

Prospekt kosztów realizacji infrastruktury technicznej przewidywanej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Krzysztof GRADKOWSKI

Uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (mpzp) według zasad przewidzianych w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003, Nr 80, poz. 717) oraz Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp (Dz.U. 2003, Nr 164, poz. 1587) wymaga od jednostek administracji samorządowej określenia skutków finansowych wprowadzenia tych planów w życie. Plany te przewidują na ogół perspektywiczną rozbudowę istniejącego na obszarze objętym planem układu drogowo-ulicznego (w tym ciągów pieszych i rowerowych), wydzielenie terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych oraz docelowe uzbrojenie pewnych grup nieruchomości w niektóre media komunalne w zakresie urządzeń wodno-kanalizacyjnych. Koszty związane z budową tego rodzaju obiektów infrastrukturalnych stanowią istotną część prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp dla poszczególnych obszarów gmin. Określenie kosztów dotyczących budowy takich obiektów, np. dróg publicznych, terenów zieleni, lokalnych oczyszczalni ścieków, kolektorów wód opadowych i roztopowych, mogą być prognozowane jedynie w pewnym przybliżeniu.

Celem ustalenia przewidywanych kosztów realizacji i rozbudowy urządzeń i obiektów infrastruktury jest sporządzenie ogólnego bilansu wpływów, kosztów oraz strat wynikających z realizacji mpzp w ujęciu statycznym. Bezpośrednim następstwem dokonywania takich prognoz jest konieczność ich uwzględnienia w budżetach gmin w kolejnych latach planowanej realizacji inwestycji infrastrukturalnych, co najmniej dwóch etapów realizacji, które należy założyć w mpzp. Częstokroć wiąże się to również z zaangażowaniem środków finansowych Skarbu Państwa, a także pochodzących z Unii Europejskiej lub ze źródeł inwestorów indywidualnych (w tym zagranicznych) niepodlegających zwrotowi. Inwestycje takie mogą być w praktyce realizowane na podstawie przepisów prawa zamówień publicznych.

Prognozowanie kosztów realizacji urządzeń infrastruktury technicznej przewidzianych w mpzp dla zadanego obszaru gminy jest wynikiem analizy trzech bloków informacyjnych objętych regulacjami prawnymi (zob. diagram na następnej stronie).

Wydatki jednostek nadzorujących wykonujących mpzp w zakresie

inwestycji w makrostrukturę wyposażenia technicznego dla danego obszaru planistycznego obejmują przede wszystkim:

- drogi, ulice i urządzenia terenów zieleni,
- sieci wodno-kanalizacyjne.

Koszty realizacji zamierzeń ujętych w mpzp występują wyłącznie jako zadania własne gmin według trybu przewidzianego dla zamówień publicznych. W kosztach tych nie należy ujmować inwestycji realizowanych przez:

- administrację państwową – powiaty, województwa, centralne,
- w trybie partnerstwa publiczno – prywatnego,
- spółki prawa handlowego, nawet z pewnymi udziałami jednostek samorządowych w tych spółkach, podlegają bowiem odrębnym zasadom rozliczeń i określania wyników finansowych.

Szczegółowe rozwinięcia ogólnego sposobu postępowania przy preliminowaniu kosztów rozbudowy urządzeń infrastruktury przewidzianej w uchwalonym mpzp dla danego obszaru administrowanego przez daną jednostkę samorządową zawierają się w przeprowadzeniu kalkulacji dla po-



Krzysztof GRADKOWSKI
Rzecznik majątkowy

szczególnych etapów realizacyjnych tych zadań, których może być kilka. Zależy to od zakresu zadań rozbudowy urządzeń infrastrukturalnych i zasobności w środki finansowe jednostek realizujących mpzp.

Kalkulacja uproszczona kosztów dla każdego z etapów realizacyjnych powinna być zgodna z zasadami określonymi dla sporządzania kosztorysu inwestorskiego według Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz.U. Nr 130, poz. 1389). Rozporządzenie to stanowi jeden z bloków informacji podanych na diagramie.

Ogólny algorytm określenia kosztów inwestycji infrastrukturalnej powinien opierać się na metodzie wskaźnikowej według formuły:

$$W_k = L \times C_j$$

gdzie:

W_k - wartość kosztorysowa robót,
 L - ilość przedmiarowanych jednostek odniesienia, charakterystycznych dla danego rodzaju obiektu; np. [m²] - nawierzchnia bitumiczna dróg i ulic, [m²] - nawierzchnia brukowa chodników i placów, [mb] - sieć uzbrojenia, [100 m²] - urządzenia terenów zieleni,
 C_j - cena rynkowa wykonania danej jednostki odniesienia.

Kalkulacja kosztorysowa powinna uwzględniać poziom cen jednostkowych (C_j) bez podatku od towarów i usług, przy wykorzystaniu źródeł informacji zawartych w:

- kosztorysach umownych, stanowiących załączniki do umów o wykonanie obiektów infrastrukturalnych, realizowanych w ramach zamówień publicznych,
- aktualnych katalogach cen publikowanych przez OBWB Promocja, Orgbud Serwis, BISTYP (w przypadku braku danych z innych wymienionych źródeł).

Określenie przyszłych kosztów realizacji i rozbudowy obiektów infrastrukturalnych przewidzianych

ZESTAWIENIE TRZECH BLOKÓW INFORMACJI STANOWIĄCYCH ZBIÓR DOKUMENTACJI LUB AKTÓW PRAWNYCH NIEZBĘDNYCH DO PRAWIDŁOWEGO OKREŚLANIA PROGNOZOWANYCH KOSZTÓW PLANOWANEJ ROZBUDOWY

Opis i rysunek infrastruktury technicznej na projekcie mpzp
Zestawienia rzeczowe i ilościowe dla danego obszaru

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego

Protokoły postępowania o udzielenie zamówień publicznych z załącznikami według art. 96 ust 3 uzp (Biuletynu Informacji Publicznej)

w mpzp będzie wymagać zachowania następującej procedury:

- 1) określenia zakresu rzeczowego i ilościowego planowanej rozbudowy infrastruktury technicznej na podstawie projektu budowy infrastruktury technicznej wykonanego na projekcie planu mpzp;
- 2) ustalenia struktury i zakresu kosztów dotychczas ponoszonych w zakresie realizacji poszczególnych rodzajów infrastruktury technicznej przez stosowne jednostki administracji samorządowej realizujące inwestycje w ramach zamówień publicznych;
- 3) rozpoznania w gminach średnich kosztów jednostkowych realizacji poszczególnych rodzajów infrastruktury wykonywanych jako zadania własne gmin i zleconych w trybie zamówień publicznych;
- 4) zestawienia uzupełniającego średnich kosztów jednostkowych realizacji poszczególnych rodzajów infrastruktury sporządzonego według dostępnych bieżących katalogów cen, stanowiących dodatkowe źródło informacji;
- 5) określenia czynników prognozujących zmiany cen i poziomy kosztów w czasie obowiązywania planu [według ustawy od 10 do 15 lat].

Zestawienia i algorytmy zbiorcze oraz szczegółowe określające zarys kosztów powinny obejmować możliwie wszystkie przewidywane rodzaje budowy urządzeń i obiektów, co najmniej w jednym lub kilku etapach

realizacji, jeśli takie są przewidziane na analizowanym obszarze objętym mpzp. Dotyczy to w szczególności:

- dróg, ulic i ciągów pieszojezdných,
- kanalizacji wodno-ściekowej wraz z urządzeniami gospodarki wodnej,
- urządzenia terenów zielonych.

Poszczególne zestawienia mogą także obejmować budowę innych obiektów przewidzianych do realizacji w trybie zamówień publicznych, na podstawie obowiązującego mpzp. Mogą to być np. boiska sportowe dla młodzieży, parkingi jedno- lub wielopiętrowe w centrach miast jednostek samorządowych, przedszkola, nekropolie.

Dla niewielkich obszarów ujętych w mpzp i gmin o małej i średniej gęstości zaludnienia zakres zestawień rzeczowych i kosztów inwestycji publicznych przewidzianych do realizacji według uchwalonego mpzp będzie znacznie mniejszy. Wynika to głównie z ograniczonych budżetów gmin i możliwości pozyskiwania funduszy zewnętrznych, jednak ogólne zasady kalkulacji tych kosztów (zgodnie z przedstawionym diagramem) są niezmiennie. Zasadniczym celem procedur określenia kosztów rozbudowy infrastruktury jest opracowanie podstaw do uchwalenia właściwych budżetów gmin i innych jednostek samorządu terytorialnego w poszczególnych latach, pozwalających na realizację ustaleń mpzp.