

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Błazejewko, w rejonie ulic Leśnej, Zaniemyskiej i jeziora Bnińskiego oraz dla działek o numerach ewidencyjnych 450/2, 450/12 i 450/13, gmina Kórnik – część A.

Data opracowania: sierpień 2026 r.

Opracowanie:

Miłosz Sura

Konrad Gawron – Rzeczoznawca Majątkowy

1	Wstęp	3
2	Cel i zakres opracowania.....	3
	Cel opracowania	3
3	Podstawa prawna opracowania	4
4	Źródła informacji i wykorzystane materiały	4
5	Charakterystyka obszaru objętego granicami mpzp.	5
6	Bilans terenów.	5
	Stan istniejący	5
	Bilans terenów z projektu planu	6
7	Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy.....	7
	Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości (wzrost podatku)	7
	Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów należących do gminy	7
	Prognozowane wpływy z renty planistycznej.....	7
	Prognozowane koszty wypłaty odszkodowań, wykupów i przeprowadzenia zamian gruntów.....	7
	Opłaty adiacenckie z tytułu podziałów	7
8	Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.....	8
	Wyłączenie gruntów z produkcji rolnej lub leśnej	8
	Koszty budowy i rozbudowy dróg i infrastruktury technicznej.....	8
9	Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.	8
	Założenia do oceny efektywności.....	8
	Ocena efektywności przedsięwzięcia metodą dyskontową za pomocą zaktualizowanej wartości netto – NPV	9
	Wnioski i zalecenia.....	10

1 Wstęp

Niniejsze opracowanie jest prognozą skutków finansowych przedsięwzięcia jakim jest realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Błażejewko, w rejonie ulic Leśnej, Zaniemyskiej i jeziora Bnińskiego oraz dla działek o numerach ewidencyjnych 450/2, 450/12 i 450/13, gmina Kórnik – część A.

W prognozie zidentyfikowane są koszty i przychody, które potencjalnie mogą się pojawić po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Podane kwoty dotyczą wydatków i przychodów budżetowych gminy, z zastrzeżeniem możliwości przeniesienia pewnych wydatków na inwestorów prywatnych lub samodzielne spółki publiczne.

Opracowanie to może być wykorzystane do wspomagania procesu decyzyjnego w zakresie: wyboru rozwiązań technicznych przy realizacji ustaleń planu, ustalania kolejności prac w przypadku etapowania uchwalenia planu, wstępnego budżetowania dochodów i wydatków własnych gminy związanych z realizacją ustaleń mpzp, itp. Prognoza jest również źródłem informacji do konstruowania załącznika do uchwały planu pt. „Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.

Poniższe opracowanie nie jest operatem szacunkowym. Wartości zamieszczone w opracowaniu są wartościami przybliżonymi i nie można ich wykorzystywać jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych.

Zamieszczony załącznik jest projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Błażejewko, w rejonie ulic Leśnej, Zaniemyskiej i jeziora Bnińskiego oraz dla działek o numerach ewidencyjnych 450/2, 450/12 i 450/13, gmina Kórnik – część A.

2 Cel i zakres opracowania

Cel opracowania¹

Oszacowanie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Błażejewko, w rejonie ulic Leśnej, Zaniemyskiej i jeziora Bnińskiego oraz dla działek o numerach ewidencyjnych 450/2, 450/12 i 450/13, gmina Kórnik – część A.

Zakres opracowania²

- prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, a w tym na:

¹ zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

- wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy;
- opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- dochody związane z opłatami adiacenckimi;
- dochody związane z opłatami cywilnoprawnymi;
- prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych:
 - założenia do oceny efektywności;
 - ocena efektywności przedsięwzięcia jakim jest uchwalenie i realizacja założeń mpzp (dyskontową metodą rachunku ekonomicznego, w tym przypadku przy użyciu kalkulacji zaktualizowanej wartości netto – NPV);
 - wnioski i zalecenia;

3 Podstawa prawna opracowania

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 grudnia 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego;
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym;
- Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych;
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych;
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych.

4 Źródła informacji i wykorzystane materiały

- Rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i projekt tekstu ustaleń planu;
- Mapa stanu prawnego gruntów – własności gruntów;
- Uchwała Nr XVII/244/2025 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 24 września 2025 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości;
- Dane uzyskane z Urzędu Miasta i Gminy Kórnik dotyczące cen nieruchomości;

5 Charakterystyka obszaru objętego granicami mpzp.

Plan obejmuje obszar około 77,5 ha. Teren ten położony jest w obrębie Błazejewo i Błazejewko.

Projekt miejscowego planu opracowany został w oparciu o uchwałę nr XVII/191/2019 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 30 grudnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z § 2 i 3 ww. uchwały granice terenu objętego przystąpieniem do sporządzenia planu określono na mapach, stanowiących załączniki: nr 1A i nr 1B, a uchwałę dopuszcza się wykonać w częściach.

6 Bilans terenów.

Stan istniejący

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Wzdłuż drogi powiatowej oraz w jej bezpośrednim sąsiedztwie występują ciągi zabudowy jednorodzinnej, głównie w formie domów wolnostojących na działkach o powierzchni od ok. 800 do 1500 m². Zabudowa jest rozproszona, z wyraźnymi przerwami i terenami niezagospodarowanymi pomiędzy istniejącymi posesjami.

Zabudowa rekreacyjna / letniskowa

W kierunku jeziora pojawiają się pojedyncze obiekty rekreacyjne, często o charakterze sezonowym, z niewielką intensywnością zabudowy.

Zabudowy zagrodowa

Zlokalizowane głównie w ramach „starej” zabudowy wsi Błazejewo.

W formie tradycyjnych gospodarstw rolnych, obejmujących:

- budynki mieszkalne o prostej bryle,
- budynki gospodarcze i inwentarskie,
- niewielkie podwórza gospodarcze,
- przyległe grunty rolne użytkowane jako pola uprawne, łąki lub pastwiska.

Tereny niezabudowane

Znaczna część obszaru pomiędzy drogą powiatową a jeziorem pozostaje niezainwestowana, użytkowana jako:

- łąki i pastwiska,
- nieużytki,
- tereny zieleni naturalnej,
- zadrzewienia i zakrzewienia o charakterze śródpolnym. Występują również działki o funkcji rolnej, w części nadal użytkowane.

Strefa przyjeziorna

Pas bezpośrednio przy jeziorze obejmuje:

- zadrzewienia i zakrzewienia,
- lokalne obniżenia terenu,

- fragmenty zieleni naturalnej o podwyższonej wilgotności. Dostęp do jeziora jest ograniczony — brak urządzonych ciągów pieszych, pomostów publicznych czy infrastruktury rekreacyjnej.

Bilans terenów z projektu planu

Bilans terenów z projektu mpzp					
Lp.	Symbol	Projektowane w mpzp przeznaczenie terenów	Powierzchnia	Powierzchnia	Procentowo w planie
			[m ²]	[ha]	[%]
1	MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	384379	38,4379	49,62%
2	MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	30247	3,0247	3,90%
3	U	tereny zabudowy usługowej	4510	0,451	0,58%
4	US	tereny sportu i rekreacji	18856	1,8856	2,43%
5	UT	teren usług turystyki	21629	2,1629	2,79%
6	ML	tereny zabudowy rekreacji indywidualnej	13048	1,3048	1,68%
7	RM	tereny zabudowy zagrodowej	99688	9,9688	12,87%
8	R	teren rolniczy	22186	2,2186	2,86%
9	Z	tereny zieleni nieurządzonej	56985	5,6985	7,36%
10	ZL	las	28581	2,8581	3,69%
11	IT	tereny infrastruktury technicznej	366	0,0366	0,05%
12	K	teren infrastruktury technicznej - kanalizacja	241	0,0241	0,03%
13	KD-Z	teren drogi publicznej klasy zbiorczej	6679	0,6679	0,86%
14	KD-D	tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	34819	3,4819	4,50%
15	KDW	tereny dróg wewnętrznych	44714	4,4714	5,77%
16	KDxr	tereny dróg dla pieszych i rowerów	7656	0,7656	0,99%
suma			774584	77,4584	100,00%

7 Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy.

Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości (wzrost podatku)

Zakłada się, że na części terenów z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługowych nastąpi wzrost podatku od nieruchomości. Zakłada się, że w przeciągu 10 lat zagospodarowane zostanie 20% terenów MN oraz UT.

$$[\text{podatek od gruntu}] = [\text{prognozowana powierzchnia gruntu w m}^2] \times [\text{stawka podatku za 1m}^2]$$

[podatek od gruntów dla terenów MN] = 76876 x 0,77 zł = 59 194 zł

[podatek od gruntów dla terenu UT] = 21629 x 1,45 zł = 31 362 zł

$$[\text{podatek od pow. użytkowej}] = [\text{prognozowana nowa pow. użytkowa w m}^2] \times [\text{stawka podatku od pow. użytkowej za 1m}^2]$$

[podatek od powierzchni użytkowej] = 30750 x 1,09 zł = 33 518 zł

[podatek od powierzchni użytkowej dla terenu UT] = 8652 x 35,53 zł = 307 391 zł

Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów należących do gminy

Gmina nie posiada na obszarze planu terenów przeznaczonych do sprzedaży.

Prognozowane wpływy z renty planistycznej

Nie zakłada się.

Prognozowane koszty wypłaty odszkodowań, wykupów i przeprowadzenia zamian gruntów

Zakłada się wystąpienie konieczności odszkodowań za drogę dla pieszych i rowerów, która została uwzględniona w pkt 8.

Opłaty adiacenckie z tytułu podziałów

Zakłada się dla terenów MN

$$[\text{opłata adiacencka dla terenu MN}] = [\text{stawka \%}] \times [\text{wzrost wartości w wyniku podziałów}] \times [\text{powierzchnia}]$$

$$[\text{opłata adiacencka dla terenów MN}] = 0,2 \times 100,00 \text{ zł} \times 76876 = 1\,537\,516 \text{ zł}$$

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

Wyłączenie gruntów z produkcji rolnej lub leśnej

Nie zakłada się.

Koszty budowy i rozbudowy dróg i infrastruktury technicznej

Zakłada się konieczność budowy drogi dla pieszych i rowerów (założono również w kwocie wykup), równocześnie zakłada się, iż koszty budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej będą po stronie gestora sieci.

$[\text{koszt budowy drogi KDxr}] = [\text{długość drogi}] \times [\text{szacunkowy koszt budowy 1 km drogi}]$

$$[\text{koszt budowy drogi KDxr}] = 1,5 \times 3\,000\,000 = 4\,500\,000,00 \text{ zł}$$

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

Założenia do oceny efektywności

Założono 10 letni okres funkcjonowania planu i dla takiego okresu przeprowadzono analizę efektywności.

Prognozowane kwoty zawierają podatek VAT.

Założono dość znaczący wzrost podatku od nieruchomości. Równocześnie założono pobrania renty planistycznej oraz opłaty cywilnoprawnej ze względu na fakt, iż uznano, że wystąpi obrót nieruchomościami.

Przyjęto stopę dyskontową, za pomocą której uwzględnia się wartość pieniądza w czasie, na poziomie 3,85%.

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

		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												
infrastruktura komunikacyjna wraz z wykupem terenu		4 500 000 zł			2 250 000 zł	2 250 000 zł						
infrastruktura sieciowa	kanalizacja sanitarna	0 zł										
	sieć wodociągowa	0 zł										
RAZEM			0 zł	0 zł	2 250 000 zł	2 250 000 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
efekty												
nieruchomości	podatek od gruntów	90 556 zł			18 111 zł	27 167 zł	36 223 zł	45 278 zł	54 334 zł	63 389 zł	81 501 zł	90 556 zł
	podatek od powierzchni użytkowej	340 909 zł				102 273 zł	136 364 zł	170 455 zł	204 546 zł	238 636 zł	306 818 zł	340 909 zł
	sprzedaż nieruchomości	0 zł										
opłaty	renta planistyczna	0 zł										
	opłata adiacencka (infrastruktura)	0 zł										
RAZEM			0 zł	0 zł	18 111 zł	129 440 zł	172 586 zł	215 733 zł	258 879 zł	302 026 zł	388 319 zł	431 466 zł
OGÓŁEM			0 zł	0 zł	-2 231 889 zł	-2 120 560 zł	172 586 zł	215 733 zł	258 879 zł	302 026 zł	388 319 zł	431 466 zł
stopa dyskontowa			3,85									
zaktualizowana wartość netto - NPV*			-23 310 zł									

*Zaktualizowana wartość netto NPV jest obecną (zdyskontowaną) wartością kosztów 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.

Wnioski i zalecenia

Ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie ponad 23 tys zł w przeciągu 10 lat wystąpi poprzez założony koszt wybudowania drogi dla pieszych i rowerów. Równocześnie nastąpi wzrost dochodów gminy związanych z podatkami od nieruchomości. Równocześnie założono możliwości pobrania innych opłat takich jak opłata adiacencka.

Dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji są danymi przybliżonymi. Prognoza pokazuje skalę pewnych ograniczeń, jest wskazówką do przyjęcia kierunków w polityce finansowania inwestycji. Ma uświadomić skalę przedsięwzięcia i podać przybliżone wielkości kwot, które mogą potencjalnie pojawić się po stronie wydatków w budżecie miasta w przypadku uchwalenia planu. Prognozowany poziom kosztów przedsięwzięcia wykazany w analizie może być obciążony pewnym stopniem przybliżenia, z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych i zmienność uwarunkowań w czasie.

Prognoza ta może być wykorzystana jako jedno ze źródeł informacji do konstruowania załącznika do uchwały planu pt. „Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.