

## **PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH**

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi Kromolice, Pierzchno, Celestynowo, Runowo i część wsi Dziećmierowo, gmina Kórnik - etap III

---

**Nazwa gminy:** Gmina Kórnik,

**Data uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu:** 30 listopada 2016 r.

**Nr uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu:** XXVIII/343/2016

---

Prognozę sporządził: Michał Witkowski

upr. zawodowe nr 6384

w zakresie szacowania nieruchomości

Poznań, wrzesień 2024 r.

## **Zawartość opracowania:**

|        |                                                                                                                                                                                                        |    |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.     | Część ogólna .....                                                                                                                                                                                     | 2  |
| 1.1.   | Wstęp. ....                                                                                                                                                                                            | 2  |
| 1.2.   | Zakres opracowania. ....                                                                                                                                                                               | 2  |
| 1.3.   | Cel opracowania.....                                                                                                                                                                                   | 2  |
| 1.4.   | Podstawy formalne. ....                                                                                                                                                                                | 2  |
| 1.5.   | Podstawy materialno – prawne. ....                                                                                                                                                                     | 2  |
| 1.6.   | Podstawy metodologiczne. ....                                                                                                                                                                          | 3  |
| 1.7.   | Źródła danych o nieruchomościach oraz o lokalnym rynku nieruchomości. ....                                                                                                                             | 3  |
| 1.8.   | Daty istotne dla określenia skutków finansowych uchwalenia planu. ....                                                                                                                                 | 3  |
| 2.     | Charakterystyka obszaru objętego planem/ zmianą planu. ....                                                                                                                                            | 3  |
| 2.1.   | Specyfika uwarunkowań lokalnych gminy. ....                                                                                                                                                            | 3  |
| 2.2.   | Charakterystyka terenu objętego projektem planu.....                                                                                                                                                   | 5  |
| 2.3.   | Projektowane przeznaczenie w dokumentach planistycznych.....                                                                                                                                           | 5  |
| 3.     | Założenia do prognozy.....                                                                                                                                                                             | 7  |
| 3.1.   | Charakterystyka rynku nieruchomości. ....                                                                                                                                                              | 7  |
| 3.1.1. | Rodzaj rynku.....                                                                                                                                                                                      | 7  |
| 3.1.2. | Obszar rynku.....                                                                                                                                                                                      | 7  |
| 3.1.3. | Okres badania rynku. ....                                                                                                                                                                              | 7  |
| 3.2.   | Analiza lokalnego rynku nieruchomości. ....                                                                                                                                                            | 7  |
| 3.3.   | Wyznaczenie współczynnika trendu i aktualizacja cen na datę wyceny.....                                                                                                                                | 8  |
| 3.2.   | Inne dane wejściowe do prognozy. ....                                                                                                                                                                  | 8  |
| 4.     | Prognoza wpływu ustaleń projektu planu na dochody i wydatki własne gminy. ....                                                                                                                         | 9  |
| 4.1.   | Dochody z podatku od nieruchomości – grunty, budowle i budynki. ....                                                                                                                                   | 9  |
| 4.2.   | Wzrost i spadek wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu. ....                                                                                                                                  | 11 |
| 4.3.   | Dochody z opłaty adiacenckiej z tytułu scalenia i podziału nieruchomości.....                                                                                                                          | 13 |
| 4.4.   | Dochody z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości. ....                                                                                                                                    | 13 |
| 4.5.   | Dochody z tytułu opłaty adiacenckiej z tytułu pobudowania infrastruktury technicznej.....                                                                                                              | 16 |
| 4.6.   | Dochody z tytułu sprzedaży nieruchomości stanowiących własność gminy. ....                                                                                                                             | 17 |
| 4.7.   | Dochody z tytułu podatku od czynności cywilno prawnych.....                                                                                                                                            | 17 |
| 4.8.   | Roszczenia wywłaszczeniowe wskutek uchwalenia planu i nabywanie nieruchomości. ....                                                                                                                    | 18 |
| 5.     | Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. .... | 19 |
| 5.1.   | Wydatki związane z budowa infrastruktury technicznej. ....                                                                                                                                             | 19 |
| 6.     | Prognoza. ....                                                                                                                                                                                         | 21 |
| 7.     | Wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych. ....                                                             | 24 |
| 8.     | Klauzule i informacje dodatkowe. ....                                                                                                                                                                  | 24 |

## **1. Część ogólna**

### **1.1. Wstęp.**

Jednym z zadań własnych gminy jest zachowanie ładu przestrzennego, rozumianego jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, przyrodnicze, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Narzędziem służącym do kształtowania przestrzeni oraz zachowania ładu przestrzennego jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W planie miejscowym ustala się przeznaczenie terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określa się sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu. Procedura planistyczna wymaga również sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany.

### **1.2. Zakres opracowania.**

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwana dalej prognozą, obejmuje obszar w granicach wskazanych w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu. Zakres niniejszej prognozy jest zgodny z § 10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje w szczególności:

- prognozę wpływu ustaleń planu miejscowego 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 planu miejscowego 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.

### **1.3. Cel opracowania.**

**Ocena skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi  
Kromolice, Pierzchno, Celestynowo, Runowo i część wsi Dziećmierowo, gmina Kórnik – etap III**

### **1.4. Podstawy formalne.**

Prognoza została sporządzona na zlecenie firmy Pracownia Projektowa Magdalena Głowacka os. Leśne 2D/24, 62-028 Koziegłowy, NIP 972-097-61-94.

### **1.5. Podstawy materialno – prawne.**

- ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1610, ze zmianami), zwana dalej KC,
- ustawa z dnia 24 listopada 1997 r., o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity - Dz. U. z 2023 r., poz. 344, ze zmianami), zwana dalej UGN,
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zmianami), zwana dalej UPZP,
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r., w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832), zwane dalej WN,
- 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), zwane dalej ZP,
- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 609, ze zmianami), zwana dalej USG,

- ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 70, ze zmianami) zwana dalej POL,
- ustawa z dnia 9 września 2010 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 295), zwana dalej PCC,
- ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 333, ze zmianami), zwana dalej PR,
- uchwała nr XXVIII/343/2016 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 30 listopada 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wsi Kromolice, Pierzchno, Celestynowo, Runowo i części wsi Dziećmierowo, gmina Kórnik.
- uchwała nr LIX/895/2023 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 września 2023 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości,
- uchwała nr XXX/343/2013 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 30 stycznia 2013 roku w sprawie: ustalenia wysokości stawek procentowych opłat adiacenckich (Dz. Urz. Woj. Włkp z 23 kwietnia 2013 r., poz. 3177),
- 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. (Dz. Urz. Woj. Włkp z 12 września 2008 r., nr 154, poz. 2684),
- uchwała nr II/12/93 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 16 lutego 1993 r. w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik (Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 5, poz. 43),
- uchwała nr LV/450/98 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 16 czerwca 1998 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik (ze zmianami).

## 1.6. Podstawy metodologiczne.

Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych wydane przez PFSRM z siedzibą w Warszawie:

- Krajowy Standard Wyceny Podstawowy – ogólne reguły postępowania (23.03.2012 r.),
- Krajowy Standard Wyceny Podstawowy – wartość rynkowa (19.09.2017 r.).
- Nota Interpretacyjna (NI) – zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

## 1.7. Źródła danych o nieruchomościach oraz o lokalnym rynku nieruchomości.

Dane o nieruchomości będącej przedmiotem wyceny uzyskano z następujących źródeł:

- oględziny terenu objętego ustaleniami projektu planu dnia 30 kwietnia 2024 r.,
- informacje o cenach transakcyjnych dotyczących sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych ustalone w wyniku analizy aktów notarialnych dostępnych w Starostwie Powiatowym w Poznaniu.
- System Informacji Przestrzennej Urzędu Miejskiego w Kórniku,
- Rysunek i tekst planu – projekt.
- Scalone normatywy do wycen budynków i budowli Nr 147 - poziom cen I kwartał 2024 r. (wyd. marzec 2024 r.), Wydawnictwo WACETOB Sp. z o. o.

## 1.8. Daty istotne dla określenia skutków finansowych uchwalenia planu.

|                                                  |                                 |
|--------------------------------------------------|---------------------------------|
| Data sporządzenia prognozy:                      | wrzesień 2024 r.                |
| Data oględzin terenu objętego ustaleniami planu: | 30 kwietnia 2024 r.             |
| Długość okresu prognozy                          | 10 lat od daty jej sporządzenia |

## 2. Charakterystyka obszaru objętego planem/ zmianą planu.

### 2.1. Specyfika uwarunkowań lokalnych gminy.

Gmina Kórnik leży w środkowej części Wielkopolski, na Pojezierzu Wielkopolskim. Od północy gmina sąsiaduje z miastem Poznaniem, od zachodu z gminami Mosina i Brodnica, od południa z gminami Śrem i Zaniemyśl, a od wschodu

z gminami Środa Wielkopolska oraz Kleszczewo. Administracyjnie obszar gminy Kórnik należy do powiatu poznańskiego. Rozciągłość tego obszaru z zachodu na wschód wynosi 18,5 km z południa na północ 21,0 km. Granica gminy ma długość 91,5 km i tylko na niewielkim obszarze przebiega naturalnie - korytem Warty oraz mniejszych rzek, tj. Średzkiej Strugi oraz Kopli.

Miasto Kórnik leży 20 km na południowy wschód od Poznania. Obecnie sieć dróg na obszarze gminy jest dobrze rozwinięta, a jej szkielet stanowią cztery drogi krajowe o znaczeniu regionalnym. Zbiegają się tutaj szlaki komunikacyjne o znaczeniu międzyregionalnym: droga krajowa nr 11 tzw. "trasa katowicka" wiodąca z Poznania do Katowic, nr 434 Kostrzyn-Rawicz-Wrocław i nr 431 w kierunku Mosiny a przez północny skraj gminy w okolicy wsi Żerniki przebiega autostrada A2. Gminę przecina również jedna z najważniejszych polskich magistral kolejowych Poznań-Górny Śląsk. Ponadto przez gminę przebiega czternaście dróg wojewódzkich, które wraz z drogami powiatowymi i gminnymi zapewniają połączenia tak z ośrodkami zewnętrznymi, jak i ze wszystkimi miejscowościami gminy.

Gmina Kórnik zajmuje powierzchnię 185 km<sup>2</sup>. Jej obszar obejmuje miasto Kórnik i 30 wsi. Powierzchnia poszczególnych miejscowości w gminie (w ha):

- |                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| • Biernatki - 964,9,    | • Kromolice - 533,6,     |
| • Błażejewko - 628,3,   | • Pierchno - 750,4,      |
| • Borówiec - 1502,6,    | • Prusinowo - 348,4,     |
| • Czmoń - 1707,2,       | • Radzewo - 802,5,       |
| • Czmoniec - 1097,3,    | • Robakowo - 685,9,      |
| • Czołowo - 797,2,      | • Runowo - 483,0,        |
| • Dachowa - 521,4,      | • Skrzynki - 1047,7,     |
| • Dąbiec - 431,9,       | • Szczodrzykowo - 281,7, |
| • Dziećmierowo - 860,9, | • Szczytniki - 271,2,    |
| • Gądko - 400,3,        | • Żerniki - 673,0,       |
| • Kamionki - 2094,7,    | • Kórnik - 371,2,        |
| • Konarskie - 491,5,    | • Bnin - 227,4.          |
| • Koninko - 543,1,      |                          |

Na terenie gminy Kórnik znajdują się obszary chronione. Najwyższą formą ochrony objęty jest fragment doliny Warty wchodzący w skład Rogalińskiego Parku Krajobrazowego. Rozciąga się on w miejscu, gdzie rzeka meandrując, utworzyła na terasie zalewowej liczne starorzecza, stanowiące jej niezwykle malownicze urozmaicenie. Głównym celem poza ochroną krajobrazu w Parku jest ochrona jednego z największych w Europie skupisk wielowiekowych, nawet ok 600-letnich, okazów dębów szypułkowych. Teren Parku jest optymalnym miejscem bytowania dla wielu gatunków ptaków wodno-błotnych, rzadkich pajęczaków i owadów. Drugim ważnym elementem lokalnego systemu obszarów chronionych jest obszar chronionego krajobrazu zlewni jezior kórnicko-zaniemyskich. Został on ustanowiony w 1995 roku dla zachowania jego walorów rekreacyjnych i ekologicznych.

Ryc. nr 1. Lokalizacja gminy na tle powiatu poznańskiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://upload.wikimedia.org/>

## **2.2. Charakterystyka terenu objętego projektem planu.**

Obszar objęty sporządzanym miejscowym planem ma łącznie powierzchnię ok. 17,89 ha i obejmuje obszar w granicach obrębu Runowo położony na północny wschód od Kórnika w odległości około 4,0 km w linii prostej od centrum miasta. Przygotowany projekt planu obejmuje teren, który nie był dotychczas objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obecnie teren w granicach projektu jest w części zagospodarowany i zabudowany zabudową zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną oraz towarzyszącą usługową w ramach zabudowy wsi Runowo wzdłuż głównych dróg. Pozostały teren jest niezagospodarowany użytkowany rolniczo, dla którego wystąpiono z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze, zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gruntów rolnych klas III o łącznej powierzchni 12,1229 ha, położonych na terenie gminy Kórnik w obrębie Runowo, w granicach wydzielen planistycznych: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, KD-D, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 1ZP, 2ZP. Projekt planu jest przedzielony linią kolejową nr 272 relacji Kluczbork – Poznań Główny (wyłączoną z opracowania).

Głównym celem opracowania planu jest określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz uwzględnienie zmian w zagospodarowaniu obszaru, wynikających z wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

Należy pamiętać, że teren jest częściowo zagospodarowany, co oznacza, że uchwalenie nowego planu nie będzie się już wiązało ze skutkami finansowymi w niektórych aspektach. Wyszczególniono więc tylko te skutki finansowe, które wynikają wprost z ustaleń planistycznych projektu planu i nie pojawiłyby się w oparciu o stan dotychczasowy, gdyby nie jego uchwalenie w najbliższej przyszłości.

## **2.3. Projektowane przeznaczenie w dokumentach planistycznych.**

Przeanalizowano zapisy projektu planu sporządzonego przez firmę Pracownia Projektowa Magdalena Głowacka os. Leśne 2D/24, 62-028 Koziegłowy, NIP 972-097-61-94.

W projekcie planu przewidziano następujące przeznaczenia terenów wskazane w tabeli nr 1 oraz potencjalne skutki finansowe w różnych wariantach.

Tab. Nr 1. Bilans terenu stan projektowany.

| L.p.         | Rodzaj przeznaczenia w projekcie MPZP                                          | Symbol przeznaczenia w projekcie MPZP | POW [m ha]     | podatki | opłata adiacencka podział | opłata adiacencka scalenie | opłata adiacencka infrastruktura | PCC     | sprzedaż gruntów gminnych | renta planistyczna | wykup/odszkodowanie delikt planistyczny | budowa infrastruktury technicznej |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------|---------|---------------------------|----------------------------|----------------------------------|---------|---------------------------|--------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------|
| 1            | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                                    | 1MN                                   | 0,0572         | nd      | nd                        | nd                         | nd                               | nd      | nd                        | nd                 | nd                                      | nd                                |
| 2            | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                                    | 2MN                                   | 4,2965         | wystąpi | wystąpi                   | nd                         | nd                               | wystąpi | nd                        | wystąpi            | nd                                      | nd                                |
| 3            | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                                    | 3MN                                   | 0,7058         | wystąpi | wystąpi                   | nd                         | nd                               | wystąpi | nd                        | wystąpi            | nd                                      | nd                                |
| 4            | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                                    | 4MN                                   | 0,9199         | wystąpi | wystąpi                   | nd                         | nd                               | wystąpi | nd                        | wystąpi            | nd                                      | nd                                |
| 5            | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                                    | 5MN                                   | 0,2595         | nd      | nd                        | nd                         | nd                               | nd      | nd                        | nd                 | nd                                      | nd                                |
| 6            | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                                    | 6MN                                   | 0,8250         | nd      | nd                        | nd                         | nd                               | nd      | nd                        | nd                 | nd                                      | nd                                |
| 7            | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej             | 1MN/U                                 | 0,3652         | nd      | nd                        | nd                         | nd                               | nd      | nd                        | nd                 | nd                                      | nd                                |
| 8            | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej             | 2MN/U                                 | 1,2411         | wystąpi | wystąpi                   | nd                         | nd                               | wystąpi | nd                        | wystąpi            | nd                                      | nd                                |
| 9            | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej             | 3MN/U                                 | 0,6135         | nd      | nd                        | nd                         | nd                               | nd      | nd                        | nd                 | nd                                      | nd                                |
| 10           | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej             | 4MN/U                                 | 1,4430         | wystąpi | wystąpi                   | nd                         | nd                               | wystąpi | nd                        | wystąpi            | nd                                      | nd                                |
| 11           | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej             | 5MN/U                                 | 0,7366         | wystąpi | wystąpi                   | nd                         | nd                               | wystąpi | nd                        | wystąpi            | nd                                      | nd                                |
| 12           | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej             | 6MN/U                                 | 0,1735         | nd      | nd                        | nd                         | nd                               | nd      | nd                        | nd                 | nd                                      | nd                                |
| 13           | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej             | 7MN/U                                 | 1,1777         | wystąpi | wystąpi                   | nd                         | nd                               | wystąpi | nd                        | wystąpi            | nd                                      | nd                                |
| 14           | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej             | 8MN/U                                 | 1,2288         | wystąpi | wystąpi                   | nd                         | nd                               | wystąpi | nd                        | wystąpi            | nd                                      | nd                                |
| 15           | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej             | 9MN/U                                 | 0,4734         | nd      | nd                        | nd                         | nd                               | nd      | nd                        | nd                 | nd                                      | nd                                |
| 15           | teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych | RM                                    | 0,6135         | nd      | nd                        | nd                         | nd                               | nd      | nd                        | nd                 | nd                                      | nd                                |
| 16           | teren zabudowy usługowej                                                       | U                                     | 0,1992         | nd      | nd                        | nd                         | nd                               | nd      | nd                        | nd                 | nd                                      | nd                                |
| 17           | teren sportu i rekreacji                                                       | US                                    | 0,6749         | nd      | nd                        | nd                         | nd                               | nd      | nd                        | nd                 | nd                                      | nd                                |
| 18           | teren zieleni naturalnej                                                       | Z                                     | 0,1250         | nd      | nd                        | nd                         | nd                               | nd      | nd                        | nd                 | nd                                      | nd                                |
| 19           | tereny zieleni urządzonej                                                      | 1ZP                                   | 0,1941         | nd      | nd                        | nd                         | nd                               | nd      | nd                        | nd                 | nd                                      | nd                                |
| 20           | tereny zieleni urządzonej                                                      | 2ZP                                   | 0,1940         | nd      | nd                        | nd                         | nd                               | nd      | nd                        | nd                 | nd                                      | nd                                |
| 21           | teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki                           | E                                     | 0,0042         | wystąpi | nd                        | nd                         | nd                               | nd      | nd                        | wystąpi            | nd                                      | nd                                |
| 22           | teren drogi publicznej klasy dojazdowej                                        | KD-D                                  | 0,4051         | nd      | nd                        | nd                         | nd                               | nd      | nd                        | nd                 | wystąpi                                 | wystąpi                           |
| 23           | teren drogi publicznej klasy zbiorczej                                         | KD-Z                                  | 0,0023         | nd      | nd                        | nd                         | nd                               | nd      | nd                        | nd                 | nd                                      | nd                                |
| 24           | tereny dróg wewnętrznych                                                       | 1KDW                                  | 0,0383         | wystąpi | nd                        | nd                         | nd                               | nd      | nd                        | nd                 | wystąpi                                 | wystąpi                           |
| 25           | tereny dróg wewnętrznych                                                       | 2KDW                                  | 0,0692         | wystąpi | nd                        | nd                         | nd                               | nd      | nd                        | nd                 | wystąpi                                 | wystąpi                           |
| 26           | tereny dróg wewnętrznych                                                       | 3KDW                                  | 0,1421         | wystąpi | nd                        | nd                         | nd                               | nd      | nd                        | nd                 | wystąpi                                 | wystąpi                           |
| 27           | tereny dróg wewnętrznych                                                       | 4KDW                                  | 0,2932         | wystąpi | nd                        | nd                         | nd                               | nd      | nd                        | nd                 | wystąpi                                 | wystąpi                           |
| 28           | tereny dróg wewnętrznych                                                       | 5KDW                                  | 0,2218         | wystąpi | nd                        | nd                         | nd                               | nd      | nd                        | nd                 | wystąpi                                 | wystąpi                           |
| 29           | tereny dróg wewnętrznych                                                       | 6KDW                                  | 0,0478         | wystąpi | nd                        | nd                         | nd                               | nd      | nd                        | nd                 | wystąpi                                 | wystąpi                           |
| 30           | tereny dróg wewnętrznych                                                       | 7KDW                                  | 0,1486         | wystąpi | nd                        | nd                         | nd                               | nd      | nd                        | nd                 | nd                                      | wystąpi                           |
| <b>RAZEM</b> |                                                                                |                                       | <b>17,8900</b> |         |                           |                            |                                  |         |                           |                    |                                         |                                   |

Źródło: opracowanie własne

Wystąpi – wyłącznie w wariantcie pesymistycznym.

Wystąpi – oba warianty prognozy

Wystąpi – wyłącznie w wariantcie optymistycznym.

### **3. Założenia do prognozy.**

#### **3.1. Charakterystyka rynku nieruchomości.**

Przy określaniu skutków finansowych uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa się wartości nieruchomości reprezentatywnych dla każdego obszaru o jednorodnym przeznaczeniu w planie.

##### **3.1.1. Rodzaj rynku.**

Na potrzeby niniejszego opracowania wybrano w pierwszej kolejności lokalny rynek nieruchomości obejmujący transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu rolnym, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszaną (usługi towarzyszące), a także rynek nieruchomości przeznaczonych pod drogi. Równocześnie dla terenów zabudowy zagrodowej, terenów usług, terenów sportu i rekreacji oraz zieleni odstępiono od analizy, gdyż dla tych jednorodnych przeznaczeń planistycznych nie stwierdzono potencjalnych skutków finansowych wymagających ustalenia wartości nieruchomości reprezentatywnych.

##### **3.1.2. Obszar rynku.**

Obszar lokalnego rynku nieruchomości zamyka się w granicach administracyjnych Gminy Kórnik, przy czym w przypadku nieruchomości przeznaczonych pod drogi rozszerzono obszar analizowany na teren całego powiatu poznańskiego.

##### **3.1.3. Okres badania rynku.**

Okres badania cen transakcyjnych obejmował 2 lata wstecz od daty sporządzenia prognozy oraz przyjętego poziomu cen.

#### **3.2. Analiza lokalnego rynku nieruchomości.**

Lokalny rynek transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – usługową (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z przeznaczeniem towarzyszącym), stwierdzono, że jest on dobrze rozwinięty. W okresie objętym badaniem rynku na terenie gminy odnotowano ponad 30 transakcji kupna – sprzedaży tego typu nieruchomości. Ze względu na charakter nieruchomości szacowanej przyjęto w analizie jednostkę porównawczą  $\text{zł/m}^2$  powierzchni gruntu. Ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zawierały się w przedziale od  $76 \text{ zł/m}^2$  do nawet  $420 \text{ zł/m}^2$  powierzchni gruntu. Wskazane ceny nieco odbiegają od średnich cen transakcyjnych. Najwięcej transakcji mieściło się jednak w przedziale cenowym od  $100 \text{ zł/m}^2$  do  $330 \text{ zł/m}^2$ . Średnia cena transakcyjna, którą przyjęto w dalszej prognozie to  **$210 \text{ zł/m}^2$** .

Lokalny rynek transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną stwierdzono, że jest on dobrze rozwinięty. W okresie objętym badaniem rynku na terenie gminy odnotowano ponad 60 transakcji kupna – sprzedaży tego typu nieruchomości. Ze względu na charakter nieruchomości szacowanej przyjęto w analizie jednostkę porównawczą  $\text{zł/m}^2$  powierzchni gruntu. Ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zawierały się w przedziale od  $90 \text{ zł/m}^2$  do nawet  $450 \text{ zł/m}^2$  powierzchni gruntu. Wskazane ceny nieco odbiegają od średnich cen transakcyjnych. Najwięcej transakcji mieściło się jednak w przedziale cenowym od  $110 \text{ zł/m}^2$  do  $362 \text{ zł/m}^2$ . Średnia cena transakcyjna, którą przyjęto w dalszej prognozie to  **$230 \text{ zł/m}^2$** .

Lokalny rynek transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu rolnym jest dobrze rozwinięty. W okresie objętym badaniem rynku na terenie gminy odnotowano 26 transakcji kupna – sprzedaży tego typu nieruchomości. Ze względu na charakter nieruchomości wycenianej przyjęto w analizie jednostkę porównawczą  $\text{zł/m}^2$  powierzchni gruntu. Ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zawierały się w przedziale od  $4,30 \text{ zł/m}^2$  do nawet  $22,00 \text{ zł/m}^2$  powierzchni gruntu. Wskazane ceny nieco odbiegają od średnich cen transakcyjnych.



Najwięcej transakcji mieściło się jednak w przedziale cenowym od 5,00 zł/m<sup>2</sup> do 14,00 zł/m<sup>2</sup>. Średnia cena transakcyjna, którą przyjęto w dalszej prognozie to **9,50 zł/m<sup>2</sup>**.

Regionalny rynek transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu drogowym jest słabo rozwinięty. Gminy głównie przejmują działki drogowe z mocy ustawy (UGN, ZRID). Stwierdzono jednak kilka transakcji tego typu nieruchomościami. Ze względu na charakter nieruchomości szacowanej przyjęto w analizie jednostkę porównawczą zł/m<sup>2</sup> powierzchni gruntu. Ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zawierały się w przedziale od 1,00 zł/m<sup>2</sup> do 130,00 zł/m<sup>2</sup> powierzchni gruntu. Najwięcej transakcji mieściło się jednak w przedziale cenowym od 30 zł/m<sup>2</sup> do 90 zł/m<sup>2</sup>. Średnia cena transakcyjna, którą przyjęto w dalszej prognozie to **56 zł/m<sup>2</sup>**.

### 3.3. Wyznaczenie współczynnika trendu i aktualizacja cen na datę wyceny.

Jednym z elementów niezbędnych w procesie prognozowania jest zbadanie zależności pomiędzy upływem czasu, a osiąganymi na rynku lokalnymi cenami transakcyjnymi. Przeprowadzono więc analizę, w wyniku której ustalono, że w przypadku nieruchomości o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową – usługową i mieszkaniową jednorodzinną współczynnik osiągniętych cen transakcyjnych związany z upływem czasu wyniesie **4,0 %** w skali roku. W przypadku gruntów ornych współczynnik osiągniętych cen transakcyjnych związany z upływem czasu wyniesie **6,15 %** w skali roku. W przypadku nieruchomości przeznaczonych pod drogi nie stwierdzono wiarygodnej tendencji w tym zakresie, dlatego przyjęto wartość wskaźnika wynoszącą **2,5 %** w skali roku.

W tabeli nr 2 przedstawiono zmianę ceny jednostkowej poszczególnych segmentów nieruchomości w czasie, która zostanie wykorzystana w dalszej części prognozy.

Tab. Nr 2. Zmiana cen jednostkowych w czasie.

| Rodzaj przeznaczenia | wartość jednostkowa bazowa | wartość jednostkowa w poszczególnych latach |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|----------------------|----------------------------|---------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                      | 2024                       | 2025                                        | 2026   | 2027   | 2028   | 2029   | 2030   | 2031   | 2032   | 2033   | 2034   |
| <b>MN</b>            | 230,00                     | 239,20                                      | 248,77 | 258,72 | 269,07 | 279,83 | 291,02 | 302,66 | 314,77 | 327,36 | 340,46 |
| <b>MN/U</b>          | 210,00                     | 218,40                                      | 227,14 | 236,22 | 245,67 | 255,50 | 265,72 | 276,35 | 287,40 | 298,90 | 310,85 |
| <b>KDZ/KDD/KDW</b>   | 56,00                      | 57,40                                       | 58,84  | 60,31  | 61,81  | 63,36  | 64,94  | 66,57  | 68,23  | 69,94  | 71,68  |
| <b>R</b>             | 9,50                       | 10,08                                       | 10,70  | 11,36  | 12,06  | 12,80  | 13,59  | 14,43  | 15,31  | 16,26  | 17,26  |

Źródło: opracowanie własne.

### 3.2. Inne dane wejściowe do prognozy.

Niniejsze opracowanie uwzględnia wszystkie elementy, których wartość może ulec zmianie wskutek uchwalenia projektu planu miejscowego i mieć wpływ na dochody oraz wydatki Gminy Kórnik. Poniżej wskazano wskaźniki, ceny i opłaty, które będą wykorzystane w dalszej prognozie w celu określenia skutków finansowych uchwalenia planu.

- Wysokość „renty planistycznej” – **10 %**
- Opłata adiacencka z tytułu wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej – **50%.**
- Opłata adiacencka z tytułu podziału **20%,**
- Wysokość podatku od czynności cywilno prawnych – **2%,**
- Stawka podatków od gruntów:
  - związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – **1,34 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,**
  - pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – **6,66 zł od 1 ha** powierzchni,
  - pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **0,71 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,**
  - niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2015, poz. 1777) 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 – **4,39 zł od 1 m<sup>2</sup>.**
- Stawka podatków od budynków lub ich części:
  - mieszkalnych – **1,01 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,**

- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – **33,10 zł od 1 m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej
- zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – **15,55 zł od 1 m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej,
- związanych z udzieleniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – **5,92 zł od 1 m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej,
- pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – **9,77 zł od 1 m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej,
- Stawka podatku od budowli lub jej części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej: **2%** ich wartości określonej na podstawie art.4 ust.1 pkt 3 i ust. 3-7.
- mnożnik przeliczeniowy dla województwa wielkopolskiego – od 0,86 do 0,94, przyjęto mnożnik **0,90**,
- wskaźnik procentowy kosztów dodatkowych K<sub>d</sub>, na który składają się koszty dokumentacji projektowej oraz nadzoru budowlanego – **4 %**,
- stopa dyskontowa **8,43 %**,
- prognozowana stopa inflacji (projekcja NBP – **3,7 % (w 2024 r.), 5,25 % (w 2025 r.) i 2,7 % (w latach następnych)**).
- opłaty i roszczenia, o których mowa w art. 36 i 37 ustawy UPZP będą występować w okresie 5 lat od dnia uchwalenia planu.

#### **4. Prognoza wpływu ustaleń projektu planu na dochody i wydatki własne gminy.**

##### **4.1. Dochody z podatku od nieruchomości – grunty, budowle i budynki.**

Kwestie związane z podatkiem od nieruchomości regulują przepisy ustawy PR i ustawy POL. Artykuł 1 ustawy PR stanowi, że opodatkowaniu podatkiem rolnym podlegają grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne lub jako grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, z wyjątkiem gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza.

Z kolei art. 2. ustawy POL wskazuje, że opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane: 1) grunty; 2) budynki lub ich części; 3) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają użytki rolne, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych lub lasy, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

Podstawą naliczenia podatku od nieruchomości (gruntu) jest rozpoczęcie procesu budowlanego lub prowadzenia na terenie działalności gospodarczej. W przypadku projektowanych rozwiązań planistycznych kluczowym było wyodrębnienie terenów, dla których pojawiła się możliwość ich zagospodarowania i zabudowy (pod uwagę były brane wyłącznie grunty dotychczas niezagospodarowane bez wydanych warunków zabudowy, gdyż potencjalne dochody z podatku w innych przypadkach są możliwe do uzyskania bez konieczności uchwalania planu). W niniejszym opracowaniu w oparciu o zapisy planu określono najpierw możliwe do uzyskania dochody z tytułu podatku od nieruchomości (grunty) by następnie obliczyć możliwe dochody z tego tytułu w 2 wariantach zainwestowania (5 % powierzchni terenów od 2029 roku – wariant pesymistyczny i 10 % terenów od 2029 roku – wariant optymistyczny, co wynika z przyjętych w niniejszej prognozie dat w zakresie dokonania podziału nieruchomości, przejęcia dróg czy też budowy infrastruktury technicznej). W przypadku podatku od budynków ilość pól inwestycyjnych przyjęto wg ustaleń dot. możliwości dokonania podziału w danej jednostce bilansowej, zabudowa typowa przyjęta na poziomie budynek mieszkalny 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, budynek gospodarczy/garażowy o powierzchni 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. W przypadku budowli wzięto pod uwagę planowaną budowę infrastruktury technicznej wodociągowej i elektroenergetycznej, od której na moment sporządzenia niniejszego opracowania podatek jest możliwy do pobrania.

W tabeli nr 3-5 zestawiono potencjalne dochody z tytułu podatku od nieruchomości od gruntów, budynków i budowli. Stawki podatkowe zostały zwaloryzowane prognozowaną stopą inflacji.

Tab. Nr 3. Wpływy z tytułu podatku od nieruchomości – grunty oba warianty.

| L. p. | Rodzaj przeznaczenia (MPZP)                                                                                                                       | Pow. (m2) | 2025      | 2026      | 2027      | 2028      | 2029      | 2030      | 2031      | 2032      | 2033      | 2034      |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|       | stopa inflacji (prognozowana) za rok ubiegły                                                                                                      |           | 3,70%     | 5,25%     | 2,70%     | 2,70%     | 2,70%     | 2,70%     | 2,70%     | 2,70%     | 2,70%     | 2,70%     |
|       | stawka podatku zł/m kw zwaloryzowana stopą inflacji - grunty działalność                                                                          |           | 1,39      | 1,46      | 1,50      | 1,54      | 1,58      | 1,63      | 1,67      | 1,72      | 1,76      | 1,81      |
|       | stawka podatku zł/m kw zwaloryzowana stopą inflacji - grunty pozostałe                                                                            |           | 0,74      | 0,77      | 0,80      | 0,82      | 0,84      | 0,86      | 0,89      | 0,91      | 0,93      | 0,96      |
| 1     | 2MN                                                                                                                                               | 41 765    | 30 750,32 | 32 364,71 | 33 238,56 | 34 136,00 | 35 057,67 | 36 004,23 | 36 976,34 | 37 974,70 | 39 000,02 | 40 053,02 |
| 2     | 3MN                                                                                                                                               | 7 058     | 5 196,59  | 5 469,41  | 5 617,09  | 5 768,75  | 5 924,51  | 6 084,47  | 6 248,75  | 6 417,47  | 6 590,74  | 6 768,69  |
| 3     | 4MN                                                                                                                                               | 4 099     | 3 017,97  | 3 176,41  | 3 262,18  | 3 350,26  | 3 440,71  | 3 533,61  | 3 629,02  | 3 727,00  | 3 827,63  | 3 930,98  |
| 4     | 2MN/U                                                                                                                                             | 2 412     | 1 775,88  | 1 869,12  | 1 919,58  | 1 971,41  | 2 024,64  | 2 079,31  | 2 135,45  | 2 193,10  | 2 252,32  | 2 313,13  |
| 5     | 4MN/U                                                                                                                                             | 14 430    | 10 624,38 | 11 182,16 | 11 484,07 | 11 794,14 | 12 112,59 | 12 439,63 | 12 775,50 | 13 120,43 | 13 474,69 | 13 838,50 |
| 6     | 5MN/U                                                                                                                                             | 3 866     | 2 846,42  | 2 995,86  | 3 076,74  | 3 159,82  | 3 245,13  | 3 332,75  | 3 422,74  | 3 515,15  | 3 610,06  | 3 707,53  |
| 7     | 7MN/U                                                                                                                                             | 11777     | 8 671,05  | 9 126,28  | 9 372,69  | 9 625,75  | 9 885,65  | 10 152,56 | 10 426,68 | 10 708,20 | 10 997,32 | 11 294,25 |
| 8     | 8MN/U                                                                                                                                             | 12288     | 9 047,29  | 9 522,27  | 9 779,37  | 10 043,41 | 10 314,58 | 10 593,08 | 10 879,09 | 11 172,83 | 11 474,49 | 11 784,30 |
| 9     | E                                                                                                                                                 | 42        | 58,36     | 61,43     | 63,08     | 64,79     | 66,54     | 68,33     | 70,18     | 72,07     | 74,02     | 76,02     |
| 10    | 1KDW                                                                                                                                              | 383       | 281,99    | 296,80    | 304,81    | 313,04    | 321,49    | 330,17    | 339,09    | 348,24    | 357,64    | 367,30    |
| 11    | 3KDW                                                                                                                                              | 1 421     | 1 046,24  | 1 101,17  | 1 130,90  | 1 161,43  | 1 192,79  | 1 225,00  | 1 258,07  | 1 292,04  | 1 326,93  | 1 362,75  |
| 12    | 4KDW                                                                                                                                              | 2 932     | 2 158,74  | 2 272,08  | 2 333,42  | 2 396,43  | 2 461,13  | 2 527,58  | 2 595,82  | 2 665,91  | 2 737,89  | 2 811,81  |
| 13    | 5KDW                                                                                                                                              | 2 218     | 1 633,05  | 1 718,78  | 1 765,19  | 1 812,85  | 1 861,80  | 1 912,06  | 1 963,69  | 2 016,71  | 2 071,16  | 2 127,08  |
| 14    | 6KDW                                                                                                                                              | 478       | 351,94    | 370,41    | 380,41    | 390,69    | 401,23    | 412,07    | 423,19    | 434,62    | 446,35    | 458,41    |
|       | Suma możliwych do osiągnięcia wpływów podatkowych gruntów innych niż drogi                                                                        |           | 71 988,26 | 75 767,64 | 77 813,37 | 79 914,33 | 82 072,02 | 84 287,96 | 86 563,74 | 88 900,96 | 91 301,28 | 93 766,42 |
|       | Suma możliwych do osiągnięcia wpływów podatkowych drogi                                                                                           |           | 5 471,96  | 5 759,24  | 5 914,74  | 6 074,43  | 6 238,44  | 6 406,88  | 6 579,87  | 6 757,52  | 6 939,98  | 7 127,36  |
|       | Wariant optymistyczny zainwestowanie od 2029 r. (przyrost 10 procent terenów budowlanych innych niż drogowe rocznie) oraz grunty drogowe          |           | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 14 445,65 | 23 264,47 | 32 548,99 | 42 317,91 | 52 590,62 | 63 387,21 |
|       | Wariant pesymistyczny zainwestowanie od 2029 r. (przyrost 5 procent terenów budowlanych innych niż drogowe rocznie) bez dróg nabytych przez Gminę |           | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 4 103,60  | 8 428,80  | 12 984,56 | 17 780,19 | 22 825,32 | 28 129,93 |

Źródło: opracowanie własne.

Tab. Nr 4. Wpływy z tytułu podatku od nieruchomości – budynki oba warianty

| L. p. | Rodzaj przeznaczenia (MPZP)                                                                | IŁOŚĆ PÓŁ INWESTYCYJNYCH | 2025      | 2026      | 2027      | 2028      | 2029      | 2030      | 2031      | 2032      | 2033      | 2034      |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|       | stopa inflacji (prognozowana) za rok ubiegły                                               |                          | 3,70%     | 5,25%     | 2,70%     | 2,70%     | 2,70%     | 2,70%     | 2,70%     | 2,70%     | 2,70%     | 2,70%     |
|       | stawka podatku zł/m kw zwaloryzowana stopą inflacji - budynki mieszkalne                   |                          | 1,05      | 1,10      | 1,13      | 1,16      | 1,19      | 1,23      | 1,26      | 1,29      | 1,33      | 1,36      |
|       | stawka podatku zł/m kw zwaloryzowana stopą inflacji - budynki pozostałe                    |                          | 10,13     | 10,66     | 10,95     | 11,25     | 11,55     | 11,86     | 12,18     | 12,51     | 12,85     | 13,20     |
| 1     | 2MN                                                                                        | 50                       | 20 519,64 | 21 596,92 | 22 180,04 | 22 778,90 | 23 393,93 | 24 025,56 | 24 674,25 | 25 340,46 | 26 024,65 | 26 727,32 |
| 2     | 3MN                                                                                        | 8                        | 3 283,14  | 3 455,51  | 3 548,81  | 3 644,62  | 3 743,03  | 3 844,09  | 3 947,88  | 4 054,47  | 4 163,94  | 4 276,37  |
| 3     | 4MN                                                                                        | 5                        | 2 051,96  | 2 159,69  | 2 218,00  | 2 277,89  | 2 339,39  | 2 402,56  | 2 467,43  | 2 534,05  | 2 602,46  | 2 672,73  |
| 4     | 2MN/U                                                                                      | 3                        | 1 231,18  | 1 295,82  | 1 330,80  | 1 366,73  | 1 403,64  | 1 441,53  | 1 480,46  | 1 520,43  | 1 561,48  | 1 603,64  |
| 5     | 4MN/U                                                                                      | 9                        | 3 693,53  | 3 887,45  | 3 992,41  | 4 100,20  | 4 210,91  | 4 324,60  | 4 441,37  | 4 561,28  | 4 684,44  | 4 810,92  |
| 6     | 5MN/U                                                                                      | 4                        | 1 641,57  | 1 727,75  | 1 774,40  | 1 822,31  | 1 871,51  | 1 922,04  | 1 973,94  | 2 027,24  | 2 081,97  | 2 138,19  |
| 7     | 7MN/U                                                                                      | 14                       | 5 745,50  | 6 047,14  | 6 210,41  | 6 378,09  | 6 550,30  | 6 727,16  | 6 908,79  | 7 095,33  | 7 286,90  | 7 483,65  |
| 8     | 8MN/U                                                                                      | 15                       | 6 155,89  | 6 479,08  | 6 654,01  | 6 833,67  | 7 018,18  | 7 207,67  | 7 402,28  | 7 602,14  | 7 807,39  | 8 018,19  |
|       | Suma możliwych do osiągnięcia wpływów podatkowych                                          |                          | 44 322,42 | 46 649,34 | 47 908,88 | 49 202,42 | 50 530,88 | 51 895,21 | 53 296,39 | 54 735,39 | 56 213,24 | 57 731,00 |
|       | Wariant optymistyczny zainwestowanie od 2029 r. (przyrost 10 procent terenów zabudowanych) |                          | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 5 053,09  | 10 379,04 | 15 988,92 | 21 894,16 | 28 106,62 | 34 638,60 |
|       | Wariant pesymistyczny zainwestowanie od 2029 r. (przyrost 5 procent terenów zabudowanych)  |                          | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 2 526,54  | 5 189,52  | 7 994,46  | 10 947,08 | 14 053,31 | 17 319,30 |

Źródło: opracowanie własne

Tab. Nr 5. Wpływy z tytułu podatku od nieruchomości – budowlę oba warianty

| L.p. | opis                                                           | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029         | 2030         | 2031         | 2032         | 2033         | 2034         |
|------|----------------------------------------------------------------|------|------|------|------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1    | wartość początkowa budowli infrastrukturalnych                 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2 232 045,95 | 2 232 045,95 | 2 232 045,95 | 2 232 045,95 | 2 232 045,95 | 2 232 045,95 |
| 2    | stawka podatku od budowli                                      | 0,02 | 0,02 | 0,02 | 0,02 | 0,02         | 0,02         | 0,02         | 0,02         | 0,02         | 0,02         |
| 3    | Suma możliwych do osiągnięcia wpływów podatkowych oba warianty | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 44 640,92    | 44 640,92    | 44 640,92    | 44 640,92    | 44 640,92    | 44 640,92    |

Źródło: opracowanie własne

#### 4.2. Wzrost i spadek wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu.

Kwestie związane ze zmianą wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (jego zmiany) regulują przepisy ustawy UPZP. Zgodnie z art. 37 ust. 3 i 4 ustawy UPZP przyjęto zasadę, że opłatę planistyczną można pobierać w okresie 5 lat od wejścia w życie planu miejscowego, przy zaistnieniu określonych w ustawie przesłanek. Identyczny okres wyznaczono na dochodzenie roszczeń podmiotów, których wartość nieruchomości uległa obniżeniu wskutek uchwalenia planu miejscowego.

Art. 36 ust. 1 UPZP wskazuje, że w przypadku, kiedy wraz z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2 i art. 37<sup>1</sup> ust. 1, żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

Przepisu ust. 1 nie stosuje się, jeżeli treść planu miejscowego powodująca skutek, o którym mowa w ust. 1, nie stanowi samodzielnego ustalenia przez gminę społeczno-gospodarczego przeznaczenia terenu oraz sposobu korzystania z niego, ale wynika z:

- 1) uwarunkowań hydrologicznych, geologicznych, geomorfologicznych lub przyrodniczych dotyczących występowania powodzi i związanych z tym ograniczeń, określonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) decyzji dotyczących lokalizacji lub realizacji inwestycji celu publicznego, wydanych przez inne niż organy gminy, organy administracji publicznej lub Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie;
- 3) zakazów lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w przepisach ustaw lub aktów, w tym aktów prawa miejscowego, wydanych na ich podstawie.

Realizacja powyższych roszczeń, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają (ust. 2). Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa powyżej, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości (ust. 3).

Równocześnie art. 36 ust. 4 daje możliwość uzyskania dochodów dla gminy: „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. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.” W przypadku niniejszej prognozy zastosowano stawkę wynoszącą 30 % zgodnie z treścią ustaleń poczynionych w projekcie planu miejscowego.

Sposób określenia wysokości odszkodowania i opłaty planistycznej wskazano w treści art. 37 UPZP: „1. Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3, oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4, ustala się na dzień jej sprzedaży. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią 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.”

Równocześnie art. 37 ust. 11 wskazuje, że wartość nieruchomości określa się na podstawie:

- 1) w sytuacji gdy na skutek uchwalenia planu miejscowego dla terenów dotychczas nieobjętych takim planem albo nieobjętych obowiązującym w dniu uchwalenia tego planu planem miejscowym niemożliwe lub istotnie ograniczone stało się dalsze faktyczne użytkowanie nieruchomości w sposób zgodny z mającym miejsce w dniu uchwalenia planu miejscowego

faktycznym sposobem użytkowania nieruchomości – wyłącznie faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości oraz dostępu do istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego dróg publicznych, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych oraz telekomunikacyjnych;

2) w sytuacji, gdy na skutek zmiany planu miejscowego lub uchwalenia planu miejscowego dla terenu objętego obowiązującym w dniu uchwalenia tego planu planem miejscowym, korzystanie z nieruchomości lub jej części w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone – dotychczasowego przeznaczenia wynikającego z planu miejscowego, który jest zmieniany lub uchylany.

Z kolei art. 87. ust. 3a wskazuje, że jeżeli uchwalenie planu miejscowego nastąpiło po dniu 31 grudnia 2003 r. w związku z utratą mocy przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przed dniem 1 stycznia 1995 r., przepisu art. 37 ust. 1 zdanie drugie niniejszej ustawy, w odniesieniu do wzrostu wartości nieruchomości, nie stosuje się, o ile wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r. jest większa, niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej wykorzystywania po utracie mocy tego planu. W takim przypadku wzrost wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4, stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w planie miejscowym uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r.

Należy także zwrócić uwagę na pojęcie deliktu planistycznego, czyli szkody, dla nieruchomości położonych poza granicami zmiany planu, które wskutek uchwalenia zmiany planu mogą stracić na wartości. W przypadku niniejszego projektu planu nie stwierdzono podstaw do roszczeń tego typu.

Teren objęty projektem planu nie jest objęty ustaleniami innego planu miejscowego, część terenów została objęta ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy, Zakłada się racjonalność właścicieli, którzy będą zmierzać do ograniczania potencjalnych kosztów związanych ze sprzedażą nieruchomości, co wpłynie na odsunięcie decyzji dot. sprzedaży poza okres, w którym naliczenie renty planistycznej jest możliwe. W niniejszej prognozie wzięto pod uwagę dochody z tego tytułu, ale jedynie od tych terenów, które wcześniej nie były przeznaczone pod zabudowę. Przyjęto bardzo ostrożne założenie, że w wariantcie optymistycznym jedynie 20 % terenów, gdzie istnieje możliwość naliczenia opłaty planistycznej zostanie zbyte w okresie 5 lat. Natomiast w wariantcie pesymistycznym założono, że jedynie 10 % terenów znajdzie nowych nabywców w okresie 5 lat. W obu przypadkach wpływy z tego tytułu dodatkowo rozbito na lata 2027-2029.

Projekt planu przewiduje utworzenie na terenie objętym projektem siatki dróg wewnętrznych. Gmina nie jest zobligowana do ich przejmowania tak dróg publicznych, jednak nie można wykluczyć roszczeń z art. 36 UPZP w zakresie wykupu tego typu gruntów jako nieprzydatnych do dalszego użytkowania zgodnego z dotychczasowym przeznaczeniem (użytkowanie rolnicze). Potencjalne roszczenie uwzględniono w niniejszym opracowaniu i przedstawiono je łącznie z innymi wydatkami w zakresie nabywania gruntów w pkt. 4.8. niniejszego opracowania.

Tab. Nr 6. Dochody z art. 36 i 37 UPZP wariant optymistyczny i pesymistyczny.

| wariant optymistyczny |                                                                    |                             |           |                                                       |      |      |           |           |           |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------|-------------------------------------------------------|------|------|-----------|-----------|-----------|
| L. p.                 | Rodzaj przeznaczenia (MPZP)                                        | Symbol przeznaczenia terenu | Pow. (m2) | % terenów przewidzianych do sprzedaży w okresie 5 lat | 2025 | 2026 | 2027      | 2028      | 2029      |
| 1                     | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                        | 2MN                         | 41 457    | 20,00%                                                | 0,00 | 0,00 | 68 364,24 | 71 031,29 | 73 800,87 |
| 2                     | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                        | 3MN                         | 7 058     | 20,00%                                                | 0,00 | 0,00 | 11 638,92 | 12 092,98 | 12 564,50 |
| 3                     | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                        | 4MN                         | 4 099     | 20,00%                                                | 0,00 | 0,00 | 6 759,41  | 7 023,11  | 7 296,95  |
| 4                     | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej | 2MN/U                       | 2 412     | 20,00%                                                | 0,00 | 0,00 | 3 615,73  | 3 756,43  | 3 902,52  |
| 5                     | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej | 4MN/U                       | 7 366     | 20,00%                                                | 0,00 | 0,00 | 11 042,06 | 11 471,75 | 11 917,88 |
| 6                     | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej | 5MN/U                       | 3 277     | 20,00%                                                | 0,00 | 0,00 | 4 912,41  | 5 103,57  | 5 302,05  |

| 7                            | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej lub zabudowy<br>usługowej | 7MN/U                             | 11777        | 20,00%                                                   | 0,00        | 0,00        | 17 654,40         | 18 341,40         | 19 054,70         |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 8                            | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej lub zabudowy<br>usługowej | 8MN/U                             | 12288        | 20,00%                                                   | 0,00        | 0,00        | 18 420,42         | 19 137,23         | 19 881,47         |
| <b>SUMA DOCHODY</b>          |                                                                          |                                   |              |                                                          | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>142 407,61</b> | <b>147 957,77</b> | <b>153 720,94</b> |
| <b>wariant pesymistyczny</b> |                                                                          |                                   |              |                                                          |             |             |                   |                   |                   |
| L.<br>p.                     | Rodzaj przeznaczenia<br>(MPZP)                                           | Symbol<br>przeznaczenia<br>terenu | Pow.<br>(m2) | % terenów przewidzianych<br>do sprzedaży w okresie 5 lat | 2025        | 2026        | 2027              | 2028              | 2029              |
| 1                            | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej                           | 2MN                               | 41 457       | 10,00%                                                   | 0,00        | 0,00        | 34 182,12         | 35 515,65         | 36 900,44         |
| 2                            | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej                           | 3MN                               | 7 058        | 10,00%                                                   | 0,00        | 0,00        | 5 819,46          | 6 046,49          | 6 282,25          |
| 3                            | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej                           | 4MN                               | 4 099        | 10,00%                                                   | 0,00        | 0,00        | 3 379,71          | 3 511,56          | 3 648,48          |
| 4                            | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej lub zabudowy<br>usługowej | 2MN/U                             | 2 412        | 10,00%                                                   | 0,00        | 0,00        | 1 807,86          | 1 878,21          | 1 951,26          |
| 5                            | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej lub zabudowy<br>usługowej | 4MN/U                             | 7 366        | 10,00%                                                   | 0,00        | 0,00        | 5 521,03          | 5 735,87          | 5 958,94          |
| 6                            | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej lub zabudowy<br>usługowej | 5MN/U                             | 3 277        | 10,00%                                                   | 0,00        | 0,00        | 2 456,21          | 2 551,79          | 2 651,02          |
| 7                            | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej lub zabudowy<br>usługowej | 7MN/U                             | 11777        | 10,00%                                                   | 0,00        | 0,00        | 8 827,20          | 9 170,70          | 9 527,35          |
| 8                            | teren zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej lub zabudowy<br>usługowej | 8MN/U                             | 12288        | 10,00%                                                   | 0,00        | 0,00        | 9 210,21          | 9 568,61          | 9 940,74          |
| <b>SUMA DOCHODY</b>          |                                                                          |                                   |              |                                                          | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>71 203,80</b>  | <b>73 978,88</b>  | <b>76 860,47</b>  |

*Źródło: opracowanie własne*

#### 4.3. Dochody z opłaty adiacenckiej z tytułu scalenia i podziału nieruchomości.

Procedura scalenia i podziału nieruchomości została opisana w art. 101 – 108 ustawy UGN. Jest to procedura specjalna, mająca na celu poprawę struktury wielkościowej i powierzchniowej działek gruntu. Każdorazowo do wszczęcia procedury scalenia i podziału niezbędna jest wola odpowiedniej rady gminy wyrażona w formie uchwały. Projekt planu ustala następujące ustalenia w zakresie scalenia i podziału:

*§ 20 W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:*

- 1) *dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek na terenach innych niż rolnicze:*
  - a) *powierzchnia działek zgodna z ustaleniami w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów,*
  - b) *kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60°,*
  - c) *minimalna szerokość frontu działki – 20 m z wyjątkiem dojazdów oraz działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, dla których ustala się szerokość frontu działki 5 m.*
- 2) *nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.*

Ze względu na projektowane przeznaczenie terenu, strukturę własnościową terenu oraz jego obecną parcelację nie prognozuje się dochodów ani wydatków z tego tytułu.

#### 4.4. Dochody z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości.

Dokonanie podziału nieruchomości może wpłynąć na wartość nieruchomości. Gmina dysponuje narzędziem, które pozwala pobierać opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek podziału w postaci opłaty adiacenckiej.

Wzięto pod uwagę przepisy art. 98a- ustawy UGN, gdzie wskazano:

*„Art. 98a. 1. 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. Przepisy art. 144 ust. 2, art. 146 ust. 1a, art. 147 i art. 148 ust. 1–3 stosuje się odpowiednio.

1a. Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić, jeżeli w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale nieruchomości stało się prawomocne, obowiązywała uchwała rady gminy, o której mowa w ust. 1. Do ustalenia opłaty adiacenckiej przyjmuje się stawkę procentową obowiązującą w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale nieruchomości stało się prawomocne.

1b. Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. 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 albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne, 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.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się przy podziale nieruchomości dokonywanym niezależnie od ustaleń planu miejscowego.

3. Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości wydzielono działki gruntu pod drogi publiczne lub pod poszerzenie istniejących dróg publicznych, do określenia wartości nieruchomości, zarówno według stanu przed podziałem jak i po podziale, powierzchnię nieruchomości pomniejsza się o powierzchnię działek gruntu wydzielonych pod te drogi lub pod ich poszerzenie.

4. W rozliczeniu opłaty adiacenckiej lub zaległości z tego tytułu, osoba zobowiązana do jej wniesienia może przenieść na rzecz gminy, za jej zgodą, prawa do działki gruntu wydzielonej w wyniku podziału. (...) Różnice między wartością działki gruntu wydzielonej w wyniku podziału a należnościami wynikającą z opłaty adiacenckiej pokrywane są w formie dopłat. ”

Z kolei Art. 92 ust. 1. UGN, wskazuje, że: Przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne, chyba że dokonanie podziału spowodowałoby konieczność wydzielenia nowych dróg niebędących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych albo spowodowałoby wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha.

Rada Miasta i Gminy Kórnik podjęła stosowną uchwałę określającą stawkę procentową opłaty adiacenckiej tytułu podziału nieruchomości. Przeanalizowano zapisy planu miejscowego w zakresie możliwości dokonywania podziału geodezyjnego działek w poszczególnych jednostkach bilansowych oraz dotychczasową dokonaną już parcelację terenów. Stwierdzono, że potencjał związany z dokonaniem przyszłych podziałów występuje w wielu jednostkach. Przyjęto również, że rozpoczęcie procesu inwestycyjnego na tym terenie musi wiązać się z dokonaniem podziałów geodezyjnych i w konsekwencji naliczeniem opłat. Dlatego dochody z tego tytułu są przewidziane w całym okresie prognozy i są równe w obu wariantach prognozy.

Biorąc pod uwagę obowiązującą uchwałę podjętą przez Radę Gminy ustalającą wysokość stawki procentowej opłaty na poziomie 20 % od wzrostu wartości nieruchomości w skutek dokonania podziału nieruchomości w dalszej prognozie przyjęto dochody z tego tytułu, przyjmując zależność, że dokonany podział geodezyjny spowoduje wzrost wartości gruntu o danym przeznaczeniu na poziomie 10 %. W obu wariantach przyjęto tożsame dochody.

Tab. Nr 7. Dochody z tytułu opłaty adiacenckiej – podział nieruchomości – oba warianty.

| L.p.                               | Rodzaj przeznaczenia w projekcie MPZP                              | Symbol przeznaczenia w projekcie MPZP | pow.   | 2025             | 2026             | 2027             | 2028             | 2029             | 2030             | 2031             | 2032             | 2033             | 2034             |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1                                  | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                        | 2MN                                   | 42965  | 102 772,28       | 106 883,17       | 111 158,50       | 115 604,84       | 120 229,03       | 125 038,19       | 130 039,72       | 135 241,31       | 140 650,96       | 146 277,00       |
| 2                                  | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                        | 3MN                                   | 7058   | 16 882,74        | 17 558,05        | 18 260,37        | 18 990,78        | 19 750,41        | 20 540,43        | 21 362,05        | 22 216,53        | 23 105,19        | 24 029,40        |
| 3                                  | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                        | 4MN                                   | 9199   | 22 004,01        | 22 884,17        | 23 799,54        | 24 751,52        | 25 741,58        | 26 771,24        | 27 842,09        | 28 955,77        | 30 114,00        | 31 318,56        |
| 4                                  | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej | 2MN/U                                 | 12 412 | 27 107,81        | 28 192,12        | 29 319,81        | 30 492,60        | 31 712,30        | 32 980,79        | 34 300,03        | 35 672,03        | 37 098,91        | 38 582,86        |
| 5                                  | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej | 4MN/U                                 | 14 430 | 31 515,12        | 32 775,72        | 34 086,75        | 35 450,22        | 36 868,23        | 38 342,96        | 39 876,68        | 41 471,75        | 43 130,62        | 44 855,84        |
| 6                                  | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej | 5MN/U                                 | 7 366  | 16 087,34        | 16 730,84        | 17 400,07        | 18 096,07        | 18 819,92        | 19 572,71        | 20 355,62        | 21 169,85        | 22 016,64        | 22 897,31        |
| 7                                  | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej | 7MN/U                                 | 11777  | 25 720,97        | 26 749,81        | 27 819,80        | 28 932,59        | 30 089,89        | 31 293,49        | 32 545,23        | 33 847,04        | 35 200,92        | 36 608,96        |
| 8                                  | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej | 8MN/U                                 | 12288  | 26 836,99        | 27 910,47        | 29 026,89        | 30 187,97        | 31 395,48        | 32 651,30        | 33 957,36        | 35 315,65        | 36 728,28        | 38 197,41        |
| Suma potencjalnej różnicy wartości |                                                                    |                                       |        | 268 927,26       | 279 684,35       | 290 871,72       | 302 506,59       | 314 606,85       | 327 191,13       | 340 278,77       | 353 889,92       | 368 045,52       | 382 767,34       |
| <b>OBA WARIANTY OA 20 %</b>        |                                                                    |                                       |        | <b>53 785,45</b> | <b>55 936,87</b> | <b>58 174,34</b> | <b>60 501,32</b> | <b>62 921,37</b> | <b>65 438,23</b> | <b>68 055,75</b> | <b>70 777,98</b> | <b>73 609,10</b> | <b>76 553,47</b> |

Źródło: opracowanie własne



#### 4.5. Dochody z tytułu opłaty adiacenckiej z tytułu pobudowania infrastruktury technicznej.

Właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej tj.: drogi, wbudowanych pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych, przez wnoszenie na rzecz gminy stosownych opłat adiacenckich. Postępowanie w sprawie naliczenia opłaty adiacenckiej należy rozpocząć w ciągu 3 lat od dnia stworzenia warunków do korzystania z infrastruktury. Wzięto pod uwagę przepisy art. 143- 146 ustawy UGN, gdzie wskazano:

*„Art. 143 1. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do nieruchomości bez względu na ich rodzaj i położenie, jeżeli urządzenia infrastruktury technicznej zostały wybudowane z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne. Przepis art. 92 ust. 2 stosuje się odpowiednio.*

*2. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.*

*Art. 144 1. Właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich.*

*2. Przepis ust. 1 stosuje się także do użytkowników wieczystych nieruchomości gruntowych, którzy na podstawie odrębnych przepisów nie mają obowiązku wnoszenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste lub wnieśli, za zgodą właściwego organu, jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego.*

*Art. 145 1. 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.*

*2. Wydanie decyzji o ustaleniu 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 uchwała rady gminy, o której mowa w art. 146 ust. 2. 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.*

*Art. 146 1. Ustalenie i wysokość opłaty adiacenckiej zależą od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej.*

*1a. Ustalenie opłaty adiacenckiej następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartości nieruchomości.*

*2. Wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.*

*2a. W odniesieniu do nieruchomości położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, wysokość opłaty, o której mowa w ust. 2, wynosi nie więcej niż 75% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.”*

Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały. Rada Miasta i Gminy Kórnik podjęła stosowną uchwałę określającą stawkę procentową opłaty adiacenckiej. Biorąc pod uwagę obowiązującą uchwałę podjętą przez Radę ustalającą wysokość stawki procentowej opłaty na poziomie 50 % od wzrostu wartości nieruchomości w skutek wybudowania infrastruktury technicznej w dalszej prognozie przyjęto dochody z tego tytułu, przyjmując zależność, że wybudowanie sieci wodociągowej spowoduje wzrost wartości gruntu o danym przeznaczeniu

na poziomie 5 %. W obu wariantach przyjęto tożsame dochody, przewidziane do uzyskania w latach 2029-2031, czyli po uzbrojeniu terenu w wodę. Powierzchnie poszczególnych jednostek bilansowych umniejszono o części, które posiadają już możliwość przyłączenia.

Tab. Nr 8. Dochody z tytułu opłaty adiacenckiej – infrastruktura– oba warianty.

| L.p.                               | Rodzaj przeznaczenia w projekcie MPZP                              | Symbol w projekcie MPZP | pow.   | 2025        | 2026        | 2027        | 2028        | 2029              | 2030              | 2031              | 2032        | 2033        | 2034        |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------|-------------|-------------|
| 1                                  | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                        | 2MN                     | 42965  | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 200 381,72        | 208 396,99        | 216 732,87        | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| 2                                  | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                        | 3MN                     | 7 058  | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 32 917,36         | 34 234,05         | 35 603,41         | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| 3                                  | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                        | 4MN                     | 4 099  | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 19 117,06         | 19 881,75         | 20 677,02         | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| 4                                  | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej | 2MN/U                   | 2 412  | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 10 270,98         | 10 681,82         | 11 109,10         | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| 5                                  | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej | 4MN/U                   | 14 430 | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 61 447,05         | 63 904,94         | 66 461,13         | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| 6                                  | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej | 5MN/U                   | 3 866  | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 16 462,53         | 17 121,03         | 17 805,87         | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| 7                                  | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej | 7MN/U                   | 10889  | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 46 368,47         | 48 223,21         | 50 152,13         | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| 8                                  | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej | 8MN/U                   | 9624   | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 40 981,74         | 42 621,01         | 44 325,85         | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| Suma potencjalnej różnicy wartości |                                                                    |                         |        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 427 946,91        | 445 064,79        | 462 867,38        | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| <b>OBA WARIANTY OA 50 %</b>        |                                                                    |                         |        | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>213 973,46</b> | <b>222 532,39</b> | <b>231 433,69</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> |

Źródło: opracowanie własne

#### 4.6. Dochody z tytułu sprzedaży nieruchomości stanowiących własność gminy.

Na terenie objętym projektem planu znajdują się tereny gminne, jednak nie przewiduje się dochodów z tym związanych (tereny i budynki użyteczności publicznej).

#### 4.7. Dochody z tytułu podatku od czynności cywilno prawnych.

Stawka podatku od czynności cywilno prawnych wynosi 2 % wartości przedmiotu umowy i stanowi dochód własny Gminy. Jest to jeden z nielicznych podatków w polskim systemie podatkowym uzależniony od wartości nieruchomości (w odróżnieniu od np.: podatku od nieruchomości). W niniejszej prognozie wzięto pod uwagę dochody z tego tytułu, ale jedynie od tych terenów, które wcześniej nie były zabudowane lub przeznaczone pod zabudowę. Wskazano 2 warianty (optymistyczny i pesymistyczny), które uwzględniają wcześniejsze założenia w zakresie tempa sprzedaży nieruchomości w okresie pierwszych 5 lat, oraz okresie późniejszym.

Tab. Nr.9 Dochody – PCC wariant optymistyczny i pesymistyczny

| L.p.                                      | Rodzaj przeznaczenia w projekcie MPZP                              | Symbol w projekcie MPZP | pow.   | 2025        | 2026        | 2027             | 2028             | 2029             | 2030             | 2031             | 2032             | 2033             | 2034             |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------|-------------|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1                                         | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                        | 2MN                     | 41 765 | 0,00        | 0,00        | 6 174,51         | 6 421,49         | 6 678,35         | 24 309,18        | 25 281,55        | 26 292,81        | 27 344,52        | 28 438,31        |
| 2                                         | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                        | 3MN                     | 7 058  | 0,00        | 0,00        | 1 043,45         | 1 085,19         | 1 128,60         | 4 108,09         | 4 272,41         | 4 443,31         | 4 621,04         | 4 805,88         |
| 3                                         | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                        | 4MN                     | 4 099  | 0,00        | 0,00        | 605,99           | 630,23           | 655,44           | 2 385,81         | 2 481,24         | 2 580,49         | 2 683,71         | 2 791,06         |
| 4                                         | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej | 2MN/U                   | 2 412  | 0,00        | 0,00        | 325,58           | 338,60           | 352,15           | 1 281,82         | 1 333,09         | 1 386,42         | 1 441,87         | 1 499,55         |
| 5                                         | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej | 4MN/U                   | 14 430 | 0,00        | 0,00        | 1 947,81         | 2 025,73         | 2 106,76         | 7 668,59         | 7 975,34         | 8 294,35         | 8 626,12         | 8 971,17         |
| 6                                         | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej | 5MN/U                   | 3 866  | 0,00        | 0,00        | 521,85           | 542,72           | 564,43           | 2 054,52         | 2 136,70         | 2 222,17         | 2 311,06         | 2 403,50         |
| 7                                         | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej | 7MN/U                   | 11 777 | 0,00        | 0,00        | 1 589,70         | 1 653,29         | 1 719,42         | 6 258,70         | 6 509,05         | 6 769,41         | 7 040,18         | 7 321,79         |
| 8                                         | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej | 8MN/U                   | 12 288 | 0,00        | 0,00        | 1 658,68         | 1 725,03         | 1 794,03         | 6 530,26         | 6 791,47         | 7 063,13         | 7 345,66         | 7 639,48         |
| <b>suma PCC 2 % wariant optymistyczny</b> |                                                                    |                         |        | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>13 867,57</b> | <b>14 422,28</b> | <b>14 999,17</b> | <b>54 596,97</b> | <b>56 780,85</b> | <b>59 052,08</b> | <b>61 414,17</b> | <b>63 870,73</b> |
| L.p.                                      | Rodzaj przeznaczenia w projekcie MPZP                              | Symbol w projekcie MPZP | pow.   | 2025        | 2026        | 2027             | 2028             | 2029             | 2030             | 2031             | 2032             | 2033             | 2034             |
| 1                                         | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                        | 2MN                     | 41 765 | 0,00        | 0,00        | 3 087,25         | 3 210,74         | 3 339,17         | 12 154,59        | 12 640,77        | 13 146,41        | 13 672,26        | 14 219,15        |
| 2                                         | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                        | 3MN                     | 7 058  | 0,00        | 0,00        | 521,72           | 542,59           | 564,30           | 2 054,04         | 2 136,20         | 2 221,65         | 2 310,52         | 2 402,94         |
| 3                                         | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                        | 4MN                     | 4 099  | 0,00        | 0,00        | 303,00           | 315,12           | 327,72           | 1 192,90         | 1 240,62         | 1 290,25         | 1 341,86         | 1 395,53         |
| 4                                         | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej | 2MN/U                   | 2 412  | 0,00        | 0,00        | 162,79           | 169,30           | 176,07           | 640,91           | 666,55           | 693,21           | 720,94           | 749,77           |
| 5                                         | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej | 4MN/U                   | 14 430 | 0,00        | 0,00        | 973,91           | 1 012,86         | 1 053,38         | 3 834,30         | 3 987,67         | 4 147,17         | 4 313,06         | 4 485,58         |
| 6                                         | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej | 5MN/U                   | 3 866  | 0,00        | 0,00        | 260,92           | 271,36           | 282,21           | 3 265,13         | 3 395,74         | 3 531,57         | 3 672,83         | 3 819,74         |
| 7                                         | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej | 7MN/U                   | 11 777 | 0,00        | 0,00        | 794,85           | 826,65           | 859,71           | 3 129,35         | 3 254,52         | 3 384,70         | 3 520,09         | 3 660,90         |
| 8                                         | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej | 8MN/U                   | 12 288 | 0,00        | 0,00        | 829,34           | 862,51           | 897,01           | 3 265,13         | 3 395,74         | 3 531,57         | 3 672,83         | 3 819,74         |
| <b>suma PCC 2 % wariant pesymistyczny</b> |                                                                    |                         |        | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>6 933,79</b>  | <b>7 211,14</b>  | <b>7 499,58</b>  | <b>29 536,35</b> | <b>30 717,81</b> | <b>31 946,52</b> | <b>33 224,38</b> | <b>34 553,36</b> |

Źródło: opracowanie własne

#### 4.8. Roszczenia wywłaszczeniowe wskutek uchwalenia planu i nabywanie nieruchomości.

Kwestie związane z wywłaszczeniem nieruchomości regulują przepisy art. 112 – 142 ustawy UGN. Pojęcie wywłaszczenia i jego przesłanki wskazano w art. 112, który stanowi, że przepisy dotyczące wywłaszczeń stosuje się do nieruchomości położonych, z zastrzeżeniem art. 122a, art. 124 ust. 1b, art. 124b, art. 125 i art. 126, na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne albo do nieruchomości, dla których wydana została decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (ust. 1). Wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości (ust. 2). Wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy (ust. 3).

Z kolei art. 98. UGN wskazuje, że:

„1. działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne: gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe – z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą, z mocy prawa, odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne. Przepis ten stosuje się także do nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek użytkownika wieczystego, z tym, że prawo użytkowania wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne wygasa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne. Przepis stosuje się odpowiednio przy wydzielaniu działek gruntu pod poszerzenie istniejących dróg publicznych.

2. Właściwy organ składa wniosek o ujawnienie w księdze wieczystej praw gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa do działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne lub pod poszerzenie istniejących dróg publicznych. Podstawą wpisu tych praw do księgi wieczystej jest ostateczna decyzja zatwierdzająca podział.

3. Za działki gruntu, o których mowa w ust. 1, przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem lub użytkownikiem wieczystym a właściwym organem. Przepis art. 131 stosuje się odpowiednio. Jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego odszkodowanie ustala się i wypłaca według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości.”

Projekt planu przewiduje stworzenie nowego układu drogowego, zmierzającą do regulacji własności terenów pod drogi w jednostce KD-D (oba warianty). Jednocześnie jak wskazano we wcześniejszej części prognozy w tym punkcie wyszczególniono również roszczenia w zakresie przeznaczenia części terenów pod drogi wewnętrzne (jedynie w wariantcie pesymistycznym przy przyjęciu cenności gruntów jak grunty rolne – które utraciły swoje walory). Biorąc pod uwagę obecną parcelację terenu oraz konieczność dokonania podziałów koszty rozłożono na 3 lata od 2025 do 2027 roku. W tabeli nr 10 wskazano skutki finansowe ustaleń planistycznych w zakresie wykupów i wywłaszczeń oraz roszczeń o wykup z UPZP dot. nieruchomości położonych na obszarze objętym projektem planu.

Tab. Nr .10 Wydatki – wywłaszczenia, wykupy, roszczenia o wykup z UPZP wariant optymistyczny i pesymistyczny.

| wykup/odszkodowanie art. 98 UGN/roszczenie z art. 36 UPZP wariant pesymistyczny |                                         |                             |           |           |           |           |      |      |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------|------|
| L. p.                                                                           | Rodzaj przeznaczenia (MPZP) projekt     | Symbol przeznaczenia terenu | Pow. (m2) | 2025      | 2026      | 2027      | 2028 | 2029 |
| 1                                                                               | teren drogi publicznej klasy dojazdowej | KD-D                        | 4051      | 77 509,13 | 79 446,86 | 81 433,03 | 0,00 | 0,00 |
| SUMA WYDATKÓW ZAKUP WYWŁASZCZENIE GRUNTÓW (wariant pesymistyczny)               |                                         |                             |           | 77 509,13 | 79 446,86 | 81 433,03 | 0,00 | 0,00 |
| 2                                                                               | tereny dróg wewnętrznych                | 1KDW                        | 383       | 1 287,42  | 1 366,60  | 1 450,64  | 0,00 | 0,00 |
| 3                                                                               | tereny dróg wewnętrznych                | 3KDW                        | 1421      | 4 776,57  | 5 070,33  | 5 382,16  | 0,00 | 0,00 |
| 4                                                                               | tereny dróg wewnętrznych                | 4KDW                        | 2932      | 9 855,67  | 10 461,80 | 11 105,20 | 0,00 | 0,00 |
| 5                                                                               | tereny dróg wewnętrznych                | 5KDW                        | 2218      | 7 455,62  | 7 914,14  | 8 400,86  | 0,00 | 0,00 |
| 6                                                                               | tereny dróg wewnętrznych                | 6KDW                        | 478       | 1 606,76  | 1 705,57  | 1 810,47  | 0,00 | 0,00 |
| SUMA WYDATKÓW ROSZCZENIA UPZP (wariant pesymistyczny)                           |                                         |                             |           | 24 982,05 | 26 518,44 | 28 149,33 | 0,00 | 0,00 |
| wykup/odszkodowanie art. 98 UGN/roszczenie z art. 36 UPZP wariant optymistyczny |                                         |                             |           |           |           |           |      |      |
| L. p.                                                                           | Rodzaj przeznaczenia (MPZP) projekt     | Symbol przeznaczenia terenu | Pow. (m2) | 2025      | 2026      | 2027      | 2028 | 2029 |
| 1                                                                               | teren drogi publicznej klasy dojazdowej | KD-D                        | 4051      | 77 509,13 | 79 446,86 | 81 433,03 | 0,00 | 0,00 |
| SUMA WYDATKÓW ZAKUP WYWŁASZCZENIE GRUNTÓW (wariant optymistyczny)               |                                         |                             |           | 77 509,13 | 79 446,86 | 81 433,03 | 0,00 | 0,00 |

Źródło: opracowanie własne

## **5. Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.**

### **5.1. Wydatki związane z budową infrastruktury technicznej.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje w zakresie infrastruktury technicznej następujące zapisy:

*„§ 22 W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:*

*1) ustala się:*

- a) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne oraz dojazdy, przy czym dla działek przylegających do co najmniej dwóch dróg obowiązuje obsługa komunikacyjna poprzez drogę wewnętrzną lub z drogi publicznej niższej klasy,*
- b) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,*
- c) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:*
  - zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej,*
  - odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,*
  - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;*
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem § 5 pkt. 3;*
- e) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;*
- f) inne elementy uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach odrębnych;*

*2) dopuszcza się:*

- a) roboty budowlane w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;*
- b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy.”*

Wzięto pod uwagę zaproponowane zapisy projektu planu oraz przepisy art. 6 i 7 ustawy USG, gdzie jest wskazane, że do zakresu działania gminy należą wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, niezastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów. Z kolei art. 7. ust. 1 stanowi, że zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują m. in. sprawy:

- 1) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej;
- 2) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 3) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

(...)

W przypadku niniejszej prognozy mamy do czynienia z terenem, który jest w części zabudowany i uzbrojony (wzdłuż głównych dróg). Oznacza to, że w prognozie należy wyszczególnić jedynie „nowe” elementy infrastruktury, które projekt planu wprowadza. Po analizie ustaleń projektu planu oraz stanu zainwestowania terenów stwierdzono konieczność zapewnienia przejezdności nowym drogom publicznym (oba warianty) oraz wewnętrznym (tylko wariant pesymistyczny w przypadku ich nabycia) oraz budowę sieci wodociągowej w 2028 roku po nabyciu gruntów przez Gminę. Brak w miejscowości sieci kanalizacji sanitarnej powoduje, że nie przewiduje się w tym zakresie wydatków. W tabeli nr 11 wskazano skutki finansowe związane z budową infrastruktury technicznej.

Tab. Nr .11 Wydatki – wywłaszczenia, wykupy, roszczenia o wykup z UPZP wariant optymistyczny i pesymistyczny.

| wariant optymistyczny       |              |            |             |                                       |            |                     |             |                     |                                     |                                                  |            |                                     |
|-----------------------------|--------------|------------|-------------|---------------------------------------|------------|---------------------|-------------|---------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| Symbol przeznaczenia terenu | Pow./długość | nr obiektu | Nr elementu | Element                               | Jedn. obm. | Ilość jedn. obmiaru | zł na jedn. | Wartość elementu    | wartość elementu + koszty dodatkowe | Razem z uwzględnieniem mnożnika przeliczeniowego | Rok budowy | Koszt budowy powiększony o inflację |
| KD-D                        | 2430         | 75         | 1           | drogi i place o nawierzchni gruntowej | 100 m kw   | 24,30               | 3 025,20    | 73 512,36           | 76 452,85                           | 68 807,57                                        | 2028       | 79 209,63                           |
| KD-D i KDW                  | 1497         | 107        | 1           | Wodociąg wiejski z rur PCV dz 110     | 100 mb     | 14,97               | 65 123,01   | 974 891,46          | 1 013 887,12                        | 912 498,41                                       | 2028       | 1 050 446,32                        |
| <b>Razem</b>                |              |            |             |                                       |            |                     |             | <b>1 048 403,82</b> | <b>1 090 339,97</b>                 | <b>981 305,98</b>                                |            | <b>1 129 655,94</b>                 |
| wariant pesymistyczny       |              |            |             |                                       |            |                     |             |                     |                                     |                                                  |            |                                     |
| Symbol przeznaczenia terenu | Pow./długość | nr obiektu | Nr elementu | Element                               | Jedn. obm. | Ilość jedn. obmiaru | zł na jedn. | Wartość elementu    | wartość elementu + koszty dodatkowe | Razem z uwzględnieniem mnożnika przeliczeniowego | Rok budowy | Koszt budowy powiększony o inflację |
| KD-D                        | 2430         | 75         | 1           | drogi i place o nawierzchni gruntowej | 100 m kw   | 24,30               | 3 025,20    | 73 512,36           | 76 452,85                           | 68 807,57                                        | 2028       | 79 209,63                           |
| KDW                         | 5862         | 75         | 1           | drogi i place o nawierzchni gruntowej | 100 m kw   | 58,62               | 3 025,20    | 177 337,22          | 184 430,71                          | 165 987,64                                       | 2028       | 191 081,00                          |
| KD-D i KDW                  | 1497         | 107        | 1           | Wodociąg wiejski z rur PCV dz 110     | 100 mb     | 14,97               | 65 123,01   | 974 891,46          | 1 013 887,12                        | 912 498,41                                       | 2028       | 1 050 446,32                        |
| <b>Razem</b>                |              |            |             |                                       |            |                     |             | <b>1 225 741,04</b> | <b>1 274 770,69</b>                 | <b>1 147 293,62</b>                              |            | <b>1 320 736,94</b>                 |

Źródło: opracowanie własne

## 6. Prognoza.

Opracowana prognoza zakłada 2 warianty, w których wykorzystano określone na wcześniejszym etapie opracowania koszty i wpływy budżetowe, mające bezpośredni wpływ na dochody i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 UPZP oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy.

Zastosowano rachunek efektywności ekonomicznej ujęty w sposób dynamiczny, w postaci zaktualizowanej (zdyskontowanej) wartości netto. Metoda dyskontowania przepływów pieniężnych polega na przekształceniu przyszłych przepływów gotówki w obecną wartość dochodową przy użyciu odpowiedniej stopy dyskonta. Algorytm obliczania wskaźnika ekonomicznego przedstawia się następująco:

$$NPV = CF_1 \left( \frac{1}{(1-r)} \right) + CF_2 \left( \frac{1}{(1-r)^2} \right) + \dots + CF_n \left( \frac{1}{(1-r)^n} \right)$$

gdzie:

*NPV* – zdyskontowana wartość netto,

*1,2...n* – kolejne lata prognozy

*CF* – strumień dochodu z nieruchomości (dochód operacyjny netto),

*r* – stopa dyskontowa.

Wariant I (pesymistyczny).

WARIANT PESYMISTYCZNY – PODSUMOWANIE

Tab. Nr 12. Prognoza skutków finansowych – WARIANT I.

| WARIANT I                                                 |                                                             |                                                                                          |             |             |               |            |            |            |            |            |            |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                           |                                                             | prognozowany rozkład kosztów i dochodów w czasie (w okresie 10 lat funkcjonowania planu) |             |             |               |            |            |            |            |            |            |
|                                                           |                                                             | 2025                                                                                     | 2026        | 2027        | 2028          | 2029       | 2030       | 2031       | 2032       | 2033       | 2034       |
| koszty                                                    |                                                             |                                                                                          |             |             |               |            |            |            |            |            |            |
| drogi i infrastruktura                                    | budowa dróg i chodników                                     | 0,00                                                                                     | 0,00        | 0,00        | 270 290,62    | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       |
|                                                           | budowa kanalizacji sanitarnej                               | 0,00                                                                                     | 0,00        | 0,00        | 0,00          | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       |
|                                                           | budowa wodociągu                                            | 0,00                                                                                     | 0,00        | 0,00        | 1 050 446,32  | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       |
|                                                           | budowa oświetlenia                                          | 0,00                                                                                     | 0,00        | 0,00        | 0,00          | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       |
|                                                           | budowa innej infrastruktury                                 | 0,00                                                                                     | 0,00        | 0,00        | 0,00          | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       |
|                                                           | budowa kanalizacji deszczowej                               | 0,00                                                                                     | 0,00        | 0,00        | 0,00          | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       |
| nieruchomości                                             | Roszczenia odszkodowawcze                                   | 24 982,05                                                                                | 26 518,44   | 28 149,33   | 0,00          | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       |
|                                                           | Wywłaszczenia/wykupy                                        | 77 509,13                                                                                | 79 446,86   | 81 433,03   | 0,00          | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       |
| RAZEM KOSZTY                                              |                                                             | -102 491,18                                                                              | -105 965,31 | -109 582,36 | -1 320 736,94 | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       |
| dochody                                                   |                                                             |                                                                                          |             |             |               |            |            |            |            |            |            |
| nieruchomości                                             | przychód ze sprzedaży gruntów                               | 0,00                                                                                     | 0,00        | 0,00        | 0,00          | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       |
|                                                           | PCC                                                         | 0,00                                                                                     | 0,00        | 6 933,79    | 7 211,14      | 7 499,58   | 29 536,35  | 30 717,81  | 31 946,52  | 33 224,38  | 34 553,36  |
|                                                           | wzrost podatku od nieruchomości (grunty, budynki i budowle) | 0,00                                                                                     | 0,00        | 0,00        | 0,00          | 51 271,06  | 58 259,24  | 65 619,94  | 73 368,19  | 81 519,55  | 90 090,14  |
| opłaty                                                    | renta planistyczna                                          | 0,00                                                                                     | 0,00        | 71 203,80   | 73 978,88     | 76 860,47  | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       |
|                                                           | opłaty adiacenckie                                          | 53 785,45                                                                                | 55 936,87   | 58 174,34   | 60 501,32     | 276 894,83 | 287 970,62 | 299 489,44 | 70 777,98  | 73 609,10  | 76 553,47  |
| RAZEM DOCHODY                                             |                                                             | 53 785,45                                                                                | 55 936,87   | 136 311,94  | 141 691,34    | 412 525,95 | 375 766,21 | 395 827,19 | 176 092,69 | 188 353,04 | 201 196,97 |
| strumień dochodów - WYNIK FINANSOWY                       |                                                             | -48 705,73                                                                               | -50 028,44  | 26 729,57   | -1 179 045,60 | 412 525,95 | 375 766,21 | 395 827,19 | 176 092,69 | 188 353,04 | 201 196,97 |
| stopa dyskontowa                                          |                                                             | 0,0843                                                                                   |             |             |               |            |            |            |            |            |            |
| Zdyskontowane strumienie rocznych dochodów netto (CFt*qt) |                                                             | -44 919,05                                                                               | -42 551,81  | 20 967,35   | -852 968,07   | 275 235,20 | 231 217,65 | 224 625,69 | 92 160,68  | 90 913,32  | 89 562,63  |
| NPV                                                       |                                                             | 84 244 zł                                                                                |             |             |               |            |            |            |            |            |            |

Źródło: opracowanie własne.

Wynik zaokrąglono do pełnych tysięcy złotych.

Prognoza skutków finansowych (PSF<sub>I</sub>) uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi Kromolice, Pierzchno, Celestynowo, Runowo i część wsi

Dzieńmierowo, gmina Kórnik - etap III, (wariant pesymistyczny) wynosi:

**PSF<sub>I</sub> = 84 000 zł**

*Słownie złotych: osiemdziesiąt cztery tysiące 00/100.*

**Wariant II (optymistyczny).**

**WARIANT OPTYMISTYCZNY – PODSUMOWANIE**

Tab. Nr 13. Prognoza skutków finansowych – WARIANT II

| <b>WARIANT II</b>                                                      |                                                             |                                                                                                 |                   |                   |                      |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                        |                                                             | <b>prognozowany rozkład kosztów i dochodów w czasie (w okresie 10 lat funkcjonowania planu)</b> |                   |                   |                      |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
|                                                                        |                                                             | <b>2025</b>                                                                                     | <b>2026</b>       | <b>2027</b>       | <b>2028</b>          | <b>2029</b>       | <b>2030</b>       | <b>2031</b>       | <b>2032</b>       | <b>2033</b>       | <b>2034</b>       |
| <b>koszty</b>                                                          |                                                             |                                                                                                 |                   |                   |                      |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| drogi i infrastruktura                                                 | budowa dróg i chodników                                     | 0,00                                                                                            | 0,00              | 0,00              | 79 209,63            | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              |
|                                                                        | budowa kanalizacji sanitarnej                               | 0,00                                                                                            | 0,00              | 0,00              | 0,00                 | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              |
|                                                                        | budowa wodociągu                                            | 0,00                                                                                            | 0,00              | 0,00              | 1 050 446,32         | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              |
|                                                                        | budowa oświetlenia                                          | 0,00                                                                                            | 0,00              | 0,00              | 0,00                 | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              |
|                                                                        | budowa innej infrastruktury                                 | 0,00                                                                                            | 0,00              | 0,00              | 0,00                 | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              |
|                                                                        | budowa kanalizacji deszczowej                               | 0,00                                                                                            | 0,00              | 0,00              | 0,00                 | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              |
| nieruchomości                                                          | Roszczenia odszkodowawcze                                   | 0,00                                                                                            | 0,00              | 0,00              | 0,00                 | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              |
|                                                                        | Wywłaszczenia/wykupy                                        | 77 509,13                                                                                       | 79 446,86         | 81 433,03         | 0,00                 | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              |
| <b>RAZEM KOSZTY</b>                                                    |                                                             | <b>-77 509,13</b>                                                                               | <b>-79 446,86</b> | <b>-81 433,03</b> | <b>-1 129 655,94</b> | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       |
| <b>dochody</b>                                                         |                                                             |                                                                                                 |                   |                   |                      |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| nieruchomości                                                          | przychód ze sprzedaży gruntów                               | 0,00                                                                                            | 0,00              | 0,00              | 0,00                 | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              |
|                                                                        | PCC                                                         | 0,00                                                                                            | 0,00              | 13 867,57         | 14 422,28            | 14 999,17         | 54 596,97         | 56 780,85         | 59 052,08         | 61 414,17         | 63 870,73         |
|                                                                        | wzrost podatku od nieruchomości (grunty, budynki i budowle) | 0,00                                                                                            | 0,00              | 0,00              | 0,00                 | 64 139,65         | 78 284,44         | 93 178,82         | 108 852,98        | 125 338,16        | 142 666,73        |
| opłaty                                                                 | renta planistyczna                                          | 0,00                                                                                            | 0,00              | 142 407,61        | 147 957,77           | 153 720,94        | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              |
|                                                                        | opłaty adiacenckie                                          | 53 785,45                                                                                       | 55 936,87         | 58 174,34         | 60 501,32            | 276 894,83        | 287 970,62        | 299 489,44        | 70 777,98         | 73 609,10         | 76 553,47         |
| <b>RAZEM DOCHODY</b>                                                   |                                                             | <b>53 785,45</b>                                                                                | <b>55 936,87</b>  | <b>214 449,53</b> | <b>222 881,36</b>    | <b>509 754,59</b> | <b>420 852,03</b> | <b>449 449,12</b> | <b>238 683,05</b> | <b>260 361,43</b> | <b>283 090,93</b> |
| strumień dochodów - WYNIK FINANSOWY                                    |                                                             | <b>-23 723,68</b>                                                                               | <b>-23 509,99</b> | <b>133 016,49</b> | <b>-906 774,58</b>   | <b>509 754,59</b> | <b>420 852,03</b> | <b>449 449,12</b> | <b>238 683,05</b> | <b>260 361,43</b> | <b>283 090,93</b> |
| stopa dyskontowa                                                       |                                                             | <b>0,0843</b>                                                                                   |                   |                   |                      |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Zdyskontowane strumienie rocznych dochodów netto (CF <sub>t</sub> *qt) |                                                             | <b>-21 879,26</b>                                                                               | <b>-19 996,48</b> | <b>104 341,51</b> | <b>-655 996,48</b>   | <b>340 105,66</b> | <b>258 959,99</b> | <b>255 055,29</b> | <b>124 918,26</b> | <b>125 669,98</b> | <b>126 017,65</b> |
| <b>NPV</b>                                                             |                                                             | <b>637 196 zł</b>                                                                               |                   |                   |                      |                   |                   |                   |                   |                   |                   |

Źródło: opracowanie własne.

Wynik zaokrąglono do pełnych tysięcy złotych.

Prognoza skutków finansowych (PSF<sub>II</sub>) uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi Kromolice, Pierzchno, Celestynowo, Runowo i część wsi

Dzieńmierowo, gmina Kórnik - etap III, (wariant optymistyczny) wynosi:

**PSF<sub>II</sub> = 637 000 zł**

Słownie złotych: sześćset trzydzieści siedem tysięcy 00/100.



## **7. Wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.**

Oszacowano, że uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może przynieść wynik dla budżetu gminy w okresie 10 lat, w wariantcie pesymistycznym w wysokości 84 000 zł lub wynik dla budżetu gminy, w wariantcie optymistycznym w wysokości 637 000 zł. Na dodatnie saldo bilansu duży wpływ wywarły potencjalne dochody z tytułu opłat adiacenckich oraz renty planistycznej. W obu wariantach prognozy znaczną pozycją po stronie kosztów są wykupu gruntów pod drogi i budowa infrastruktury technicznej.

Podjęcie uchwały przez Radę Miasta i Gminy Kórnik o zatwierdzeniu przedmiotowego dokumentu, biorąc pod uwagę wyłącznie skutki finansowe wydaje się być celowe.

Należy również pamiętać, że podane dane mają charakter szacunkowy i określają jedynie przybliżone kwoty dochodów i wydatków, jakie może uzyskać gmina, przy przyjęciu określonych założeń. Należy również zauważyć, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wywoła pozytywne skutki pośrednie. Na uwagę zasługują przede wszystkim aspekty społeczno – gospodarcze tj.: potencjalne zwiększenie liczby mieszkańców gminy, a co za tym idzie wpływów z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych.

Poniżej przedstawiono zalecenia mogące wpłynąć korzystnie na wynik prognozy finansowej uchwalenia planu:

- przyjęcie wyższej stawki renty planistycznej niż zaproponowano w projekcie planu,
- podjęcie rozmów z właścicielami nieruchomości w zakresie umownego przekazania terenów pod drogi publiczne w uzgodnionej cenie i zrzeczenie się roszczeń z UPZP lub ich sprzedaż za symboliczną złotówkę.

Można przyjąć, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spełnia kryteria zasadności opracowania i odpowiada wymaganiom prawnym i może kwalifikować się do uchwalenia przez Radę Miasta i Gminy Kórnik.

## **8. Klauzule i informacje dodatkowe.**

- Niniejsze opracowanie ma charakter opinii o potencjalnych dochodach i kosztach, co oznacza, że nie należy go traktować jak operatu szacunkowego określającego wartość rynkową nieruchomości.
- Prognoza i metoda opracowania podlegają ochronie prawnej z tytułu prawa autorskiego.
- Prognoza została sporządzona w 3 egzemplarzach, egzemplarz o numerze 1 i 2 przekazano Zleceniodawcy, egzemplarz o nr 3 zachowano w archiwum autora;
- Prognoza została sporządzona zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) obowiązującymi na datę sporządzenia opracowania.
- Prognoza może być wykorzystywana wyłącznie w celu, w jakim została sporządzona.
- Określone w prognozie wartości i ceny nie zawierają podatku VAT.
- Wyklucza się odpowiedzialność wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania prognozy w innym celu, aniżeli została ona sporządzona.
- Prognoza skutków finansowych nie jest aktem prawnym. Prognoza stanowi jednak opinię, która ma służyć organom gminy do podejmowania decyzji w zakresie rozwiązań projektowych i ich możliwych skutków finansowych dla finansów jednostki.
- Prognoza stanowi szacunkową ocenę finansową przyjętych w projekcie planu rozwiązań planistycznych.
- Przyjęte w prognozie wartości nie mogą stanowić podstawy do wydania decyzji podatkowych oraz decyzji związanych z pobieraniem opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu lub roszczeń finansowych.
- Wszelkie obliczenia w opracowaniu były wykonywane w programie MS EXCEL.
- W prognozie nie uwzględniono:
  - opłat za gospodarcze korzystanie ze środowiska,
  - kosztów wyceny, podziału geodezyjnego i dokumentów.
  - opłat za odprowadzenie wód opadowych i roztopowych,
  - opłat za pobór wody i odprowadzane ścieki,

- opłat za odbiór ciepła komunalnego,
- opłat za odbiór odpadów komunalnych i innych.
- planowanych zmian legislacyjnych w zakresie nowych definicji budynku i budowli w prawie podatkowym.

**Prognozę sporządził:**

**Michał Witkowski**

upr. zawodowe nr 6384

w zakresie szacowania nieruchomości

**Podpis:**

**Data:**

**Poznań, wrzesień 2024 r.**