstwa publiczno – prywatnego oraz umów cywilno – prawnych. Ponadto czynnikami mogącymi mieć wpływ na wartość ceny są m.in. średnica rur, rodzaj terenu, głębokość wykopu oraz zastosowane materiały.

Szacowane koszty budowy sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej:

$$\begin{aligned} &[\text{długość sieci w mb}] \times [\text{cena jednostkowa budowy 1 mb sieci}] \\ &= [\text{koszt budowy infrastruktury technicznej}] \end{aligned}$$

[Koszty budowy sieci wodociągowej] 3 110 mb x 1 100 zł/mb = 3 421 000,00 zł;

[Koszty budowy kanalizacji sanitarnej] 6 875 mb x 1 300 zł/mb = 8 937 500,00 zł;

9. Prognozowane przychody

9.1. Prognozowane wpływy z opłaty planistycznej

Aby była możliwość pobrania opłaty planistycznej, muszą zaistnieć dwie przesłanki:

- wzrost wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- zbycie nieruchomości przed upływem 5 lat od daty wejścia w życie uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wzrost wartości nieruchomości wystąpi na tych terenach, na których wskutek realizacji ustaleń planu grunty rolne zostaną przekształcone na grunty budowlane – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W prognozie przyjęto, że prawdopodobieństwo zbycia tych nieruchomości w ciągu 5 lat od uchwalenia planu jest niskie i może wynosić 30%.

Projekt planu zakłada opłatę planistyczną w wysokości 10% od wzrostu wartości nieruchomości.

Formuła obliczania opłaty planistycznej:

$$R_{pl} = S_p \cdot F \cdot P_z \cdot (W_b - W_r)$$

gdzie:

R_{pl} – opłata planistyczna [zł],

Sp – stawka procentowa [jako ułamek dziesiętny],
 F – powierzchnia nieruchomości [m², ha],
 Pz – prawdopodobieństwo zbycia [jako ułamek dziesiętny], 0,3
 Wb – wartość gruntu po uchwaleniu planu [zł/m²],
 Wr – wartość gruntu przed uchwaleniem planu [zł/m²].

Tab. 2. Obliczenie opłaty planistycznej

Rodzaj przekształcenia	Sp	F (m ²)	Pz	Wb (zł/m ²)	Wr (zł/m ²)	Wb-Wr	Rpl
R → MN	0,1	236 870	0,3	150	80	70	497 427,00 zł
RAZEM							497 427,00 zł

Łączna prognozowana opłata planistyczna wynosi około **497 427,00 zł**.

Jest to wartość prawdopodobna przy założeniu sprzedaży gruntów w ciągu najbliższych pięciu lat od uchwalenia planu. Prognozowa wartość może ulec zmianie, wpływ na to będą miały nowe stawki cen gruntów kształtujących się w okresie, w którym dana nieruchomość zostanie sprzedana oraz powierzchnia sprzedawanego gruntu. Należy zaznaczyć, że opłata ta może także w ogóle nie wystąpić, w przypadku braku sprzedaży gruntu.

9.2. Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości

Podstawę do naliczenia nowego podatku od nieruchomości stanowić będzie zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową. W przypadku terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową założono, że 50% powierzchni stanowić będzie zabudowa usługowa.

W pierwszej kolejności nastąpi wzrost podatku od gruntu w momencie przekwalifikowania danego terenu i wyłączenia z użytkowania rolniczego, natomiast sukcesywnie w miarę oddawania do użytku obiektów kubaturowych – wystąpi podstawa do obliczenia podatku od nowej powierzchni użytkowej budynków.

$$\begin{aligned}
 & \text{[podatek od gruntów pozostałych MN, MN/U]} \\
 &= \text{[powierzchnia gruntu]} \times \text{[stawka podatku za 1 m}^2\text{]} \\
 & 225\,623 \text{ m}^2 \times 0,73 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{164\,704,79 \text{ zł}}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 & \text{[podatek od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez} \\
 & \text{względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków MN/U]} \\
 &= \text{[powierzchnia gruntu]} \times \text{[stawka podatku za 1 m}^2\text{]} \\
 & 11\,247 \text{ m}^2 \times 1,38 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{15\,520,86 \text{ zł}}
 \end{aligned}$$

Wpływ z podatku od nowej powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, liczony od trzeciego roku od uchwalenia planu, przy założeniu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, średnio 15% całkowitej powierzchni działki jako zabudowanej i wysokości 2 kondygnacji, przedstawiałby się następująco:

[podatek od powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych MN, MN/U]

= [powierzchnia użytkowa w m²] x [stawka podatku za 1 m²]

- w drugim roku
 $67\,687\text{ m}^2 \times 0,25 \times 1,04\text{ zł/m}^2 = \mathbf{17\,598,62\text{ zł}}$
- w trzecim roku
 $67\,687\text{ m}^2 \times 0,50 \times 1,04\text{ zł/m}^2 = \mathbf{35\,197,24\text{ zł}}$
- w czwartym roku
 $67\,687\text{ m}^2 \times 0,75 \times 1,04\text{ zł/m}^2 = \mathbf{52\,795,86\text{ zł}}$
- od piątego roku do końca okresu prognozy
 $67\,687\text{ m}^2 \times 1,00 \times 1,04\text{ zł/m}^2 = \mathbf{70\,394,48\text{ zł}}$

Wpływ z podatku od nowej powierzchni użytkowej budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej, liczony od trzeciego roku od uchwalenia planu, przy założeniu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, średnio 25% całkowitej powierzchni działki jako zabudowanej i wysokości 2 kondygnacji, przedstawiałby się następująco:

[podatek od powierzchni użytkowej budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej MN/U, U]

= [powierzchnia użytkowa w m²] x [stawka podatku za 1 m²]

- w drugim roku
 $5\,623\text{ m}^2 \times 0,25 \times 34,00\text{ zł/m}^2 = \mathbf{47\,795,50\text{ zł}}$
- w trzecim roku
 $5\,623\text{ m}^2 \times 0,50 \times 34,00\text{ zł/m}^2 = \mathbf{95\,591,00\text{ zł}}$
- w czwartym roku
 $5\,623\text{ m}^2 \times 0,75 \times 34,00\text{ zł/m}^2 = \mathbf{143\,386,50\text{ zł}}$
- od piątego roku do końca okresu prognozy
 $5\,623\text{ m}^2 \times 1,00 \times 34,00\text{ zł/m}^2 = \mathbf{191\,182,00\text{ zł}}$

9.3. Opłata adiacencka

Rada Miejska w Kórniku podjęła uchwałę w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału (Uchwała nr XXVI/261/2008) z dnia 30 lipca 2008 roku oraz uchwałę nr XXX/343/2013 z dnia 30 stycznia 2013 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek procentowych opłat adiacenckich.

Zgodnie z powyższym stawka procentowa opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w wyniku jej podziału została ustalona w wysokości 20% różnicy pomiędzy wartością nieruchomości przed jej podziałem, a wartością nieruchomości po jej podziale, a stawka procentowa opłaty adiacenckiej w wyniku wybudowania infrastruktury technicznej została ustalona w wysokości 50% różnicy pomiędzy wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

W związku z tym przy prognozowanym wzroście wartości gruntu na skutek podziału nieruchomości oraz wybudowania sieci infrastruktury technicznej o 15%, przychód przedstawiałby się następująco:

[opłata adiacencka] = [powierzchnia w m²] x [wzrost wartości gruntu na skutek podziału nieruchomości] x [stawka procentowa]

(pobierana najpóźniej w trzecim roku od podziału nieruchomości)

$$155\,770\text{ m}^2 \times (150\text{ zł/m}^2 \times 0,15) \times 0,20 = \mathbf{700\,965,00\text{ zł}}$$

[opłata adiacencka] = [powierzchnia w m²] x [wzrost wartości gruntu na skutek wybudowania sieci infrastruktury technicznej] x [stawka procentowa]

(pobierana najpóźniej w trzecim roku od wybudowania sieci infrastruktury technicznej)

$$236\,870\text{ m}^2 \times (150\text{ zł/m}^2 \times 0,15) \times 0,50 = \mathbf{2\,664\,787,50\text{ zł}}$$

10. Wnioski

Prognoza została wykonana na podstawie 5 letniego interwału czasowego w związku z tym mogą wystąpić różnice między wielkościami prognozowanymi, a wielkościami rzeczywistymi. Należy podkreślić, że prognoza finansowa nie jest operatem szacunkowym. Przedstawione w niej wartości mogą ulec zmianie i różnić się w rzeczywistości.

Przedstawiona powyżej analiza dowodzi, iż uchwalenie i realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wiązała się z większymi wydatkami niż wpływami do budżetu Gminy. Spowodowane jest to charakterem planu. Koszty związane z jego realizacją będą dotyczyły głównie konieczności wybudowania sieci infrastruktury technicznej.

Zadania niezrealizowane do końca prognozowanego okresu należy wykonać w terminie późniejszym. W przypadku braku możliwości realizacji zadań własnych w powyższym terminie zadania należy wprowadzić do Strategii Rozwoju Gminy na kolejne lata. Uzyskane dane mogą być dodatkowo pomocne przy obieraniu kierunku w polityce finansowania inwestycji oraz konstruowaniu corocznych budżetów. Przy konstrukcji corocznych budżetów prognozowane wielkości należy poddać korekcie.

Podsumowując, przyjęte założenia prognozy finansowej należy traktować z należytą ostrożnością, uwzględniając możliwość modyfikacji wynikających z niepewności co do przyszłych warunków rynkowych oraz specyfiki realizowanych zadań.