

Maria Heldak, Jakub Szczepański, Agnieszka Stacherzak

**PROGNOZOWANIE SKUTKÓW FINANSOWYCH
UCHWALENIA PLANU MIEJSCOWEGO W ZAKRESIE
REALIZACJI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

***PROGNOSIS OF THE FINANCIAL IMPACT
OF ADOPTION OF THE PLAN IN THE RANGE
OF REALIZATION OF THE TECHNICAL INFRASTRUCTURE***

Streszczenie

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy lub jej części zobowiązuje władze gminy do realizacji przyjętych, w drodze uchwały, zapisów planu. Wśród szeregu wydatków, jakie jest zobowiązana ponieść gmina można wymienić m.in.: realizację infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy (sieć kanalizacyjna, sieć wodociągowa), realizację inwestycji drogowych, wykup terenów na cele publiczne związane z realizacją zadań własnych gminy oraz roszczenia właścicieli lub użytkowników wieczystych w przypadku obniżenia wartości nieruchomości na skutek ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Analizą objęto koszty realizacji planu miejscowego sporządzanego dla fragmentu wsi Pietrzykowice – Rybnica, w rejonie ul. Fabrycznej, w gminie Kąty Wrocławskie.

Słowa kluczowe: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, koszty realizacji planu

Summary

The enactment of a local plan of spatial management for a commune or its part obliges the communal authorities to implement the decisions included in the plan. Among numerous expenses which a commune has to cover are such as: realization of the technical infrastructure the commune is in charge of (sewage system, water supply system), realization of road building and maintenance investments, buying off areas for public purposes related to realization of the

commune's own tasks and claims of owners or users of real estate in case its value is negatively affected by the local plan of spatial arrangement. The costs of realization of the local plan of spatial arrangement for the area of Pietrzykowice - Rybnica, in the commune of Kąty Wrocławskie.

Key words: *local plan of spatial development, prognosis of the financial impact of adoption of the plan, plan realisation costs*

WPROWADZENIE

Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadziła obowiązek sporządzania prognozy skutków finansowych w trakcie prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Głównym celem jej realizacji jest określenie wydatków i dochodów gminy, które stanowią bezpośredni lub pośredni skutek uchwalenia planu. Do głównych wydatków gminy można zaliczyć: odszkodowania związane ze zmianą wartości nieruchomości, koszty sporządzenia planu miejscowego, koszty związane z realizacją lokalnych celów publicznych, w tym infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz koszty podziałów i scaleń nieruchomości. Dochody gminy wywołane uchwaleniem planu miejscowego stanowią m.in. opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (opłaty z tytułu prowadzenia działań powodujących „rozwój nieruchomości” [Cymerman i in. 2003]), w tym opłaty planistyczne, opłaty adiacenckie, a także podwyższone podatki, opłaty za dzierżawę oraz dochody ze sprzedaży nieruchomości gminnych. Zakres prognozy określa Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza powinna zawierać w szczególności:

- 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 ustawy,

- prognozę 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.

Właściwy organ, tworząc plan miejscowy powinien znać konsekwencje jego uchwalenia już na etapie sporządzania projektu. Prognozę sporządza się przed etapem opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego. Informacje zawarte w prognozie mogą zabezpieczyć władze gminy przed wystąpieniem niespodziewanych kosztów związanych np. z wypłatą ewentualnych odszkodowań za skutki ustaleń planu, jak również mogą wskazać na możliwości uzyskania dochodów z jego realizacji.

Należy podkreślić, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Mogą to być powody, dla których analiza ekonomiczna będzie niekorzystna, chociaż w większości przypadków dobrze sporządzony plan da nie tylko pozytywne efekty przestrzenne, ale również (możliwe, że rozciągnięte w czasie) dobre skutki ekonomiczne [Czekiel-Świtalska 2005].

Dodatkowo uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wiąże się z deklaracją rady gminy co do sposobu realizacji zadań zapisanych w planie. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych jest uchwalane łącznie z planem w formie załącznika do planu. Rozstrzygnięcie dotyczy głównie kosztów stanowiących wydatki związane z realizacją inwestycji, w tym: w zakresie infrastruktury technicznej oraz komunikacji, a także sposobu ich finansowania.

Celem pracy jest ukazanie problematyki ustalania kosztów realizacji infrastruktury technicznej w prognozach skutków finansowych. Szczegółowe analizy odniesiono do prognozy sporządzonej na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice – Rybnica, w rejonie ul. Fabrycznej, w gminie Kąty Wrocławskie.

SZACOWANIE OBCIĄŻEŃ FINANSOWYCH GMINY ZWIĄZANYCH Z KOSZTAMI REALIZACJI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Obciążenia finansowe będące następstwem uchwalenia projektu planu miejscowego mogą mieć różny charakter.

W literaturze spotyka się podział na następujące grupy [za Cymerman i in. 2008]:

- obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach,
- obciążenia finansowe związane z wykupieniem nieruchomości do realizacji celów publicznych,
- obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury,
- obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego.

W grupie obciążeń finansowych związanych z budową infrastruktury technicznej może się znaleźć budowa dróg gminnych, budowa ciągów pieszych, budowa sieci kanalizacyjnej, sieci deszczowej, sieci wodociągowej, sieci gazowej, sieci energetycznej i oświetleniowej oraz urządzenie terenów zielonych.

Prognozowanie kosztów na potrzeby sporządzanego planu miejscowego dotyczy tylko zadań własnych gminy wynikających z ustawy o samorządzie

gminnym, w tym z art. 7. 1., który mówi że zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy, m.in.:

- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Oszacowanie kosztów realizacji sieci przesyłowych przysparza wiele problemów w toku sporządzania prognozy na etapie tworzenia planu miejscowego. W planach miejscowych nie podaje się szczegółowych parametrów inwestycji w tym materiałów, z których projektuje się wykonanie sieci, ich przepustowości itp. Długość zazwyczaj przyjmowana jest na podstawie projektowanych w planie ciągów komunikacyjnych. Dodatkowo, jeżeli plan obejmuje niewielki fragment miejscowości oszacowane koszty dotyczą jedynie części przewidzianej do realizacji inwestycji (np. fragmentu sieci wodociągowej).

Nie uwzględnia się w kalkulacji kosztów niezbędnej przebudowy infrastruktury technicznej poza terenem objętym projektem planu [Cymerman 2008].

W odniesieniu do dróg zazwyczaj podana jest ich szerokość w liniach rozgraniczających, czasami także minimalna szerokość jezdni danej drogi.

W prognozach, najczęściej w odniesieniu do urządzeń technicznych, szacuje się wartość odtworzeniową obiektu, którą jak podają przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami z dn. 21 sierpnia 1997 r. (t.j. Dz U z 2010 Nr 102 poz. 651), określa się dla nieruchomości, które ze względu na obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie mogą być przedmiotem obrotu, a także wtedy, kiedy wymagają tego przepisy. Wartość odtworzeniowa jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia. W szacowaniu kosztów realizacji sieci i infrastruktury drogowej stosuje się podejście kosztowe przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia.

W prognozowaniu najczęściej wykorzystuje się technikę elementów skalonych, w której koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości skalonych elementów robót budowlanych oraz cen jednostkowych tych robót.

Realizacja inwestycji z zakresu zadań gminnych często związana jest z pozyskaniem gruntu do gminnego zasobu nieruchomości. Przejęcie terenu komunikacji publicznej odbywa się za odszkodowaniem ustalonym pomiędzy stronami w umowie, w tym pomiędzy gminą a właścicielem lub użytkownikiem wieczystym gruntu. W prognozie należy zatem ustalić potencjalny koszt ww. odszkodowania, ustalony na podstawie wartości rynkowej nieruchomości.

Ponadto uzyskanie pozwolenia na budowę dla realizacji sieci infrastruktury technicznej także jest warunkowane prawem dysponowania do gruntu, które w tym wypadku oznacza obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu. Przedsiębiorca przesyłowy może korzystać z nieruchomości, na której posadowione są urządzenia przesyłowe w zakresie niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania tychże urządzeń (art. 305 Kodeksu cywilnego).

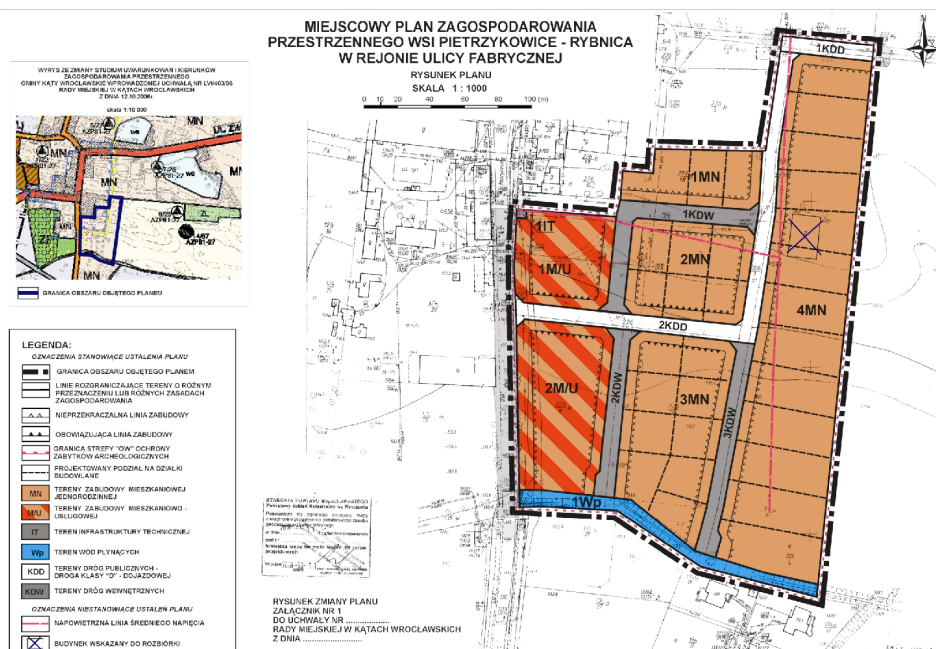
Ustanowienie służebności przesyłu następuje na rzecz przedsiębiorcy przesyłowego, który jest właścicielem urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego (są to urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne) lub który zamierza takie urządzenia dopiero wybudować. Ustanowienie służebności przesyłu następuje na podstawie umowy między właścicielem nieruchomości a przedsiębiorcą przesyłowym, w formie aktu notarialnego (art. 245 § 2 Kodeksu cywilnego). Ustanowienie tejże służebności może nastąpić odpłatnie albo też nieodpłatnie.

POŁOŻENIE TERENU ORAZ PROJEKTOWANE INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY NALEŻĄCE DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY

Teren stanowiący przedmiot opracowania zlokalizowany jest na obszarze obrębu geodezyjnego Pietrzykowice w gminie Kąty Wrocławskie, powiecie wrocławskim, woj. dolnośląskim. Obszar położony jest w rejonie ul. Fabrycznej. Teren objęty projektem planu stanowi obecnie grunt użytkowany rolniczo, poza niewielkim fragmentem zlokalizowanym w rozłogu pól, zajęтым przez ruiny stodoły. W sąsiedztwie terenu analiz występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa.

Dla analizowanego obszaru nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie obszar objęty projektem planu położony jest w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – symbol na rysunku Studium - MN. Powierzchnia terenu wykorzystywanego na cele produkcji rolniczej, przeznaczonego w projekcie planu na cele zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 41000 m² (rys. 1).

Wśród przeznaczenia oraz zasad urządzania, modernizacji i budowy systemów komunikacji projekt planu wprowadza realizację nowych połączeń komunikacyjnych dla obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej. W projekcie planu wyznaczono tereny oznaczone na rycinie planu symbolami: 1KDD, 2KDD - tereny dróg publicznych – drogi klasy „D” – dojazdowej. Plan ustala szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 10,0 m, szerokość jezdni – min. 5,5 m oraz realizację min. jednostronnego chodnika. Łączna długość dróg publicznych ustalona na podstawie projektu ryciny planu wynosi ok. 350 mb.



Rysunek 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice – Rybnica w rejonie ul. Fabrycznej

Figure 1. The local plan of spatial management for the area of Pietrzykowice - Rybnica

Projekt planu wyznacza także tereny 2KDW, 3KDW - tereny dróg wewnętrznych o szerokości drogi w liniach rozgraniczających - 10,0 m, zakończone placami do zawracania, o wymiarach min. 12,5 x 12,5 m, a także włączenie projektowanych dróg wewnętrznych do dróg publicznych – na warunkach i za zezwoleniem zarządcy drogi, przy czym obowiązuje włączenie do drogi o niższej klasie technicznej.

Ponadto projekt planu zakłada realizację nowego połączenia drogowego – komunikacji wewnętrznej 1KDW, którego realizacja nie należy do zadań własnych Gminy Kąty Wrocławskie.

W zakresie zasad uzbrojenia terenu oraz modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej ustalono, że obszar podlegający analizie położony jest na pograniczu obszaru zurbanizowanego, stąd realizacja inwestycji wymaga rozbudowy sieci infrastruktury technicznej. W projekcie planu ustala się m.in. następujące zasady uzbrojenia terenów:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

– ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,

- ustala się zakaz lokalizacji indywidualnych ujęć wody pitnej;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się obowiązek docelowego odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacyjnej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
 - do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do bezodpływowych zbiorników lub do przydomowych oczyszczalni ścieków z systemem odprowadzania metodą rozsączania lub do cieków wodnych, po otrzymaniu stosownych uzgodnień z właściwymi organami,
 - ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenu dróg do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
 - wody opadowe i roztopowe z terenów oznaczonych symbolami MN oraz M/U, należy zagospodarować w granicach własnych działki,
 - ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym inwestora;
- 3) w zakresie usuwania odpadów:
 - - ustala się sposób usuwania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi i Gminnym Programem Gospodarki Odpadami,
 - - na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów.

KOSZT REALIZACJI PROJEKTOWANEJ INFRASTRUKTURY NA PODSTAWIE PROJEKTU PLANU

Koszty budowy sieci kanalizacji sanitarnej oszacowano zakładając budowę sieci kanalizacyjnej dla obsługi terenów objętych projektem planu miejscowego o łącznej długości 100 m. Koszt realizacji sieci kanalizacyjnej oszacowano na podstawie Biuletynu cen robót zagregowanych elementów i obiektów budowlanych BCO w II kwartale 2008 r. (2008). Na potrzeby prognozy przyjęto realizację kanalizacji dla następujących parametrów inwestycji: podłoże pod kanał z materiałów sypkich – piasku, grubość warstwy 15 cm, kanał z rur PCV Ø 200, studzienki rewizyjne z kręgów betonowych Ø 1200 mm, próba szczelności.

Koszt realizacji 1mb sieci, zgodnie z Biuletynem, wynosił wówczas 542,00 zł [Hełdak 2010]. Koszt realizacji uzyskiwany w przetargach mających miejsce w gminach podwrocławskich wynosił wówczas ok. 650,00 zł. Na potrzeby ustalenia prognozowanego kosztu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej przyjęto koszt osiągany w przetargach, który ustalono ostatecznie w wysokości ok. 65 000,00 zł.

Obciążenie Gminy z tytułu budowy sieci wodociągowej dla obsługi terenów objętych projektem planu miejscowego dotyczyło sieci o łącznej długości

300 m. Koszt realizacji sieci wodociągowej oszacowano na podstawie Biuletyn cen robót zagregowanych elementów i obiektów budowlanych BCO w II kwartale 2008 r. (2008). Oszacowano realizację zewnętrznej sieci wodociągowej dla następujących parametrów inwestycji: podłoże pod rurociąg z materiałów sypkich (piasku) grubość warstwy 10 cm, kanał z rur polietylenu PEHD Ø 110, zasuwki żeliwne, hydranty pożarowe podziemne, próby ciśnieniowe i dezynfekcja rurociągów. Koszt realizacji 1mb sieci wodociągowej, zgodnie z Biuletynem, wynosił wówczas 257,67 zł. Koszt budowy 300 m sieci wodociągowej, oszacowany na potrzeby prognozy skutków finansowych ustalono w wysokości ok. 77 300,00 zł

Koszt budowy dróg gminnych oszacowano na podstawie Scalonych normatywów do wyceny budynków, budowli i obiektów małej architektury Zeszyt 83/84 (2008). Na potrzeby prognozy przyjęto do realizacji 350 m dróg o szerokości 5,50 m. Ustalono do utwardzenia nawierzchnię o powierzchni 1925,00 m². Inwestycje oszacowano na podstawie obiektu o następujących parametrach: nawierzchnia z asfaltobetonowa grubości 3 cm, podbudowy z betonu grubości 18 cm z betonu żwirowego B-7.5, warstwa odsączająca piasku grum. 15 cm, korytowanie mechaniczne, krawężniki 44.72m/100m². Koszt realizacji 100 m² wynosił wówczas 21 579,00 zł. Dla jednostronnego chodnika o szerokość 2 m i nawierzchni asfaltobetonowej (podbudowa z betonu), przyjęto koszt realizacji 8 860,00 zł za 100 m². Koszt budowy projektowanych, publicznych dróg dojazdowych wraz z jednostronnym chodnikiem ustalono w wysokości ok. 477 00,00 zł.

W ramach prognozy nie oszacowano kosztów budowy dróg wewnętrznych których realizacja nie należy do zadań własnych gminy.

Ustalona powierzchnia publicznych dróg dojazdowych, których realizacji należy do zadań własnych gminy wynosiła łącznie ok. 0,1100 ha, w tym ok. 0,05 ha na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa Agencji Nieruchomości Rolnych oraz ok. 0,06 ha na gruntach stanowiących własność osób fizycznych. Koszt pozyskania gruntów pod nowe drogi oszacowano kierując się ustaloną średnią wartością gruntu przyległego, zgodnie z zasadą wynikającą z Rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Przepis Rozporządzenia mówi, że przy określaniu wartości rynkowej gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży gruntów odpowiednio przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne. W przypadku braku ww. cen, wartość gruntów określa się m.in. jako iloczyn wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni. Na lokalnym rynku nieruchomości nie stwierdzono transakcji, których przedmiotem byłyby tereny komunikacji publicznej. Oszacowany koszt pozyskania gruntów pod gminne inwestycje wyniósł w prognozie ok. 91 000,00 zł.

Wyniki prognozowanych kosztów wynikających z realizacji ustaleń projektu planu miejscowego zestawiono w tabeli 1.

Tabela 1. Zestawienie kosztów realizacji ustaleń projektu planu

Table 1. Plan realisation costs

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota ok. /w zł/
1	2	3
1.	Wykup lub zamiana terenu dla realizacji układu komunikacyjnego	91 000,00
2.	Podział nieruchomości gminnych na działki budowlane	Brak
3.	Wykup lub zamiana terenu pod usługi publiczne	Brak
4.	Urządzenie zieleni publicznej	Brak
5.	Koszty odszkodowań wynikających z obniżenia wartości nieruchomości	Brak
6.	Rozbudowa sieci wodociągowej	77 300,00
7.	Rozbudowa sieci kanalizacyjnej	65 000,00
8.	Przełożenie sieci kanalizacji deszczowej	Brak
9.	Budowa lub modernizacja sieci drogowej	477 000,00
10.	Realizacja urządzeń zabezpieczających z zakresu ochrony środowiska	Brak
11.	Inne, w tym obciążenie służebnością przesyłu	Brak
12.	Razem koszty realizacji ustaleń planu	710 300,00 zł

Powyższa tabela zawiera katalog kosztów, którymi może być obciążona gmina w związku z realizacją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Pietrzykowice - Rybnica, w rejonie ul. Fabrycznej, w gminie Kąty Wrocławskie. Oszacowany koszt realizacji ustaleń projektu planu w takim kształcie wynosił łącznie 710 300,00 zł. W ww. projekcie planu miejscowego nie wystąpiły wszystkie wyszczególnione w tabeli wydatki.

PODSUMOWANIE

Prognozowanie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego obarczone jest dużym błędem ze względu na duży stopień uogólnień w projekcie planu miejscowego. W odniesieniu do prognozowanych kosztów realizacji urządzeń infrastruktury technicznej wynika to z braku informacji o projektowanych parametrach technicznych danej inwestycji. Z drugiej strony plan miejscowy ze względu na swoją funkcję, nie musi takich informacji zawierać. Zbytняя szczegółowość ustaleń planu w zakresie przewidzianej technologii, w której realizowana miałaby być inwestycja, w praktyce skutkowałaby brakiem możliwości jej realizacji. Jakakolwiek niezgodność z ustaleniami planu miejscowego wykluczałaby bowiem możliwość uzyskania pozwolenia na budowę.

Rozwiązaniem w tej sytuacji byłaby zapewne współpraca rzeczoznawcy majątkowego sporządzającego prognozę skutków finansowych, z odpowiednią

jednostką organizacyjną w gminie, w zakresie planowanych do realizacji sieci infrastruktury technicznej i połączeń komunikacyjnych.

W zamieszczonym w pracy przykładzie, parametry niezbędne do oszacowania kosztów realizacji inwestycji przyjęto na podstawie rysunku planu miejscowego (długość poszczególnych inwestycji) oraz stosowanych powszechnie technologii, w których realizowane są podobne urządzenia budowlane. Należy także dodać, że poza potencjalnymi kosztami realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, koszty pozostałych inwestycji projektowanych w planie odzwierciedlają jedynie koszty „katalogowe” wg skalonych normatywów do wyceny budowli. Oferowana na rynku cena realizacji danej inwestycji (w postępowaniu przetargowym) często odbiega od tej wartości.

BIBLIOGRAFIA

- Biuletyn cen robót zagregowanych elementów i obiektów budowlanych BCO w II kwartale 2008 r.*, SEKOCENBUD, część II Obiekty inżynieryjne. Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno – Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. Z o. o. Warszawa 2008.
- Czekiel – Świtalska E. *Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego a skutki ekonomiczne jego uchwalenia*, Szczecin 2005, s.90.
- Cymerman R., Cymerman J., Kotlewski L. *Oplaty od nieruchomości źródłem dochodu gminy*. III Konferencja Naukowo – Techniczna PSRWN z cyklu „Aktualne problemy w teorii i praktyce wyceny nieruchomości” na temat „Gospodarowanie nieruchomościami jako źródło dochodów jednostek samorządu terytorialnego w świetle nowych uregulowań prawnych, Gdańsk 2003. s. 21-36.
- Cymerman R., Bajerowski T., Kryszk H. *Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*. Wydawca EDUKATERRA Sp. z o. o., Olsztyn 2008. ss. 118.
- Heldak M. *Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego sporządzona do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice – Rybnica, w rejonie ul. Fabrycznej*, maszynopis ss. 25, Wrocław 2010.
- Skalone normatywy do wyceny budynków, budowli i obiektów małej architektury*. Zeszyt 83/84, wg cen II kw. 2008 r. Warszawskie Centrum Postępu Techniczno – Organizacyjnego Budownictwa WACETOB Sp. z o.o., Warszawa 2008
- Ustawa o samorządzie gminnym z 8 marca 1990 r. (Dz.U. Nr 142 z 2001, poz.1591 ze zmianami).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964r. Nr 16, poz. 93 ze zm.).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2010 r. Nr 102, poz. 651).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.).

Dr inż. Maria Hełdak
Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu
Katedra Gospodarki Przestrzennej
Ul. Grunwaldzka 53
50 – 357 Wrocław, Polska
a.heldak@wp.pl

Dr inż. Jakub Szczepański
Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu
Katedra Gospodarki Przestrzennej
Ul. Grunwaldzka 53
50 – 357 Wrocław, Polska
jakub.szczepanski@up.wroc.pl

Mgr inż. Agnieszka Stacherzak
Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu
Katedra Gospodarki Przestrzennej
Ul. Grunwaldzka 53
50 – 357 Wrocław, Polska
agnieszka.stacherzak@up.wroc.pl

Recenzent: *Prof. dr hab. inż. Krzysztof Gawroński*