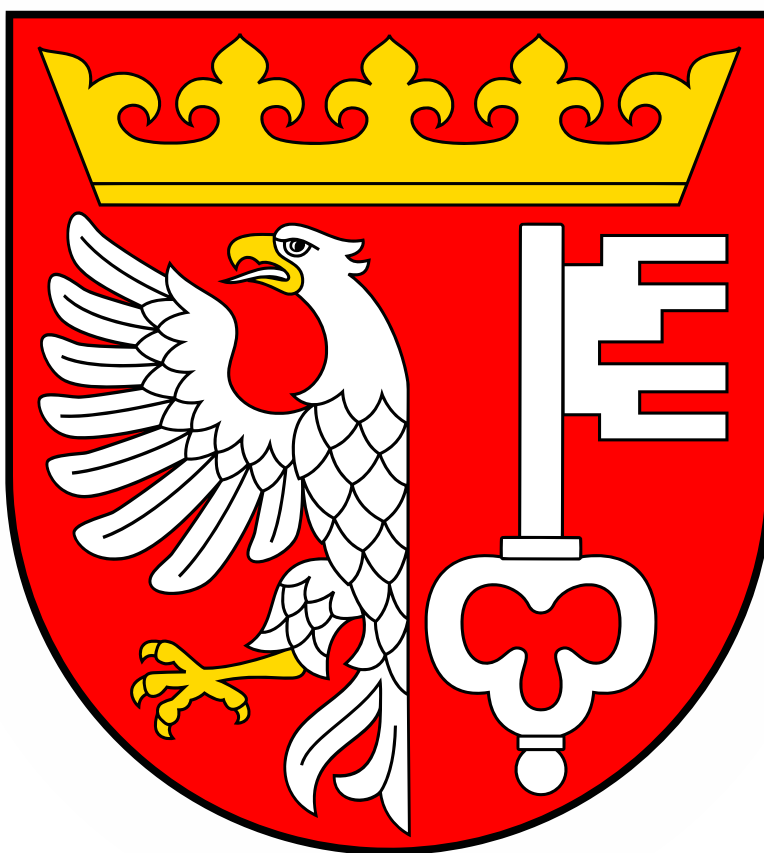


PLAN SPRZEDAŻY DZIAŁEK GMINNYCH na lata 2026–2030

z perspektywą do roku 2040

Gmina Rogoźno, powiat obornicki



*Sporządziła: Olimpia Jęchorek
Kierownik Wydziału Gospodarowania Mieniem
i Planowania Przestrzennego*

Rogoźno, 14 listopada 2025 r.

WSTĘP

Celem niniejszego planu jest przedstawienie założeń i strategii sprzedaży nieruchomości gruntowych należących do Gminy. Dokument ma zapewnić przejrzystość procesu zbywania działek, określić priorytety oraz kierunki działań sprzyjające racjonalnemu gospodarowaniu mieniem komunalnym. Sprzedaż działek ma służyć nie tylko zwiększeniu dochodów budżetu gminy, lecz także wspierać lokalny rozwój, przyciągać inwestorów i poprawiać ład przestrzenny.

Plan uwzględnia bieżącą sytuację rynkową, potrzeby społeczne oraz obowiązujące przepisy prawa. Wskazane wartości mają charakter orientacyjny i opierają się na operatach szacunkowych rzeczoznawcy majątkowego lub analizie rynku. Ostateczne ceny i decyzje dotyczące sprzedaży mogą ulegać zmianom w zależności od uwarunkowań prawnych, gospodarczych i społecznych.

W związku z niesfinalizowaną sprzedażą nieruchomości gminnych o łącznej wartości **5 459 852,06 zł** (w tym 4 121 096,80 zł w mieście oraz 1 338 755,26 zł na terenach wiejskich) w roku 2025, przewiduje się stopniowe włączanie tych działek do planów sprzedaży w kolejnych latach budżetowych.

W tabeli poniżej wykazano nieruchomości, których nie udało sprzedać się w roku 2025, a które to nieruchomości uwzględnione zostały w planie sprzedaży działek na rok 2025:

Lp.	Nr działki	Miejscowość	Powierzchnia	Wartość netto	Planowany dochód	Adnotacja
CZĘŚĆ I - MIASTO						
1	133/49	ROGOŹNO	0,0983	79 000,00	97 960,00	
2	4764	ROGOŹNO	0,1142	83 366,00	103 373,18	
3	4763	ROGOŹNO	0,0963	70 299,00	87 167,77	
4	134/8	ROGOŹNO	0,0976	70 000,00	86 800,00	
5	218/4	ROGOŹNO	0,9019	1 086 000,00	1 358 940,00	
6	218/5	ROGOŹNO	0,9345	1 125 000,00	1 395 000,00	
7	1551	ROGOŹNO	0,0840	58 800,00	72 904,00	
8	1921/21	ROGOŹNO	0,0062	3 250,00	4 322,50	
9	1921/22	ROGOŹNO	0,0063	3 250,00	4 322,50	
10	1921/23	ROGOŹNO	0,0062	3 250,00	4 322,50	
11	1943	ROGOŹNO	0,1045	73 150,00	90 704,50	
12	2000/68	ROGOŹNO	0,1151	84 023,00	108 713,79	
13	2000/69	ROGOŹNO	0,1201	87 673,00	105 221,49	
14	2000/70	ROGOŹNO	0,1161	84 753,00	105 093,19	
15	2000/72	ROGOŹNO	0,1072	78 256,00	97 034,88	
16	2000/73	ROGOŹNO	0,1067	77 891,00	96 583,93	
17	2000/74	ROGOŹNO	0,1083	79 059,00	98 032,57	
18	4763	ROGOŹNO	0,0963	78 000,00	96 720,00	
19	4764	ROGOŹNO	0,1143	87 000,00	107 880,00	
Suma:					4 121 096,80	
CZĘŚĆ II - WIEŚ						
1	97/1	BOGUNIEWO	0,3200	160 000,00	161 600,23	

2	185	GARBATKA	0,0300	16 400,00	16 400,00	
3	245	GARBATKA	0,2900	145 000,00	146 450,23	
4	31/92	NIENAWISZCZ	0,0265	-	28 800,00	
5	148/21	NIENAWISZCZ	0,0701	62 000,00	88 040,00	
6	148/22	NIENAWISZCZ	0,0701	62 000,00	76 880,00	
7	148/23	NIENAWISZCZ	0,0701	62 000,00	76 880,00	
8	148/24	NIEANWISZCZ	0,0702	62 000,00	76 880,00	
9	148/25	NIENAWISZCZ	0,0702	62 000,00	76 880,00	
10	148/26	NIENAWISZCZ	0,0702	62 000,00	76 880,00	
11	148/27	NIENAWISZCZ	0,0702	62 000,00	76 880,00	
12	219/1	STUDZIENIAC	0,2373	284 760,00	353 104,80	
13	253/47	STUDZIENIEC	0,1029	67 000,00	83 080,00	
Suma:					1 338 755,26	

Część z tych działek – odpowiadająca **25% wartości**, tj. **1 003 316,15 zł** – została ujęta w planie sprzedaży na rok 2026. Pozostała część, tj. **75% wartości niesprzedanych działek (4 456 535,91 zł)**, zostanie rozłożona na kolejne lata 2027–2030.

Celem takiego rozwiązania jest zapewnienie równomiernego, realistycznego rozkładu wpływów z majątku gminy oraz utrzymanie stabilności dochodów w perspektywie wieloletniej. Przyjęto stopniowy, zrównoważony rozkład sprzedaży, odpowiadający potencjalnym możliwościom rynku i gminy w zakresie przygotowania nieruchomości do zbycia:

- **2027 r. – 25% pozostałej wartości → 1 114 133,98 zł,**
- **2028 r. – 30% → 1 336 960,77 zł,**
- **2029 r. – 25% → 1 114 133,98 zł,**
- **2030 r. – 20% → 891 307,18 zł.**

Takie proporcje pozwalają:

- zachować płynność finansową i stabilny poziom dochodów w budżecie gminy,
- dostosować harmonogram sprzedaży do realnego popytu inwestycyjnego,
- rozłożyć obciążenia organizacyjne związane z przygotowaniem działek do zbycia,
- elastycznie reagować na zmiany warunków rynkowych i społecznych.

Przyjęta strategia umożliwi racjonalne planowanie sprzedaży i zapewni równomierne rozłożenie dochodów w perspektywie wieloletniej, wspierając stabilność finansową gminy.

Rok 2026

Lp.	Nr działki	Miejscowość	Powierzchnia	Wartość netto	Planowany dochód	Adnotacja
CZĘŚĆ I - MIASTO						
1	132/28	ROGOŹNO	0,0855	58 800,00	72 904,00	
2	132/29	ROGOŹNO	0,0899	66 000,00	81 840,00	
3	132/30	ROGOŹNO	0,0916	65 000,00	80 600,00	
4	132/32	ROGOŹNO	0,0909	64 500,00	79 975,00	
5	132/33	ROGOŹNO	0,0889	56 000,00	69 440,00	
6	132/34	ROGOŹNO	0,0886	56 000,00	69 440,00	
7	132/37	ROGOŹNO	0,0887	56 000,00	69 440,00	
8	132/38	ROGOŹNO	0,0889	56 000,00	69 440,00	
9	132/39	ROGOŹNO	0,0904	64 200,00	79 606,00	
10	133/36	ROGOŹNO	0,1005	75 375,00	93 461,25	
11	133/37	ROGOŹNO	0,0883	66 225,00	82 118,75	
12	133/38	ROGOŹNO	0,0939	70 425,00	87 326,75	
13	133/40	ROGOŹNO	0,0935	70 125,00	86 954,75	
14	133/41	ROGOŹNO	0,0882	66 150,00	82 025,50	
15	133/42	ROGOŹNO	0,1007	75 375,00	93 461,25	
16	133/43	ROGOŹNO	0,0970	71 000,00	88 040,00	
17	133/44	ROGOŹNO	0,0880	66 225,00	82 118,75	
18	133/45	ROGOŹNO	0,0932	70 125,00	86 954,75	
19	134/10	ROGOŹNO	0,1323	93 933,00	116 476,56	
20	134/11	ROGOŹNO	0,1158	82 218,00	101 948,14	
21	134/12	ROGOŹNO	0,1165	82 715,00	102 559,45	
22	134/13	ROGOŹNO	0,1169	82 300,00	102 049,00	
23	134/14	ROGOŹNO	0,1169	82 300,00	102 049,00	
24	134/15	ROGOŹNO	0,1266	89 890,00	111 454,70	
25	138/30	ROGOŹNO	0,4000	280 000,00	347 200,00	
26	138/29	ROGOŹNO	0,5000	351 000,00	435 240	
27	218/2	ROGOŹNO	0,9057	1 090 000,00	1 341 790,00	
28	218/3	ROGOŹNO	0,9091	1 094 000,00	1 356 580,00	
29	2531	ROGOŹNO	0,0880	55 000,00	68 200,00	
30	2532	ROGOŹNO	0,0877	55 000,00	68 200,00	
31	2533	ROGOŹNO	0,0872	55 000,00	68 200,00	
Suma:					5 777 093,60	
CZĘŚĆ II - WIEŚ						
1	345	GARBATKA	0,9000	549 000,00	680 760,00	wydzielenie 10 działek budowlanych
2	67/5	KAZIOPOLE	0,1794	89 700,00	111 221,00	

3	148/5	NIENAWISZCZ	0,0713	71 000,00	88 040,00	
4	148/6	NIENAWISZCZ	0,0712	71 000,00	88 040,00	
5	148/7	NIENAWISZCZ	0,0711	71 000,00	88 040,00	
6	148/8	NIENAWISZCZ	0,0701	62 000,00	88 040,00	
7	148/9	NIENAWISZCZ	0,0701	62 000,00	76 880,00	
8	148/16	NIENAWISZCZ	0,0701	62 000,00	76 880,00	
9	148/17	NIENAWISZCZ	0,0702	62 000,00	76 880,00	
10	148/18	NIENAWISZCZ	0,0702	62 000,00	76 880,00	
11	148/19	NIENAWISZCZ	0,0702	62 000,00	76 880,00	
12	148/20	NIENAWISZCZ	0,0702	62 000,00	76 880,00	
13	138, 140, 143/1, 178, 137/1, 141, 142/1, 176	OWIECZKI	2,4632	1 231 600,00	1 516 099,00	
14	253/22	STUDZIENIEC	0,0856	57 000,00	70 680,00	
15	253/23	STUDZIENIEC	0,0856	57 000,00	70 680,00	
16	253/24	STUDZIENIEC	0,0856	57 000,00	70 680,00	
17	253/25	STUDZIENIEC	0,0856	57 000,00	70 680,00	
18	253/26	STUDZIENIEC	0,0856	57 000,00	70 680,00	
19	253/27	STUDZIENIEC	0,0856	57 000,00	70 680,00	
20	253/28	STUDZIENIEC	0,0856	57 000,00	70 680,00	
21	253/29	STUDZIENIEC	0,0856	57 000,00	70 680,00	
Suma:					3 686 960,00	

Planowany minimalny dochód z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych w 2026 roku wynosi **9 464 053,60 zł**, przy założeniu sprzedaży wszystkich działek przewidzianych do tego okresu. Przewornie przyjęto realizację sprzedaży na poziomie **4 310 867,85 zł**. Część nieruchomości niesprzedanych w 2025 roku przewiduje się włączyć do oferty 2026 roku, co może zwiększyć faktyczne wpływy powyżej minimalnego poziomu. Przy wykonaniu planowanej sprzedaży w 2026 roku przewiduje się możliwość zwiększenia wpływów o **1 003 316,15 zł**, odpowiadających 25% niesprzedanych działek z 2025 roku, co wygeneruje wpływy do budżetu w roku 2026 w kwocie: **5 314 184,00 zł (w zaokrągleniu: 5 315 000,00 zł)**.

Rok 2027

Lp.	Nr działki	Miejscowość	Powierzchnia	Wartość netto	Planowany dochód	Adnotacja
CZĘŚĆ I - MIASTO						
1	132/14	ROGOŹNO	0,0956	68 832,00	85 351,36	
2	132/15	ROGOŹNO	0,0908	65 376,00	81 065,48	
3	132/16	ROGOŹNO	0,0902	64 944,00	80 531,12	
4	132/19	ROGOŹNO	0,0902	64 944,00	80 531,12	

5	132/20	ROGOŹNO	0,0909	65 448,00	81 151,04	
6	132/21	ROGOŹNO	0,0950	68 400,00	84 787,00	
7	132/22	ROGOŹNO	0,0999	71 928,00	89 191,44	
8	132/23	ROGOŹNO	0,0891	64 152,00	79 556,96	
9	132/24	ROGOŹNO	0,0952	68 544,00	84 989,12	
10	132/25	ROGOŹNO	0,0884	63 648,00	78 937,04	
11	133/16	ROGOŹNO	0,4750	342 000,00	424 080,00	
12	133/27	ROGOŹNO	0,0789	56 808,00	70 443,84	
13	133/28	ROGOŹNO	0,0888	63 936,00	79 281,28	
14	133/29	ROGOŹNO	0,0811	58 392,00	72 362,16	
15	133/30	ROGOŹNO	0,0860	61 920,00	76 781,60	
16	133/31	ROGOŹNO	0,0899	64 728,00	80 265,44	
17	133/33	ROGOŹNO	0,0998	71 856,00	89 102,88	
18	133/34	ROGOŹNO	0,1042	75 024,00	93 029,52	
19	133/35	ROGOŹNO	0,1270	91 440,00	113 391,20	
20	138/29	ROGOŹNO	1,7100	1 282 500,00	1 590 300,00	
21	134/17	ROGOŹNO	0,1079	77 688,00	96 336,24	
22	134/18	ROGOŹNO	0,1074	77 328,00	95 893,44	
23	134/19	ROGOŹNO	0,1044	75 168,00	93 206,64	
24	134/20	ROGOŹNO	0,1042	75 024,00	93 029,52	
25	134/21	ROGOŹNO	0,1045	75 240,00	93 295,20	
26	1551	ROGOŹNO	0,0840	58 800,00	72 912,00	
27	1943	ROGOŹNO	0,1045	73 150,00	90 704,50	
28	1947	ROGOŹNO	0,1293	90 510,00	112 232,30	
29	2163	ROGOŹNO	0,7963	557 410,00	691 188,30	
30	2161/1 - 2161/8	ROGOŹNO	1,0349	724 430,00	898 292,90	
Suma:					4 262 739,44	
CZĘŚĆ II - WIEŚ						
1	345	GARBATKA	1,3500	823 500,00	1 021 140,00	wydzielenie 15 działek budowlanych
2	148/2	NIENAWISZCZ	0,0713	71 000,00	88 040,00	
3	148/3	NIENAWISZCZ	0,0712	71 000,00	88 040,00	
4	148/4	NIENAWISZCZ	0,0711	71 000,00	88 040,00	
5	148/21	NIENAWISZCZ	0,0701	62 000,00	88 040,00	
6	148/22	NIENAWISZCZ	0,0701	62 000,00	76 880,00	
7	148/23	NIENAWISZCZ	0,0701	62 000,00	76 880,00	
8	148/24	NIENAWISZCZ	0,0702	62 000,00	76 880,00	
9	148/25	NIENAWISZCZ	0,0702	62 000,00	76 880,00	
10	148/26	NIENAWISZCZ	0,0702	62 000,00	76 880,00	
11	148/27	NIENAWISZCZ	0,0702	62 000,00	76 880,00	

12	147/3	PRUŚCE	0,1930	115 800,00	143 592,00	
13	437	PRUŚCE	0,5000	75 000,00	93 000,00	
14	253/50	STUDZIENIEC	0,0830	55 610,00	68 956,30	
15	253/51	STUDZIENIEC	0,0830	55 610,00	68 956,30	
16	253/52	STUDZIENIEC	0,0830	55 610,00	68 956,30	
17	253/53	STUDZIENIEC	0,0830	55 610,00	68 956,30	
18	253/54	STUDZIENIEC	0,0830	55 610,00	68 956,30	
19	253/55	STUDZIENIEC	0,0830	55 610,00	68 956,30	
20	253/56	STUDZIENIEC	0,0830	55 610,00	68 956,30	
21	253/57	STUDZIENIEC	0,0830	55 610,00	68 956,30	
22	253/58	STUDZIENIEC	0,0828	53 820,00	66 736,60	
Suma:					2 689 559,00	

Planowany dochód ze sprzedaży nieruchomości gruntowych ujętych w wykazie na rok **2027** wynosi **6 952 298,44 zł**, przy założeniu zbycia wszystkich działek przewidzianych do sprzedaży w tym okresie. Wartość ta została określona na podstawie dostępnych danych rynkowych oraz operatów szacunkowych.

Z uwagi na przewidywaną możliwość sprzedaży działek, które nie zostały zbyte w latach wcześniejszych – w szczególności w roku 2026 – przyjęto **ostrożnościowy poziom realizacji sprzedaży na poziomie 23,8% wartości ogółem**, co daje planowany dochód budżetowy w wysokości **1 654 881,00 zł**.

Do tej kwoty należy doliczyć **dodatkowy dochód z tytułu sprzedaży nieruchomości niesprzedanych w 2025 roku**, który przewidziano do realizacji w 2027 roku w wysokości **1 114 133,98 zł**.

Łącznie daje to **planowany dochód budżetowy w 2027 roku na poziomie 2 769 014,98 zł**.

Jednocześnie należy podkreślić, że faktyczny poziom dochodu w 2027 roku może ulec zwiększeniu w przypadku sprzedaży działek, które pomimo ujęcia ich w planie na rok 2026, nie zostaną zbyte w tym okresie. Niewykonanie pełnego zakresu planowanej sprzedaży w latach wcześniejszych skutkuje zazwyczaj ponownym ujęciem tych nieruchomości w ofercie w kolejnym roku budżetowym, co może realnie wpłynąć na wzrost dochodów ponad wskazany poziom minimalny.

PODSUMOWANIE PLANU SPRZEDAŻY DZIAŁEK GMINNYCH NA LATA 2026–2027

W latach 2026–2027 Gmina Rogoźno planuje sprzedaż nieruchomości gruntowych o łącznej wartości zł, w tym:

- w roku **2026** – **9 464 053,60 zł**
- w roku **2027** – **6 952 298,44 zł**

suma: 16 416 352,04 zł

Zachowując zasadę ostrożności oraz uwzględniając zmienne uwarunkowania rynkowe, takie jak: popyt, poziom cen, dostępność finansowania oraz sytuacja gospodarcza, planowane **wykonanie dochodu** ze sprzedaży działek przyjmuje się na poziomie **44%** wartości ogólnej, co oznacza szacunkowe wpływy do budżetu gminy w wysokości **6 566 540,82 zł** w latach 2026-2027, tj:

- w roku **2026 – 4 310 867,85 zł**
- w roku **2027 – 1 654 881,00 zł**

Uwzględniając dodatkowo dochód z działek niesprzedanych w roku 2025, ostateczne, szacowane wpływy do budżetu w latach 2026-2027 kształtują się następująco:

- w roku **2026 – 5 315 000,0 zł**
- w roku **2027 – 2 769 014,98 zł**

Należy ponownie podkreślić, że w przypadku niewykonania pełnej sprzedaży w danym roku, część nieruchomości pozostaje w zasobie gminy i może być ponownie oferowana w latach kolejnych. W efekcie faktyczne dochody mogą ulec zwiększeniu w stosunku do zaplanowanego poziomu minimalnego.

Plan sprzedaży działek w latach 2028-2030

W latach **2028–2030** zakłada się kontynuację sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Rogoźno. W tym okresie planuje się utrzymanie stabilnego poziomu dochodów majątkowych z tytułu sprzedaży działek, przy założeniu stopniowego wprowadzania do obrotu nowych nieruchomości oraz ponownego ujęcia w ofercie działek, które nie zostały sprzedane w latach wcześniejszych.

Z uwagi na brak szczegółowego wykazu nieruchomości przewidzianych do sprzedaży w tych latach, przyjęto **orientacyjny poziom dochodów majątkowych w wysokości 1 500 000,00 zł rocznie**. Kwota ta wynika z dotychczasowej praktyki i obserwowanej dynamiki sprzedaży mienia komunalnego w poprzednich latach. Założenie to pozwala utrzymać stabilny poziom wpływów do budżetu przy jednoczesnym zachowaniu ostrożności planistycznej.

Jednocześnie w prognozie na lata 2028–2030 uwzględniono dodatkowe dochody wynikające ze sprzedaży **niesprzedanych działek z 2025 roku**, których łączna wartość wynosiła **4 456 535,91 zł**. Zgodnie z przyjętym harmonogramem, ich sprzedaż rozłożono proporcjonalnie na kolejne lata w następujący sposób:

- **2028 r. – 30% wartości, tj. 1 336 960,77 zł,**
- **2029 r. – 25% wartości, tj. 1 114 133,98 zł,**
- **2030 r. – 20% wartości, tj. 891 307,18 zł.**

W efekcie, łączny planowany dochód w poszczególnych latach wynosi:

- **2028 r. – 2 836 960,77 zł**
- **2029 r. – 2 614 133,98 zł,**
- **2030 r. – 2 391 307,18 zł.**

Przyjęte wartości mają charakter szacunkowy i będą weryfikowane w oparciu o aktualne dane rynkowe, wyniki przetargów oraz rzeczywiste zainteresowanie inwestorów. Taki sposób planowania pozwala na zachowanie ciągłości sprzedaży, zapewniając jednocześnie elastyczność w reagowaniu na zmieniające się warunki gospodarcze i prawne.

Perspektywa finansowa sprzedaży nieruchomości gminnych w latach 2031–2040

W perspektywie lat **2031–2040** zakłada się kontynuację działań związanych ze sprzedażą nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Rogoźno. Sprzedaż działek w tym okresie opierać się będzie na nowych podziałach i wydzieleniach terenów gminnych, uwzględniających zarówno potrzeby mieszkaniowe, jak i inwestycyjne.

Dzięki systematycznemu przygotowywaniu terenów pod zabudowę oraz utrzymaniu atrakcyjności inwestycyjnej gminy, przewiduje się możliwość utrzymania stałego poziomu dochodów majątkowych na poziomie **co najmniej 1 000 000,00 zł rocznie**.

W kolejnych latach planuje się sukcesywne rozszerzanie oferty o nowe obszary przeznaczone do zbycia, wynikające z aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz zmian w strukturze własności gruntów gminnych.

Szacuje się, że przy utrzymaniu obecnego trendu rynkowego i umiarkowanym wzroście wartości gruntów, roczne dochody mogą w dalszej perspektywie przekraczać wartość minimalną. Dla potrzeb planistycznych przyjęto jednak **ostrożne założenie wpływów na poziomie 1 000 000 zł rocznie**.

Przyjęta perspektywa finansowa ma charakter orientacyjny i będzie sukcesywnie aktualizowana wraz z opracowywaniem nowych wykazów nieruchomości oraz aktualizacją planów zagospodarowania przestrzennego.