

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego

dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów miasta Świdnica objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego opracowanym w wyniku podjęcia uchwały nr II/28/02 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 13.12.2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy dla obszaru „Świdnica-Zarzecze II” oraz uchwały nr VI/89/03 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 28 marca 2003 r. w sprawie zmiany w/w uchwały, obejmującym obszar „Świdnica-Zarzecze II” ograniczony od wschodu ul. Przemysłową, od południa ul. Kopernika, od zachodu rzeką Bystrzycą i od północy ul. Szarych Szeregów, o powierzchni ok. 114 ha, w granicach określonych na rysunku planu

**Opracował:
mgr inż. arch. Andrzej WĘGLARCZYK**



**mgr inż. architekt
ANDRZEJ WĘGLARCZYK**
członek nr Z - 128 Zachodniej Okręgowej
Izby Urbanistów z siedzibą we Wrocławiu

**Chorzów, lipiec 2010 r.
aktualizacja – czerwiec 2011 r.**

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego

dla terenów miasta Świdnica objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Świdnica-Zarzecze II” ograniczonego od wschodu ul. Przemysłową, od południa ul. Kopernika, od zachodu rzeką Bystrzycą i od północy ul. Szarych Szeregów, o powierzchni ok. 114 ha

Spis treści:

PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA.....	3
CZĘŚĆ PODATKOWO - DOCHODOWA.....	4
1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu przyjęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	4
2. Możliwy wzrost dochodów budżetowych gminy z tytułu podatków gruntowych i podatków od obiektów zrealizowanych na podstawie planu miejscowego	5
3. Dochody z opłat z tytułu zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego (renta urbanistyczna).....	6
4. Dochody z tytułu sprzedaży komunalnych nieruchomości gruntowych	6
5. Dochody z opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z budową urządzeń infrastruktury technicznej (drogi, kanalizacja, woda, oświetlenie) oraz z tytułu ich podziału.....	7
CZĘŚĆ ZWIĄZANA Z WYPŁATĄ ODSZKODOWAŃ SPOWODOWANYCH USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO.....	8
CZĘŚĆ ZWIĄZANA Z REALIZACJĄ INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY	8
KANALIZACJA SANITARNA	8
Całkowite koszty realizacji kanalizacji sanitarnej	8
KANALIZACJA DESZCZOWA.....	8
Całkowity koszt budowy kanalizacji deszczowej.....	9
SIEĆ WODOCIĄGOWA	9
Całkowity koszt budowy sieci wodociągowej.....	9
BUDOWA DRÓG.....	9
Całkowite koszty budowy dróg z oświetleniem	10
Koszt realizacji uzbrojenia terenów przeznaczonych pod zabudowę	10
WNIOSKI I ZALECENIA	11

PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA

Podstawą prawną opracowania jest art. 17, punkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 z 2003 r., poz. 717, z późn. zmianami):

Art. 17. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego kolejno: (...)

5) sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36;

Art. 36 ustawy stanowi m.in.:

1. *Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:
 - 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
 - 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.*
3. *Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty sprzedaje tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.*
4. *Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel albo użytkownik wieczysty sprzedaje 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.*

Zakres prognozy skutków finansowych uchwalenia planu został określony w § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 19.09.2003, nr 164 poz. 1587):

„Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności:

- 1) *prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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;*
- 2) *prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;*
- 3) *wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.”*

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów miasta Świdnica objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Świdnica-Zarzecze II” ograniczonego od wschodu ul. Przemysławą, od południa ul. Kopernika, od zachodu rzeką Bystrzycą i od północy ul. Szarych Szeregów, o powierzchni ok. 114 ha wykluczają sytuację, że korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone (art. 36, ust. 1 i 3 ww. ustawy).

CZĘŚĆ PODATKOWO - DOCHODOWA

Analizy dochodów gminy przeprowadzono na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta w Świdnicy (uchwał RM, ogłoszenia o przetargach) oraz w oparciu o ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Świdnica-Zarzecze II” ograniczonego od wschodu ul. Przemysławą, od południa ul. Kopernika, od zachodu rzeką Bystrzycą i od północy ul. Szarych Szeregów, o powierzchni ok. 114 ha.

Podstawowymi dokumentami były: Uchwała nr XLIX/952/10 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 5 listopada 2010 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości oraz Uchwała nr II/30/02 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 13 grudnia 2002 r. w sprawie podatku rolnego na terenie miasta Świdnicy i komunikat Prezesa GUS z 19 października 2010 r. w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres pierwszych trzech kwartałów 2010 r. (M.P. Nr 76, poz. 960).

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu przyjęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

przeznaczenie terenu	maksymalny wskaźnik zabudowy	minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej
2	3	4
MN - dla działek o powierzchni do 350 m ²	55	25
MN - dla działek o powierzchni powyżej 350 do 500 m ²	45	30
MN - dla działek o powierzchni powyżej 500 do 700 m ²	35	55
MN - dla działek o powierzchni powyżej 700 m ²	25	65
MN/U	55	20
M	55	20
M/U	55	20
MW	55	20
U	65	15
US	5	nie określa się
P/U	75	nie określa się

2. Możliwy wzrost dochodów budżetowych gminy z tytułu podatków gruntowych i podatków od obiektów zrealizowanych na podstawie planu miejscowego

szacunkowe dochody budżetowe miasta z tytułu podatków gruntowych i od obiektów dla gruntów obecnie niezabudowanych a przeznaczonych w planie pod zabudowę

przeznaczenie terenu	pow. terenów niezabudowanych, przeznaczonych w planie pod zabudowę (w ha)	średnia stawka za ha gruntu budowlanego (w zł/ha)	średnia intensywność zabudowy (w %)	średnia powierzchnia obiektów budowlanych (w ha)	średnia stawka za m ² pow. budynku (w zł/m ²)	kwota dochodów budżetowych za grunty (w tysiącach zł)	kwota dochodów budżetowych za objekty (w tysiącach zł)
1	2	3	4	5	6	7	8
MN	1,16	3100	40%*	0,464	0,62	3,60	2,88
M	4,04	3100	55%	2,222	0,62	12,52	13,78
M/U	3,75	5400**	55%	2,0625	10,53**	20,25	217,18
MW	1,95	3100	55%	1,0725	0,62	6,05	6,65
U	10,11	7850**	65%	6,5715	20,745**	79,36	1363,26
US	0,48	7700	5%	0,024	20,44	3,70	4,91
P/U	12,94	7850**	75%	9,705	20,745**	101,58	2013,30
razem	34,43	-	-	-	-	227,05	3621,95

* przyjęto średni wskaźnik

** przyjęto uśrednioną stawkę

obecne dochody budżetowe miasta z tytułu podatków gruntowych i od obiektów dla gruntów obecnie niezabudowanych a przeznaczonych w planie pod zabudowę

obecne użytkowanie terenu	pow. terenów niezabudowanych, przeznaczonych w planie pod zabudowę (w ha)	średnia stawka za ha gruntu rolnego (w zł/ha)	kwota dochodów budżetowych za grunty (w tysiącach zł)
tereny rolne	34,43	188,20	6,48

możliwy wzrost, rocznych dochodów budżetowych (podatkowych) po pełnej realizacji ustaleń planu

3842,52 tys. zł

Uwaga: powyższe obliczenia nie mają żadnego uzasadnienia po wprowadzeniu podatku katastralnego (liczonego od wartości gruntów i obiektów).

3. Dochody z opłat z tytułu zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego (renta urbanistyczna).

Dochody z tego tytułu są bardzo zróżnicowane i zależą głównie od zmieniającej się koniunktury w obrocie ziemią, ponadto mogą być pobierane tylko przez 5 lat od momentu kiedy miejscowy plan stał się obowiązujący. Sprzedaż gruntów nie zależy od Miasta o ile nie jest ich właścicielem, a osoby fizyczne często „przeczekują” 5 letni okres czasu by nie płacić renty urbanistycznej.

Z powyższych przyczyn oszacowanie wpływów z tego tytułu jest obarczone dużym błędem.

Poniżej oszacowano teoretyczne wielkości dochodów miasta z tytułu „renty planistycznej”:

l.p.	przeznaczenie terenu	pow. w ha	cena za 1m ² w zł	wartość w tys. zł	PRZED UCHWALENIEM PLANU		różnica wartości gruntów powstała w wyniku uchwalenia planu w tys. zł	przyjęty w planie % renty planistycznej	renta planistyczna w tys. zł
					cena 1 m ² w zł	wartość w tys. zł			
PO UCHWALENIU PLANU					7	8	9	10	11
1	MN	1,16	100	1 160	20	232	928	15%	139,2
2	M	4,04	200	8 080	20	808	7 272	10%	727,2
3	M/U	3,75	200	7 500	20	750	6 750	15%	1012,5
4	MW	1,95	100	1 950	20	390	1 560	10%	156
5	U	10,11	250	25 275	20	2022	23 253	20%	4650,6
6	US	0,48	100	480	20	96	384	15%	57,6
7	P/U	12,94	250	32 350	20	2588	29 762	20%	5952,4
	razem:	34,43	-	76795	-	6886	69909	-	12695,5

Uwaga: nie ujęto obszarów przeznaczonych w planie pod daną funkcję i już zabudowanych lub zagospodarowanych.

4. Dochody z tytułu sprzedaży komunalnych nieruchomości gruntowych

lp	Określenie nieruchomości	Powierzchnia gruntów w ha	Średnia stawka za ha w zł	Kwota możliwych dochodów budżetowych ze sprzedaży w zł
1.	grunty przeznaczone w planie pod zabudowę mieszkaniową (M, MW)	3,46	100000	346000
2.	grunty przeznaczone w planie pod zabudowę usługową lub przemysłowo-usługową (U, P/U)	0,80	250000	200000
3	grunty przeznaczone w planie pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (M/U)	0,28	200000	56000
	razem:	4,54		602000

Sprzedaż zasobów komunalnych nie można traktować jako stałe źródło dochodów miasta. Wobec ograniczonej powierzchni gruntów komunalnych – miasto nie uzyska z tego tytułu stałych dochodów. Dochody pochodzące ze sprzedaży nieruchomości trzeba zatem traktować jako uzupełnienie budżetu.

5. Dochody z opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z budową urządzeń infrastruktury technicznej (drogi, kanalizacja, woda, oświetlenie) oraz z tytułu ich podziału

Opłaty adiacenckie nie są skutkiem finansowym uchwalenia planu miejscowego - są pobierane na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i odrębnych uchwał RM, ustalających ich wysokość. Ani ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ani § 11 rozporządzenia Min. Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wymagają uwzględniania takich opłat jako skutków uchwalenia planu miejscowego.

Definicja opłaty adiacenckiej zamieszczona w ustawie o gospodarce nieruchomościami brzmi: *należy przez to rozumieć opłatę ustaloną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, albo opłatę ustaloną w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości.* Również tutaj nie wskazano żadnego związku z uchwaleniem planu miejscowego.

Z uwagi na różne interpretacje powyższych przepisów, dokonano analizy możliwości oszacowania dochodów budżetu miasta z tytułu opłat adiacenckich.

Uchwała nr XXXII/404/09 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 29 maja 2009 r. w sprawie ustalenia dla gruntów miasta Świdnicy stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z budową urządzeń infrastruktury technicznej przewiduje opłatę adiacencką w wysokości 40% od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej. Oszacowanie wysokości dochodów miasta możliwych do uzyskania w wyniku zastosowania ww. uchwały wymaga zatem:

- wskazania daty realizacji każdego z elementów infrastruktury technicznej lub dróg,
- oszacowania wartości nieruchomości w momencie oddania do użytkowania każdego z ww. elementów infrastruktury technicznej lub dróg – bez możliwości z ich korzystania,
- oszacowania wartości nieruchomości w momencie oddania do użytkowania każdego z ww. elementów infrastruktury technicznej lub dróg – z możliwością z ich korzystania.

Uzyskanie opłaty adiacenckiej poprzez ustalenie jej w drodze decyzji Prezydenta jest możliwe po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi (art. 145 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Ani daty oddania do użytkowania elementów infrastruktury technicznej, ani wartość nieruchomości w momencie oddania do użytkowania tych elementów infrastruktury technicznej nie są znane – oszacowanie wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej nie jest zatem możliwe. Należy też zwrócić uwagę, że realizacja drogi publicznej nie wymaga planu miejscowego (art. 11i ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych), a mimo to, po jej zrealizowaniu możliwe jest naliczenie opłaty adiacenckiej w wysokości ustalonej w odpowiedniej uchwale Rady Miejskiej.

Uchwała nr XV/169/07 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 30 listopada 2007 r. w sprawie ustalenia dla gruntów miasta Świdnicy stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału przewiduje opłatę adiacencką w wysokości 30% od różnicy wartości nieruchomości przed jej podziałem i po podziale. Oszacowanie wysokości dochodów miasta możliwych do uzyskania w wyniku zastosowania ww. uchwały wymaga zatem:

- ustalenia jakie podziały będą wykonane (gdzie i jakie działki zostaną wydzielone),
- ustalenia dat wykonania określonych powyżej podziałów,
- oszacowania wartości nieruchomości w momencie wykonania podziałów, dla całości nieruchomości,
- oszacowania wartości nieruchomości w momencie wykonania podziałów, dla każdej z wydzielonych działek gruntu.

Ustalenie opłaty adiacenckiej poprzez ustalenie jej w drodze decyzji Prezydenta jest możliwe gdy znana jest wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale, ponieważ te wartości muszą być ustalone na dzień jej wydania (art. 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami). Ani daty wykonania tych podziałów (ponieważ rodzaj i czas wykonania podziałów zależą od woli władających), ani wartość nieruchomości w momencie wykonania podziałów nie są znane – oszacowanie wzrostu wartości nieruchomości w wyniku ich podziału nie jest możliwe. Ponadto należy przypomnieć, że podziały nieruchomości mogą być dokonywane bez planu miejscowego, a mimo to, z tytułu dokonanego podziału możliwe jest naliczenie opłaty adiacenckiej w wysokości ustalonej w odpowiedniej uchwale Rady Miejskiej.

CZĘŚĆ ZWIĄZANA Z WYPŁATĄ ODSZKODOWAŃ SPOWODOWANYCH USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO

Nie przewiduje się obniżenia wartości gruntów związanej z ustaleniami planu.

CZĘŚĆ ZWIĄZANA Z REALIZACJĄ INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY

W analizie kosztów przyjęto wskaźniki wg katalogu wskaźników BISTYP – CONSULTING pt. „Zbiory jednostkowych wskaźników cenowych z zakresu budownictwa ogólnego i mieszkaniowego oraz przemysłowego” na roboty inwestycyjne zawierające wskaźniki cenowe poszczególnych grup kosztów, umożliwiającą wszystkim inwestorom przybliżone obliczenie kosztów inwestycji.

Katalog wskaźników BISTYP bazuje na aktualnych cenach rynkowych (robocizny, materiałów, pracy sprzętu) uśrednionych w skali kraju. Ceny te nie są obciążone podatkiem VAT ani kredytem bankowym.

Obmiar przewidywanych inwestycji wykonano na podstawie projektu rysunku planu w skali 1:1000 oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustalonych w projekcie planu.

KANALIZACJA SANITARNA

Koszty sieci kanalizacyjnej z rur PCV montowanych metodą na wcisk przy głębokości wykopu do 3,0 m w gruncie kat. 3,4. Wykopy szerokoprzestrzenne wykonane mechanicznie z wywozem urobku na odkład czasowy na odległość 1 km, podsypka piaskowa gr. 20 cm, obsypka piaskiem do wysokości 20 cm ponad wierzch rury. Ze względu na konieczność dostosowania średnic do współpracy przewidywanej na obszarze opracowania sieci z systemem miejskim, dla którego nie przewidziano jeszcze możliwości przyłączenia realizowanych na obszarze planu inwestycji, przyjęto średni koszt rur dla możliwych średnic (od 200 do 600 mm).

1. Sieć kanalizacyjna

Lp.	Długość ogólna sieci, bez przyłączy mb.	Średnia cena 1 mb w zł	Wartość w zł
1.	2000	400	800000

2. Koszty dokumentacji projektowej dla kanalizacji sanitarnej

Lp.	Wskaźnik %	Wartość inwestycji w zł	Wartość dokumentacji w zł
1.	2,5	800000	20000

Całkowite koszty realizacji kanalizacji sanitarnej

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość w zł
1.	Kanalizacja sanitarna	800000
2.	Dokumentacja projektowa	20000
	Razem:	820000

KANALIZACJA DESZCZOWA

Kanalizacja z rur PCV montowanych metoda na wcisk na głębokości do 3,0 m w gruncie kat. 3,4. Wykopy szerokoprzestrzenne wykonywane mechanicznie z wywozem urobku na odkład

czasowy na odległość 1 km, podsypka piaskowa 20 cm, obsypka piaskiem do wys. 20 cm ponad wierzch rury. Ze względu na konieczność dostosowania średnic do współpracy przewidywanej na obszarze opracowania sieci z systemem miejskim, dla którego nie przewidziano jeszcze możliwości przyłączenia realizowanych na obszarze planu inwestycji, przyjęto średni koszt rur dla możliwych średnic (od 200 do 800 mm).

1. Sieć kanalizacji deszczowej

Lp.	Długość ogólna sieci, bez przyłączy w mb.	Średnia cena 1 mb w zł	Wartość w zł	uwagi
1.	2000	500	1000000	PVC

2. Koszty dokumentacji projektowej dla kanalizacji deszczowej

Lp.	Wskaźnik %	Wartość inwestycji w zł	Wartość dokumentacji
1.	2,5	1000000	25000

Całkowity koszt budowy kanalizacji deszczowej

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość w zł
1.	Kanalizacja deszczowa	1000000
2.	Dokumentacja projektowa	25000
Razem:		1025000

SIEĆ WODOCIĄGOWA

Koszty sieci wodociągowych montowanych na głębokości do 2,0 m w gruncie kat. 3,4. Wykopy szerokoprzestrzenne wykonywane mechanicznie z wywozem urobku na odkład czasowy na odległość 1 km, podsypka piaskowa 20 cm, obsypka piaskiem do wys. 20 cm ponad wierzch rury. Sieć wodociągowa wykonana z rur ciśnieniowych PE montowanych metodą zgrzewania. Ze względu na konieczność dostosowania średnic do współpracy przewidywanej na obszarze opracowania sieci z systemem miejskim, dla którego nie przewidziano jeszcze możliwości przyłączenia realizowanych na obszarze planu inwestycji, przyjęto średni koszt rur dla możliwych średnic (od 80 do 250 mm).

1. Sieć wodociągowa

Lp.	Długość ogólna sieci, bez przyłączy w mb.	Średnia cena 1 mb w zł	Wartość w zł
1.	2000	180	360000

2. Koszty dokumentacji projektowej dla sieci wodociągowej

Lp.	Wskaźnik %	Wartość inwestycji w zł	Wartość dokumentacji
1.	2,5	360000	9000

Całkowity koszt budowy sieci wodociągowej

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość w zł
1.	Sieć wodociągowa	360000
2.	Dokumentacja projektowa	9000
Razem:		369000

BUDOWA DRÓG

- ULICA ZBIORCZA (Z) – o szerokości pasa drogowego 20 - 30m nawierzchni (1x7) z asfaltobetonu 4+6 cm, masy bitumicznej 8 cm, warstwy betonu 20 cm, podkładu stabilizowanego cementem 12 cm. Dwa chodniki z kostki brukowej betonowej o grubości 6 cm – prostokątnej 20 x 10 cm na podsypce piaskowej.

- ULICA LOKALNA (L) – o szerokości pasa drogowego 15m oraz jezdni 6m z asfaltobetonu 4+4 cm, masy bitumicznej, kruszywa 28 cm. Dwa chodniki z kostki brukowej betonowej o grubości 6 cm – prostokątnej 20 x 10 cm na podsypce piaskowej.
- ULICA DOJAZDOWA (D) – o szerokości pasa drogowego 12m oraz jezdni 6m z asfaltobetonu 4+4 cm, masy bitumicznej, kruszywa 28 cm. Dwa chodniki z kostki brukowej betonowej o grubości 6 cm – prostokątnej 20 x 10 cm na podsypce piaskowej.

1. Drogi

Lp.	Rodzaj drogi	Długość m	Cena jednostkowa w zł	Wartość w zł
1.	L	1670	1260	2104200
2.	D	330	1260	415800
Razem		2000		2520000

OŚWIETLENIE DRÓG

- DROGI LOKALNE (L) i (D) - montaż i stawianie słupów oświetleniowych stalowych wraz wykonaniem wykopu koparką – słup o masie 100 kg montaż na słupie wysięgników rurowych o ciężarze 15 kg. Wciąganie przewodów jednożyłowych izolowanych Dy 1,5 mm² w słupy, wysięgnik i latarnie o wysokości 7,0 m.

2. Oświetlenie dróg

Lp.	Rodzaj ulicy	Długość ulicy	Ilość słupów oświetleniowych	Cena jednostkowa w zł	Wartość w zł
1.	D	1670	67	950	63650
2.	L	330	13	950	12350
				Razem	76000

3. Koszty budowy dróg z oświetleniem

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość inwestycji w zł
1.	Drogi	2520000
2.	Oświetlenie	76000
Razem		2596000

4. Koszty dokumentacji projektowej budowy dróg i oświetlenia

Lp.	Wyszczególnienie	Wskaźnik %	Wartość inwestycji w zł	Wartość dokumentacji w zł
1.	drogi z oświetleniem	2,5	2596000	64900

Całkowite koszty budowy dróg z oświetleniem

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość w zł
1.	Drogi + oświetlenie	2596000
2.	Dokumentacja projektowa	64900
Razem:		2660900

Koszt realizacji uzbrojenia terenów przeznaczonych pod zabudowę

Całkowity koszt realizacji uzbrojenia (oszacowano tylko elementy będące zadaniem własnym miasta: drogi gminne, oświetlenie dróg, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa i wodociągi) dla nowych terenów wskazanych w mpzp pod zabudowę szacuje się jak poniżej:

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość w zł
1.	Kanalizacja sanitarna + dokumentacja projektowa	820000
2.	Kanalizacja deszczowa + dokumentacja projektowa	1025000
3.	Sieć wodociągowa + dokumentacja projektowa	369000
4.	Drogi z oświetleniem + dokumentacja projektowa	2660900
Razem:		4874900

WNIOSKI I ZALECENIA

1. Kolejność, czy też etapowanie realizacji uzbrojenia terenów zależy od wielkości funduszy przeznaczonych na ten cel. W niniejszym opracowaniu wydzielono szczegółowe szacunki kosztów dla każdego zadania (drogi, oświetlenie, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz wodociągi), jednak – z wyżej określonych powodów – bez wskazania terminu ich wykonania.
2. Zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz oraz telekomunikacja nie są zadaniem własnym gminy i nie zostały przewidziane w kosztach realizacji planu. Jednak uzbrojenie w sieci elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne terenów przewidzianych pod zabudowę powinno następować w koordynacji (równolegle) z budową dróg i ulic oraz uzbrojeniem w sieci wodociągowych, kanalizacyjnych i oświetlenia.
3. Nakłady na uzbrojenie terenu mogą być uzyskane z różnych źródeł. Nie muszą (i nie powinny) pochodzić tylko z podatków lub z „renty planistycznej”. Powinny pochodzić przede wszystkim z funduszy celowych, wspomagających rozwój gmin oraz z kredytów bankowych.
4. Źródła dochodów miasta pochodzące z „renty planistycznej” są obciążone bardzo niską „ściągalnością” – nie zależą bowiem od gminy tylko od właścicieli terenów. Oszacowana w rozdziale 3 CZĘŚCI PODATKOWO - DOCHODOWEJ wysokość dochodów z tego tytułu (12 695 500 zł) jest niemożliwa do wyegzekwowania, nawet gdyby wszystkie możliwe do obciążenia „rentą planistyczną” sprzedaże gruntów nastąpiły w ustawowo określonym czasie (5 lat od uprawomocnienia się planu).
Część terenów przemysłowych i przemysłowo-usługowych była już kiedyś przeznaczona w nieobowiązującym planie (uchwalonym przed 1.01.1995 r.) pod analogiczne funkcje oraz część terenów jest obecnie użytkowana w sposób zbliżony do ustalonego w analizowanym planie.
Wyrok Trybunału Konstytucyjnego (Dz. U. z 2010 r. Nr 24, poz. 124) wskazujący na niezgodność z Konstytucją art. 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym może zostać wykorzystany do uchylecia decyzji prezydenta o ustaleniu „renty planistycznej”.
5. Dochody pochodzące z możliwych do uzyskania, lecz niemożliwych do oszacowania, opłat adiacenckich – pominięto aby nie wypaczać bilansu kosztów realizacji ustaleń planu. Dochody takie mogą się pojawić (choć dotychczasowa praktyka nie wskazuje, że pojawią się na pewno – jest bowiem możliwa sytuacja kiedy koszty operatorów koniecznych do ustalenia wzrostu wartości przekroczą dochody z tego tytułu) – jednak ich wielkość będzie można określić dopiero po wybudowaniu infrastruktury lub po dokonaniu podziału nieruchomości. Nie są to dochody wynikające z uchwalenia planu miejscowego ponieważ przepisy wykonawcze do ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym nie wskazują opłat adiacenckich jako skutków uchwalenia planu, a opłaty adiacenckie można nałożyć na właścicieli nieruchomości nie objętych planem miejscowym.

6. Dochody pochodzące ze sprzedaży terenów będących własnością komunalną stanowią szybki sposób uzyskania dochodu. Dochody te szacuje się na **602 000 zł**.
7. Dodatkowe dochody budżetowe wynikające ze zwiększenia podatków i różnych opłat związanych z realizacją ustaleń planu mogą pokryć wydatki związane z uzbrojeniem terenów, ale pojawią się dopiero po realizacji sieci dróg i ulic, odpowiedniego uzbrojenia nowych terenów oraz obiektów zgodnych z przeznaczeniem terenów w planie. Wzrost dochodów budżetowych z tytułu zmiany opodatkowania gruntów i opodatkowania zrealizowanej zabudowy szacuje się na **3 842 520 zł** rocznie. Jest to jednak szacunek zakładający pełną realizację ustaleń planu (czyli maksymalne wykorzystanie wszystkich dopuszczonych wskaźników), oznacza to, że wskazana kwota jest kwotą maksymalną, możliwą do osiągnięcia jedynie teoretycznie i po upływie, co najmniej, kilkunastu lat. W miarę realizacji przewidzianej na obszarze opracowania zabudowy, wysokość uzyskiwanych dochodów budżetowych pochodzących ze zwiększenia podatków będzie asymptotycznie rosła.
8. Całkowity koszt budowy sieci komunikacyjnej, wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia dla terenów niezabudowanych, a przewidzianych w planie pod zabudowę szacuje się na około **4 874 900** złotych (bez podatku VAT i kosztów ewentualnych kredytów).
9. Podsumowanie.
Poniżej oszacowano koszt realizacji ustaleń planu (w złotych) po 15 latach, zakładając aspekt czasowy polegający na tym, że:
 - koszty realizacji dróg i infrastruktury będą poniesione w pierwszych kilku latach,
 - sprzedaż gruntów będzie następowała po kilku latach przez kilka lat,
 - podatki zaczną wpływać do budżetu po 5 latach i przez 10 lat będą rosły (od 10% w szóstym roku do 100% w 15 roku).

KOSZTY I WPŁYWY Z TYTUŁU REALIZACJI USTALEŃ PLANU			RAZEM	PODATKI
1	2	3	4	5
drogi	infrastruktura	sprzedaż gruntów	koszty i wpływy (suma kolumn 1+2+3)	5 lat – bez wpływów, 10 lat – od 10 do 100%
-2660900	-2214000	+602000	-4 272 900	+21 133 860
Razem (koszty, wpływy i podatki) po 15 latach:				16 860 960


 mgr inż. architekt
ANDRZEJ WĘGLARCZYK
 członek nr Z - 128 Zachodniej Okręgowej
 Izby Urbanistów z siedzibą we Wrocławiu