

PROGNOZA
SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU WSI BORÓWIEC –
ARKUSZ 4, GMINA KÓRNIK

OPRACOWANIE:

mgr Kacper Głazaczow

rzecznik majątkowy

nr uprawnień 6562

Poznań, maj 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.....	6
6. Zadania planu oraz bilans terenu.....	6
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.....	9
8. Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy	10
9. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.....	11

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 dla obszaru wsi Borówiec – arkusz 4, 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 2023 r. poz. 977 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,
- Uchwała nr XXXIII/217/96 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 28 listopada 1996 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej Borówiec II (dz. nr 310/8),
- Uchwała nr XLIII/331/97 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 18 września 1997 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej Borówiec II (działki nr ewid. 309, 310/2, 310/6, 310/7, 310/9, 310/10, 311/1 i 332),

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Borówiec – arkusz 4, gmina Kórnik

- Uchwała nr V/22/98 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 21 grudnia 1998 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Borówiec w rejonie ulicy Głównej – BORÓWIEC II,
- Uchwała nr XXXV/455/2001 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 17 września 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kórnik we wsi Borówiec - działki nr ewid. 320, 159/5, 310/1, 311/2, 313/2, 313/3, 314, 315/1, 315/2, 315/3, 315/4, 315/5, 71/3L i 318,
- Uchwała nr XXVIII/503/2001 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 3 grudnia 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej przy ul. Spółdzielczej w Borówcu, gm. Kórnik,
- Uchwała nr IX/89/2003 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 9 maja 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej „Marzenie” w Borówcu, gm. Kórnik,
- Uchwała nr XIII/189/2003 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 27 sierpnia 2003 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Borówiec - działki nr ewid. 335/5 - 335/22 oraz 335/25, 335/27, 335/28 i 335/29,
- Uchwała nr XV/180/2011 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 29 listopada 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Głównej i Poznańskiej obręb Borówiec , Gm. Kórnik,
- Uchwała nr XLVIII/641/2018 z Rady Miasta i Gminy Kórnik dnia 27 czerwca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów łącznika ekologicznego, lasów i gruntów rolnych w obrębach geodezyjnych: Koninko, Szczytniki, Kamionki i Borówiec w gminie Kórnik
 - System informacji przestrzennej gminy Kórnik: /kornik.e-mapa.net/,
- Uchwała nr XXIX/352/2016 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Borówiec – arkusz 4, gmina Kórnik,
- 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 dla obszaru wsi Borówiec – arkusz 4, 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 Borówiec między ulicami Główną i Spółdzielczą, powierzchni ok. 88,6 ha. Teren jest w dużej części zabudowany, głównie budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Centralna część między ul. Bursztynową i Pod Borem jest w dużej części niezabudowana i stanowi podzielone nieruchomości, przygotowane do zabudowy. Wschodnia część, na południe od ul. Główniej stanowi las. Zabudowa usługowa zlokalizowana jest przy ul. Główniej.

Obecnie nieruchomości znajdujące się w granicach opracowywanego planu należą do:

- Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego (Nadleśnictwo Babki oraz w zarządzie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa),
- osób fizycznych,
- Miasta i Gminy Kórnik,
- Powiatu Poznańskiego,
- osób fizycznych.

6. Zadania planu oraz bilans terenu

W projekcie ustala się następujące przeznaczenie terenów:

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Borówiec – arkusz 4, gmina Kórnik

- 1) **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1MW, 2MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 4) **1U, 2U, 3U** – tereny usług;
- 5) **UB** – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 6) **1US, 2US** – tereny usług sportu i rekreacji;
- 7) **1L, 2L, 3L, 4L, 5L** – tereny lasów;
- 8) **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN, 13ZN, 14ZN, 15ZN, 16ZN, 17ZN, 18ZN, 19ZN, 20ZN, 21ZN, 22ZN, 23ZN, 24ZN, 25ZN, 26ZN, 27ZN, 28ZN, 29ZN, 30ZN** – tereny zieleni naturalnej;
- 9) **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 10) **1IE, 2IE, 3IE, 4IE, 5IE** – tereny elektroenergetyki;
- 11) **IK** – teren kanalizacji;
- 12) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 13) **1KDL, 2KDL** – tereny dróg lokalnych;
- 14) **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD** – tereny dróg dojazdowych;
- 15) **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 16) **1KP, 2KP** – tereny komunikacji pieszo-rowerowej.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Borówiec – arkusz 4, gmina Kórnik

- 17) **UE** – teren usług edukacji;
- 18) **U** – teren usług;
- 19) **1KDD, 2KDD, 3KDD** – tereny dróg dojazdowych;
- 20) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Tab. 1 Bilans terenu na podstawie projektu planu miejscowego

Planowane zainwestowanie terenów	Oznaczenie	Powierzchnia w ha	Udział w planie
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN	34,80	39,26%
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW	0,71	0,80%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	MN-U	3,24	3,65%
Tereny usług	U	2,87	3,24%
Teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego	UB	0,01	0,01%
Tereny usług sportu i rekreacji	US	1,79	2,02%
Tereny lasów	L	20,79	23,45%
Tereny zieleni naturalnej	ZN	11,15	12,58%
Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	WS	1,68	1,90%
Tereny elektroenergetyki	IE	0,03	0,03%
Teren kanalizacji	IK	0,21	0,24%
Teren drogi zbiorczej	KDZ	1,96	2,21%
Tereny dróg lokalnych	KDL	1,30	1,47%
Tereny dróg dojazdowych	KDD	6,43	7,25%
Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej	KR	1,63	1,84%
Tereny komunikacji pieszo-rowerowej	KP	0,05	0,06%
Suma		88,65	100,00%

Celem uchwalenia planu miejscowego jest określenie zasad zagospodarowania oraz uporządkowanie i zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej.

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 terenie U o powierzchni ok. 14 443 m². Założono, że wskazany obszar zostanie zabudowany nowymi budynkami usługowymi o powierzchni użytkowej 2000 m².

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

[Podatek od gruntów] = 14 443 m² x 1,38 zł/m² = 19 931,34 zł

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

[Podatek od budynków] = 2000 m² x 34,00 zł/m² = 68 000,00 zł

Razem podatek do nieruchomości **87 931,34 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.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Borówiec – arkusz 4, gmina Kórnik

Prognozowane koszty wypłaty odszkodowań, wykupów i przeprowadzenia zamian gruntów

Przewiduje się wykup nieruchomości w celu realizacji dróg 1KDL, 2KDL, 21KDD o łącznej powierzchni ok. 3 659 m². Z uwagi na położenie części nieruchomości wokół terenów leśnych i niezabudowanych przyjęto cenę jednostkową działki na poziomie 100,00 zł.

[Wykup nieruchomości] = [powierzchnia gruntów w m²] x [stawka podatku]

[Wykup nieruchomości] = 3 659 m² x 100,00 zł/m² = 365 900,00 zł

Ponadto zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych w przypadku przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne pobrana zostanie należność z tytułu wyłączenia gruntu z produkcji leśnej, opłata roczna równa 10% należności (płacana przez 10 lat) oraz w zależności od wieku drzewostanu – opłata za przedwczesny wyręb drzewostanu. Wyłączenie gruntu leśnego z produkcji dotyczy części terenu 5KDD i 3MWK (dz. nr 8101/8, obręb 8). Całkowita powierzchnia gruntu leśnego przeznaczona na cele nierolnicze i nieleśne wynosi 1932 m².

Zgodnie z danymi uzyskanymi od Zamawiającego oraz obliczeniami własnymi:

- należność za wyłączenie gruntu leśnego z produkcji wynosi **17 238,09 zł**,
- opłata roczna za wyłączenie gruntu z produkcji leśnej wynosi **1 723,81 zł**,
- opłata za przedwczesny wyręb drzewostanu wynosi **476,75 zł**.

Koszt podziałów nieruchomości

Przyjęto koszt podziałów nieruchomości na poziomie **15 000,00 zł**.

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.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Borówiec – arkusz 4, gmina Kórnik

Budowa elementów infrastruktury technicznej należy do zadań niżej wymienionych spółek:

Rozwój sieci wodociągowej i kanalizacyjnej:	Wodociągi Kórnickie i Usługi Komunalne Wodkom Kórnik Spółka 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: **87 931,34 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: **365 900,00 zł**

Należność (opłata jednorazowa): **17 238,09 zł,**

Opłata roczna: **1 723,81 zł,**

Opłata za przedwczesny wyrąb drzewostanu: **476,75 zł,**

Podziały nieruchomości: **15 000,00 zł**

Budowa dróg i infrastruktury: brak

Założono:

- 1) Wzrost podatku od nieruchomości w drugim 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	365 900,00 zł	365 900,00 zł	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Drogi i infrastruktura	Podziały geodezyjne	15 000,00 zł	15 000,00 zł	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Budowa dróg i sieci	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wyłączenie z produkcji leśnej	Opłata za przedwczesny wyręb drzewostanu	476,75 zł	476,75 zł									
	Należność	17 238,09 zł	17 238,09 zł									
	Opłata roczna	1 723,81 zł	1 723,81 zł	1 723,81 zł	1 723,81 zł	1 723,81 zł	1 723,81 zł	1 723,81 zł	1 723,81 zł	1 723,81 zł	1 723,81 zł	1 723,81 zł
RAZEM			400 338,65 zł	1 723,81 zł	1 723,81 zł	1 723,81 zł	1 723,81 zł	1 723,81 zł	1 723,81 zł	1 723,81 zł	1 723,81 zł	1 723,81 zł
efekty												
Nieruchomości	Przychód ze sprzedaży gruntów inwwestorom	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Wzrost podatku od nieruchomości (grunty)	19 931,34 zł	-	19 931,34 zł	19 931,34 zł	19 931,34 zł	19 931,34 zł	19 931,34 zł	19 931,34 zł	19 931,34 zł	19 931,34 zł	19 931,34 zł
	Wzrost podatku od powierzchni użytkowej	68 000,00 zł	-	68 000,00 zł	68 000,00 zł	68 000,00 zł	68 000,00 zł	68 000,00 zł	68 000,00 zł	68 000,00 zł	68 000,00 zł	68 000,00 zł
Opłaty	Renta planistyczna	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Opłaty adiacenckie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RAZEM			0,00	87 931 zł	87 931 zł	87 931 zł	87 931 zł	87 931 zł	87 931 zł	87 931 zł	87 931 zł	87 931 zł
OGÓŁEM			-400 338,65	86 208 zł	86 208 zł	86 208 zł	86 208 zł	86 208 zł	86 208 zł	86 208 zł	86 208 zł	86 208 zł
Stopa dyskontowa			0,11									
NPV			69 366 zł									

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Borówiec – arkusz 4, 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 dla obszaru wsi Borówiec – arkusz 4, gmina Kórnik.

Opracowywany plan miejscowy pozwoli na określenie zasad zagospodarowania oraz uporządkowanie i zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej.

Wykonane obliczenia wykazały dodatni finansowy przedsięwzięcia na poziomie około 69 366 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.