

**Prognoza skutków finansowych
uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
dla części sołectwa Kamionki Północne w rejonie osiedli:
Północnego, Kresowego i Azaliowego, gmina Kórnik, etap 1**

OPRACOWANIE

Biuro Projektów A+U
Joanna Razmuk - Mikołajczak



mgr inż. arch. Joanna Razmuk – Mikołajczak

Komorniki, sierpień 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	9
7. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych	15
8. Zbiorne zestawienie oszacowanych kosztów i dochodów.....	16

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 sołectwa Kamionki Północne w rejonie osiedli: Północnego, Kresowego i Azaliowego, gmina Kórnik, etap 1, wywołanego uchwałą Nr XLIII/626/2022 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 kwietnia 2022 r. Uchwała wywołana została w celu określenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ujednolicenia i aktualizacji zapisów obowiązujących na tym terenie planów miejscowych. Podjęcie uchwały nastąpiło z inicjatywy Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik oraz Komisji Infrastruktury, Rozwoju i Polityki Przestrzennej. Uchwałą objęto obszar o powierzchni ok. 78,36 ha. Niniejszy etap I obejmuje obszar o powierzchni ok. 77,48 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);
- 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 2025 r. poz. 707),
- Uchwała Nr XLII/610/2022 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Robakowo, w rejonie ulic: Szkolnej, Wiejskiej, Poznańskiej i Szerokiej, gmina Kórnik

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 grunty w miejscowości Kamionki. Od południa granicę terenu wyznacza droga powiatowa, ulica Poznańska, od północy ulica Piotrowska. Od zachodu teren opracowania graniczy z terenami gminy Mosina w miejscowości Daszewice. Od wschodu zamknięcie stanowi ulica Przy Łowisku oraz tereny leśne. Teren opracowania posiada połączenie z miastem Poznań poprzez dojazd drogą powiatową do drogi ekspresowej S11 oraz przez Daszewice i Czapury – miejscowości w gminie Mosina.

5.2 Stan zagospodarowania

Analiza stanu faktycznego wykazała, że stopień zainwestowania na terenie objętym planem wynosi ok. 70%, co jest skutkiem realizacji zabudowy na bazie obowiązujących dotychczas planów miejscowych oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy. W drogach publicznych oraz wewnętrznych poprowadzone są sieci infrastruktury technicznej w tym: wodociągowej, elektroenergetycznej, gazowej oraz kanalizacji sanitarnej.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kórnik, zmiana nr 34 obszar objęty miejscowym planem obejmuje w swych granicach: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny usług sportu i rekreacji (US), tereny kultury i kultury fizycznej (US*), tereny zieleni urządzonej (ZP), grunty zadrzewione i zakrzewione, tereny wód powierzchniowych, rowy, korytarze ekologiczne, obszar problemowy Kopli i Głuszynki.

W granicach opracowania planu położone są tereny, w stosunku do których obowiązywały plany miejscowe.

5.3 Struktura własności

W obszarze opracowania planu znajdują się grunty będące własnością osób fizycznych oraz osób prawnych: Gminy Kórnik, Skarbu Państwa, Powiatu Poznańskiego oraz Kowru.

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.	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	1	MNW	17545,37	
		2	MNW	10828,46	
		3	MNW	22613,86	
		4	MNW	46073,83	
		5	MNW	16617,52	
		6	MNW	852,56	
		7	MNW	17678,5	
		8	MNW	22458,94	
		9	MNW	30015,16	

		10	MNW	2630,27	
		11	MNW	2834,91	
		12	MNW	2747,32	
		13	MNW	3902,02	
		14	MNW	4560,05	
		15	MNW	7117,64	
		16	MNW	6846,29	
		17	MNW	2791,65	
		18	MNW	4067,17	
		19	MNW	7734,07	
		20	MNW	759,96	
		21	MNW	5077,19	
		22	MNW	5518,32	
		23	MNW	5422,94	
		24	MNW	5899,94	
		25	MNW	8349,12	
		26	MNW	7380,23	
		27	MNW	10187,02	
		28	MNW	11663,08	
		29	MNW	4407,21	
		30	MNW	3061,21	
		31	MNW	14717,89	
		32	MNW	11840,18	
		33	MNW	5956,9	
		34	MNW	6496,99	
		35	MNW	11175,91	
		36	MNW	6075,04	
		37	MNW	13801,48	
		38	MNW	8896,31	
		39	MNW	9019,3	
		40	MNW	9833,82	
		41	MNW	14820,98	
		42	MNW	10193,92	
		43	MNW	1284,75	
		44	MNW	15391,91	
		45	MNW	38279,58	

		46	MNW	2612,69	
		47	MNW	5869,83	
		48	MNW	2480,16	
				MNW Razem	486389,45
2.	Tereny zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej	1	MNB	2611,49	
		2	MNB	2437,99	
		3	MNB	1816,83	
		4	MNB	2332,71	
				MNB Razem	9199,02
3.	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW		656,36	
4.	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług	1	MNW-U	4934,1	
		2	MNW-U	3592,05	
		3	MNW-U	7471,37	
		4	MNW-U	645,36	
		5	MNW-U	2009,96	
		6	MNW-U	2766,56	
		7	MNW-U	3332,12	
				MNW-U Razem	24751,52
5.	Tereny usług	1	U	6059,96	
		2	U	2783,4	
		3	U	6799,68	
		4	U	2465,24	
		5	U	1037,13	
				U Razem	19145,41
6.	Tereny zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji	1	ZP-US	2020,19	
		2	ZP-US	14907,23	
				ZP-US Razem	16927,42
7.	Tereny zieleni urządzonej	1	ZP	10590,67	
		2	ZP	548,48	
		3	ZP	1422,27	
				ZP Razem	12561,42
8.	Tereny zieleni naturalnej	1	ZN	24417,69	
		2	ZN	33106,77	
				ZN Razem	57524,46

9.	Tereny zieleni naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych	1	ZN-WS	2047,29	
		2	ZN-WS	341,72	
		3	ZN-WS	861,63	
		4	ZN-WS	2629	
		5	ZN-WS	1392,99	
		6	ZN-WS	1056,52	
		7	ZN-WS	6530,42	
				ZN-WS Razem	14859,57
10.	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	1	WS	706,33	
		2	WS	52,03	
		3	WS	970,53	
		4	WS	573,18	
		5	WS	279,29	
		6	WS	326,61	
		7	WS	213,99	
		8	WS	176,44	
		9	WS	99,59	
		10	WS	159,11	
		11	WS	552,44	
				WS Razem	4109,54
11.	Teren lasu	L			11096,30
12.	Tereny infrastruktury technicznej	1	I	48,9	
		2	I	65,64	
		3	I	73,12	
		4	I	39	
		5	I	640,3	
		6	I	104,75	
		7	I	460,98	
		8	I	24,6	
		9	I	36,6	
		10	I	94,27	
		11	I	214,37	
		12	I	80,11	
		13	I	338,9	
				I Razem	2221,54
13.	Tereny komunikacji pieszo-rowerowej	1	KP	123,69	
		2	KP	367,65	

		3	KP	67,32	
				KP Razem	558,66
14.	Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej	1	KR	2199,23	
		2	KR	1009,62	
		3	KR	727	
		4	KR	1344,12	
		5	KR	2406,17	
		6	KR	1118,39	
		7	KR	1948,54	
		8	KR	1161,7	
		9	KR	831,76	
		10	KR	1978,44	
		11	KR	528,65	
		12	KR	1273,25	
		13	KR	3800,86	
		14	KR	2169,85	
		15	KR	2256,22	
		16	KR	368	
		17	KR	1552,94	
		18	KR	680,57	
		19	KR	1209,48	
		20	KR	2294,96	
		21	KR	2851,37	
				KR Razem	33711,12
15.	Tereny dróg dojazdowych	1	KDD	2564,18	
		2	KDD	3213,34	
		3	KDD	3494,24	
		4	KDD	2210,43	
		5	KDD	2591,77	
		6	KDD	698,36	
		7	KDD	650,11	
		8	KDD	1671,39	
		9	KDD	840,06	
		10	KDD	4098,19	
		11	KDD	830,41	
		12	KDD	4578,61	
		13	KDD	2141,66	

		14	KDD	1645,84	
		15	KDD	2164,57	
		16	KDD	2210,55	
		17	KDD	3399,58	
		18	KDD	3196,46	
		19	KDD	792,1	
		20	KDD	501,99	
		21	KDD	263,4	
		22	KDD	1486,99	
		23	KDD	1841,6	
		24	KDD	1269,63	
		25	KDD	2342,27	
		26	KDD	1453,37	
					KDD Razem
16.	Tereny dróg lokalnych	1	KDL	12515,56	
		2	KDL	2524,67	
		3	KDL	9212,97	
					KDL Razem
17.	Tereny dróg zbiorczych	1	KDZ	3215,77	
		2	KDZ	387,88	
		3	KDZ	1080,28	
					KDZ Razem
Suma powierzchni wszystkich terenów [m²]					774 800,00

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 niezabudowanych terenów:
- 21MNW, 34MNW, 35MNW, 41MNW (część), 44MNW (część), o powierzchni 42 734 m²,
- 1U o powierzchni 6 060 m².

Do obliczeń przyjęto niezabudowane działki, które nie były objęte ustaleniami dotychczas obowiązujących planów miejscowych oraz dla których nie wydano decyzji o warunkach zabudowy.

Założenia do obliczeń:

- rynkowa cena jednostkowa dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i zabudowę mieszkaniowo-usługową: **491 zł/m²** (ustalona na podstawie analizy rynku lokalnego w zakresie obrotu nieruchomościami, podobnymi do wyszczególnionych w miejscowym planie),
- uśredniona cena zakupu/sprzedaży użytków rolnych RIV, RV, RVI (dane z GUS w IV kwartale 2024 r., obowiązują od 24 marca 2025 r.): **8,37 zł/m²**,
- powierzchnia gruntów do naliczenia opłaty planistycznej: **48 794 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 (491-8,37) x 48 794 = 2 354 945 zł
- opłata planistyczna przy założeniu zbycia 50% terenów przed upływem 5 lat:
2 354 945 x 0,5 = 1 177 473 zł
- opłata planistyczna przy założeniu zbycia 20% terenów przed upływem 5 lat:
2 354 945 x 0,3 = 706 484 zł

Opłata planistyczna przy założeniu zbycia 100% terenów przed upływem 5 lat wyniesie 2 354 945 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:

- 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 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:

- 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.

Szczegółowy wymiar podatku od nieruchomości zostanie wyliczony w decyzjach podatkowych. Szacunkową wartość podatku od nieruchomości dla nowych terenów pod zabudowę przedstawiono w Tabeli nr 2. Do obliczeń przyjęto niezabudowane działki, które nie były objęte ustaleniami dotychczas obowiązujących planów miejscowych oraz dla których nie wydano decyzji o warunkach zabudowy.

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.	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 21MNW, 34MNW, 35MNW, 41MNW (część), 44MNW (część)	Grunt: 42 734	0,73	31 196
		Budynki mieszkalne: 17 094 - założono 25% powierzchni zabudowy, 2 kondygnacje nadziemne – wg ustaleń planu, - powierzchnię użytkową budynków mieszkalnych założono jako 80% powierzchni całkowitej budynków.	1,04	17 778
2.	Teren usług 1U	Grunt: 6 060	1,38	8 363
		Budynki: 3 394 - założono 40% powierzchni zabudowy, 2 kondygnacje nadziemne – wg ustaleń planu, - powierzchnię użytkową budynków usługowych założono jako 70% powierzchni całkowitej budynków	34,00	115 396
Łączny podatek od nieruchomości:				172 733 zł

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 terenach: 21MNW, 34MNW, 35MNW 41MNW (część) oraz 44MNW (część). 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. Oplata 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 tereny objęte planem są wyposażone w urządzenia infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowe, energetyczne, gazowe oraz sieć kanalizacji sanitarnej. Ewentualna rozbudowa sieci nastąpi na koszt właściwych gestorów.

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 mieszkaniowych 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 prognozie nie założono wpływów do budżetu gminy z tytułu sprzedaży gruntów gminnych: grunty gminne, znajdujące się w granicach opracowania miejscowego planu, nie będą przeznaczone na sprzedaż.

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 następujących terenów:

- 21MNW, 34MNW, 35MNW, 41MNW (część), 44MNW (część), o powierzchni 42 734 m²,
- 1U o powierzchni 6 060 m².

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

0,02 x 48 794 x 491 = 479 157 zł

Łączna opłata od czynności cywilnoprawnych: 479 157 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 poszerzenie dróg: 1KDL i 3KDL. Łączna powierzchnia ww. gruntów wynosi ok. 1511 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. W niniejszym przypadku aktualny sposób użytkowania terenów, które wskazano do poszerzenia dróg gminnych, to sposób mieszkaniowy. W związku z tym do obliczenia należnej kwoty odszkodowania należy przyjąć kwotę jak dla terenów mieszkaniowych, to jest 491 zł.

Założenia do obliczeń kosztu wykupu terenów:

- powierzchnia gruntów pod poszerzenie dróg: **1 511 m²**,
- rynkowa cena jednostkowa dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i zabudowę mieszkaniowo-usługową: **491 zł/m²** (ustalona na podstawie analizy rynku lokalnego w zakresie obrotu nieruchomościami, podobnymi do wyszczególnionych w miejscowym planie).

$$[\text{pow. terenu do wykupu w m}^2] \times [\text{cena 1m}^2] = [\text{koszt wykupu terenów}]$$

$$1\,511 \times 491 = 741\,901 \text{ zł}$$

Łączny koszt wykupu gruntów pod tereny komunikacji: 741 901 zł

6.7 Prognozowane koszty budowy infrastruktury technicznej

6.7.1 Koszt realizacji dróg

Na obszarze objętym planem zlokalizowane są drogi publiczne dojazdowe, lokalne i zbiorcze, które w większości są już urządzone. Przedmiotowy plan miejscowy jest w dużej mierze odzwierciedleniem stanu istniejącego, w którym siatka dróg została już ukształtowana na bazie dotychczas obowiązujących planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy.

Koszty realizacji dróg, jakie wygeneruje nowy plan miejscowy, to koszty dotyczące urządzenia powierzchni przeznaczonych pod poszerzenie dróg. Jednakże w niniejszej prognozie odstąpiono od

oszacowania tych kosztów, z uwagi na to, że nie ma możliwości określenia na etapie planu miejscowego, jakie elementy związane z infrastrukturą drogową będą realizowane w ramach poszerzeń.

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 są wyposażone w sieci wodociągowe, energetyczne, gazowe, kanalizacji sanitarnej. Ewentualna rozbudowa sieci odbędzie się na koszt poszczególnych gestorów. Koszty budowy sieci kanalizacji deszczowej poniesie Gmina. W prognozie nie uwzględniono jednakże 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 sołectwa Kamionki Północne w rejonie osiedli: Północnego, Kresowego i Azaliowego, gmina Kórnik – etap 1.

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. 706 484 zł, z tytułu podatku od nieruchomości, w piątym roku obowiązywania planu, do budżetu gminy wpłynie ok. 51 819 tys. zł (bez uwzględnienia wzrostu stawek podatkowych), z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych – ok. 143 747 zł.

Po wejściu w życie przedmiotowego planu miejscowego wystąpi konieczność wypłaty odszkodowania za grunty przejęte pod poszerzenie terenów komunikacji. W związku z powyższym w prognozie przedstawiono koszt wykupu gruntów.

W prognozie nie uwzględniono kosztów związanych z ewentualnym zagospodarowaniem terenu 2ZP-US, który obecnie należy do Kowru. Na terenie tym ustalono możliwość lokalizacji świetlicy wiejskiej oraz boisk, trybun, plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, placów zabaw, wybiegów dla psów. Koszty te nie są obligatoryjne, zostaną określone w momencie podjęcia decyzji o urządzeniu terenu, bądź jego części oraz na bazie kosztorysów sporządzonych na podstawie docelowych projektów zagospodarowania terenów.

Mając na uwadze zainteresowanie terenami objętymi planem – w szczególności położonymi wzdłuż ulicy Poznańskiej i działania zmierzające do ich chaotycznego zainwestowania na bazie decyzji o warunkach zabudowy należy stwierdzić, że uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego jest w pełni zasadne.

8. Zbiorne zestawienie oszacowanych kosztów i dochodów

Zbiorne 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	741 901
Infrastruktura techniczna	budowa sieci wodociągowej	---
	budowa sieci kanalizacji sanitarnej	---
	budowa sieci kanalizacji deszczowej	---
	budowa dróg	---
SUMA KOSZTÓW		741 901
DOCHODY (+)		
	opłata planistyczna	2 354 945
	podatek od nieruchomości	172 733
	opłata adiacencka	---
	sprzedaż gruntów należących do gminy	---
	PCC	479 157
SUMA DOCHODÓW		3 006 835
SUMA KOSZTÓW I DOCHODÓW		2 264 934

Bilans skutków finansowych po jednym roku obowiązywania planu, przy założeniu jego pełnej realizacji będzie dla gminy dodatni i wyniesie 2 264 934 zł.