

**Prognoza skutków finansowych
uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
w obrębie geodezyjnym Robakowo,
w rejonie ulic: Szkolnej, Wiejskiej,
Poznańskiej i Szerokiej, 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	6
7. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych	12
8. Zbiorne zestawienie oszacowanych kosztów i dochodów.....	13

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 w obrębie geodezyjnym Robakowo, w rejonie ulic: Szkolnej, Wiejskiej, Poznańskiej i Szerokiej, gmina Kórnik, etap 1, wywołanego uchwałą Nr XLII/610/2022 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 30 marca 2022 r. Uchwała wywołana została w celu określenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu. Podjęcie uchwały nastąpiło z inicjatywy Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik. Uchwałą objęto obszar o powierzchni ok. 18,9 ha. Etap 1 obejmuje obszar o powierzchni 18,48 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 Robakowo, położone wzdłuż ulicy Wiejskiej, ulicy Poznańskiej (droga powiatowa) oraz wzdłuż cieku wodnego Strugi Średzkiej. Teren opracowania położony jest na północ od miasta Kórnik. Posiada dogodne połączenie z miastem Poznań poprzez szybki dojazd drogą powiatową do drogi ekspresowej S11. W sąsiedztwie terenu opracowania znajdują się pola uprawne oraz tereny przeznaczone w obowiązujących planach miejscowych pod działalność produkcyjną.

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:

- „B” – tereny mieszkaniowe,
- „Bp” - zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy,
- „Bi” - inne tereny zabudowane,
- „Br-RIVa” – grunty rolne zabudowane,
- „S-RIVa” – sady,
- „RIVa”, „RV”, – grunty orne,
- „ŁIV” – łąki trwałe,
- „W” – grunty pod rowami,
- „Ws” - grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi,
- „Lzr-ŁIV” - grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych,
- „N” – nieużytki,
- „dr” – drogi.

Analiza stanu faktycznego wykazała, że tereny objęte planem wykorzystywane są w części rolniczo, jednakże z tendencją do zmiany na zagospodarowanie mieszkaniowe na skutek postępującej w tym rejonie urbanizacji, bazującej na decyzjach o warunkach zabudowy. Tereny położone wzdłuż ulicy Wiejskiej mają możliwość przyłączenia do sieci wodociągowej, elektroenergetycznej, gazowej. Tereny położone wzdłuż ulicy Poznańskiej mają dodatkowo możliwość przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej.

W granicach opracowania planu położone są tereny, w stosunku do których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gmina Kórnik we wsi Robakowo - rejon ul. Poznańskiej - działki nr ewidencyjny 178, 179, 180 i nr 163, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku nr VIII/64/1999 z dnia 10 marca 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 25, poz. 522 z 11.05.1999 r.). W obecnym stanie faktycznym plan ten obejmuje działkę nr ewid. 163/7, na której ustalono przeznaczenie pod teren działalności gospodarczej i usługowej, rejon oczyszczalni ścieków.

5.3 Struktura własności

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

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	1MN	866,18	
		2MN	9262	
		3MN	1989,29	
		4MN	4111,22	
		5MN	6527,72	
		6MN	3078,5	
		7MN	3771,89	
		8MN	5240,39	
		9MN	8159,39	
		MN Razem		43 006,58
2.	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	1MN-U	3006,24	
		2MN-U	2171,36	
		3MN-U	8852,35	
		MN-U Razem		14 029,95
3.	Tereny usług	1U	2092,52	
		2U	6865,33	
		U Razem		8 957,85
4.	Teren usług i rekreacji	US	3 365,79	
4.	Tereny zabudowy zagrodowej	1RZM	7343,89	
		2RZM	5931,94	
		3RZM	4039,34	
		4RZM	2695,47	
		5RZM	2536,32	
		6RZM	6037,85	
		RZM Razem		28 584,81
5.	Tereny zieleni naturalnej	1ZN	1657,15	
		2ZN	32507,45	
		3ZN	27245,7	
		ZN Razem		61 410,3
6.	Tereny zieleni urządzonej	1ZP	559,19	
		2ZP	1089,22	
		ZP Razem		1 648,41
7.	Teren wód powierzchniowych śródlądowych	WS	2 853,69	
8.	Teren infrastruktury technicznej	I	43,35	

9.	Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej	1KR	395,79	
		2KR	1791,55	
		3KR	2235,37	
		KR Razem		4 422,71
10.	Teren drogi dojazdowej	KDD	984,97	
11.	Tereny dróg lokalnych	1KDL	2802,26	
		2KDL	5941,59	
		3KDL	3448,44	
		KDL Razem		12 192,29
12.	Tereny dróg zbiorczych	1KDZ	1918,69	
		2KDZ	1361,79	
		KDZ Razem		3 280,48
Suma powierzchni wszystkich terenów [m ²]				184 781,2

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:

- 2MN (część), 4MN (część) 8MN, 9MN (część), o łącznej powierzchni 13 956 m²,
- 3MN-U (część) o powierzchni 5 215 m².

Założenia do obliczeń:

- rynkowa cena jednostkowa dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i zabudowę mieszkaniowo-usługową: **322 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: **19 171 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 (322-8,37) x 19 171 = 601 260 zł
- opłata planistyczna przy założeniu zbycia 50% terenów przed upływem 5 lat:
601 260 x 0,5 = 300 630 zł
- opłata planistyczna przy założeniu zbycia 20% terenów przed upływem 5 lat:
601 260 x 0,2 = 120 252 zł

Opłata planistyczna przy założeniu zbycia 100% terenów przed upływem 5 lat wyniesie 601 260 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**,

- 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.

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 2MN (część), 4MN (część), 5MN (część), 8MN, 9MN (część)	Grunt: 16 800	0,73	12 264
		Budynki mieszkalne: 6 720 - założono 25% powierzchni zabudowy, 2 kondygnacje nadziemne – wg ustaleń planu, - powierzchnię użytkową budynków mieszkalnych założono jako 80% powierzchni całkowitej budynków.	1,04	6 989
2.	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług 3MN-U	Grunt: 8 852		
		Grunt pod funkcją mieszkaniową: 4 426	0,73	3 231
		Grunt pod funkcją usługową: 4 426	1,38	6 108
		Budynki mieszkalne: 2 124 - założono 30% powierzchni zabudowy, 2 kondygnacje nadziemne – wg ustaleń planu, - powierzchnię użytkową budynków mieszkalnych założono jako 80% powierzchni całkowitej budynków	1,04	2 209
		Budynki usługowe: 1 859 - założono 40% powierzchni zabudowy, 2 kondygnacje nadziemne – wg ustaleń planu, - powierzchnię użytkową budynków usługowych założono jako 70% powierzchni całkowitej budynków	34,00	63 206
<u>Łączny podatek od nieruchomości:</u>				<u>94 007 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 terenach: 8MN, 9MN (część) oraz 3MN-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. 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 teren objęty planem jest wyposażony w urządzenia infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowe, energetyczne, gazowe oraz częściowo w 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:

- 2MN (część), 4MN (część) 8MN, 9MN (część), o łącznej powierzchni 13 956 m²,
- 3MN-U (część) o powierzchni 5 215 m².

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

0,02 x 19 171 x 322 = 123 461 zł

Łączna opłata od czynności cywilnoprawnych: 123 461 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.

Uchwaleniu przedmiotowego planu miejscowego nie generuje konieczności wypłaty odszkodowań, ponieważ w planie nie wyznaczono nowych terenów publicznych, które obligowałyby gminę do wykupu. Zaplanowane poszerzenie drogi 1KDD wyznaczono na części działki nr ewid. 67, która znajduje się w zasobie komunalnym Gminy Kórnik. W związku z tym w prognozie odstępiono od oszacowania kosztów związanych z wypłatą odszkodowań i wykupem gruntów.

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 są już urządzone, poza drogą gminną KDD, która wymagać będzie realizacji w całości.

Założenia do obliczeń:

- łączna długość drogi 1KDD: **96 mb**,
- konstrukcja asfaltowa: nawierzchnia asfaltowa na podbudowie zasadniczej z kruszywa naturalnego łamanego, odwodnienie - kanalizacja deszczowa
- cena jednostkowa budowy **1km** drogi: ok. **900 000 zł**

[długość drogi] x [cena jednostkowa za 1km] = [koszt budowy drogi]

0,96 x 900 000 = 864 000 zł

Koszt budowy drogi: 864 000 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 są wyposażone w sieci wodociągowe, energetyczne, gazowe, kanalizacji sanitarnej. Ewentualna rozbudowa sieci odbędzie się na koszt poszczególnych gestorów. Koszt budowy sieci kanalizacji deszczowej dla drogi 1KDD uwzględniono w pkt 6.7.1. niniejszej prognozy.

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 w obrębie geodezyjnym Robakowo, w rejonie ulic: Szkolnej, Wiejskiej, Poznańskiej i Szerokiej, 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 20%, to z tytułu opłaty planistycznej do budżetu gminy wpłynie ok. 120 252 zł, z tytułu podatku od nieruchomości, w piątym roku obowiązywania planu, do budżetu gminy wpłynie ok. 18 800 tys. zł (bez uwzględnienia wzrostu stawek podatkowych), z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych – ok. 24 692 zł.

W prognozie oszacowano koszt realizacji drogi 1KDD. Jednakże nie prognozuje się, żeby uchwalenie planu wywołało konieczność natychmiastowej realizacji drogi, w związku z tym koszt ten będzie prawdopodobnie odwleczony w czasie.

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. Wprawdzie bilans kosztów i dochodów wskazuje ujemny wynik dla budżetu gminy, jednakże należy mieć na względzie fakt, że koszt budowy drogi został oszacowany orientacyjnie i może być zmniejszony poprzez przyjęcie innej konstrukcji nawierzchni i podbudowy. Szczegółowy koszt zostanie wyliczony w kosztorysie opracowanym na potrzeby docelowego projektu budowlanego budowy drogi.

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	---
Infrastruktura techniczna	budowa sieci wodociągowej	---
	budowa sieci kanalizacji sanitarnej	---
	budowa sieci kanalizacji deszczowej	---
	budowa dróg	864 000
SUMA KOSZTÓW		864 000
DOCHODY (+)		
	opłata planistyczna	601 260
	podatek od nieruchomości	94 007
	opłata adiacencka	---
	sprzedaż gruntów należących do gminy	---
	PCC	123 461
SUMA DOCHODÓW		818 728
SUMA KOSZTÓW I DOCHODÓW		- 44 272

Bilans skutków finansowych po jednym roku obowiązywania planu, przy założeniu jego pełnej realizacji będzie dla gminy ujemny i wyniesie - 44 272 zł.