

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

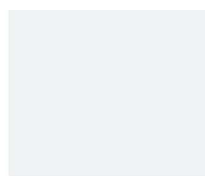
dotycząca projektu: ***miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu geodezyjnego Robakowo, w rejonie ulic: Szkolnej,
Poznańskiej i Szerokiej do rowu składającego się z działek o numerach
ewidencyjnych 177/1 i 177/2, gmina Kórnik – etap I***

Opracowanie:

mgr inż. Weronika Wiśniewska

mgr Magdalena Kalinowska

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



Spis treści

1. Wprowadzenie	3
1.1. Podstawy formalno – prawne opracowania.....	3
1.2. Cel i zakres opracowania	3
2. Charakterystyka terenów objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	4
3. Bilans terenów i struktura własności	5
4. Obciążenia finansowe dla budżetu gminy.....	7
4.1. Związane z wykupem poszczególnych terenów, a także realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej	7
4.2. Prognoza jednorazowej opłaty planistycznej – wpływy z renty planistycznej (zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). 8	
4.3. Prognoza wzrostu podatku od nieruchomości w związku z uchwaleniem planu	8
5. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.....	12
Spis rycin:.....	14
Spis tabel:	14

1. Wprowadzenie

1.1. Podstawy formalno – prawne opracowania

Przy tworzeniu prognozy skutków finansowych wykorzystano następujące akty prawne, przepisy wykonawcze i przepisy prawa miejscowego:

- *Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.),
- *Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688),
- *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami* (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.),
- *Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym* (tj. Dz.U. z 2024 r., poz. 1465),
- *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 2404),
- *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 grudnia 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (tj. Dz. U. 2004 r., Nr 207, poz. 2109 ze zm.).

1.2. Cel i zakres opracowania

Celem niniejszego opracowania jest oszacowanie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Robakowo, w rejonie ulic: Szkolnej, Poznańskiej i Szerokiej do rowu składającego się z działek o numerach ewidencyjnych 177/1 i 177/2, gmina Kórnik – etap I.

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

Zakres opracowania obejmuje:

- 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;
- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;

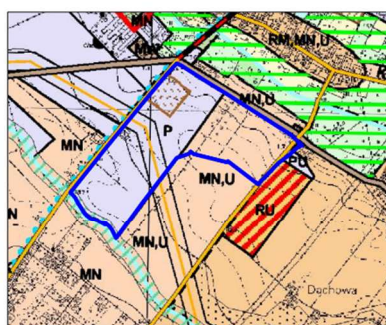
- wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

2. Charakterystyka terenów objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, znajduje się w województwie wielkopolskim, w powiecie poznańskim, w obrębie geodezyjnym Robakowo.

Ryc. 1. Obszar objęty planem na tle wyrysu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kórnik

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KÓRNIK



SKALA 1:20 000

OZNACZENIA:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	ARCHEOLOGICZNA STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	PASMA ZIELENI OCHRONNEJ WZDŁUŻ ROWÓW I CIEKÓW
	ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
	DROGI ZBIORCZE
	DROGI LOKALNE

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Miasta i Gminy Kórnik

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kórnik analizowany obszar przeznaczony został pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej (ryc. 1). Sąsiedztwo analizowanego obszaru stanowią grunty rolne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa przemysłowa.

3. Bilans terenów i struktura własności

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalają następujące przeznaczenia terenu dla poszczególnych obszarów planu tj.:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1MNW-U;
- 3) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U;
- 4) tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U-P, 2U-P, 3U-P;
- 5) teren składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem 1PS;
- 6) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP;
- 7) tereny zieleni urządzonej wysokiej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZPW, 2ZPW, 3ZPW;
- 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem 1WS;
- 9) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem 1IE;
- 10) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 11) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL;
- 12) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR.

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

Symbol terenu	Powierzchnia całkowita [m ²]
1MNW	12 176,81
2MNW	5 260,81
3MNW	10 480,66
4MNW	10 062,97
5MNW	5 171,70
1MNW-U	1067,28
1U	18670,70

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

1U-P	44413,76
2U-P	39590,65
3U-P	39531,57
1PS	32784,94
1ZP	1 409,26
1ZPW	1314,77
2ZPW	562,13
3ZPW	6095,26
1WS	1 260,32
1IE	42,02
1KDZ	9 556,19
1KDL	9 183,98
2KDL	7 385,04
1KR	1 170,80
2KR	7782,61
3KR	2511,06
4KR	873,16
5KR	3307,97
6KR	1 179,12
7KR	1 182,17
8KR	1 337,98
RAZEM	275365,69

źródło: opracowanie własne

Projekt planu wprowadza teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ, tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR. Teren drogi zbiorczej (1KDZ) stanowi własność Zarządu Dróg Powiatowych w Poznaniu, tereny dróg lokalnych (1KDL, 2KDL) stanowią własność Gminy Kórnik, natomiast tereny komunikacji wewnętrznej (1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR) stanowią własność prywatną. W związku z tym budżet gminy może zostać obciążony kosztami wyposażenia dróg lokalnych (KDL) w infrastrukturę techniczną oraz drogową.

Na potrzeby niniejszej prognozy przedstawiono zestawienie w metrach bieżących zapotrzebowania w infrastrukturę techniczną oraz drogową.

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

L.p.	Symbol terenu	Powierzchnia		Zapotrzebowanie na:				
		całkowita [m ²]	pod wykup [m ²]	nawierzchnię chodnika [m ²]	nawierzchnię drogi [m ²]	Ks* [mb]	Kd* [mb]	W* [mb]
1.	1KDL	9 183,98	0,0	1830,95	0,0	676,0	676,0	0,0
2.	2KDL	7 385,04	0,0	683,22	0,0	226,0	226,0	226,0
Razem		16 569,02	0,0	2514,17	0,0	902,0	902,0	226,0

Źródło: opracowanie własne

Oznaczenia:

Ks* - kanalizacja sanitarna;

Kd* - kanalizacja deszczowa;

W* – wodociąg.

4. Obciążenia finansowe dla budżetu gminy

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

Projekt planu wprowadza teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ, tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR. Teren drogi zbiorczej (1KDZ) stanowi własność Zarządu Dróg Powiatowych w Poznaniu, tereny dróg lokalnych (1KDL, 2KDL) stanowią własność Gminy Kórnik, natomiast tereny komunikacji wewnętrznej (1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR) stanowią własność prywatną. W związku z tym budżet gminy może zostać obciążony kosztami wyposażenia dróg lokalnych (KDL) w infrastrukturę techniczną oraz drogową.

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

- cena metra bieżącego kanalizacji sanitarnej: 1 000,00 zł,
- cena metra bieżącego kanalizacji deszczowej: 1 500,00 zł,
- cena metra bieżącego wodociągu: 400,00 zł,
- cena m² chodnika z kostki betonowej: 410,00 zł.

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

L.p.	Symbol terenu	Wykup terenu [zł]	Wydatki na wyposażenie terenu w:				
			nawierzchnię drogi [zł]	nawierzchnię chodnika [zł]	Ks* [zł]	Kd* [zł]	W* [zł]
1.	1KDL	0,0	0,0	750 689,50	676 000,0	1 014 000,0	0,0
2.	2KDL	0,0	0,0	280 120,20	226 000,0	339 000,0	90 400,0
Razem		0,0	0,0	1 030 809,70	902 000,0	1 353 000,0	90 400,0

Źródło: opracowanie własne

Oznaczenia:

Ks* - kanalizacja sanitarna;

Kd* - kanalizacja deszczowa;

W – wodociąg.

4.2. Prognoza jednorazowej opłaty planistycznej – wpływy z renty planistycznej (zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Wartość renty planistycznej wynika ze zmiany wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu albo jego zmiany oraz zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat. Opłata planistyczna stanowi opłatę na rzecz gminy za uzyskanie nowych walorów gruntów, które w wyniku ustaleń planu przeznaczone zostały do pełnienia innej niż dotąd funkcji. W ustaleniach przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego określono stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

Każdorazowo, w przypadku zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat, osoba do tego uprawniona, zgodnie z przepisami odrębnymi, naliczać będzie wysokość opłaty planistycznej na rzecz gminy. Wysokość opłaty planistycznej zależeć będzie przede wszystkim od ceny gruntu w momencie sprzedaży nieruchomości.

4.3. Prognoza wzrostu podatku od nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

Wzrost podatku od nieruchomości spowodowany będzie zmianą przeznaczenia terenów i ich zainwestowaniem. W pierwszej kolejności nastąpi wzrost podatku od gruntu, następnie podatku od powierzchni użytkowej budynków. Podstawę do określenia podatku stanowi uchwała Nr VI/65/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 25 września 2024 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.

Wzrost podatku odnotowano w związku z przeznaczeniem w planie obszarów pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (1MNW-U), teren usług (1U) oraz tereny usług lub produkcji (1U-P, 2U-P, 3U-P) oraz teren składów i magazynów (1PS).

Podatek od gruntu

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW):

- dla zabudowy mieszkaniowej:

Stawka podatku od nieruchomości na rok 2025 od gruntów pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,73 zł od 1 m² powierzchni.

$$43\,152,95\text{ m}^2 \times 0,73\text{ zł/m}^2 = \mathbf{31501,65\text{ zł}}$$

[powierzchnia gruntów w m²] x [stawka podatku od gruntu w m²] = [podatek od gruntu]

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (1MNW-U):

- dla zabudowy mieszkaniowej:

Stawka podatku od nieruchomości na rok 2025 od gruntów pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,73 zł od 1 m² powierzchni.

$$1067,28\text{ m}^2 \times 0,73\text{ zł/m}^2 = \mathbf{779,11\text{ zł}}$$

[powierzchnia gruntów w m²] x [stawka podatku od gruntu w m²] = [podatek od gruntu]

- dla zabudowy usługowej:

Stawka podatku od nieruchomości na rok 2025 od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 1,38 zł od 1 m² powierzchni.

$$1067,28\text{ m}^2 \times 1,38\text{ zł/m}^2 = \mathbf{1472,85\text{ zł}}$$

[powierzchnia gruntów w m²] x [stawka podatku od gruntu w m²] = [podatek od gruntu]

Teren usług (1U):

- dla zabudowy usługowej:

Stawka podatku od nieruchomości na rok 2025 od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 1,38 zł od 1 m² powierzchni.

$$18670,70\text{ m}^2 \times 1,38\text{ zł/m}^2 = \mathbf{25765,57\text{ zł}}$$

[powierzchnia gruntów w m²] x [stawka podatku od gruntu w m²] = [podatek od gruntu]

Tereny usług lub produkcji (1U-P, 2U-P, 3U-P):

- dla zabudowy usługowej lub produkcyjnej:

Stawka podatku od nieruchomości na rok 2025 od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 1,38 zł od 1 m² powierzchni.

$$123535,98\text{ m}^2 \times 1,38\text{ zł/m}^2 = \mathbf{170479,65\text{ zł}}$$

[powierzchnia gruntów w m²] x [stawka podatku od gruntu w m²] = [podatek od gruntu]

Tereny składów i magazynów (1PS):

- dla składów i magazynów:

Stawka podatku od nieruchomości na rok 2025 od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 1,38 zł od 1 m² powierzchni.

$$32784,94 \text{ m}^2 \times 1,38 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{45243,22 \text{ zł}}$$

[powierzchnia gruntów w m²] x [stawka podatku od gruntu w m²] = [podatek od gruntu]

Podatek od budynków lub ich części

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW):

- dla zabudowy mieszkaniowej:

Stawka podatku od nieruchomości na rok 2025 od budynków lub ich części mieszkalnych – 1,04 zł od 1 m² powierzchni użytkowej.

$$7551,766 \text{ m}^2 \times 1,04 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{7853,837 \text{ zł}}$$

[powierzchnia terenów w m²] x [stawka podatku od budynków w m²] = [podatek od budynków]

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (1MNW-U):

- dla zabudowy mieszkaniowej:

Stawka podatku od nieruchomości na rok 2025 od budynków lub ich części mieszkalnych – 1,04 zł od 1 m² powierzchni użytkowej.

$$298,84 \text{ m}^2 \times 1,04 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{310,79 \text{ zł}}$$

[powierzchnia terenów w m²] x [stawka podatku od budynków w m²] = [podatek od budynków]

- dla zabudowy usługowej:

Stawka podatku od nieruchomości na rok 2025 od budynków lub ich części 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.

$$298,84 \text{ m}^2 \times 34,00 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{10160,51 \text{ zł}}$$

[powierzchnia terenów w m²] x [stawka podatku od budynków w m²] = [podatek od budynków]

Teren usług (1U):

- dla zabudowy usługowej:

Stawka podatku od nieruchomości na rok 2025 od budynków lub ich części 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.

$$8401,82 \text{ m}^2 \times 34,00 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{285661,71 \text{ zł}}$$

[powierzchnia terenów w m²] x [stawka podatku od budynków w m2] = [podatek od budynków]

Tereny usług lub produkcji (1U-P, 2U-P,3U-P):

- dla zabudowy usługowej lub produkcyjnej:

Stawka podatku od nieruchomości na rok 2025 od budynków lub ich części 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.

$$57320,71 \text{ m}^2 \times 34,00 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{1948904,00 \text{ zł}}$$

[powierzchnia terenów w m²] x [stawka podatku od budynków w m2] = [podatek od budynków]

Tereny składów i magazynów (1PS):

- dla składów i magazynów:

Stawka podatku od nieruchomości na rok 2025 od budynków lub ich części 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.

$$13113,98 \text{ m}^2 \times 34,00 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{445875,18 \text{ zł}}$$

[powierzchnia terenów w m²] x [stawka podatku od budynków w m²] = [podatek od budynków]

Podatek od czynności cywilnoprawnych

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

- a) umowy sprzedaży oraz zamiany rzeczy i praw majątkowych,
- b) umowy pożyczki pieniędzy lub rzeczy oznaczonych tylko co do gatunku,
- c) (uchylona)
- d) umowy darowizny – w części dotyczącej przejęcia przez obdarowanego długów i ciężarów albo zobowiązań darczyńcy,
- e) umowy dożywocia,
- f) umowy o dział spadku oraz umowy o zniesienie współwłasności – w części dotyczącej spłat lub dopłat,
- g) (uchylona)
- h) ustanowienie hipoteki,

- i) ustanowienie odpłatnego użytkowania, w tym nieprawidłowego, oraz odpłatnej służebności,
- j) umowy depozytu nieprawidłowego,
- k) umowy spółki.

Opłata adiacencka

Zgodnie z art. 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145): „jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrośnie jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości. Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne”.

Podatek od czynności cywilnoprawnych i opłata adiacencka stanowią dochody miasta. Na obecnym etapie nie jest możliwe precyzyjne określenie wartości ww. podatku i opłaty adiacenckiej (opłata adiacencka zostanie obliczona przez rzeczoznawcę w operacie szacunkowym).

5. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych

Projekt planu wprowadza teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ, tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR. Teren drogi zbiorczej (1KDZ) stanowi własność Zarządu Dróg Powiatowych w Poznaniu, tereny dróg lokalnych (1KDL, 2KDL) stanowią własność Gminy Kórnik, natomiast tereny komunikacji wewnętrznej (1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR) stanowią własność prywatną. W związku z tym budżet gminy może zostać obciążony kosztami wyposażenia dróg lokalnych (KDL) w infrastrukturę techniczną oraz drogową.

Zaleca się, aby tereny dróg wyznaczone w planie wyposażone były w pełną infrastrukturę drogową oraz pełną infrastrukturę techniczną (w kanalizację deszczową, sanitarną oraz wodociąg).

Wpływy do budżetu gminy będą stanowiły podatki od gruntu oraz nieruchomości.

W ustaleniach przedmiotowego projektu planu określono stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejsze opracowanie nie jest operatem szacunkowym. Dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji są danymi przybliżonymi i nie powinno się ich wykorzystywać jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych.

Spis rycin:

Ryc. 1. Obszar objęty planem na tle wrysu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kórnik

Spis tabel:

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

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

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