

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

**UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA KONINA – ŁĘŻYN**

Opracował:
mgr inż. Mikołaj Kurbiel



Poznań-Konin, 2016 r.

SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie i cel opracowania	3
2. Materiały źródłowe	4
3. Metoda sporządzania prognozy skutków finansowych	4
4. Analiza prawna	5
4.1. Wykup i wywłaszczenie gruntów pod drogi	5
4.2. Opłata planistyczna	5
4.3. Odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości gruntu	5
4.4. Skutki finansowe z tytułu ograniczeń w dotychczasowym użytkowaniu nieruchomości	5
4.5. Realizacja sieci infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska	5
4.6. Opłaty adiacenckie	6
4.7. Podatek od nieruchomości	6
5. Analiza obszaru opracowania	6
5.1. Położenie i sąsiedztwo	6
5.2. Sytuacja formalno-prawna terenu	6
5.3. Zainwestowanie	8
6. Ustalenia projektu miejscowego planu	9
7. Założenia dla obliczeń prognozy	9
8. Koszty	11
8.1. Prognozowane koszty wypłaty odszkodowań związanych z wykupem nieruchomości pod drogi	11
8.2. Koszty realizacji dróg i budowy infrastruktury technicznej należące do zadań własnych miasta	11
8.3. Odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości	13
8.4. Odszkodowania, wykup lub zamiana z tytułu ograniczeń w dotychczasowym sposobie użytkowania	13
9. Prognozowane przychody	14
9.1. Sprzedaż nieruchomości należących do miasta Konin	14
9.2. Prognozowane wpływy z opłaty planistycznej	14
9.3. Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości	15
9.4. Opłata adiacencka	16
10. Podsumowanie	17
11. Wnioski	17

1. Wprowadzenie i cel opracowania

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) w art. 1 zawiera otwarty katalog czynników, które należy uwzględnić w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednym z nich są walory ekonomiczne przestrzeni (pkt 6). Art. 2 ww. ustawy definiuje m.in. pojęcie *walorów ekonomicznych przestrzeni*, przez które należy rozumieć cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. W tym celu sporządza się prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego, którą wykonuje się po sporządzeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Prognoza skutków finansowych polega na określeniu skutków finansowych uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy mając na uwadze wydatki i dochody z tym związane. Prognozę sporządza się na potrzeby samorządu terytorialnego oraz lokalnej społeczności m.in. w celu podniesienia wiedzy ekonomicznej na temat działań inwestycyjnych gminy lub miasta.

Prognoza powinna analizować i określać skutki wpływu ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod względem możliwości ich wykonania. Poszczególne rozwiązania planistyczne należy przedstawić w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Zgodnie z §11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie *wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587) prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 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.

Niniejsze opracowanie jest prognozą skutków finansowych przedsięwzięcia jakim jest uchwalenie i realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – Łęczyn.

Cele opracowania miejscowego planu miasta Konina – Łęczyn zawarte są w uzasadnieniu do uchwały nr 80 Rady Miasta Konina z dnia 30 marca 2011 r. w sprawie *przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – Łęczyn*, w którym określono, że głównymi celami planu są:

- wyznaczenie linii brzegowej Jeziora Pątnowskiego,
- analiza istniejącego układu komunikacyjnego,
- określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów po Cukrowni Gosławice,

- uaktualnienie ustaleń obowiązujących miejscowych planów do zmienionych przepisów prawa.

Ze względu na podział pierwotnego obszaru wskazanego w uchwale o przystąpieniu do opracowania planu i wyodrębnienie terenów objętych projektem miejscowego planu, będącym przedmiotem prognozy, w analizowanym przypadku celami opracowania miejscowego planu jest określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów po Cukrowni Gosławice z przeznaczeniem głównie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny sportu i rekreacji, wyznaczenie lub skorygowanie układu komunikacyjnego, jak również pośrednio uaktualnienie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2. Materiały źródłowe

Przy opracowywaniu prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu wykorzystano m.in. następujące informacje, źródła, w tym akty prawne:

- Uchwała nr 80 Rady Miasta Konina z dnia 30 marca 2011 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – Łężyń*;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina;
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.);
- 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 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (Dz. U. nr 207, poz. 2109 z późn. zm.);
- Uchwała nr 396 Rady Miasta Konina z dnia 26 października 2016 roku *w sprawie stawek podatku od nieruchomości*;
- Ewidencja gruntów i budynków miasta Konina;
- Analiza cen lokalnego rynku nieruchomości.

3. Metoda sporządzania prognozy skutków finansowych

Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono analizując kolejno poszczególne potencjalne wydatki lub wpływy do budżetu miasta. Dla każdego z tych czynników określono, czy on zaistnieje czy nie, oraz ewentualnie podano orientacyjną, przypuszczalną, ale realistyczną kwotę danego wydatku lub wpływu. W prognozie podano kwoty aktualne na dzień uchwalenia projektu planu. Nie można zakładać poprawności podanych danych na dzień realizacji ustaleń uchwalonego i opublikowanego planu.

Poniższe opracowanie nie jest operatem szacunkowym. Wartości zamieszczone w opracowaniu są wartościami przybliżonymi. Opracowanie może być wykorzystane do wspomagania procesu decyzyjnego w zakresie wstępnego budżetowania dochodów i wydatków własnych miasta związanych z realizacją ustaleń miejscowego planu.

4. Analiza prawna

4.1. Wykup i wywłaszczenie gruntów pod drogi

Realizacja celu publicznego jakim jest wydzielenie gruntów pod drogi (art. 6 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami) odbywa się poprzez odpowiednie zapisy w miejscowym planie, a następnie dokonanie podziału geodezyjnego, w wyniku którego wydzielone zostają działki przeznaczone pod poszerzenie lub urządzenie nowej drogi publicznej. W drodze negocjacji z poprzednim właścicielem gruntu zajętego pod drogę ustala się „słuszne odszkodowanie” tj. kwotę odpowiadającą rynkowej wartości nieruchomości określonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. W przypadku nieuzgodnienia wysokości odszkodowania w drodze negocjacji wypłaca się odszkodowanie w wysokości takiej jak w postępowaniu o wywłaszczenie nieruchomości.

4.2. Opłata planistyczna

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miasta w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa stawkę jednorazowej opłaty, którą wnosi właściciel na rzecz miasta, w przypadku sprzedaży nieruchomości objętej planem. Uprawnienie to dla miasta, a obowiązek dla właściciela nieruchomości wygasa po upływie 5 lat od uchwalenia planu. Maksymalna wysokość tej opłaty (opłaty planistycznej) to 30% wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu. Wartość nieruchomości dla wyliczenia opłaty ustala się w oparciu o operat szacunkowy wykonany przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

4.3. Odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości gruntu

Zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miasto wypłaca odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości wynikającego z faktu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego daną nieruchomość. Roszczenie właściciela lub wieczystego użytkownika może zostać zgłoszone w okresie 5 lat od dnia uchwalenia planu, w przypadku sprzedaży nieruchomości. Różnica wartości nieruchomości przed i po jego uchwaleniu określana jest na dzień sprzedaży przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

4.4. Skutki finansowe z tytułu ograniczeń w dotychczasowym użytkowaniu nieruchomości

Zgodnie z art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać od miasta odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości.

4.5. Realizacja sieci infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska

Do zadań własnych gminy (w tym gminy miejskiej) należy, zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym, budowa dróg publicznych, sieci kanalizacyjnej, sieci wodociągowej i oświetlenia ulic. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli wyznacza nowe tereny do zainwestowania, a także określa przebieg nowych dróg i infrastruktury technicznej powodowałaby powstanie tego obowiązku na terenie objętym planem. Miasto jednak, z uwagi na ograniczone środki w budżecie, obowiązki te mogłoby rozłożyć w czasie.

4.6. Opłaty adiacenckie

Na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli w wyniku dokonania podziału gruntu lub doprowadzeniu do niego sieci infrastruktury technicznej wartość gruntu wzrośnie, miasto pobiera opłatę adiacencką. Wysokość opłaty wyniesie nie więcej niż 50% wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału lub uzbrojenia technicznego.

4.7. Podatek od nieruchomości

Podatek od nieruchomości jest dochodem własnym miasta, a jego wysokość, ustalana przez Radę Miasta, zależy od sposobu przeznaczenia, zagospodarowania i korzystania z nieruchomości. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwarzającego możliwości innego niż dotychczas użytkowania nieruchomości powoduje istotne zmiany w uzyskiwanych przez miasto dochodach. Zmiana funkcji nieruchomości powodując zmianę jej wartości ma wpływ na cenę sprzedaży nieruchomości, wysokość podatku od niej, dzierżawy, najmu itp.

5. Analiza obszaru opracowania

5.1. Położenie i sąsiedztwo

Obszar opracowania planu zlokalizowany jest w północnej części miasta Konina, na osiedlu Łęczyn. Powierzchnia objęta miejscowym planem wynosi około 25,6 ha. Obszar obejmuje w większości niezagospodarowane tereny, porośnięte zielenią niską i średnio-wysoką. Częściowo objęte są grunty po dawnej Cukrowni Gosławice. W północnej części planu zlokalizowany jest Dzielnicowy Stadion Sportowy wraz z budynkiem sportowym oraz boiskami i innymi terenami sportowymi. W środkowo-północnej części opracowania znajduje się budynek związany z dawną cukrownią. W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowane są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej osiedla Łęczyn, a także tereny usługowe i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wzdłuż Alei Cukrowniczej oraz pozostałe zabudowania po dawnej cukrowni. W północno-zachodnim sąsiedztwie znajduje się publiczna szkoła podstawowa. Od południa obszar planu sąsiaduje z terenami przyjeziornymi jeziora Pątnowskiego wraz z zabudowaniami letniskowymi oraz indywidualnymi pomostami. Przy południowo-wschodniej granicy projektu planu znajdują się ogródki działkowe. Reszta terenów w sąsiedztwie to przede wszystkim tereny niezagospodarowane porośnięte roślinnością trawiastą lub tereny zadrzewione i zakrzewione.

5.2. Sytuacja formalno-prawna terenu

Tereny w granicach planu należą w większości do osób prywatnych lub do Skarbu Państwa. Większość państwowych gruntów jest w użytkowaniu wieczystym przez Miasto Konin. Oprócz tego, na danym terenie znajdują się trzy działki ewidencyjne należące do miasta – w tym obejmujące tereny Dzielnicowego Stadionu Sportowego.

Na obszarze objętym projektem planu obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

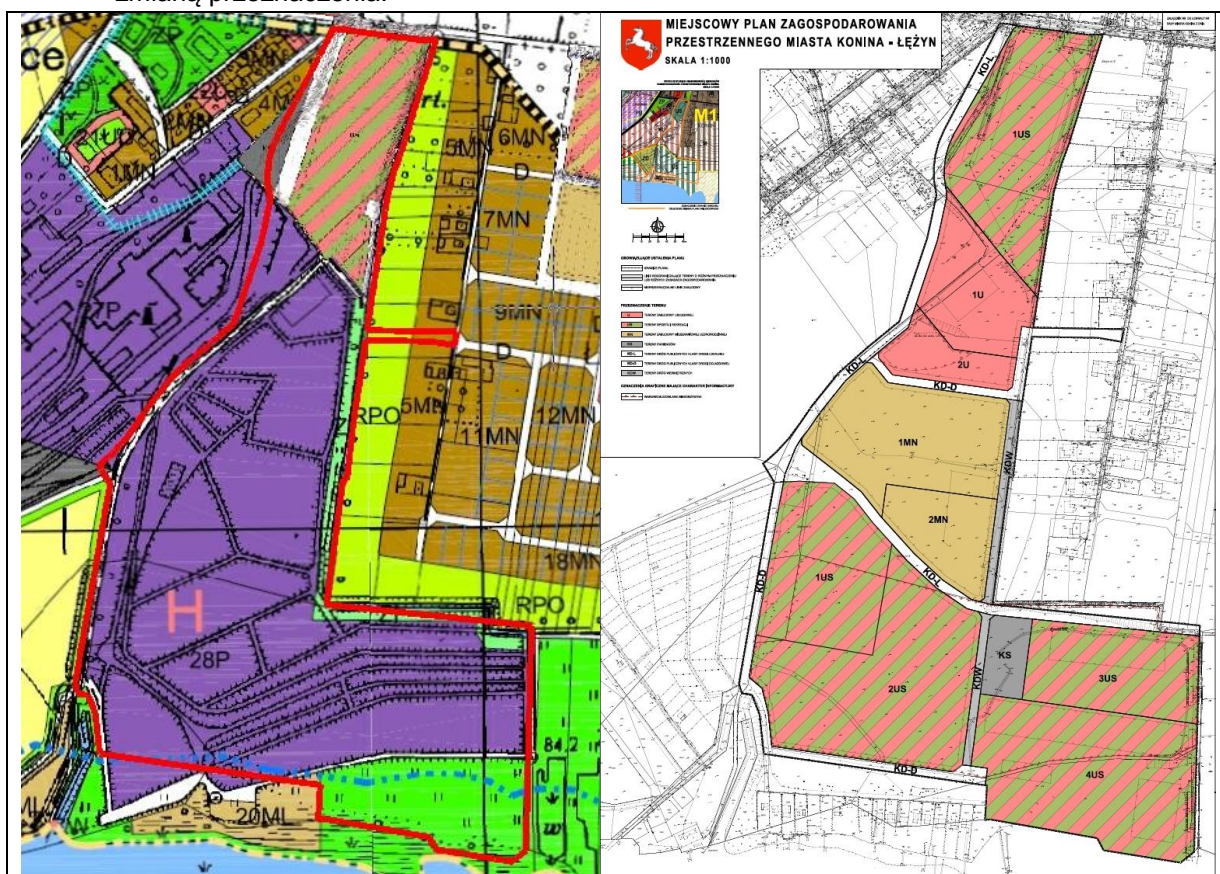
- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w granicach byłej strefy ochronnej Huty Aluminium (uchwała nr 118 Rady Miasta Konina z dnia 26 maja 1999 r.) – w części środkowej i południowej obszaru projektu planu,

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w rejonie ulic Łężyńskiej-Krańcowej-Zacisze (uchwała nr 679 Rady Miasta Konina z dnia 19 maja 2010 r.) – w części północnej obszaru projektu planu.

W zmianie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania z 1999 r. obszar objęty prognozą skutków finansowych przeznaczony jest przede wszystkim pod tereny przemysłu (P) wraz z układem komunikacyjnym oraz w południowo-wschodnim fragmencie – pod zieleń wysoką (ZW) (patrz: Ryc. 1.). W związku z tym, że obecnie większość tych terenów jest niezagospodarowana, a także z powodu sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej i jeziora Pątnowskiego, zasadna była zmiana przeznaczenia terenów, zgodnie z obecnie obowiązującą polityką przestrzenną miasta, zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. obejmuje tereny zlokalizowane w północnym fragmencie obszaru projektu miejscowego planu, będącego przedmiotem prognozy, w tym głównie teren Dzielnicowego Stadionu Sportowego wraz z przylegającymi obszarami, oraz teren drogi publicznej, przeznaczonej do przebudowy i terenami pod planowany parking (Ryc. 1.). W projekcie planu powtórzono większość funkcji, jednak zaplanowano zmianę przebiegu ww. drogi.

Ryc. 1. Porównanie ustaleń dotychczas obowiązujących miejscowych planów z projektowaną zmianą przeznaczenia.



5.3. Zainwestowanie

Teren objęty projektem planu jest jedynie w niewielkiej części zainwestowany. W północnym fragmencie znajdują się tereny sportowo-rekreacyjne, obejmujące Dzielnicowy Stadion Sportowy w Koninie-Łężynie wraz z budynkiem i urządzeniami sportowymi. Na południe od niego zlokalizowany jest jeden budynek związany z dawną cukrownią. Oprócz tego, na danym terenie brak jest innej zabudowy. W części środkowej i południowej obszaru planu znajdują się tereny niezagospodarowane, porośnięte roślinnością głównie niską lub średniowysoką, wynikającą z dawnego zagospodarowania rolniczego lub z sukcesji naturalnej.

Ryc. 2. Istniejące zagospodarowania w granicach opracowania projektu planu



(Źródło: Mapy Google)

W pasie drogowym ul. Łężyńskiej (wzdłuż północnej granicy planu, poza obszarem objętym planem) przebiegają podstawowe sieci infrastruktury technicznej. Obszar opracowania wyposażony jest częściowo w następujące sieci infrastruktury technicznej:

- elektroenergetyka (w części północnej, zachodniej i południowej),
- wodociągi (w części środkowo-zachodniej),
- kanalizacja sanitarna (w części północnej i środkowej części planu),
- kanalizacja deszczowa (wyłącznie poprzez istniejące rowy we wschodniej części planu oraz poprzez podziemny łącznik pomiędzy rowami i ul. Łężyńską).

Przez dany obszar (w północno-zachodnim fragmencie) przebiega również napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.

Obszar planu obsługiwany jest przez graniczącą od strony północnej ul. Łężyńską. Wzdłuż zachodniej granicy Dzielnicowego Stadionu Sportowego przebiega ulica, w części utwardzona, która obsługuje zlokalizowane poza obszarem planu zabudowania przemysłowe na terenie dawnej cukrowni. Droga ta ciągnie się dalej na południe aż do jeziora Pątnowskiego. Drogami uzupełniającymi obsługę komunikacyjną są nieutwardzone drogi w zachodniej i południowej części planu, obsługujące obecnie tereny istniejącej zabudowy letniskowej oraz teren ogrodu działkowego, poza granicami obszaru objętego planem. Na zachód od analizowanych terenów przebiega droga krajowa nr 25.

6. Ustalenia projektu miejscowego planu

Przedmiotem ustaleń projektu miejscowego planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy usługowej;
- 3) tereny sportu i rekreacji;
- 4) tereny parkingów;
- 5) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalne;
- 6) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 7) tereny dróg wewnętrznych.

Tab. 1. Bilans projektowanych terenów

Symbol	Przeznaczenie terenów w miejscowym planie	powierzchnia		udział proc. w ogólnej pow. planu
		w m ²	w ha	
U	tereny zabudowy usługowej	~23 959	~2,4	9,34%
US	tereny sportu i rekreacji	~156 943	~15,7	61,21%
MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	~39 376	~3,9	15,36%
KS	teren parkingu	~4 772	~0,5	1,86%
KD-L	tereny dróg publicznych klasy lokalnej	~16 063	~1,6	6,26%
KD-D	tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej	~10 624	~1,1	4,14%
KDW	tereny dróg wewnętrznych	~4 682	~0,5	1,83%
RAZEM:		~256 418	~25,6	100,00%

7. Założenia dla obliczeń prognozy

- prawdopodobieństwo sprzedaży nieruchomości gruntowych w okresie 5 lat od uchwalenia planu – 30%;
- procentowy poziom opłaty planistycznej:

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU	WARTOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ
MN, U, US	30 %
pozostałe	1 %

- stawki podatku od nieruchomości obowiązujące na terenie miasta Konina na dzień opracowania prognozy:
 - a) od 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych lub ich części – 0,60 zł,
 - b) od 1 m² powierzchni użytkowej budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 21,76 zł,
 - c) od 1 m² powierzchni użytkowej budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 10,06 zł,
 - d) od 1 m² powierzchni użytkowej budynków lub ich części związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 4,61 zł,
 - e) od 1 m² powierzchni użytkowej pozostałych budynków lub ich części, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 4,36 zł,
 - f) od budowl 2% ich wartości,
 - g) od gruntów:
 - związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 0,85 zł od 1 m² powierzchni,
 - pod wodami powierzchniowymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 4,44 zł od 1 ha powierzchni,
 - pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,27 zł od 1 m² powierzchni,
 - niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. *o rewitalizacji* (Dz. U. poz. 1777) i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego – 2,98 zł od 1 m² powierzchni.

Podstawowym czynnikiem przy szacowaniu wartości nieruchomości jest cena kształtująca się w wolnym obrocie rynkowym, przy uwzględnieniu rodzaju i położenia nieruchomości, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania gruntów oraz funkcji wymaganej w planie zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie analiz cen lokalnego rynku nieruchomości w mieście Koninie, w części północnej, w tym na os. Łężyn, oraz w sąsiedztwie miasta, założono poniższe ceny 1 m² gruntów:

- tereny mieszkaniowe jednorodzinne – 50 zł/m²;
- tereny produkcyjne, usługowe – 60 zł/m²;
- tereny sportowo-rekreacyjne – 35 zł/m²;
- tereny przeznaczone pod drogi – 25 zł/m²;
- tereny pod zieleń wysoką – 10 zł/m².

8. Koszty

8.1. Prognozowane koszty wypłaty odszkodowań związanych z wykupem nieruchomości pod drogi

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczono tereny komunikacyjne, w tym drogi publiczne klasy drogi lokalnej i klasy drogi dojazdowej oraz drogi wewnętrzne. Część z wyznaczonych dróg istnieje obecnie w przestrzeni lub została wyznaczona w obecnie obowiązujących miejscowych planach. Projekt planu część z tych dróg przeznacza pod poszerzenie, albo zmienia ich przebieg. Wyznaczono również nowe odcinki dróg, w szczególności w południowej części planu, w którym zaprojektowano układ drogowy mający na celu obsługę planowanych terenów sportowo-rekreacyjnych oraz połączenia istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, znajdującej się poza obszarem planu, z drogą krajową nr 25, w tym projektowany w Studium ciąg komunikacyjny o znaczeniu lokalnym.

Jedynie jedna działka w obrębie wyznaczonych dróg należy do Miasta Konina. Pozostała powierzchnia terenów przeznaczonych w projekcie planu należy do Skarbu Państwa lub do osób prywatnych. Zakłada się, że miasto będzie musiało wykupić wszystkie tereny pod drogi publiczne, pomimo tego, że obecnie duża część z istniejących działek drogowych należy do Skarbu Państwa, a jest przez miasto użytkowana wieczysto, a ich przejęcie mogłoby się odbywać na innych zasadach.

Łączna powierzchnia gruntów do wykupienia przez Miasto Konin pod tereny komunikacji wynosi ok. 2,56 ha.

$$\begin{aligned} & \text{[Oszacowana powierzchnia do wykupu w m}^2\text{]} \times \text{[prognozowana średnia cena 1 m}^2\text{]} = \\ & \text{[koszt wykupu terenów pod drogi]} \\ & 25\,650 \text{ m}^2 \times 25 \text{ zł/m}^2 = 641\,250,00 \text{ zł} \end{aligned}$$

Prognozowany koszt, który Miasto będzie musiało ponieść w związku z odszkodowaniami związanymi z wykupem nieruchomości pod tereny komunikacyjne wyniesie w przybliżeniu 641 250,00 zł. Przy szacowaniu kosztów odszkodowania założono, że miasto musi wykupić wszystkie tereny przeznaczone pod drogę publiczną po cenie kształtującej się na wolnym rynku. W rzeczywistości szacowany koszt może się zmniejszyć ze względu na możliwość przekazania miastu terenów na innych zasadach, nie biorąc pod uwagę cen rynkowych nieruchomości, w tym przede wszystkim tych należących do Skarbu Państwa.

8.2. Koszty realizacji dróg i budowy infrastruktury technicznej należące do zadań własnych miasta

Uchwalenie i realizacja planu spowoduje konieczność wybudowania dróg i infrastruktury technicznej, co należy do zadań własnych miasta. W planie projektuje się około 2 160 mb dróg publicznych, z których część jest poprowadzona po istniejących drogach, natomiast część jest nowo wyznaczona lub poprowadzona w skorygowanym przebiegu. Ze względu na zły stan techniczny istniejących dróg, w tym brak ich utwardzenia, założono, że wszystkie, wyznaczone w planie, drogi publiczne będą musiały zostać urządzone.

$$\begin{aligned} & \text{[oszacowana powierzchnia urządzenia nawierzchni w m}^2\text{]} \times \text{[prognozowana} \\ & \text{średnia cena urządzenia nawierzchni 1 m}^2\text{]} = \text{[koszt wykonania nawierzchni]} \\ & 17\,300 \text{ m}^2 \times 160 \text{ zł/m}^2 = 2\,768\,000 \text{ zł} \end{aligned}$$

Zakłada się, że uchwalenie i realizacja planu spowoduje konieczność wybudowania i urządzenia 17 300 m² powierzchni drogi o prognozowanej wartości około 2 768 000 zł. Kwota ta może jednak ulec znacznemu zmniejszeniu lub też zostać anulowana po spełnieniu uwarunkowań formalno-prawnych, m.in. finansowania ze środków zewnętrznych lub na zasadach partnerstwa publiczno-prywatnego i umów cywilno-prawnych, albo wysokości kwoty urządzenia 1 m² nawierzchni drogi, co może wynikać z wybranego zakresu robót budowlanych, wybranej firmy lub zastosowanych materiałów i technologii budowy.

Z powodu dopuszczenia zabudowy na terenach, które obecnie nie są zagospodarowane oraz niepełnego wyposażenia danego terenu w sieci infrastruktury technicznej, istnieje konieczność doprowadzenia lub przebudowania podstawowych sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej. Z powodu zawartych w planie zapisów w zakresie modernizacji i rozbudowy infrastruktury technicznej, dopuszczających m.in. odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub realizację indywidualnych ujęć wody (jako rozwiązania przejściowego), miasto nie jest zobligowane do natychmiastowego doprowadzania podstawowych sieci infrastruktury technicznej do nieruchomości. Jednak w przypadku jej realizacji miasto będzie musiało ponieść koszty jej realizacji na obszarze planu. Na podstawie analizy wyposażenia obszaru planu w sieci infrastruktury technicznej wyliczono, że konieczne będzie wybudowanie lub przebudowanie następujących sieci infrastruktury technicznej w granicach obszaru planu:

- 2100 mb sieci wodociągowej,
- 1350 mb kanalizacji sanitarnej,
- 1200 mb kanalizacji deszczowej (jako uzupełnienie istniejącego systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące rowy).

Przy założeniu średniego kosztu realizacji 1 mb poszczególnych sieci infrastruktury technicznej można obliczyć prawdopodobny koszt uzupełnienia podstawowych sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z poniższą tabelą:

Tab. 3. Prawdopodobny koszt realizacji sieci infrastruktury technicznej w granicach planu

sieć infrastruktury technicznej	średnia cena realizacji 1 mb sieci	długość sieci do wybudowania (przebudowania) w granicach planu w mb	prawdopodobny koszt realizacji sieci w granicach planu
wodociągi	150 zł	2100	315 000 zł
kanalizacja sanitarna	300 zł	1350	405 000 zł
kanalizacja deszczowa	400 zł	1200	480 000 zł
RAZEM:			1 200 000 zł

Podany powyżej koszt realizacji ww. przedsięwzięć jest kosztem orientacyjnym. Niemożliwe jest do oszacowania w chwili obecnej dokładnej wartości poszczególnych realizacji, ze względu na znaczne zróżnicowanie kwot przetargowych za wykonanie poszczególnych sieci infrastruktury technicznej. Dodatkowo wydatki mogą ulec znacznemu zmniejszeniu lub też zostać anulowane po spełnieniu uwarunkowań formalno-prawnych, m.in. finansowania ze środków zewnętrznych lub na zasadach partnerstwa publiczno-prywatnego, umów cywilno-prawnych. Nie bez znaczenia będzie również miał charakter danego terenu, ewentualna konieczność zastosowania specjalistycznego sprzętu

lub wyjątkowych rozwiązań, co jest niemożliwe do przewidzenia na etapie sporządzania prognozy skutków finansowych.

8.3. Odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości

Część terenów wyznaczonych w projekcie planu odpowiada dotychczasowemu przeznaczeniu (w części północnej – tereny sportowo-rekreacyjne). Jednak w większości zmiana funkcji terenu dotyczy przekształcenia terenów produkcyjnych na mieszkaniowe, usługowe lub sportowo-rekreacyjne (w części środkowej i południowej). W danej części, prognozuje się możliwość wystąpienia odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości (w przypadku przekształcenia z terenów P na tereny MN i US). Zgodnie z ustawą o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, odszkodowanie to może wystąpić wyłącznie w przypadku sprzedaży danej nieruchomości oraz ma być równe obniżeniu wartości nieruchomości, jeżeli jej właściciel nie skorzystał z praw, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 2 ustawy. Suma wysokości obniżenia wartości nieruchomości, na podstawie przyjętych w prognozie cen za 1 m² gruntów, może wynieść do 2 751 776 zł. Wartość odszkodowań zależna jest jednak od celów zagospodarowania danej nieruchomości i obliczana będzie w każdym przypadku oddzielnie. W ustawie o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przedstawiona została również możliwość zaoferowania właścicielowi innej nieruchomości w zamian za nieruchomość, której wartość uległa obniżeniu. Dzięki temu podana powyżej wysokość odszkodowania może ulec zmniejszeniu. Należy również zaznaczyć, że większość zmian wprowadzanych na terenach prywatnych, związana jest z wnioskiem właściciela terenu o zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, aby umożliwić realizację innego zagospodarowania zgodnie z wolą wnioskodawcy. Można więc założyć, że nie wystąpi konieczność wypłaty odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.

W przypadku części terenów w granicach planu nastąpi wzrost wartości nieruchomości. Są to tereny obecnie przeznaczone pod ZW w południowo-wschodniej części opracowania, a w projekcie planu planie ustalono ich przeznaczenie pod tereny sportowo-rekreacyjne. Wartość wzrostu nieruchomości wynosi 569 425 zł. W związku z tym bilans wzrostu i obniżenia wartości nieruchomości prywatnych w granicach planu kształtuje się następująco:

$$\begin{aligned} & \text{[łącna wysokość wzrostu wartości nieruchomości]} - \text{[łącna wysokość obniżenia} \\ & \text{wartości nieruchomości]} = \text{[bilans obniżenia i wzrostu wartości nieruchomości]} \\ & 569\ 425\ \text{zł} - 2\ 751\ 776\ \text{zł} = - 2\ 182\ 351\ \text{zł} \end{aligned}$$

8.4. Odszkodowania, wykup lub zamiana z tytułu ograniczeń w dotychczasowym sposobie użytkowania

Nie prognozuje się wystąpienia kosztów z tytułu ograniczenia w dotychczasowym użytkowaniu nieruchomości. Ustawa o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w art. 36 ust. 1 wskazuje, że odszkodowanie lub wykupienie nieruchomości może nastąpić w przypadku, gdy uchwalenie miejscowego planu powoduje, że korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgody z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem prognozy w części północnej powiela dotychczasową funkcję, która jest zgodna z dotychczasowym użytkowaniem (jako terenu sportowo-rekreacyjnego). W części środkowej zlokalizowany jest jeden budynek dawnej cukrowni, który może być użytkowany w sposób dotychczasowy, ze względu na wyznaczenie w planie

funkcji zabudowy usługowej dla tego terenu. Dla pozostałej części planu, z powodu tego, że nie był on dotychczas użytkowany lub zagospodarowany, obowiązuje art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który wskazuje, że tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.

9. Prognozowane przychody

9.1. Sprzedaż nieruchomości należących do miasta Konin

Na analizowanym obszarze występują tereny będące własnością miasta Konina, jednak zdecydowana większość z nich użytkowana jest już na cele publiczne, związane z zadaniami własnymi miasta. Ewentualną sprzedaż można rozważyć w przypadku części jednej działki drogowej w południowo-wschodniej części planu, którą projekt planu przewiduje pod tereny sportu i rekreacji. Powierzchnia analizowanego fragmentu wynosi 996 m². Jego sprzedaż mogłaby przynieść miastu przychód w wysokości **34 860 zł**, zgodnie z założonymi cenami gruntów w prognozie.

Ze względu na to, że duża część gruntów w granicach planu należy do Skarbu Państwa i jest w użytkowaniu wieczystym miasta Konina, istnieje możliwość ich sprzedaży przez miasto, po uzyskaniu zgody Wojewody. Łączna powierzchnia gruntów w użytkowaniu wieczystym możliwych do sprzedania wynosi 14 837 m² z przeznaczeniem pod tereny zabudowy usługowej. Ich sprzedaż mogłaby przynieść miastu przychód w wysokości **890 220 zł**, zgodnie z założonymi cenami gruntów w prognozie.

9.2. Prognozowane wpływy z opłaty planistycznej

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla wystąpienia opłaty planistycznej muszą zaistnieć dwie przesłanki:

- zmiana wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- zbycie nieruchomości przed upływem 5 lat od daty wejścia w życie uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla większości terenów objętych opracowaniem nie przewiduje się wystąpienia opłaty planistycznej, ze względu na prawdopodobny spadek lub brak zmiany wartości gruntów, w związku ze zmianami wprowadzonymi przez projekt planu. Możliwy wpływ z opłaty planistycznej może dotyczyć jednak części terenów, które w dotychczas obowiązującym miejscowym planie przeznaczone są pod teren zieleni wysokiej (ZW), a w projekcie planu przyjęto dla nich funkcję pod tereny sportu i rekreacji (US).

Obliczanie opłaty planistycznej, przedstawione w niniejszym rozdziale, dotyczy wyłącznie gruntów, które nie stanowią własności Miasta.

W projekcie planu ustalono 30% stawkę opłaty planistycznej od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów MN, U i US. Założono również, że w ciągu 5 lat od uchwalenia planu 30% gruntów, których wartość wzrośnie – zmieni właściciela. Ze względu na to, że ustalenia prognozy skutków finansowych nie są operatem szacunkowym i przedstawiają wariant realistyczny na dzień dzisiejszy, zakłada się, że w przypadku terenów, dla których w prognozie określono brak zmiany lub niewielki spadek wartości gruntów (np. MN lub U), może zaistnieć w przyszłości wzrost wartości nieruchomości, ze względu na to, że ceny nieruchomości podlegają zmianie rynkowej i niemożliwe jest przewidzenie dokładnej wysokości cen kształtujących się w przyszłości, w momencie sprzedaży danych terenów. W związku z tym uznaje się za zasadne określenie w projekcie planu stawki opłaty planistycznej 30% również dla terenów MN i U, a także opłaty planistycznej w wysokości 1% dla pozostałych terenów.

Formuła obliczania opłaty planistycznej:

$$R_{pl} = Sp \cdot F \cdot P_z \cdot (W_b - W_r)$$

gdzie: Rpl – opłata planistyczna [zł],
Sp – stawka procentowa [jako ułamek dziesiętny],
F – powierzchnia nieruchomości [m²],
Pz – prawdopodobieństwo zbycia [jako ułamek dziesiętny],
Wb – wartość gruntu po uchwaleniu planu [zł/m²],
Wr – wartość gruntu przed uchwaleniem planu [zł/m²].

Podstawiając określone wielkości w założeniach do planu otrzymano następują wartości opłaty planistycznej dla obowiązywania planu:

Tab. 4.

Rodzaj przekształcenia	Sp	F (m ²)	Pz	Wb (zł/m ²)	Wr (zł/m ²)	Wb-Wr	Rpl
ZW → US	0,30	22 777	0,30	35	10	25	51 248,25 zł

Prognozowana suma opłaty planistycznej wynosi 51 248,25 zł. Jest to wartość prawdopodobna przy założeniu sprzedaży gruntów w ciągu najbliższych 5 lat od uchwalenia planu. Wartość ta może być większa lub mniejsza, albo opłata może w ogóle nie wystąpić w zależności od tego czy dany teren zostanie sprzedany lub nie. Wpływ na poziom opłaty będą również miały nowe stawki cen gruntów kształtujących się w okresie, w którym dana nieruchomość zostanie sprzedana.

9.3. Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości

Obecnie na analizowanym terenie występują grunty prywatne zakwalifikowane jako grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Łączna powierzchnia tych gruntów wynosi 173 573 m², a wpływ z podatku od nieruchomości gruntowej wynosi 147 537 zł. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ww. grunty przeznaczone są w większości pod tereny przemysłowe. W związku ze zmianą wprowadzoną w projekcie planu, należy się spodziewać obniżenia wpływu z podatku od nieruchomości gruntowej w przypadku zmiany na funkcje: mieszkaniową jednorodziną albo dróg wewnętrznych. Łączne prognozowane obniżenie wpływu z podatku od nieruchomości gruntowej przedstawia się następująco:

$$\begin{aligned} & \text{[łączna powierzchnia zmiany funkcji w m}^2\text{] x [stawka podatku za 1 m}^2\text{ gruntów} \\ & \text{związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – stawka podatku za 1 m}^2 \\ & \text{gruntów pozostałych]} = \text{[obniżenie wpływu z podatku od nieruchomości gruntowej]} \\ & 44\,058 \text{ m}^2 \times (0,85 \text{ zł} - 0,27 \text{ zł}) = 25\,553,64 \text{ zł} \end{aligned}$$

Wartość obniżenia wpływu z podatku od nieruchomości gruntowych wynosić będzie 25 553,64 zł. Ponadto brak wpływu z podatków będzie dotyczył gruntów wykupionych przez miasto pod tereny komunikacyjne. Dodatkowo w przypadku przejęcia części terenów sportowo-rekreacyjnych przez miasto, należy się spodziewać braku wpływu z podatku od nieruchomości z tych terenów, czego jednak nie można przewidzieć na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy się spodziewać wystąpienia dodatkowego wpływu z podatku od nieruchomości budynkowych, ze względu na to że grunty prywatne objęte opracowaniem przeznacza się pod zabudowę (mieszkaniową, usługową lub sportowo-rekreacyjną), a obecnie nie są one jeszcze zagospodarowane. Podatek od nieruchomości budynkowych będzie zwiększał się sukcesywnie w miarę zagospodarowywania i zabudowywania poszczególnych działek budowlanych. W prognozie przedstawiono wyliczenia dla prawdopodobnej wartości ostatecznej podatku od nieruchomości budynkowych. Założono, że powierzchnia faktycznie zabudowana będzie stanowiła połowę maksymalnej powierzchni całkowitej zabudowy określonej w miejscowym planie. Ponadto zakłada się, że połowa budynków mieszkalnych na terenach MN będzie dwukondygnacyjna.

podatek od nowej powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych lub ich części (MN)

$$= [\text{powierzchnia użytkowa w m}^2] \times [\text{stawka podatku za 1 m}^2]$$

$$11\,813 \text{ m}^2 \times 0,60 \text{ zł} = 7\,087,80 \text{ zł}$$

podatek od nowej powierzchni użytkowej budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (U, US)

$$= [\text{powierzchnia użytkowa w m}^2] \times [\text{stawka podatku za 1 m}^2]$$

$$13\,400 \text{ m}^2 \times 21,76 \text{ zł} = 291\,584,00 \text{ zł}$$

Należy zaznaczyć również, że w momencie sprzedaży części gruntów będących w użytkowaniu wieczystym przez miasto Konin, a przeznaczonych pod zabudowę usługową, wpływ z podatku od nieruchomości odpowiednio wzrośnie.

9.4. Opłata adiacencka

Realizacja projektu planu nie będzie skutkowała naliczaniem opłat adiacenckich, ponieważ Rada Miasta Konina nie podjęła odpowiednich uchwał w sprawie tych opłat.

10. Podsumowanie

Tab. 4. Zbiorcze zestawienie kosztów i wpływów uchwalenia miejscowego planu

KOSZTY		
rodzaj kosztu	wartość	uwagi
odszkodowania związane z wykupem nieruchomości pod drogi	641 250 zł	możliwe zmniejszenie, w związku z brakiem konieczności wykupu terenów należących do Skarbu Państwa, a będących w użytkowaniu wieczystym miasta Konina
realizacja dróg	2 768 000 zł	podana kwota jest maksymalna, w przypadku pełnego urządzenia dróg publicznych
budowa infrastruktury technicznej	1 200 000 zł	zgodnie z zapisami planu, dopuszczalne są rozwiązania tymczasowe, brak konieczności realizacji wszystkich sieci
odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości	2 751 776 zł (zbilansowane: 2 182 351 zł)	odszkodowanie może nie wystąpić, albo być zastąpione np. poprzez zaproponowanie gruntów wymiennych
ograniczenie w dotychczasowym użytkowaniu	brak	-
obniżenie wpływu z podatku od nieruchomości gruntowych	25 554 zł	określono docelową wartość w momencie przekwalifikowania wszystkich gruntów prywatnych przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową oraz drogi wewnętrzne
Razem koszty	7 386 580 zł	

WPLÝWY		
rodzaj wplywu	wartość	uwagi
sprzedaż nieruchomości	925 080 zł	założono sprzedaż również gruntów będących w użytkowaniu wieczystym
opłata planistyczna	51 248 zł	w przypadku sprzedaży w ciągu 5 lat 30% gruntów, których wartość wzrośnie
wpływ z podatku od nieruchomości budynkowych	298 672 zł	wartość docelowa
opłata adiacencka	brak	-
Razem wpływy	1 275 000 zł	

Wszystkie koszty oraz wpływy określono jako docelowe w przypadku pełnej realizacji ustaleń miejscowego planu. Należy zaznaczyć, że podane koszty lub wpływy mogą być mniejsze lub większe, albo w ogóle mogą nie wystąpić, gdyż zależą od wielu różnych czynników, których nie sposób uwzględnić w prognozie skutków finansowych. Wysokość części kosztów i wpływów będzie również od wyników operatów szacunkowych, sporządzanych dla każdego z przypadków osobno.

11. Wnioski

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina– Łęczyn ma na celu przede wszystkim określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów po Cukrowni Gośławice. Wprowadzone zmiany i ich wpływ na finanse miasta należało rozpatrywać w stosunku do obecnie obowiązującego miejscowego planu. W związku z tym, że większość terenów objętych obszarem opracowania planu jest jeszcze niezagospodarowana, koszty lub wpływy do budżetu miasta były przeważnie obliczane jako potencjalne. Najwyższe koszty będą dotyczyły wykupu terenów pod drogi publiczne oraz ich urządzenia, a także potencjalnego obniżenia wartości nieruchomości, które może nie wystąpić. Wyliczony wpływ z opłaty planistycznej zależy jest od ewentualnej sprzedaży gruntów w ciągu najbliższych 5 lat. Największe wpływy będą dotyczyły jednak sprzedaży nieruchomości.

W związku z powyższym należy zwrócić uwagę na fakt, że wszystkie wyliczenia podane w prognozie są orientacyjne. Podawano warianty realistyczne wraz z kwotami aktualnymi na dzień uchwalenia projektu planu. Nie można zakładać poprawności podanych danych na dzień realizacji ustaleń uchwalonego i opublikowanego planu. Wszystkie koszty oraz wpływy określono jako docelowe w przypadku pełnej realizacji ustaleń miejscowego planu. Podane kwoty nie muszą być wiążące, gdyż mogą zależeć od wielu czynników, których nie sposób uwzględnić w prognozie skutków finansowych, ale mogą być pomocne przy podejmowaniu decyzji administracyjnych.

W przypadku braku możliwości realizacji zadań własnych w powyższym terminie zadania należy wprowadzić do Strategii Rozwoju Miasta na kolejne lata. Uzyskane dane mogą być dodatkowo pomocne przy obieraniu kierunku w polityce finansowania inwestycji oraz konstruowaniu corocznych budżetów. Podczas ich planowania prognozowane wielkości należy poddać korekcie.