

PROGNOZA
SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO
W KAMIONKACH W REJONIE ULICY POZNAŃSKIEJ,
GM. KÓRNIK

OPRACOWANIE:

mgr Kacper Głazaczow

rzecznik majatkowy

nr uprawnień 6562

Poznań, wrzesień 2025 r.



Spis treści

1. Wstęp.....	3
2. Cel i zakres opracowania.....	3
3. Podstawy prawne.....	4
4. Źródła informacji i wykorzystane materiały	4
4. Charakterystyka obszaru objętego granicami planu.....	5
6. Zadania planu oraz bilans terenu.....	5
7. Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gmin, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36.....	6
8. Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy	8
9. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.....	8

1. Wstęp

Niniejsze opracowanie jest prognozą skutków finansowych przedsięwzięcia, jakim jest uchwalenie i realizacja założeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zidentyfikowane koszty i przychody, które potencjalnie mogą się pojawić po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczą budżetu gminy.

Opracowanie to może być wykorzystane do wspomagania procesu decyzyjnego w zakresie: wyboru wariantów rozwiązań w planie, określania zakresu opracowywania planu, ustalania kolejności prac w przypadku etapowania uchwalania planu, wstępnego budżetowania dochodów i wydatków własnych gminy związanych z wpływem ustaleń mpzp, itp.

Niniejszego opracowania nie należy traktować jako wyceny inwestycji ani wyceny wartości nieruchomości. Wartości zamieszczone w opracowaniu są wartościami przybliżonymi i nie można ich wykorzystywać jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych.

2. Cel i zakres opracowania

Cel opracowania¹

Sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kamionkach w rejonie ulicy Poznańskiej, gmina Kórnik.

Zakres opracowania²

- bilans terenów z wyszczególnieniem:
 - a) stanu projektowanego,
 - b) struktury własności;
- prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy;

¹ zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami)

² zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587)

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

3. Podstawy prawne

Opracowanie prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego unormowane jest niżej wymienionymi przepisami:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r, poz. 1130 ze zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zmianami),
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70 ze zmianami),
- Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).

4. Źródła informacji i wykorzystane materiały

- Rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i ustalenia zawarte w projekcie uchwały oraz dokumentacji,
 - System informacji przestrzennej gminy Kórnik: /kornik.e-mapa.net/,
- Uchwała nr XXXII/391/2017 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kamionkach w rejonie ulicy Poznańskiej, gmina Kórnik (ze zmianami);
- Uchwała Nr VI/65/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 25 września 2024 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości,

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kamionkach w rejonie ulicy Poznańskiej, gmina Kórnik

- Dane z ewidencji gruntów,
- „Ocena przedsiębiorstwa według standardów światowych” Maria Sierpińska, Tomasz Jachna, PWN, Warszawa, 2012,
- „Wykorzystanie Excela w procesie szacowania nieruchomości”, A. Hopfer, K. Trynkos, PFRZM 2013,
- „Nieruchomość w gospodarce rynkowej”, E. Kucharska-Stasiak, Wydawnictwo Naukowe PWN, 2012,
- „Wrocław 2000 Plus. Studia nad strategią miasta”, Zeszyt 6 (50) 2003, Wrocław, 2003 – materiały z seminarium szkoleniowego na temat: „Miejscowe plany i ich skutki finansowe”,
- „Problematyka ekonomiczna w planowaniu miejscowym”, luty 2004 – materiały z seminarium szkoleniowego na temat: „Miejscowe plany i ich skutki finansowe”.

4. Charakterystyka obszaru objętego granicami planu

Obszar opracowania położony jest we wsi Kamionki przy ul. Poznańskiej i Przy Łowisku. Zajmuje powierzchnię ok. 5,88 ha. Teren jest w dużej części zabudowany budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i wielorodzinnymi, budynkami usługowymi oraz budynkami w zabudowie zagrodowej.

Obecnie nieruchomości znajdujące się w granicach opracowywanego planu należą do:

- osób fizycznych,
- przedsiębiorstw.

6. Zadania planu oraz bilans terenu

W projekcie ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **1MNW, 2MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **MWW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
- 3) **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 4) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 5) **1IK, 2IK** – tereny kanalizacji;
- 6) **1KR, 2KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kamionkach w rejonie ulicy Poznańskiej, gmina Kórnik

7) **KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej.

Tab. 1 Bilans terenu na podstawie projektu planu miejscowego

Planowane zainwestowanie terenów	Oznaczenie	Powierzchnia w ha	Udział w planie
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	MNW	0,35	5,95%
Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej	MWW	2,57	43,72%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług	MNW-U	1,71	29,09%
Teren zabudowy zagrodowej	RZM	1,12	19,05%
Tereny kanalizacji	K	0,02	0,34%
Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej	KR	0,10	1,70%
Tereny komunikacji pieszo-rowerowej	KP	0,008	0,14%
Suma		5,88	100,00%

Celem uchwalenia planu miejscowego jest określenie sposobu zagospodarowania i zabudowy obszaru, w tym, uporządkowania i wskazania zasięgu nowej zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z polityką przestrzenną przyjętą w Studium, obszar obejmuje w swoich granicach tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

7. Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gmin, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36.

Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości

Przewiduje się zwiększenie wpływu z podatku od nieruchomości, zarówno od gruntów jak i budynków na części terenów MNW i MNW-U o powierzchni ok. 15 300 m². Założono, że wskazany obszar zostanie zabudowany nowymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi o powierzchni użytkowej 2500 m².

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kamionkach w rejonie ulicy Poznańskiej, gmina Kórnik

[Podatek od gruntów] = [powierzchnia gruntów w m²] x [stawka podatku]

[Podatek od gruntów] = 15 300 m² x 0,73 zł/m² = **11 169,00 zł**

[Podatek od budynków] = [powierzchnia budynków w m²] x [stawka podatku]

[Podatek od budynków] = 2500 m² x 1,04 zł/m² = **2 600,00 zł**

Razem podatek do nieruchomości **13 769,00 zł**

Przewidywane wpływy z jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości
(tzw. opłata planistyczna)

Nie przewiduje się wpływów z tzw. „renty planistycznej”. Nieruchomości objęte są obowiązującymi planami miejscowymi i przeznaczone pod zabudowę, dlatego też w wyniku uchwalenia planu miejscowego ich wartość nie wzrośnie. Ponadto założono, że nieruchomości, których wartość może wzrosnąć po uchwaleniu planu miejscowego nie zostaną zbyte w ciągu pięciu lat od wejścia w życie planu.

Opłaty adiacenckie

Nie przewiduje się wpływów z tytułu opłat adiacenckich.

Zyski ze sprzedaży gruntów należących do gminy

Nie przewiduje się sprzedaży nieruchomości należących do gminy Kórnik.

Prognozowane koszty wypłaty odszkodowań, wykupów i przeprowadzenia zamian
gruntów

Nie przewiduje się odszkodowań, wykupów oraz przeprowadzenia zamian gruntów.

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

Przyjęto, że drogi publiczne oraz sieci infrastruktury technicznej, których realizacja należy do gminy Kórnik nie zostaną zrealizowane w prognozowanym okresie 10 lat od uchwalenia planu.

Budowa elementów infrastruktury technicznej należy do zadań niżej wymienionych spółek:

Rozwój sieci wodociągowej i kanalizacyjnej: Wodociągi Kórnickie i Usługi Komunalne
Wodkom Kórnik Spół z o. o.

Rozwój sieci energetycznej: ENEA S. A.

Rozwój sieci gazociągowej: Polska Spółka Gazownictwa

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

Wzrost podatku od nieruchomości: **13 769,00 zł**

Wpływy z jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: brak

Wpływy z opłat adiacenckich: brak

Sprzedaż nieruchomości należących do gminy: brak

Koszty wypłaty odszkodowań, wykupów i przeprowadzenia zamian gruntów: brak

Budowa dróg i infrastruktury: brak

Założono:

- 1) Stopniowy wzrost podatku od nieruchomości w drugim roku prognozy: 30% w drugim roku prognozy, 30% w trzecim roku prognozy, 40% w czwartym roku prognozy,
- 2) Wykup nieruchomości i podziały geodezyjne w pierwszym roku prognozy.
- 3) Stopę dyskontową, za pomocą której uwzględnia się wartość pieniądza w czasie, na poziomie 11%.

Ocena efektywności przedsięwzięcia metodą dyskontową za pomocą zaktualizowanej wartości netto – NPV

Zaktualizowana wartość netto NPV jest obecną (zdyskontowaną) wartością kosztów i efektów związanych z realizacją ocenianego przedsięwzięcia. Nie jest to suma algebraiczna pozycji z tabeli. Wartość NPV jest wynikiem formuły finansowej uwzględniającej zmienność wartości pieniądza w czasie. Opiera się na prognozowanych przepływach pieniężnych dla okresów przyszłych. Na tej podstawie można określić efektywność (opłacalność) podejmowanych działań inwestycyjnych (uchwalenie planu miejscowego).

		Wartość	Prognozowany rozkład kosztów i efektów w czasie (w okresie 10 lat funkcjonowania planu)									
		[zł]	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
koszty												
Wykupy	Oszkodowania i wykup gruntów	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Drogi i infrastruktura	Podziały geodezyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Budowa dróg i sieci	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RAZEM			0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
efekty												
Nieruchomości	Przychód ze sprzedaży gruntów inwestorom	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Wzrost podatku od nieruchomości (grunty)	11 169,00 zł	-	3 350,70 zł	6 701,40 zł	11 169,00 zł	11 169,00 zł	11 169,00 zł	6 701,40 zł	6 701,40 zł	11 169,00 zł	11 169,00 zł
	Wzrost podatku od powierzchni użytkowej	2 600,00 zł	-	780,00 zł	1 560,00 zł	2 600,00 zł	2 600,00 zł	2 600,00 zł	2 600,00 zł	2 600,00 zł	2 600,00 zł	2 600,00 zł
Opłaty	Renta planistyczna	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Opłaty adiacenckie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RAZEM			0,00	4 131 zł	8 261 zł	13 769 zł	13 769 zł	13 769 zł	9 301 zł	9 301 zł	13 769 zł	13 769 zł
OGÓŁEM			0,00	4 131 zł	8 261 zł	13 769 zł	13 769 zł	13 769 zł	9 301 zł	9 301 zł	13 769 zł	13 769 zł
Stopa dyskontowa			0,11									
NPV			52 744 zł									

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kamionkach w rejonie ulicy Poznańskiej, gmina Kórnik

Wnioski i zalecenia

Celem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu była próba określenia potencjalnych wydatków i wpływów z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kamionkach w rejonie ulicy Poznańskiej, gmina Kórnik.

Opracowywany plan miejscowy pozwoli na określenie sposobu zagospodarowania i zabudowy obszaru, w tym, uporządkowania i wskazania zasięgu nowej zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z polityką przestrzenną przyjętą w Studium, obszar obejmuje w swoich granicach tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Wykonane obliczenia wykazały dodatni finansowy przedsięwzięcia na poziomie około 52 744 zł. Taki efekt spowodowany planowanym wzrostem wpływów z podatku od nieruchomości.

Plan określa sposób zabudowy i zagospodarowania terenów, stwarza warunki dla optymalnego wykorzystania przestrzeni, a są to korzyści, których nie można wycenić w sposób jednoznaczny.

Należy podkreślić, że wykazane w analizie koszty nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu mpzp i mogą być rozłożone w czasie.

Prognozowany poziom wyniku finansowego przedsięwzięcia wykazany w analizie może być obciążony dużym błędem, z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych i zmienność uwarunkowań w czasie. Również dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji są danymi przybliżonymi. Analiza opłacalności przedsięwzięcia, jakim jest uchwalenie i realizacja założeń planu, pokazuje skalę pewnych ograniczeń. Jest wskazówką do przyjęcia kierunków w polityce finansowania inwestycji, ma również uświadomić skalę problemów i podać przybliżone wielkości kwot, które mogą potencjalnie pojawić się po stronie wydatków i przychodów gminy w przypadku uchwalenia planu.

Szacunkowe wielkości podane w niniejszym opracowaniu nie mogą stanowić podstawy do wydania decyzji podatkowych oraz decyzji związanych z pobieraniem opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu i innych roszczeń finansowych.