



PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
dla terenów położonych w mieście Sochocin



Sochocin, wrzesień 2023

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP.....	3
2. PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA I MERYTORYCZNA	4
3. CHARAKTERYSTYKA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PRZEZNACZENIA.....	5
3.1. AKTUALNE PRZEZNACZENIE TERENU	5
3.2. PROJEKTOWANE PRZEZNACZENIE TERENU	5
4. KOSZTY UCHWALENIA I REALIZACJI PLANU	6
4.1. PROGNOZA WPŁYWU ZMIAN W SPOSOBIE UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI NA DOCHODY GMINY SOCHOCIN	6
4.1.1. OPŁATA PLANISTYCZNA	6
4.1.2. OPŁATA ADIACENCKA	7
4.1.3. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI.....	8
4.1.4. PRZYCHÓD ZE ZBYCIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY	9
4.2. PROGNOZA WPŁYWU ZMIAN W SPOSOBIE UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI NA WYDATKI GMINY SOCHOCIN	9
4.2.1. REALIZACJA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	9
4.2.2. ODSZKODOWANIA.....	10
4.2.2. WYKUP GRUNTU POD REALIZACJĘ CELÓW PUBLICZNYCH	10
5. ZESTAWIENIE SKUTKÓW FINANSOWYCH.....	11
6. PODSUMOWANIE	11

1. WSTĘP

Niniejsze opracowanie zostało wykonane w związku z Uchwałą Rady Gminy Sochocin Nr XXIV/195/2021 z dnia 30 marca 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w mieście Sochocin.

Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządza się w celu określenia finansowych konsekwencji decyzji planistycznych. Obowiązek jej sporządzenia wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

Dane i stawki zawarte w prognozie będą z czasem podlegać weryfikacji ze względu na koniunkturę gospodarczą, inflację i inne zewnętrzne uwarunkowania, na które nie mają wpływu ani autor opracowania ani władze gminy.

Bilans przychodów i wydatków przedstawiony w prognozie może odbiegać od rzeczywistego rozkładu wpływów i kosztów.

2. PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA I MERYTORYCZNA

Podstawę formalno-prawną niniejszego opracowania stanowią m.in. następujące akty prawne:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977). Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy „*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego kolejno (...) sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36;*”. Według art. 36 pkt 4 ww. ustawy „*Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa 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.*”
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 23 grudnia 2021 r., Poz. 2404). Zgodnie z §10 „*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 opłaty i odszkodowania o których mowa w art. 36 ustawy;*
 - 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 proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.*”
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023, poz. 344);
- Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 2267);

Podstawę merytoryczną niniejszego opracowania stanowią:

- Uchwała Rady Gminy Sochocin Nr XXIV/195/2021 z dnia 30 marca 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w mieście Sochocin;
- Uchwała Rady Gminy Sochocin Nr XLVIII/319/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Gminy Sochocin;

- „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin” (przyjęte uchwałą Rady Gminy Sochocin nr VII/56/2019 z dnia 25 kwietnia 2019r.);
- ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w mieście Sochocin.

3. CHARAKTERYSTYKA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PRZEZNACZENIA

3.1. Aktualne przeznaczenie terenu

Analizowane obszary, dla których sporządza się niniejszy projekt planu, objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochocin zatwierdzonym uchwałą Nr XVI/101/05 Rady Gminy Sochocin z dnia 19 maja 2005 roku oraz następującą zmianą tego planu:

- zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gmina Sochocin – Sochocin” dla terenów położonych we wsiach: Sochocin i Kolonia Sochocin, zatwierdzona Uchwałą Nr V/39/2015 Rady Gminy Sochocin z dnia 31 marca 2015 r.

3.2. Projektowane przeznaczenie terenu

Zakres funkcji opracowywanego projektu planu jest w przeważającej części zgodny z planem obowiązującym. Dla obszaru objętego planem ustalono następujące funkcje:

- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- RM - tereny zabudowy zagrodowej,
- U - tereny zabudowy usługowej,
- UA - tereny usług administracji,
- UO - tereny usług edukacji,
- UR - tereny usług kultu religijnego,
- UZ - tereny usług zdrowia i pomocy społecznej,
- US - tereny sportu, rekreacji i wypoczynku,
- U.KO - tereny usług i obsługi komunikacji,
- U.P - tereny usług, magazynów i przemysłu,
- ZP - tereny zieleni urządzonej,
- Z - tereny nieurządzonej zieleni naturalnej,
- ZCc - tereny cmentarzy czynnych,
- ZCz - tereny cmentarzy zamkniętych,
- ZL - tereny lasów,

WS - tereny wód powierzchniowych (rzek, stawów),
WR - tereny istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
IT - tereny infrastruktury technicznej - telekomunikacja,
IG - tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo,
IN - tereny infrastruktury technicznej – stacja paliw,
KDGP - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi główne ruchu przyspieszonego,
KDG - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi główne,
KDZ - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi zbiorcze,
KDL - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi lokalne,
KDD - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowe,
KDW - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
KP - tereny obsługi komunikacji - parkingi.

4. KOSZTY UCHWALENIA I REALIZACJI PLANU

4.1. Prognoza wpływu zmian w sposobie użytkowania nieruchomości na dochody gminy Sochocin

4.1.1. Opłata planistyczna

Opłata planistyczna dotyczy nieruchomości, których wartość wzrosła na skutek uchwalenia planu. Opłata ta jest dochodem własnym gminy, a jej wysokość nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Naliczenie opłaty planistycznej jest uwarunkowane dokonaniem zbycia nieruchomości w okresie 5 lat od dnia obowiązywania nowego planu.

W projekcie planu, dla terenów oznaczonych symbolami MN, MW, ML, RM, U, UA, UO, UR, UZ, UB, US, U.KO i U.P założono opłatę planistyczną w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości, natomiast dla terenów oznaczonych symbolami IT, IG, IN, RZ, ZP, Z, ZCc, ZCz, ZL, WS, WR, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW i KP założono opłatę 0%. Jednoznaczne oszacowanie wartości nieruchomości i obliczenie ewentualnego jej wzrostu nastąpi w momencie opracowania operatu szacunkowego wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego.

W niniejszej prognozie przyjęto założenie, że dla nowoprojektowanych terenów inwestycyjnych, średni wzrost wartości gruntów wyniesie 20 zł/m².

Po przeanalizowaniu dotychczasowych możliwości inwestycyjnych oraz stopnia dotychczasowego zagospodarowania terenów objętych projektem planu, wyszczególniono następujące jednostki mogące podlegać opłacie planistycznej:

oznaczenie jednostki w projekcie planu	różnica wartości (zł)	Prognozowana powierzchnia do objęcia opłatą planistyczną (ha)	stawka procentowa	opłata planistyczna (zł)
Miasto Sochocin				
1MN	20	1,03	20%	41200
2MN (część)	20	1,82	20%	72800
3MN (część)	20	0,76	20%	30400
42MN (część)	20	2,26	20%	90400
49MN (część)	20	2,98	20%	119200
50MN (część)	20	0,59	20%	23600
51MN	20	0,47	20%	18800
69MN (część)	20	0,31	20%	12400
2U.P	20	9,25	20%	370000
3U.P (część)	20	6,09	20%	243600
5U.P	20	0,60	20%	24000
6U.P	20	0,64	20%	25600
7U.P	20	24,66	20%	986400
8U (część)	20	4,22	20%	168800
Razem:				2227200

Przyjmując wariant, w którym 5% wyżej wyszczególnionych terenów, zostanie zbytych przed upływem 5-ciu lat od momentu uchwalenia planu, prognozowana wysokość wpływów z tytułu opłaty planistycznej wynieść może ok: 111,4 tys. zł.

4.1.2. Opłata adiacencka

Opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego

Zgodnie z art.98a ust.1, ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrosnie jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu.

Wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 30% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed dokonaniem podziału, a wartością, jaką nieruchomość ma po podziale. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały.

W niniejszym opracowaniu pominięto prognozowanie wpływów wynikających z naliczenia opłaty adiacenckiej spowodowanej wzrostem wartości w wyniku podziału nieruchomości, ponieważ w gminie Sochocin opłata taka nie jest pobierana i nie podjęto uchwały w w/w sprawie.

Opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej budową urządzeń infrastruktury technicznej

Zgodnie z rozdziałem 7 (dział III) ustawy o gospodarce nieruchomościami, właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich.

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi.

Wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały.

W niniejszym opracowaniu pominięto prognozowanie wpływów wynikających z naliczenia opłaty adiacenckiej spowodowanej wzrostem wartości nieruchomości na skutek budowy urządzeń infrastruktury technicznej, ponieważ w gminie Sochocin opłata taka nie jest pobierana i nie podjęto uchwały w w/w sprawie.

4.1.3. Podatek od nieruchomości

Podatek od budynków

Ustalenia projektu planu stwarzają możliwość powstania nowej zabudowy. Przyrost powierzchni użytkowej budynków będzie generował dochód do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości budowlanych.

Rada Gminy Sochocin określiła w drodze Uchwały Nr XLVIII/319/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. następujące wysokości stawek podatku od budynków:

- 1) od budynków mieszkalnych lub ich części – od 1m² powierzchni użytkowej 0,78 zł;
- 2) od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – od 1m² powierzchni użytkowej 22,00 zł.

Przyjęto założenie, że na terenie zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej, oraz zabudowy produkcyjnej i magazynów, powstaną budynki o następującej orientacyjnej powierzchni zabudowy:

Nazwa miejscowości	Oznaczenie jednostki	Orientacyjna powierzchnia użytkowa nowopowstałej zabudowy (m ²)	Stawka podatku (zł/m ²)	Wielkość podatku (zł)
Miasto Sochocin	MN	15330	0,78	3307,2
	U	4220	22	13420
	U.P	41240	22	87560
Razem:				1012077

Prognozowana wysokość zmian wpływów z tytułu podatku od budynków, na obszarze objętym planem, wynieść może ok. 1 mln 12,1 tys. zł rocznie.

4.1.4. Przychód ze zbycia nieruchomości stanowiących własność gminy

Nie przewiduje się wpływów z tytułu zbycia nieruchomości stanowiących własność gminy Sochocin, w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w mieście Sochocin, ponieważ w obszarze terenów inwestycyjnych wyznaczonych w sporządzanym projekcie planu, nie występują działki gminne do sprzedaży.

4.2. Prognoza wpływu zmian w sposobie użytkowania nieruchomości na wydatki gminy Sochocin

4.2.1. Realizacja infrastruktury technicznej

Przy realizacji rozwiązań proponowanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gminy Sochocin, największe potencjalne koszty, jakie będzie musiało ponieść gmina Sochocin, wynikać będą z konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej i technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy.

Powyższe inwestycje realizowane będą ze środków budżetowych gminy. Koszty związane z realizacją infrastruktury technicznej będą rozłożone w czasie, zaś ich wielkość będzie można określić dopiero w momencie przystąpienia do procesu inwestycyjnego.

Należy podkreślić, iż nie analizowano wydatków budżetu gminy z tytułu realizacji infrastruktury technicznej, wynikających z ustaleń zawartych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Analizując średnie ceny dotyczące budowy dróg i infrastruktury technicznej, dokonano obliczeń orientacyjnych kosztów ich realizacji przy następujących założeniach:

- średni koszt budowy drogi wraz z poboczami i zjazdami do gospodarstw: 1000 zł/mb;
- średni koszt budowy sieci wodociągowej o średnicy 90-125 mm: 350 zł/mb;

Na obszarze objętym opracowywanym planem występują następujące inwestycje z w/w zakresu:

Nazwa miejscowości	Przeznaczenie terenu w projekcie planu	Koszt urządzenia drogi (zł) [dł. odcinka]	Koszt urządzenia sieci wodociągowej (zł) [dł. odcinka]	Całkowity koszt (zł)
Miasto Sochocin	3.KDL	170000 (170)	218750 (625)	388750
	4.KDL	-	52500 (150)	52500
	1.KDD	728000 (728)	-	728000
	13.KDD	-	323750 (925)	323750
	14.KDD	-	46200 (132)	46200
	15.KDD	-	53200 (152)	53200
	16.KDD	-	52500 (150)	52500

Nazwa miejscowości	Przeznaczenie terenu w projekcie planu	Koszt urządzenia drogi (zł) [dł. odcinka]	Koszt urządzenia sieci wodociągowej (zł) [dł. odcinka]	Całkowity koszt (zł)
	17.KDD	1152000 (1152)	-	1152000
	18.KDD	575000 (575)	-	575000
	19.KDD	705000 (705)	-	705000
	20.KDD	-	28000 (80)	28000
	21.KDD	-	119000 (340)	119000
	25.KDD	-	124950 (357)	124950
	26.KDD	340000 (340)	154000 (440)	494000
	27.KDD	-	46200 (132)	46200
Razem: 4889050				

Prognozowany koszt związany z urządzeniem infrastruktury drogowej, wynieść może: 4 mln 889 tyś. zł.

4.2.2. Odszkodowania

Gmina ponosi skutki prawne i finansowe, jeżeli w związku z uchwaleniem planu lub jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

W wyniku uchwalenia miejscowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w mieście Sochocin, nie nastąpi obniżenie wartości nieruchomości, na skutek którego właściciele mogliby skorzystać z prawa żądania od gminy odszkodowania równego obniżenia wartości nieruchomości. Nie wystąpi również konieczność oferowania nieruchomości zamiennych dla ewentualnych roszczeń właścicieli.

4.2.2. Wykup gruntu pod realizację celów publicznych

Część terenów przewidzianych w projekcie planu pod realizację dróg publicznych, stanowią własność prywatną, a ich wykup będzie związany z wydatkami z budżetu gminy.

Za działkę gruntu wydzieloną w planie na urządzenie nowej drogi publicznej przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej pomiędzy właścicielem gruntu, a gminą. Wartość tego gruntu można ustalić biorąc za cenę 1m² gruntu, z którego wydzielono ten teren. W niniejszej prognozie przyjęto że za 1m² gruntu pod realizację dróg, odszkodowanie wyniesie połowę średniej ceny rynkowej gruntu na obszarze planu tj. 28,00 zł/m².

Po przeanalizowaniu projektu planu, wyszczególniono następujący teren który będzie podlegać wykupowi w celu realizacji dróg publicznych:

Nazwa miejscowości	Przeznaczenie terenu w projekcie planu	Powierzchnia do wykupu (ha)	Przyjęta wartość wykupu (zł/m ²)	koszt wykupu (zł)
	3.KDL	0,7650	28	214200
	4.KDL	0,1880		52640
	1.KDD	0,2540		71120
	13.KDD	0,9180		257040
	14.KDD	0,1350		37800
	15.KDD	0,0960		26880
	16.KDD	0,1510		42280
	17.KDD	0,3970		111160
	18.KDD	0,5200		145600
	19.KDD	0,2810		78680
	21.KDD	0,3450		96600
	25.KDD	0,3770		105560
	26.KDD	0,4510		126280
	27.KDD	0,0850		23800
Razem:				1389640

Prognozowany koszt związany z wykupem gruntów pod projektowane drogi publiczne wynieść może: ok. 1 mln 389,6 tys. zł.

5. ZESTAWIENIE SKUTKÓW FINANSOWYCH

Wyszczególnienie	Suma (zł)
Dochody	1 123 437 zł
Renta planistyczna	111 360 zł
Opłata adiacencka w wyniku podziału	0 zł
Opłata adiacencka w wyniku budowy urządzeń infr. tech.	0 zł
Podatek od budynków	1 012 077 zł
Przychód ze zbycia nieruchomości	0 zł
Wydatki	6 278 690 zł
Realizacja infrastruktury technicznej	4 889 050 zł
Odszkodowania	0 zł
Wykup gruntów	1 389 640 zł
RÓŻNICA:	- 5 155 253 zł

6. PODSUMOWANIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów gminy Sochocin, nie przewiduje znaczących zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej w stosunku do istniejącego zagospodarowania terenu. Mimo konieczności poniesienia kosztów, wynikających głównie z realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej, realizacja przedmiotowego planu uatrakcyjni tereny inwestycyjne oraz zapewni możliwość osiągnięcia przez gminę dochodu w wyniku zwiększonego podatku od nieruchomości.

Koszt realizacji infrastruktury drogowej, wynieść może ok. 4 mln 889,6 tys. zł. Konieczność wykupu gruntów pod nowoprojektowane odcinki dróg, to wydatek w kwocie ok. 1 mln 389,6 tys. zł.

Uchwalenie w/w planu, przybliży moment wzrostu wpływów do budżetu gminy z tytułu podatku od powierzchni użytkowej nowopowstałej zabudowy. Wielkość podatku zależy będzie od wielkości nowo realizowanych budynków oraz od sposobu ich użytkowania, a jego wysokość będzie znana w momencie zakończenia inwestycji. Przy założeniach przyjętych w niniejszej prognozie, dodatkowe wpływy do budżetu gminy Sochocin, w wyniku zwiększonego podatku od nieruchomości, wynieść mogą około 1 mln 12,1 tys. zł rocznie. Dodatkowo należy również pamiętać, iż wpływy z tytułu podatku mają charakter trwały i będą zasilać budżet gminy w sposób ciągły od momentu wystąpienia obowiązku jego płacenia.

Wzrost wartości nieruchomości, wynikający z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Sochocin, dotyczący nieruchomości zbytych w okresie 5 lat od dnia obowiązywania nowego planu, zostanie opodatkowany tzw. rentą planistyczną. Prognozowane wpływy wynikające z jej naliczenia wynieść mogą ok. 111,4 tys. zł.

Dodatkowym przychodem, nie ujętym w niniejszym opracowaniu ze względu na trudność w prognozowaniu, będzie także podatek od dochodów osobistych mieszkańców (PIT) oraz podatek od przedsiębiorstw zarejestrowanych na obszarze objętym planem (CIT).

Niniejsze opracowanie nie ujmuje wydatków związanych ze sporządzeniem i wdrożeniem ustaleń miejscowego planu. W ramach kosztów bezpośrednich nie zostały ujęte kwotowo: prace przygotowawcze i planistyczne (koszt ogłoszeń w prasie, koszt materiałów geodezyjnych oraz koszt sporządzenia projektu planu).