

Spis treści

1. WPROWADZENIE.....	3
2. STRESZCZENIE STUDIUM WYKONALNOŚCI	3
3. WYKONALNOŚĆ TECHNICZNO-TECHNOLOGICZNA.....	6
3.1. STAN AKTUALNY	6
3.1.1. Opis stanu aktualnego (przed realizacją projektu).....	6
3.1.2. Uwarunkowania realizacji projektu	23
3.1.3. Komplementarność z innymi projektami.....	26
3.1.4. Opis potrzeby realizacji projektu w kontekście wykonalności technicznej	27
3.1.5. Opis celów projektu	28
3.2. MOŻLIWE WARIANTY	32
3.2.1. Najważniejsze warianty realizacji projektu	32
3.2.2. Analiza wariantów projektu.....	33
3.2.3. Optymalny wariant projektu	34
3.2.4. Rozwiązanie technologiczne	34
3.3. REALIZACJA PROJEKTU	35
3.3.1. Opis lokalizacji / miejsca realizacji projektu.....	35
3.3.2. Niezbędne rodzaje czynności / materiałów / usług	39
3.3.3. Planowany harmonogram realizacji projektu	46
3.4. STAN PO REALIZACJI PROJEKTU	48
3.4.1. Opis stanu po realizacji projektu.....	48
3.4.2. Matryca logiczna projektu.....	52
3.5. WYKONALNOŚĆ PRAWNA, ZGODNOŚĆ Z POLITYKĄ OCHRONY ŚRODOWISKA	54
3.5.1. Kwestie prawne związane z realizacją projektu	54
3.5.2. Wpływ na środowisko regionu.....	55
3.5.3. Wpływ na obszary Natura 2000 i inne o znaczeniu krajowym	57
4. WYKONALNOŚĆ INSTYTUCJONALNA	61
4.1. WYKONALNOŚĆ INSTYTUCJONALNA PROJEKTU	61
4.1.1. Opis stanu aktualnego organizacji wdrażającej projekt.....	61
4.1.2. Opis wdrażania projektu	63
4.1.3. Finansowanie pracy komórki odpowiedzialnej za wdrożenie projektu	64
4.2. TRWAŁOŚĆ REZULTATÓW PROJEKTU.....	64
5. WYKONALNOŚĆ FINANSOWO-EKONOMICZNA	65
5.1. ZAPROPONOWANA METODOLOGIA PRZEPROWADZENIA ANALIZ.....	65
5.1.1. Przyjęte założenia przeprowadzanych analiz	65
5.1.2. Przyjęte założenia analizy finansowej	65
5.1.3. Przyjęte założenia analizy ekonomicznej.....	66
5.2. NAKŁADY INWESTYCYJNE NA REALIZACJĘ PROJEKTU	66
5.3. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY – KALKULACJA PRZYCHODÓW	68
5.3.1. Prognozowana liczba użytkowników dla wariantu bazowego	68
5.3.2. Prognozowana liczba użytkowników po realizacji projektu	68

5.3.3.	Kalkulacja przychodów dla wariantu bazowego	69
5.3.4.	Kalkulacja przychodów po realizacji projektu	72
5.3.5.	Kalkulacja zmiany przychodów wywołanych realizacją projektu	75
5.4.	PROGNOZA KOSZTÓW EKSPLOATACYJNYCH INWESTORA	76
5.4.1.	Kalkulacja kosztów eksploatacyjnych dla wariantu bazowego	76
5.4.2.	Kalkulacja kosztów eksploatacyjnych po realizacji projektu	78
5.4.3.	Kalkulacja zmiany kosztów wywołanych realizacją projektu	82
5.4.4.	Plan amortyzacji.....	84
5.5.	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT DLA PROJEKTU	88
5.6.	RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH PROJEKTU W OKRESIE REALIZACJI I EKSPLOATACJI PROJEKTU	90
5.6.1.	Kalkulacja zapotrzebowania na kapitał obrotowy	90
5.6.2.	Rachunek przepływów pieniężnych dla projektu w okresie realizacji i eksploatacji projektu.	91
5.6.3.	Źródła pokrycia deficytu.....	94
5.7.	ŹRÓDŁA FINANSOWANIA PROJEKTU	94
5.7.1.	Kalkulacja luki finansowej. Poziom dofinansowania	94
5.7.2.	Źródła finansowania. Finansowanie części inwestycji nie pochodzącej ze środków EFRR....	95
5.7.3.	Podstawowe parametry kredytów i pożyczek.....	95
5.7.4.	Ocena możliwości finansowych inwestora. Wnioski z analizy zdolności inwestycyjnej inwestora.....	96
5.8.	ANALIZA KOSZTÓW-KORZYŚCI – ANALIZA FINANSOWA PROJEKTU	101
5.8.1.	Wskaźnik FNPV/C I FRR/C.....	101
5.8.2.	Wskaźnik FNPV/K I FRR/K.....	103
5.8.3.	Trwałość finansowa projektu.....	105
5.9.	ANALIZA KOSZTÓW-KORZYŚCI – ANALIZA EKONOMICZNA PROJEKTU.....	110
5.9.1.	Wskaźnik ENPV i ERR.....	113
5.9.2.	Wskaźnik B/C.....	116
5.10.	ANALIZA WRAŻLIWOŚCI I RYZYKA	116
5.10.1.	Zmiana wielkości nakładów inwestycyjnych.....	116
5.10.2.	Zmiana cen, kosztów oraz wielkości popytu	119
6.	WYKAZ ŹRÓDEŁ	123
7.	SPIS TABEL I RYSUNKÓW	124

1. WPROWADZENIE

Niniejsze studium wykonalności powstało w celu przeanalizowania możliwości technicznych i finansowych realizacji przedsięwzięcia pod tytułem:

„Odbudowa i modernizacja przystani żeglarskiej w miejscowości Lubczyna, gmina Goleniów w oparciu o plany projektu Zachodniopomorski Szlak Żeglarski”.

Przeprowadzona analiza miała dać także odpowiedź, czy przedsięwzięcie to jest korzystne społecznie.

Niniejszy dokument jest też elementem wymaganym w przypadku starania się przez Inwestora o środki pomocowe z Unii Europejskiej w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego.

Autorzy opracowania dołożyli wszelkich starań, aby dokument spełniał kryteria merytorycznej i formalnej poprawności oraz aby był zgodny z rzeczywistością jaką opisuje.

2. STRESZCZENIE STUDIUM WYKONALNOŚCI

Przedsięwzięcie pod nazwą

„Odbudowa i modernizacja przystani żeglarskiej w miejscowości Lubczyna, gmina Goleniów w oparciu o plany projektu Zachodniopomorski Szlak Żeglarski”.

jest zlokalizowane w Województwie Zachodniopomorskim, gminie Goleniów, miejscowości Lubczyna. Znajduje się w Szczecińskim Obszarze Metropolitalnym.

Głównym beneficjentem projektu i zarazem inwestorem jest **Gmina i Miasto Goleniów**. Operatorem powstałej infrastruktury będzie **Ośrodek Sportu i Rekreacji w Goleniowie**.

Realizacja projektu wynika i jest zgodna z następującymi dokumentami:

1. Strategia Społeczno - Gospodarczą Rozwoju Gminy Goleniów na lata 2000 – 2009,
2. Strategią Rozwoju Turystyki (cz. II Programu „Krajobrazy przyszłości” Miasto i Gmina Goleniów),
3. Strategia Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2020,
4. Strategia Rozwoju Turystyki w Województwie Zachodniopomorskim do 2015 roku,
5. Strategia rozwoju gospodarki morskiej w Województwie Zachodniopomorskim do roku 2015,
6. Narodowe Strategiczne Ramy Odniesienia (NSRO).

Ponadto przedmiotowy projekt jest ściśle związany z koncepcją Zachodniopomorskiego Szlaku Żeglarskiego. W ramach projektu „Budowa infrastruktury i wspólnej marki turystycznej Zachodniopomorskiego Szlaku Żeglarskiego” zostaną zbudowane i zmodernizo-

wane obiekty tworzące sieć przystani w regionie obejmującym ujście Odry, region Jeziora Dąbie, Zalew Szczeciński i zachodnią część polskiego Wybrzeża.

Planuje się, że omawiany projekt zostanie zrealizowany w latach 2008 – 2011.

W wyniku jego realizacji nastąpi przebudowa przystani w Lubczynie (budynki oraz nabrzeża wraz z pomostami i miejscami cumowniczymi) oraz na jej terenie zostanie wybudowany wyciąg nart wodnych.

Produktami (czyli bezpośrednimi, materialnymi efektami) realizacji projektu „Odbudowa i modernizacja przystani żeglarskiej w miejscowości Lubczyna, gmina Goleniów w oparciu o plany projektu Zachodniopomorski Szlak Żeglarski”, będzie:

- Liczba miejsc cumowniczych dla jachtów 130 szt. + 1 dla statku
- Długość pomostów pływających 870 m
- Długość przebudowanego/wybudowanego nabrzeża 165 m / 362 m
- Powierzchnia budynków nowo wybudowanych 1 113 m²
- Wyciąg nart wodnych o założonej długości 1 szt / 782 m
- Długość sieci / liczba punktów oświetlenia zewnętrznego 720 m / 162 szt.

Rezultatami realizacji projektu „Odbudowa i modernizacja przystani żeglarskiej w miejscowości Lubczyna, gmina Goleniów w oparciu o plany projektu Zachodniopomorski Szlak Żeglarski”, będzie (podano wartości docelowe):

- wzrost liczby użytkowników odwiedzających Przystań w Lubczynie:
16 581 osób / sezon
- wzrost zatrudnienia: stali - 10,5 etatu, sezonowi - 9 osób.

Nakłady inwestycyjne na realizację projektu wyniosą:

Wyszczególnienie	2008	2009	2010	2011	Razem
WNiP	63 440,00	0,00	0,00	0,00	63 440,00
Budynki i budowle	0,00	4 339 561,47	9 723 453,68	4 795 242,20	18 858 257,35
Wypożyczenie i inne	0,00	6 100,00	12 200,00	531 310,00	549 610,00
RAZEM, w tym:	63 440,00	4 345 661,47	9 735 653,68	5 326 552,20	19 471 307,35
niekwalifikowane	63 440,00	457 500,00	12 200,00	6 100,00	539 240,00
kwalifikowane	0,00	3 888 161,47	9 723 453,68	5 320 452,20	18 932 067,35

W przypadku przedmiotowej inwestycji spełnione są wszystkie cztery kryteria pomocy publicznej. W związku z tym poziom dofinansowania dla projektu zgodnie z Uszczegółowieniem Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2007-2013 wynosi **40%** kosztów kwalifikowanych.

Nakłady inwestycyjne na przedmiotowy projekt wynoszą 19 471 307,35 zł brutto. Z tej kwoty część stanowią koszty niekwalifikowane:

- studium wykonalności – 63 440,00 zł,
- projekty budowlane i wykonawcze – 451 400,00 zł,
- promocja projektu – 24 400,00 zł.

Koszty niekwalifikowane wynoszą ogółem 539 240,00 zł. Koszty kwalifikowane wynoszą 18 932 067,35 zł. Inwestycja zostanie sfinansowana z dwóch źródeł:

- wkład własny JST 11 898 480,41zł,
- dotacja (40% kosztów kwalifikowanych) 7 572 826,94zł.

Planuje się uzyskać dotację w ramach RPO WZ, Oś Priorytetowa 6. Rozwój Funkcji Metropolitalnych, Działanie 6.1. Infrastruktura turystyczna na obszarze metropolitalnym, Poddziałanie 6.1.1. Infrastruktura turystyki na obszarze metropolitalnym.

Przeprowadzono prognozę finansową funkcjonowania Przystani w Lubczynie w horyzoncie czasowym wynoszącym 15 lat po zakończeniu inwestycji (do 2026 r.), w dwóch wariantach: bezinwestycyjnym W0 i inwestycyjnym W1. Na tej podstawie, różnicowo wyznaczono wartości dla projektu. Zaprognozowano:

- przychody ze świadczonych usług,
- koszty stałe funkcjonowania (w tym amortyzację i koszty pracy),
- rachunek wyników (rachunek zysków i strat),
- kapitał obrotowy,
- przepływy pieniężne,
- bilans pro forma.

Dokonano także szacunków korzyści i kosztów społecznych jakie przedmiotowa inwestycja spowoduje w bezpośrednim otoczeniu. Korzyści wynikają z obsługi turystów (sprzedaż noclegów, wyżywienia i drobnych pamiątek) oraz z obsługi jachtów cumujących i zimujących w Lubczynie (prace szkodnicze, drobny osprzęt, paliwo).

Na bazie przeprowadzonych prognoz zostały wyznaczone wskaźniki oceny finansowej i ekonomicznej projektu:

FIRR/C	%	-3,58%
FNPV/C (15 lat po zakończeniu inwestycji)	zł	-11 458 710,82
FIRR/K	%	0,19%
FNPV/K (15 lat po zakończeniu inwestycji)	zł	-4 818 228,79
EIRR/C	%	7,47%
ENPV/C (15 lat po zakończeniu inwestycji)	zł	2 504 109,59
B/C_C	-	1,16
EIRR/K	%	15,59%
ENPV/K (15 lat po zakończeniu inwestycji)	zł	9 060 632,84
B/C_K	-	1,59

Dokonano także oceny trwałości finansowej inwestycji w dwóch aspektach:

- zachowanie płynności finansowej Przystani w Lubczynie,
- zachowanie płynności finansowej JST.

Przeprowadzona analiza pozwoliła stwierdzić, że nie ma zagrożeń w zakresie finansowania przedmiotowego projektu zarówno w okresie realizacji jak i w okresie późniejszej eksploatacji. Potwierdza to przeprowadzona analiza wrażliwości i ryzyka.

3. WYKONALNOŚĆ TECHNICZNO-TECHNOLOGICZNA

3.1. Stan aktualny

3.1.1. Opis stanu aktualnego (przed realizacją projektu)

Obszar objęty potencjalnym oddziaływaniem projektu

Na stan i perspektywy lokalnego rynku żeglarskiego i możliwości zagospodarowania powstałej infrastruktury portów i przystani jachtowych w regionie należy patrzeć w kontekście procesów obejmujących całe polskie żeglarstwo rekreacyjne, a z drugiej strony przez pryzmat procesów zachodzących na europejskim rynku portów jachtowych. Niewątpliwie w skali naszego kraju ta forma aktywnego wypoczynku przeżywa w ciągu ostatnich kilkunastu lat znaczący wzrost.

Pozycja wyjściowa infrastruktury żeglarskiej w omawianym regionie jest bardzo korzystna. Porty i przystanie jachtowe w regionie Odry, Zalewu Szczecińskiego i wybrzeża Bałtyku są rozmieszczone dość równomiernie i tworzą sieć powiązanych ze sobą funkcjonalnie obiektów.

- W województwie zachodniopomorskim jest ok. 4 tysiące czynnych żeglarzy,
- Ok. 1/3 zarejestrowanych w klubach żeglarzy to młodzież;
- Oprócz osób zarejestrowanych w 55 klubach żeglarskich co najmniej 2 tysiące osób uprawia żeglarstwo poza strukturami klubowymi;
- Kluby żeglarskie zrzeszone w wojewódzkim związku żeglarskim są właścicielami około 150 jachtów balastowych, ponad 400 jednostek w klasach wojewódzkich i przygotowawczych oraz 40 motorówek;
- Do prywatnych armatorów należy kolejne 500 jachtów żaglowych i 30 motorówek cumujących w przystaniach regionu;
- Łącznie po wodach regionu pływa około 1100 stale rezydujących tu jednostek, do tego co najmniej 150 jachtów pochodzących z innych regionów wodowanych w sezonie na wodach Pomorza Zachodniego oraz kilkaset jednostek przybywających na Pomorze Zachodnie przez morskie i śródlądowe przejścia graniczne;
- Daje to łączną liczbę około 2000 łodzi na wszystkich akwenach w ciągu całego sezonu żeglarskiego.

Perspektywa dużego ruchu jachtów w układzie transgranicznym od lat jest wskazywana jako największa szansa rozwojowa portów i przystani regionu. Wcześniej żeglarze mieli obowiązek zgłaszania przekroczenia granicy w morskich przejściach granicznych. Rodziło to oczywiste utrudnienia w warunkach żeglugi na tego typu akwenie. W pierwszych miesiącach po całkowitym otwarciu granicy z dniem 31 marca 2008 roku zauważalne jest zwiększone zainteresowanie łatwiej dostępnymi polskimi akwenami, potwierdza to także zainteresowanie ofertą czarterową w tym regionie. Rzeczywista ocena skali tego zjawiska będzie możliwa dopiero pod koniec 2008 roku i w latach następnych.

Ewidentnie wciąż najbardziej perspektywiczny w sensie żeglarskim pozostaje dla województwa zachodniopomorskiego kierunek zachodni, skąd przypływają żeglarze z Niemiec oraz osoby odbywające rejsy wzdłuż południowego wybrzeża Bałtyku. W zdecydowanie mniejszym stopniu jest odwiedzany przez żeglarzy ze Szwecji, a nawet z pobliskiego Bornholmu, choć wstępne sondaże potwierdzają możliwość pozyskania żeglarzy z tego kierunku. Co istotne konieczność pokonania Bałtyku nie musi stanowić w tym względzie zasadniczej trudności. Wraz z dynamicznym rozwojem infrastruktury żeglarskiej na Litwie, Łotwie i w Estonii oraz przy aktywizacji żeglarstwa w Rosji Polska ma szansę stać się istotnym elementem nowego rynku żeglarskiego w basenie Bałtyku.

Pozytywnym elementem rozwoju rynku jest aktywność klubów i środowiska żeglarskiego prowadzącego działania na rzecz popularyzacji żeglarstwa oraz edukacji morskiej. Na terenie okręgu zachodniopomorskiego odbywa się co roku ponad 50 imprez regatowych – w podobnych proporcjach dla jachtów balastowych i dla łodzi klas olimpijskich oraz przygotowawczych. W każdej z nich uczestniczy od kilku do 80 jachtów. W zawodach regatowych na jednostce pływa średnio 3 – 6 osób.

W obecnym stadium rozwoju rynku brak precyzyjnych narzędzi do określenia liczbowych parametrów wzrostu rynku żeglarskiego w regionie ujścia Odry i Wybrzeża Bałtyku. Obłożenie przystani odrzańskich znajdujących się na szlaku do Berlina może wzrosnąć o 200 procent. Ostrożne szacunki wskazują, że w regionie Zalewu Szczecińskiego i akwenów przyległych istnieje obecnie zapotrzebowanie na około 1800 miejsc do rezydowania jachtów. Region jest także w stanie w ciągu 5 lat przyciągnąć nawet 20 000 nowych żeglarzy i turystów wodniaków korzystających dotychczas z innych akwenów. Kolejne 15 000 – 20 000 użytkowników może pochodzić z kierunku bałtyckiego o ile na rynkach niemieckim, duńskim i szwedzkim będzie prowadzona konsekwentna akcja promocyjna. Po zmianie przepisów regulujących żeglarstwo morskie w Polsce oraz zapewnieniu bezpieczeństwa żegluga na odcinku od Kołobrzegu i Darłowa przez Łebę do Zatoki Gdańskiej w tym regionie może przybyć nawet 5 000 polskich żeglarzy w ciągu roku. Na podstawie wstępnych wyliczeń liczba żeglarzy w portach regionu może się zatem zwiększyć w ciągu kilku lat o 50 000 rocznie.

Dodatkową formą aktywności turystyczno – rekreacyjnej związanej w wykorzystaniem akwenów objętych projektem Zachodniopomorskiego Szlaku Żeglarskiego jest zbiorowa żegluga pasażerska uprawiana przy wykorzystaniu jednostek żegluga śródlądowej i morskiej. Przed wstąpieniem Polski do Unii Europejskiej intensywnie rozwijała się żegluga pasażerska związana z funkcjonowaniem sklepów wolnocłowych. Po 2004 r. ta forma aktywności żeglugowej zanikła. Zamarł więc prawie całkowicie ruch pasażerski w takich portach jak Nowe Warpno, czy Trzebież. Ustały też rejsy w górę Odry – do Mescherin i Gartz. Aktualnie pasażerska żegluga turystyczna w aglomeracji szczecińskiej ogranicza się do wycieczek po porcie, organizowanych przez kilku armatorów, głównie nastawionych na obsługę grup zorganizowanych. Przyczyną tego stanu rzeczy jest przede wszystkim brak lub zły stan techniczny infrastruktury portów ujścia Odry i Zalewu Szczecińskiego, a także brak działań na rzecz konsolidacji różnych podmiotów świadczących usługi turystyczne na omawianym obszarze. Nadmienić warto, że przed 1990 r. przedsiębiorstwo Żegluga Szczecińska obsługiwała szereg sezonowych połączeń żeglugowych do małych portów ujścia Odry i Zalewu Szczecińskiego. Rejsy ze Szczecina na plażę do Lubczyny w sezonie

letnim cieszyły sporym zainteresowaniem. Pozostaje mieć nadzieję, że po zrealizowaniu stosownej infrastruktury dawne formy aktywności żeglugowej powrócą. Poniżej scharakteryzowane typy statków pasażerskich, jakie były i są wykorzystywane do żeglugi pasażerskiej na omawianym obszarze.

Planowane stanowisko dla statku pasażerskiego w Lubczynie zdolne będzie przyjmować jednostki o wymiarach do:

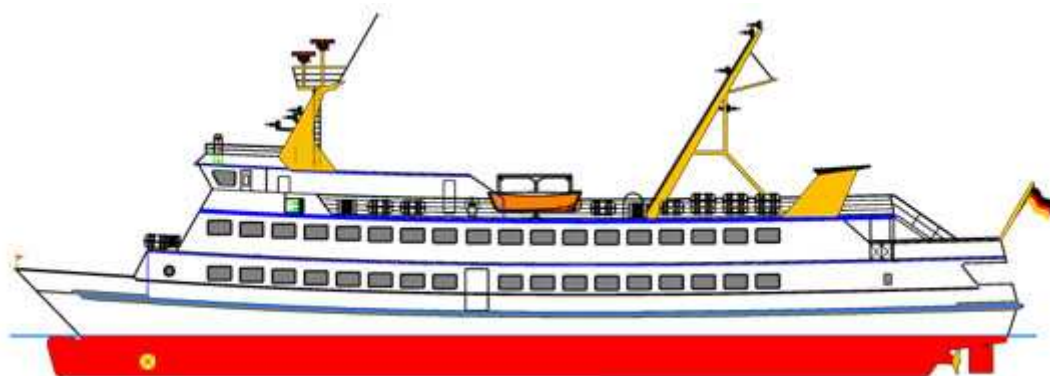
- długość: 55 m
- szerokość: 12 m
- zanurzenie 2,0 m

Takie parametry pozwalają na przyjmowanie niemal każdej jednostki tzw. „białej floty” mogącej poruszać się po Zalewie Szczecińskim i w przybrzeżnej strefie Bałtyku, jak i znaczną część jednostek typowo rzecznych, przeznaczonych do turystycznej żeglugi całoninowej.

Poniżej podano przykłady typowych jednostek.

Duży, morsko-zalewowy statek pasażerski Adler Dania

Statek zdolny jest do odbywania rejsów do Szczecina, w całym obszarze Zalewu Szczecińskiego oraz w przybrzeżnej strefie Bałtyku (Uznam, Wolin, Rugia itp.). Statek posiada kuchnię i zasilanie 230 V umożliwiające organizację rejsów całoninowych, w tym konferencyjnych.



- Rok budowy: 1980
- Długość: 53,60 m
- Szerokość: 10,10 m
- Zanurzenie: 2,15 m
- Prędkość.: 13,20 w
- Moc silników głównych: 2 x 695 kW
- Dopuszczalna liczba pasażerów: 500 osób

Źródło: www.adler-schiffe.de

Średni, morsko-zalewowy statek pasażerski Adler XI

Statek zdolny jest do odbywania rejsów do Szczecina, w całym obszarze Zalewu Szczecińskiego oraz w przybrzeżnej strefie Bałtyku (Uznam, Wolin). Statek przeznaczony jest do rejsów kilkugodzinnych, w szczególności może dobrze spełniać rolę „tramwaju wodnego” łączącego nadzalewowe miejscowości (trasa np. Szczecin – Police – Lubczyna – Trzebież – Stepnica – Nowe Warpno – Altwarp – Ueckermünde) .



Dane techniczne:

- Rok budowy: 1967
- Długość: 33,42 m
- Szerokość: 6,61 m
- Zanurzenie: 1,45 m
- Prędkość.: 10,05 w
- Moc silnika głównego: 280 kW
- Dopuszczalna liczba pasażerów: 195 osób

Źródło: www.adler-schiffe.de

Statek rzeczny typu SP-150

Jest to statek polskiej konstrukcji, przeznaczony do krótkich, najwyżej kilkugodzinnych wycieczek. Łącznie w latach 1958-64 wybudowano 22 takie jednostki, z których 16 jest wciąż eksploatowanych. Statek cechuje się małym zanurzeniem i wymiarami, ale przez to również małą dopuszczalną liczbą pasażerów, brakiem instalacji elektrycznej 220 V oraz zaplecza gastronomicznego (kuchni). Statek ten może odbywać rejsy po Odrze, w tym do miejscowości położonych powyżej Szczecina (Gryfino, Schwedt itp.).



Fot. 1 Statek typu SP-150 „Joanna”

Źródło: Fotografia własna

- Długość – 30,20 m
- Szerokość – 6,07 m
- Zanurzenie – 0,80 m
- Wysokość ponad lustro wody (Airdraft) – 4.30 m
- Moc maszyn – 150 KM
- Dopuszczalna liczba pasażerów: ok. 200 osób

Statek rzeczny typu Mecklenburg

Jest to jednostka konstrukcji NRD, przeznaczona do odbywania krótkich, najwyżej jednodniowych wycieczek. Statek wyposażony jest w kuchnię i zasilanie 230 V, co umożliwia organizowanie imprez całodniowych, w tym konferencyjnych. Jednostka może odbywać rejsy po Odrze, w tym do miejscowości położonych powyżej Szczecina (Gryfino, Schwedt itp.), a przy dobrych i średnich warunkach pogodowych – także po Zalewie Szczecińskim.



Fot. 2 Statek „Mecklenburg”

Źródło: Fotografia własna

- Długość – 52,59 m
- Szerokość – 8,08 m
- Zanurzenie – 1,2 m
- Wysokość ponad lustro wody (Airdraft) – 3.87 m
- Moc maszyn – 550 KM
- Dopuszczalna liczba pasażerów – 440

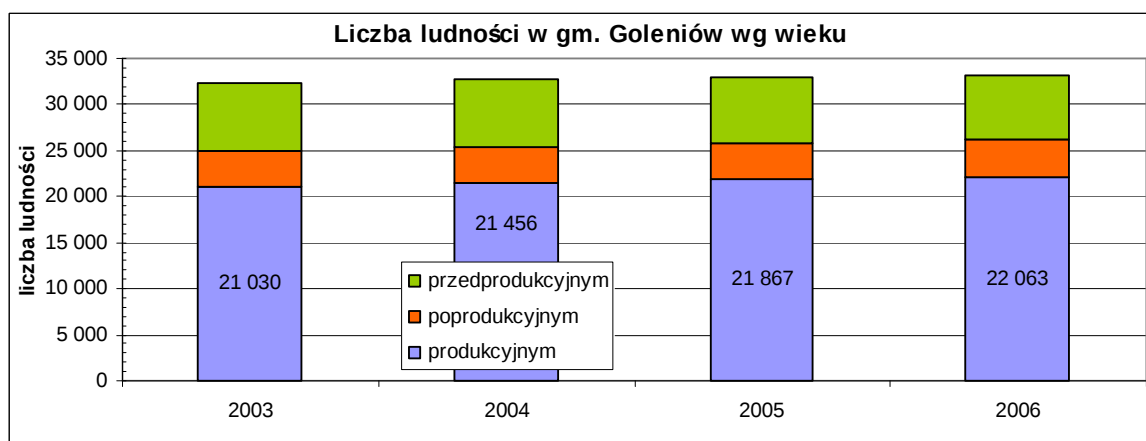
Charakterystyka gminy Goleniów

Gmina Goleniów położona jest w południowo-zachodniej części powiatu goleniowskiego. Powierzchnia gminy zajmuje obszar 443 km². Liczba mieszkańców gminy wynosi 32 tys. z czego 23 tys. zamieszkuje miasto Goleniów, 9 tys. mieszkańców gminy zamieszkuje 32 sołectwa i 51 miejscowości. Największe sołectwa pod względem potencjału ludzkiego, gospodarczego i społecznego to: Mosty, Kliniska, Miękowo, Rurzyca i **Lubczyna**. Tworzą one swego rodzaju centra rozwoju społeczno-kulturalnego i gospodarczego w różnych rejonach gminy, odciążając w znaczny sposób stolicę gminy - Goleniów. Zachodnie granice gminy oparte są o brzegi Jeziora Dąbie i na krótkim odcinku o Odrę. Przez gminę i miasto Goleniów przepływa rzeka Ina.

Tabela 3.1.
Dane demograficzne gm. Goleniów [GUS]

miasto i gmina Goleniów	Jednostka miary	2003	2004	2005	2006
Ludność wg miejsca zameldowania i płci					
stałe miejsce zameldowania (stan na 31 XII)					
ogółem	osoba	32 443	32 731	33 080	33 289
mężczyźni	osoba	15 798	15 948	16 117	16 203
kobiety	osoba	16 645	16 783	16 963	17 086
faktyczne miejsce zamieszkania (stan na 31 XII)					
ogółem	osoba	32 348	32 654	33 029	33 229
mężczyźni	osoba	15 764	15 919	16 091	16 154
kobiety	osoba	16 584	16 735	16 938	17 075
Ruch naturalny wg płci					
Urodzenia żywe					
ogółem	osoba	328	335	328	301
mężczyźni	osoba	169	166	156	158
kobiety	osoba	159	169	172	143
Zgony ogółem					
ogółem	osoba	254	249	264	265
mężczyźni	osoba	152	125	136	157
kobiety	osoba	102	124	128	108
Przyrost naturalny					
ogółem	osoba	74	86	64	36
mężczyźni	osoba	17	41	20	1
kobiety	osoba	57	45	44	35

Rysunek 3.2.
Liczba ludności gm. Goleniów wg wieku [GUS]



W strukturze użytkowania gruntów w gminie Goleniów zdecydowanie dominują grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione zajmując 50% powierzchni (w tym lasy Puszczy Goleniowskiej). Stosunkowo duży obszar zajmują także użytki rolne stanowiące 39% całości. Najmniejszy udział w strukturze stanowią grunty pod wodami, na które składa się tylko 0,8% powierzchni gminy. Lasy są na terenie Ziemi Goleniowskiej podstawowym zbiorowiskiem roślinnym i zajmują aż 21.846 ha spośród ogólnej powierzchni gminy wynoszącej 44.306 ha. Wskaźnik lesistości prawie dwukrotnie przekracza średnią dawnego województwa szczecińskiego (27,6 %).

Wskaźnik bezrobocia w gminie (7,7%) jest niższy niż średnia dla powiatu goleniowskiego i województwa zachodniopomorskiego wynosząca odpowiednio 11,2 % i 19,8 % w marcu 2007r. roku.

Tabela 3.3.

Rynek pracy w gm. Goleniów [GUS]

miasto i gmina Goleniów	Jednostka miary	2003	2004	2005	2006
PRACUJĄCY W GŁÓWNYM MIEJSCU PRACY					
Pracujący wg płci					
ogółem	osoba	6 839	7 729	7 476	7 514
mężczyźni	osoba	3 826	4 298	4 148	3 931
kobiety	osoba	3 013	3 431	3 328	3 583
Bezrobotni zarejestrowani wg płci					
ogółem	osoba	2 556	2 297	2 132	1 788
mężczyźni	osoba	1 181	985	956	757
kobiety	osoba	1 375	1 312	1 176	1 031

Gmina Goleniów jest bardzo atrakcyjnym obszarem jeżeli chodzi o możliwości rozwoju gospodarczego. Gmina Goleniów wykorzystując swe położenie geograficzne od wielu lat tworzyła dogodne warunki dla rozwoju małych, średnich i dużych przedsiębiorstw poprzez wyważoną politykę podatkową, budowę infrastruktury technicznej, turystycznej, kulturalnej, sportowej i społecznej. Efektem tego jest bardzo dynamiczny rozwój małych i średnich przedsiębiorstw, oraz wzrastająca liczba zarejestrowanych w Urzędzie Gminy i Miasta podmiotów gospodarczych, których liczba przekroczyła w 2007 roku 3400. Na terenie gminy osiadło kilka dużych firm z kapitałem zagranicznym, które systematycznie rozbudowują swe przedsiębiorstwa. Duże zróżnicowanie wielkości firm, ich profilu produkcji i zainwestowanego kapitału są gwarantem stabilności zatrudnienia.

Tabela 3.4.

Liczba podmiotów gospodarczych w gm. Goleniów [GUS]

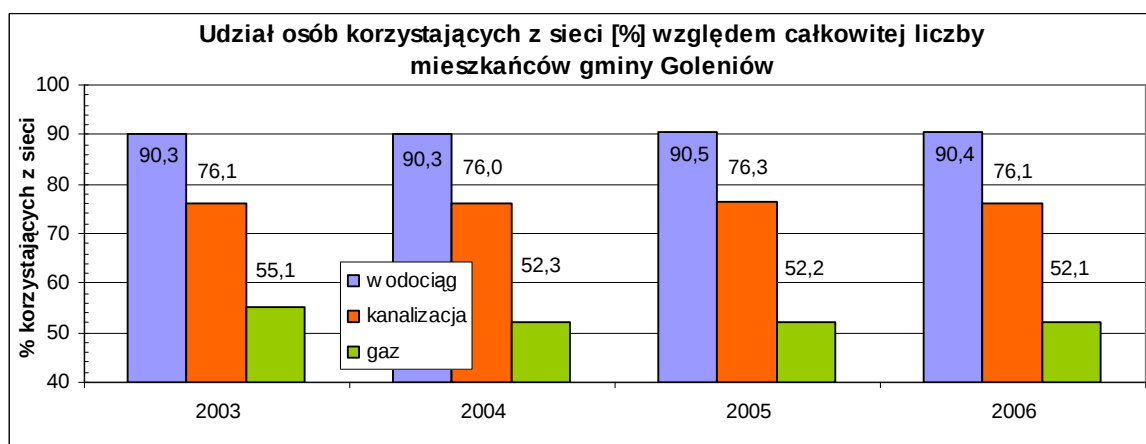
miasto i gmina Goleniów	Jednostka miary	2003	2004	2005	2006
PODMIOTY GOSPODARKI NARODOWEJ ZAREJESTROWANE W REJESTRZE REGON					
Ogółem					
ogółem	jed.gosp.	3 510	3 562	3 700	3 853
Sektor publiczny					
podmioty gospodarki narodowej ogółem	jed.gosp.	100	98	99	102
państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego ogółem	jed.gosp.	50	48	50	55
przedsiębiorstwa państwowe	jed.gosp.	4	3	2	1
spółki handlowe	jed.gosp.	9	9	9	9
Sektor prywatny					
podmioty gospodarki narodowej ogółem	jed.gosp.	3 410	3 464	3 601	3 751
osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	jed.gosp.	2 911	2 927	3 040	3 150
spółki handlowe	jed.gosp.	149	167	176	189
spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego	jed.gosp.	56	64	66	74
spółdzielnie	jed.gosp.	22	22	22	22
fundacje	jed.gosp.	2	2	2	3
stowarzyszenia i organizacje społeczne	jed.gosp.	22	25	36	49

Wychodząc naprzeciw społecznym oczekiwaniom realizowana jest rozbudowa infrastruktury technicznej i promocja Goleniowskiego Parku Przemysłowego (GPP), w którym od 2002 roku do marca 2007 osiadło 26 firm i przedsiębiorstw. Goleniowski Park Przemysłowy jest w pełni uzbrojonym technicznie terenem o powierzchni 305 ha, przeznaczonym pod obiekty produkcyjne i usługi przemysłowe. Na terenie Parku działa Specjalna Strefa Ekonomiczna. Od wielu lat gmina stara się i pozyskuje zewnętrzne środki pomocowe zarówno krajowe jak i z Unii Europejskiej. Od 1997 roku wykorzystwała na inwestycje i różnego rodzaju projekty kulturalne łącznie prawie 23 mln złotych.

Podobnie korzystne warunki do rozwoju przemysłu istnieją również w wybranych miejscowościach gminy, oczywiście ich skala powinna być dostosowana do warunków przyrodniczych i technicznych. Dotyczy to m.in. miejscowości: Kliniska Wielkie, Załom, Miękowo, Bolechowo, **Lubczyna**. Działające na terenie gminy podmioty gospodarcze związane są one głównie z przemysłem drzewnym, meblarskim, metalowym, chemicznym, budowlanym i przetwórstwa rolno - spożywczego.

Rysunek 3.5.

Udział osób korzystających z infrastruktury sieciowej w gm. Goleniów [GUS]



Walory turystyczne i przyrodnicze

Zachodnia i północna część Gminy, leżące nad jeziorem Dąbie i Odrą oraz kompleksy leśne Puszczy Goleniowskiej, to tereny o dużej koncentracji walorów przyrodniczych o ponadlokalnym znaczeniu. Wyróżniającym elementem przyrodniczym jest położenie nad układem wodnym Odra – jezioro Dąbie - Zalew Szczeciński, stanowiące wraz z przylegającymi terenami podmokłymi i bagiennymi korytarz ekologiczny o międzynarodowym znaczeniu.

Tabela 3.6.

Obiekty zakwaterowania zbiorowego w gm. Goleniów [GUS]

miasto i gmina Goleniów	Jednostka miary	2003	2004	2005	2006
OBIEKTY ZBIOROWEGO ZAKWATEROWANIA - ogółem					
obiekty całoroczne	ob.	1	1	1	1
miejsca noclegowe całoroczne	miejsce	50	50	50	50
korzystający z noclegów ogółem I-XII	osoba	4 210	5 283	4 938	3 018
korzystający z noclegów turyści zagraniczni I-XII	osoba	138	447	409	410
udzielone noclegi ogółem I-XII	nocleg	4 273	5 283	5 239	4 251
udzielone noclegi turystom zagranicznym I-XII	nocleg	138	447	414	1 134

Aktualnie na obszarze gminy Goleniów jest ponad 300 miejsc noclegowych we wszystkich obiektach zakwaterowania zbiorowego, z czego prawie 25% stanowią miejsca w obiektach sezonowych. W gminie brakuje obiektu o bardzo dobrym standardzie. Przeważają głównie obiekty o średnim i niskim standardzie usług. Na terenie Gminy Goleniów brakuje gospodarstw agroturystycznych. Bogate walory naturalne w postaci Puszczy Goleniowskiej, rzeki Iny oraz Jeziora Dąbie predysponują analizowany obszar do rozwoju turystyki wiejskiej, w tym agro- i ekoturystyki.

Sportowe życie w Goleniowie rozwija się przede wszystkim za sprawą Goleniowskiego Młodzieżowego Domu Sportu, którego zadaniem jest kształtowanie i rozwijanie uzdolnień sportowych wśród dzieci i młodzieży. Jego bazę stanowią stadion miejski i jego zaplecze logistyczne oraz Ośrodek Wodny w Lubczynie, który współtworzą przystań żeglarska, często latem odwiedzana przez goleniowian plaża i ośrodek wypoczynkowy.

Leżące w bezpośrednim sąsiedztwie Szczecina jezioro Dąbie jest dawną zatoką Zalewu Szczecińskiego, jeziorem deltowym w dolinie Odry. Akwen z racji lokalizacji i istniejącej infrastruktury (zlokalizowanych jest tu mnóstwo klubów żeglarskich, odbywają się regaty i inne imprezy żeglarskie) jest szczególnie dobrym miejscem do uprawiania sportu żeglarskiego. Szczególnie na południowym brzegu Jeziora Dąbie do dyspozycji turysty jest szeroka oferta miejsc postojowych. Łączna liczba miejsc postojowych na jeziorze Dąbie wynosi 675, w tym 165 miejsc dla turystów.

Tabela 3.7.

Wykaz przystani na jez. Dąbie

Typ przystani	Nazwa	Właściciel	Miejsca postojowe ogółem	Miejsca postojowe dla turystów
Marina	Szczecin Euro Jachtklub „Pogoń”	ST	160	25
	Szczecin Camping Marina PTTK	ST	30	15
	Szczecin Marina Gocław	ST	60	40
Port jachtowy	Szczecin Jacht Klub HOM	ST	110	20
	Szczecin Marina Porta Hotele	PR	80	15
	Szczecin Jacht Klub AZS	ST	90	10
Przystań turystyczna	Szczecin Pałac Młodzieży PCE	K	70	10
	Goleniów -Przystań Lubczyna	K	75	30

ST – stowarzyszenie; PR – właściciel prywatny; K – przystań komunalna

Głównymi elementami struktury przyrodniczej gminy, mającymi kontynuację poza jej granicami, są:

- 1) rozległe torfowiska nad jeziorem Dąbie i Odrą (kompleksy „Krępa” i „Święta”), będące fragmentem strefy torfowiskowej, rozciągającej się od Międzyodrza (Gminy Widuchowa i Gryfino) po tereny nad Zatoką Skoszewską (Gmina Wolin), będące największymi kompleksami torfowisk na Pomorzu Zachodnim. Obszar ten wymaga zintegrowanego gospodarowania ze względu na bardzo dużą wrażliwość ekosystemu na zakłócenia z przyczyn antropogenicznych. Utworzony tu został rezerwat przyrody florystyczny „Uroczysko Święta” o pow. 9,50 ha
- 2) kompleksy leśne Puszczy Goleniowskiej, ciągnące się w kierunku północnym (Gmina Przybiernów) i południowym (Gmina Kobylanka). Południowa część Puszczy Goleniowskiej w granicach Nadleśnictwa Kliniska wchodzi w skład Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Lasy Puszczy Bukowej i Goleniowskiej”. Na obszarze LKP wprowadza-

dza się zmiany w zasadach zagospodarowania i wykorzystania zasobów leśnych , promujące wielofunkcyjną i zrównoważoną gospodarkę leśną na podstawach ekologicznych;

- 3) rezerwaty przyrody „Wilcze Uroczysko” o pow. 62,83 ha i „Olszanka” o pow. 1290,51 ha nad Krępą – położone w Gminach Stepnica i Goleniów;
- 4) dolina Iny – stanowiąca korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym;
- 5) zasobna w wodę struktura hydrogeologiczna , tzw. Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 123 (zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów).
- 6) obszary Natura 2000 (ich charakterystykę przedstawiono w dalszej części Studium).

Charakterystyka miejscowości Lubczyna

Lubczyna jest dużą wsią sołecką sąsiadującą z miejscowościami Borzysławiec, Kępy Lubczyńskie i Czarna Łąka, a ulokowaną nad jeziorem Dąbie. Obecnie we wsi znajduje się ośrodek sportów wodnych Goleniowskiego Młodzieżowego Domu Sportu. Nad brzegiem jeziora po stronie południowej znajduje się Ośrodek Wodny MDKiS-u w Goleniowie z portem jachtowym i domkami letniskowymi. W części północnej działa kąpielisko z odnowioną i powiększoną plażą, domkami letniskowymi, polem namiotowym i wypożyczalnią sprzętu wodnego. W Lubczynie funkcjonuje zaplecze gastronomiczne, poczta, szkoła podstawowa, kioski i sklepy spożywczo - przemysłowe. Kąpielisko w Lubczynie położone jest w bezpośrednim sąsiedztwie przystani żeglarskiej. Szeroka i piaszczysta plaża o długości ok. 200 m z boiskami do piłki siatkowej, nożnej i koszykowej stanowi atrakcyjne miejsce do wypoczynku. W sezonie plaża strzeżona jest przez ratowników WOPR.

Istniejący stan obiektu

Nazwa: **Ośrodek Wodny Goleniowskiego Młodzieżowego Domu Sportu w Lubczynie**

Dane kontaktowe: ul. Żeglarska 1, 72-105 Lubczyna,
tel.: +48 91/419 16 12,
fax: +48 91/418 21 04
e-mail: gmds@op.pl
www.gmds.goleniow.pl/lubczyna

Zarządca: Goleniowski Młodzieżowy Dom Sportu,
Sportowa 25, 72-100 Goleniów

Dane powyższe obowiązują do 31 grudnia 2008 roku. Po tej dacie podmiotem zarządzającym jest:

Ośrodek Sportu i Rekreacji w Goleniowie

Sportowa 25, 72-100 Goleniów
tel./fax 0048 91 418 21 04 lub 0048 91407 15 02;
e-mail: gmds@op.pl



Osobą odpowiedzialną za procedurę przygotowania i realizacji po stronie operatora jest pan Andrzej Łukasiak, Dyrektor Ośrodka Sportu i Rekreacji w Goleniowie.

Przystań jest położona na wschodnim brzegu Jeziora Dąbie, w miejscowości Lubczyna, w odległości 15 kilometrów od Goleniowa. Droga międzynarodowa Szczecin - Świnoujście znajduje się w odległości 10 kilometrów. Do obiektu prowadzi asfaltowa droga gminna. Właścicielem terenu obiektu jest gmina Goleniów. Znajduje się on w zarządzie Gole-

niowskiego Młodzieżowego Domu Sportu – jednostki budżetowej gminy. Obiekt ma profil przystani klubowej.

Przystań Jachtowa posiada trzy baseny portowe mogące pomieścić około 35 jachtów śródlądowych i 15 jachtów morskich. Lądowe zaplecze przystani stanowią:

- a) budynek bosmanki murowany
- b) budynek bosmanki drewniany
- c) budynek toalety publicznej, murowany, o powierzchni 30 m²
- d) świetlica
- e) kompleks domków campingowych o łącznej pojemności 50 miejsc noclegowych
- f) duży hangar regatowy, o powierzchni 450 m²
- g) mały hangar regatowy, metalowy, o powierzchni 40 m²

Na terenie przystani znajduje się następująca infrastruktura żeglarska: sanitariat, elektryczność, woda, warsztat szkutniczy i mechaniczny, sklep żeglarski, slip, dźwig (do 0,5 tony), możliwość zimowania na placu i w hangarze, możliwość czarterowania jachtów, transport łodzi na lądzie, prysznic, pralnia, punkt informacji turystycznej, parking, pole namiotowe, kemping, sklep spożywczy, punkt gastronomiczny, punkt medyczny. W pobliżu przystani przebiegają najważniejsze media: kanalizacja sanitarna, woda i energia elektryczna. Stacja paliwowa znajduje się w odległości 10 kilometrów.

Rysunek 3.8.

Aktualny widok przystani w Lubczynie



Z roku na rok wykorzystanie obiektu jest coraz większe. Ponad 90 procent użytkowników przystani stanowią żeglarze z Goleniowa i Szczecina. Stopniowo przybywa żeglarzy z Niemiec, Wrocławia, Jeleniej Góry. W sezonie weekendowe obłożenie obiektu wynosi 60 – 70 procent, w ciągu tygodnia ok. 20 procent. Wraz z budową Zachodniopomorskiego Szlaku żeglarskiego i realizacją działań inwestycyjnych będzie to jedna z najlepiej wyposażonych przystani, bez bezpośredniej konkurencji.

Na bazę noclegową składa się 70 miejsc o różnym standardzie z aneksami kuchennymi i toaletami. Poza tym do dyspozycji turystów jest wypożyczalnia sprzętu pływającego, wypożyczalnia kajaków, rowery górskie, postój łódek, strzeżoną piaszczystą plażę, punkty gastronomiczne, boiska i sprzęt sportowy. Organizowane są także rejsy jachtami i łodzią motorową po Jeziorze Dąbie, narty wodne, krąg piknikowy (grillowanie). W ofercie ośrodka wodnego znajdują się biwaki i obozy, rejsy po Jeziorze Dąbie, kursy i szkolenia żeglarskie, festyny rekreacyjne, spotkania firmowe, spływy kajakowe i rozgrywki sportowe.

W obrębie ośrodka (poza obszarem objętym projektem) znajduje się także camping i pole namiotowe: **Kompleks Rekreacyjno-Sportowy "Fala"** (info: <http://fala.goleniow.pl>; Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych, 72-100 Goleniów, ul. Niepodległości 1; sekretariat - 091 464 71 20, fax 091 464 71 21, E-mail: plywalniafala@interia.pl). W obiekcie znajdują się: basen pływacki o wymiarach 25 x 12,5 m i głębokości od 1,25 do 1,8 m, basen do nauki pływania o wymiarach 6 x 12,5 m i głębokości 0,9m, ślizgawka o długości 60 m, widownia dla 200 osób, sauna mokra i sucha, solarium, siłownia, część rehabilitacyjna (masaż mokry, suchy, wirowy oraz wibracyjny), część gastronomiczna: kawiarnia, barek oferujący śniadania, obiady, kolacje, sala konferencyjna na 30 - 40 osób (powierzchnia sali - 67 m²), hala widowiskowo-sportowa z widownią na 800 miejsc (boiska do piłki ręcznej, koszykowej, siatkowej), kort tenisowy. Kompleks "Fala" oferuje naukę pływania, pływanie korekcyjne, aerobik wodny, kursy nurkowania, kompleksową organizację obozów i zgrupowań sportowych, organizację imprez sportowo-rekreacyjnych, organizację kursów, konferencji, porad. Architektura i wyposażenie kompleksu jest dostosowane do potrzeb niepełnosprawnych.

Rysunek 3.9.
Dokumentacja fotograficzna



Plaża



Basen Północny (Gościnny)



Basen Północny (Gościnny)



Basen Południowy



Basen Południowy (Optymista)



Basen Wewnętrzny (Mały)

[www.gmds.goleniow.pl]

Rysunek 3.10. Plan sytuacyjny ośrodka wodnego Goleniowskiego Młodzieżowego Domu Sportu



Parametry techniczne obiektu

Przystań Jachtowa posiada trzy baseny portowe mogące pomieścić około 35 jachtów śródlądowych i 15 jachtów morskich. Nabrzeże jest umocnione ścianką Larsena. Ścianka północna w basenie północnym posiada konstrukcję z płyt betonowych. Przystań jest wyposażona w 3 pomosty pływające o łącznej długości 76 metrów. Obiekt dysponuje także rezerwowym pomostem pływającym o długości 15 metrów przeznaczonym dla jachtów klasy Optimist.

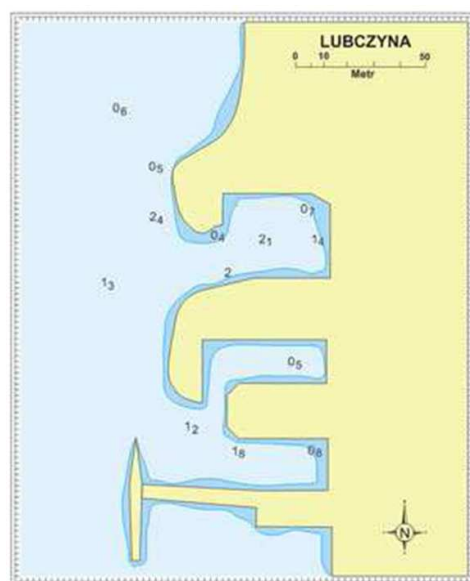
W obrębie przystani dominują wiatry południowe i zachodnie. W basenie gościnnym występuje duże falowanie. Szerokość na wejściu do basenu południowego wynosi 20 metrów, przy wejściu do basenu gościnnego – 40 metrów. Charakterystycznym elementem zagospodarowania jest zatopiona barka, znajdująca się u wejścia do południowego basenu. Głębokość na torze wynosi 2,40 metrów. Głębokość basenów wynosi od 1,70 (południowy) do 2 metrów (gościnny). Obowiązuje generalnie manewrowanie na silniku, ewentualnie na żaglu. Jachty cumują do kei. Przystań dysponuje 50 miejscami, w tym 30 stanowią miejsca gościnne.

Przystań ogółem posiada około 19250 m² powierzchni, której akwen wynosi 11750 m² a powierzchnia lądowa około 7500 m². Głębokość całego akwenu mariny waha się od 2,0 – 2,5 m w zależności od nabrzeża. Akwen przystani jest bardzo rozczłonkowany i tworzy cztery odrębne baseny:

- 1) **Reda** – to akwen przed właściwymi basenami przystani jego powierzchnia wynosi około 7200 m² a głębokość waha się w granicach 2,5 m. Od strony zachodniej jest chroniona falochronem dług. 100 m, a od strony południowej kamienną groblą łączącą brzeg z barką.
- 2) **Basen północny** – posiada powierzchnię 2800 m² i głębokość 2,5 m;
- 3) **Basen wewnętrzny** – posiada powierzchnię 800 m² i głębokość 2,0 m;
- 4) **Basen południowy** – posiada powierzchnię 950 m² i głębokość 2,0 m

Rysunek 3.11.

Schemat nawigacyjny przystani w Lubczynie



Rysunek 3.12.

Mapa aktualnego zagospodarowania przystani w Lubczynie



Słabe i mocne strony

Mocne strony	Słabe strony
- Zakres bazy infrastrukturalnej obiektu - Potencjał gminy i zainteresowanie władz rozwojem obiektu - Brak konkurencyjnego obiektu o zbliżonym standardzie w jego bezpośrednim otoczeniu	- Słaba rozpoznawalność obiektu, brak promocji - Stosunkowo płytki basen - Oddalenie od turystycznej oferty uzupełniającej

3.1.2. Uwarunkowania realizacji projektu

Uwarunkowania lokalizacyjne

1) Projekt obejmuje:

- działki nr 155/3, 431, 432, obręb ewidencyjny Lubczyna, gmina Goleniów,
- działkę nr 1/40, obręb ewidencyjny 1 Dąbie, gmina Miasto Szczecin,

Adres: Lubczyna 72-105 ul. Żeglarska 1

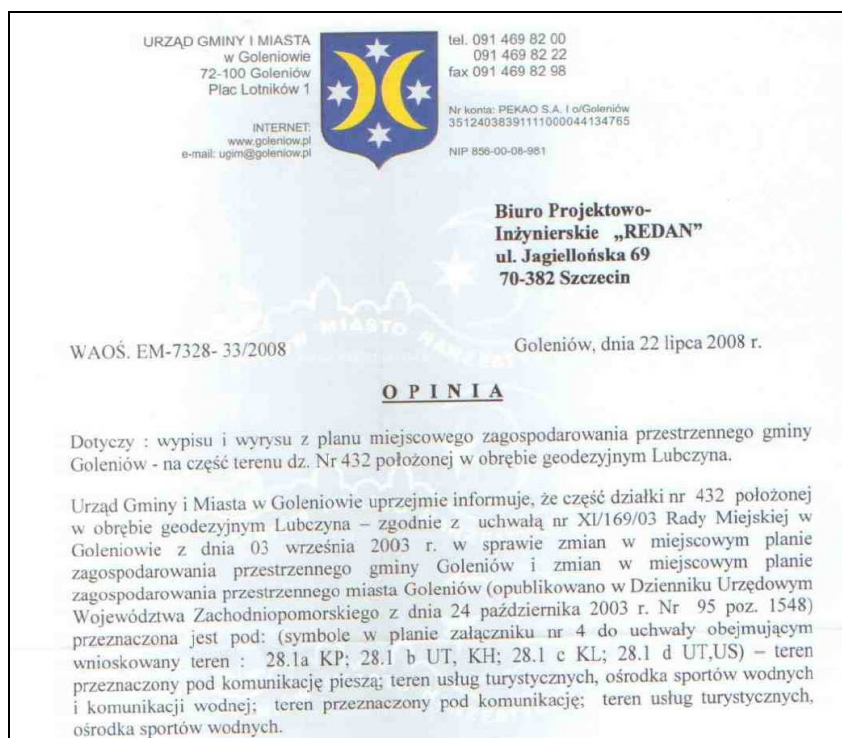
2) Zgodnie z wypisami z ewidencji gruntów przedmiotowe działki stanowią:

- dz. nr 155/3 – własność Gminy Goleniów (w trwałym zarządzie Goleniowskiego Młodzieżowego Domu Sportu), inne tereny zabudowane (Bi), o powierzchni 0,4553 ha;
- dz. nr 432 - własność Gminy Goleniów (w trwałym zarządzie Goleniowskiego Młodzieżowego Domu Sportu), inne tereny zabudowane (Bi) i tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (Bz), o powierzchni 1,9183 ha;
- dz. nr 1/40 – tereny wód powierzchniowych (jez. Dąbie)

3) Zgodnie z poniższym wypisem, części działki nr 432 (obrób Lubczyna) objęta jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Goleniów, przyjęty uchwałą nr XI/169/03 Rady Miejskiej w Goleniowie z dnia 03 września 2003 r. Teren działki przeznaczony jest między innymi pod usługi turystyczne i ośrodek sportów wodnych. Dla pozostałej części działki (nie objętej w/w planem) brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rysunek 3.13.

Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



- 4) Teren objęty projektem stanowi własność Gminy Goleniów.
- 5) Teren objęty projektem nie jest objęty ochroną konserwatorską ze względu na wartości historyczne, nie stanowi także obiektu zabytkowego.

Uwarunkowania wynikające z dokumentów gminnych

Zgodnie ze **Strategią Społeczno - Gospodarczą Rozwoju Gminy Goleniów na lata 2000 – 2009**, określono między innymi następujące cele główne, cele wspierające oraz działania:

cel główny: 1. „Poprawa warunków, jakości życia mieszkańców i stanu środowiska naturalnego”

cel wspierający: 1.4. „Poprawa istniejących warunków i bazy dla zaspokajania potrzeb społecznych [edukacja, zdrowie, kultura, sport i rekreacja]

działania: „Wspieranie programów i działań poprawiających zdrowie mieszkańców” a w szczególności:

- „wspieranie budowy centrum wodno - rekreacyjnego w Goleniowie”
- „ośrodek wodny Lubczyna jako centrum wypoczynku gminnego”;
- „racjonalizacja organizacji kultury i sportu”;
- „powiększenie bazy sportowej”.

cel główny: 3. „Ochrona dóbr kultury, zasobów przyrodniczych i rozwój turystyki”

cel wspierający: 3.7. „Modernizacja i rozwój bazy turystycznej wokół jez. Dąbie”

działania: „rozwój portu w Lubczynie”.

Określone w załączniku nr 4 do Strategii zadania inwestycyjne, przewidują między innymi w pkt. 1.4:

- rozbudowa i modernizacja istniejącego ośrodka przywodnego oraz Portu Jachtowego wraz z plażą w Lubczynie;

Analizując powyższe zapisy należy stwierdzić, że przedmiotowy projekt wpisuje się w cele i zadania określone w Strategii Społeczno - Gospodarczej Rozwoju Gminy Goleniów na lata 2000 – 2009 (uchwała Nr XVII/181/99 Rady Miejskiej w Goleniowie z dnia 29 grudnia 1999 r.).

Zgodnie ze **Strategią Rozwoju Turystyki** (cz. II Programu „Krajobrazy przyszłości” Miasto i Gmina Goleniów) opracowaną w maju 2006 roku, przewiduje się realizację między innymi projektu nr 6 „Lubczyna Dobrze Żagle”. Projekt ten realizuje następujące cele założone w Strategii Rozwoju Turystyki:

- cel nr 1: „Aktywne wakacje, na szlaku Hanzy” rozwój zintegrowanych produktów turystycznych miejsca oraz produktów sieciowych;
- cel nr 4: „Goleniów prezentuje...” estetyzacja i rewitalizacja Goleniowa na potrzeby rozwoju istotnego ośrodka turystyczno-kulturalnego Regionu;
- cel nr 5: „Konkurencyjna baza turystyczna” zintegrowany rozwój infrastruktury turystycznej i paraturystycznej w obszarze wdrażanej oferty produktowej.

Poniżej przedstawiono szczegółową kartę projektu „Lubczyna Dobre Żagle”.

Tabela 3.14.

Karta projektu „Lubczyna Dobre Żagle” wg Strategii Rozwoju Turystyki

Lider: GMDS	Realizuje opcje 1 i 3 „Aktywne Wakacje” oraz „Kolebka młodych mistrzów sportu”; cel 1 oraz 4 i 5
Opis	Główne komponenty (główne rezultaty)
Idea: To projekt mający ukierunkować i wspomóc rozwój Ośrodka Żeglarskiego w Lubczynie jako jakościowej przystani jachtowej – kluczowego punktu obsługi ruchu żeglarskiego na Dąbiu, oraz jednego z ważniejszych ośrodków żeglarskich na Zalewie. Projekt pozycjonuje Lubczynę jako węzłowy punkt obsługi turystyki aktywnej oraz znaczące centrum wyszkolenia żeglarskiego. Uzasadnienie: Lubczyna ze względu na dogodne położenie ma szansę umacniać swoją pozycję jako kluczowa przystań żeglarska na Dąbiu. Poprzez odpowiednie działania infrastrukturalne, oraz lobbingsowe może i powinna ona wejść w skład projektów regionalnych rozwijających turystykę żeglarską na akwenie Zalew-Dąbie (np. „Zachodniopomorski Szlak Żeglarski”). Uwagi: Lubczyna może stać się mariną z prawdziwego zdarzenia (co najmniej 200 miejsc postojowych). Więcej niż konieczne w najbliższym czasie są inwestycje w infrastrukturę umożliwiającą dynamiczny rozwój przystani. Przede wszystkim pogłębienie odcinka od istniejącego toru wodnego (do 2,5m) Lubczyny, pogłębienie basenów portowych (do 2m), budowa pojemnego pomostu pływającego zwiększającego potencjał postojowy przystani. Rozbudowując i kierując ofertę szkoleniowo/obozową (np. skupienie się na szkoleniu w najmłodszych grupach wiekowych np. od 5 do 10 lat, organizację obozów pod hasłem „oswajanie z żaglami”/ „pierwszy kontakt z żeglarstwem”), Lubczyna umocni swoją pozycję jako młodzieżowy ośrodek żeglarski. Poszerzając swoją ofertę szkoleniową o windsurfing, kite surfing, motorowodniactwo ośrodek otworzy się na przyjęcie szerszego grona odbiorców. Powstanie możliwość prowadzenia „rodzinnych obozów” żeglarskich gdzie każdy z członków rodziny znajdzie odpowiadającą jego możliwościom i zainteresowaniom formę obcowania z wodą. Turysta aktywny i objazdowy będzie chciał zawitać do Lubczyny, jeśli jej oferta wzbogaci się o niepowtarzalną atrakcję. Wzbogacona oferta bazy gastronomicznej, zarówno w wystroju jak i menu, czerpiąca z motywów hanzeatyckich i morskich zadowoli młodzież, a także turystę aktywnego jak i stanie się pozytywnym wyróżnikiem miejscowości.	• Pogłębienie toru wodnego i basenów portowych; • Młodzieżowa/rodzinna wioska żeglarska; • Przyjazna przystań żeglarska o europejskim standardzie, z ośrodkiem dla młodzieży; • Punkt odbioru nieczystości pokładowych; • Pralnia samoobsługowa; • Sklepik żeglarski; • Nowoczesny bosmanat/ kapitanat; • Innowacyjny ośrodek szkoleń żeglarskich m.in. z treningowym symulatorem regatowym; • Kursy dla obcokrajowców, szkolenia rodzinne; • Baza noclegowa dla turysty aktywnego; • Oferta czarterowa skierowana do turysty polskiego z dużych ośrodków miejskich; • Atrakcja wizerunkowa – magnes generujący ruch turystyki aktywnej i objazdowej, np. zagospodarowanie „betonowca”; • Wystawy, miejsce ekspozycji zdjęć, prac nad J. Dąbie; • „Hanzeatycka tawerna” (nazwa robocza), lokal gastronomiczny pełniący rolę stałego miejsca animacji kulturalnej w Lubczynie: koncerty szantowe, muzyki dawnej, granie na żywo; • Kino na Plaży – oferujące szansę o tematyce marynistycznej, wodnej, wakacyjnej; • Portal internetowy lubczyna.com.pl; • Realizacja utwardzonej drogi rowerowej Goleniów-Lubczyna.
Spodziewane efekty	Główni Partnerzy projektu:
• Zapobieżenie marginalizacji Lubczyny jako przystani żeglarskiej – pełniejsze wykorzystanie infrastruktury turystycznej ośrodka; • Napływ turystów rowerowych, objazdowych; • Jasne pozycjonowanie ośrodka w segmencie turystyki młodzieżowej i rodzinnej; • Wzrost ruchu drogą wodną na linii Szczecin – Lubczyna oraz Niemiecka część Zalewu – Lubczyna; • Zmniejszenie wpływu pogody jako czynnika determinującego pobyty w Lubczynie; • Aktywizacja społeczności lokalnej, dodatkowe miejsca pracy; • Wizytówka turystyki aktywnej w Goleniowie; • Utworzenie skojarzenia Goleniów (Ina-Dąbie-Zalew-Bałtyk-Hanza); • Dopelnienie hanzeatyckości Goleniowa, np. poprzez zbudowanie tawerny i rejsy Kogą; • Wydłużenie pobytów rekreacyjnych w Lubczynie o popołudnie i wieczór poprzez ofertę gastronomiczno-kulturową.	• GMDS; • Kluby sportów wodnych; • Urząd Miasta i Gminy; • Urząd Marszałkowski; • Sponsorzy; • Polski Związek Żeglarski; • Euroregion Pomerania w ramach projektu rozwoju żeglarstwa i szlaku żeglarskiego.

3.1.3. Komplementarność z innymi projektami

„Zachodniopomorski Szlak Żeglarski”

Gmina Goleniów uczestniczy w projekcie „Zachodniopomorski Szlak Żeglarski”. Podejmując działania ukierunkowane na zwiększenie atrakcyjności gminy, rozwój turystyki wodnej i wydłużenie sezonu turystycznego, zamierza realizować przedsięwzięcia inwestycyjne w zakresie infrastruktury turystyki żeglarskiej, których efektem będzie jej rozwój gospodarczy.

Projekt Zachodniopomorski Szlak Żeglarski jest wspólnym działaniem poszczególnych podmiotów zaangażowanych w jego realizację i każdy z nich jest beneficjentem efektów związanych z wykorzystaniem efektów, jakie on przynosi.

Uczestnictwo gminy Goleniów w projekcie znalazło wyraz w realizacji inwestycji polegającej na rozbudowie przystani jachtowej w Lubczynie, a także udziale powstałej inwestycji i pozostałych elementów infrastruktury turystyki wodnej gminy w działaniach organizacyjnych, promocyjnych i przyszłych projektach modernizacyjnych w ramach Zachodniopomorskiego Szlaku Żeglarskiego. Podstawą udziału gminy w projekcie jest:

- włączenie inwestycji na terenie gminy Goleniów do projektu inwestycyjnego pod nazwą "Budowa infrastruktury i wspólnej marki turystycznej Zachodniopomorskiego Szlaku Żeglarskiego" realizowanego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2007 – 2013;
- ujęcie inwestycji w przygotowywanym studium wykonalności dla projektu;
- realizacja działania inwestycyjnego w koordynacji z innymi elementami projektu przy zachowaniu autonomii organizacyjnej;
- partycypacja w programie informacyjno - promocyjnym dotyczącym Zachodniopomorskiego Szlaku Żeglarskiego i objętych nim obiektów, realizowanym przez Instytut Gospodarki Morskiej w Szczecinie;

W ramach projektu „Budowa infrastruktury i wspólnej marki turystycznej Zachodniopomorskiego Szlaku Żeglarskiego” zostaną zbudowane i zmodernizowane obiekty tworzące sieć przystani w regionie obejmującym ujście Odry, region Jeziora Dąbie, Zalew Szczeciński i zachodnią część polskiego Wybrzeża. Nowoczesne obiekty turystyki wodnej będą zlokalizowane w Moczylach, Gryfinie, Szczecinie, **Lubczynie**, Trzebieży, Stepnicy, Kopicach, Wolinie, Kamieniu Pomorskim, Wapnicy, Świnoujściu, Rewalu, Mrzeżynie, Kołobrzegu, Mielnie i Darłowie. Program Zachodniopomorskiego Szlaku Żeglarskiego obejmuje także koncepcję wspólnej promocji walorów żeglarskich regionu, organizację imprez żeglarskich, przeprowadzenie zmian w prawie regulującym tryb uprawiania żeglarstwa w regionie i inne działania. Jego celem jest stworzenie doskonałych warunków do dla właścicieli jachtów żaglowych, łodzi motorowych, osób uprawiających windsurfing, a także firm prowadzących pasażerską żeglugę promową i innych podmiotów z sektora turystyki. Szlak

ma na celu integrację regionu Zalewu Szczecińskiego jako akwenu nie stwarzającego ograniczeń dla uprawiania turystyki wodnej, symbol jednoczącej się Europy i likwidacji granic.

W toku jego realizacji przewidywane jest podniesienie atrakcyjności turystycznej miejscowości, wzrost cen gruntów przyległych do lokalizacji turystycznych. Przewidywany jest znaczący wzrost aktywności gospodarczej w regionie, przede wszystkim w sektorze bezpośredniej i pośredniej obsługi turystyki. Charakter turystyki wodnej sprawia, że jedynie samorządy mają potencjał wystarczający do realizacji, a następnie obsługi infrastruktury turystyki wodnej w przewidywanym zakresie. Determinuje to ekonomiczną zasadność realizacji projektu.

Rysunek 3.15.

Położenie przystani w Lubczynie na „Zachodniopomorskim Szlaku Żeglarskim”



3.1.4. Opis potrzeby realizacji projektu w kontekście wykonalności technicznej

Lokalizacja przedmiotowych inwestycji na terenie gminy Goleniów oraz przyjęte w opracowaniu rozwiązania koncepcyjno – przestrzenne znajdują uzasadnienie w uwarunkowaniach Zachodniopomorskiego Szlaku Żeglarskiego. Nowa inwestycja spełnia wymagania przyjęte dla modelu obiektu wchodzącego w skład projektu. Jej położenie i infrastruktura wzmocni potencjał Zachodniopomorskiego Szlaku Żeglarskiego i przyczyni się

w ramach projektu do aktywizacji turystyki wodnej w regionie. Wzmocni również konkurencyjność całej miejscowości i gminy wypełniając zapisy lokalnych i regionalnych dokumentów strategicznych określających kierunki rozwoju.

Realizacja inwestycji jest uzasadniona z ekonomicznego oraz społecznego punktu widzenia. Korzyści społeczno – ekonomiczne wynikające z realizacji projektu są trudne do wartościowania, ale wydatnie zwiększają wartość dodaną inwestycji.

Województwo zachodniopomorskie stopniowo rozwija potencjał turystyki wodnej, w szczególności w odniesieniu do infrastruktury żeglarskiej. Projekt Zachodniopomorskiego Szlaku Żeglarskiego to kompleksowa koncepcja stworzenia bazy dla uprawiania turystyki wodnej wraz z mechanizmami organizacji, promocji, zarządzania informacją, doskonalenia kadr, spójnym kalendarzem imprez oraz innymi narzędziami dla administrowania projektu i wszechstronnego rozwoju społeczno – gospodarczego regionu.

Obecnie istniejące i funkcjonujące obiekty nie spełniają podstawowych wymogów technicznych i funkcjonalnych żeglarstwa rekreacyjnego nie dając możliwości efektywnego rozwijania turystyki. Przystanie jachtowe ulegają systematycznym procesom dekapitalizacji pod wpływem czynników naturalnych, braku działań inwestycyjnych i dewastacji. Mają zbyt małą pojemność, nie spełniają wielu podstawowych standardów obsługi ruchu turystycznego, nie tworzą jednolitego produktu turystycznego mogącego stanowić podstawę dla działań promocyjno – marketingowych. Mimo rosnącego zainteresowania turystów wodnych z kraju i zagranicy nie ma możliwości rozwoju oferty w oparciu o potencjał istniejącej bazy. W wielu przypadkach zamyka to jedyną realną perspektywę rozwoju gospodarczego gmin o potencjalnie turystycznej charakterystyce.

Przystań żeglarska znajduje się w północno-wschodniej części akwenu Jeziora Dąbie. Po remoncie i odpowiedniej modernizacji stworzy doskonały obiekt żeglarski dla około 130 jachtów. Przzystań ogółem posiada około 19250 m² powierzchni której akwen wynosi 11750 m², a powierzchnia lądowa około 7500 m² zabezpieczona jest przed falowaniem falochronem pływającym długości 180 m i falochronem pływającym długości 200 m, przy której mogą cumować jednostki pływające. Głębokość całego akwenu przystani waha się od 1,0 – 2,5 m w zależności od nabrzeża. Stan techniczny zabudowań jest zły. Obiekt nie spełnia wymagań potencjalnych turystów.

3.1.5. Opis celów projektu

Celem głównym projektu „Odbudowa i modernizacja przystani żeglarskiej w miejscowości Lubczyna, gmina Goleniów w oparciu o plany projektu Zachodniopomorski Szlak Żeglarski” jest:

„Podniesienie atrakcyjności turystycznej Gminy Goleniów a co za tym idzie Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego poprzez odbudowę i modernizację przystani żeglarskiej w Lubczynie”.

Zagospodarowanie przystani leżącej wzdłuż Zachodniopomorskiego Szlaku Żeglarskiego pozwoli, poprzez intensyfikację odwiedzin i pojawienie się nowych turystów odwiedzających zachodniopomorskie, na jednoczesne zwiększenie udziału turystyki we wzroście gospodarczym gminy i regionu. Poprzez rosnące możliwości wykorzystania akwenów wodnych oraz miejsc przystankowych i postojowych znajdujących się na trasie Szlaku Żeglarskiego, wzrasta również rola regionu na mapie turystyki wodnej wśród żeglarzy amatorów.

Realizacja projektu pozwoli na wzmocnienie roli turystyki wodnej i możliwości uprawiania sportów wodnych w województwie, a tym samym na zbudowanie silnego produktu turystycznego, odznaczającego się niezachwianą pozycją i wysoką niezależnością w funkcjonowaniu w warunkach gospodarki rynkowej.

Bezpośrednie korzyści uzyskane w wyniku realizacji projektu to podniesienie jakości oferty turystycznej dla całego regionu, zaś dla gminy Goleniów i miejscowości Lubczyna zwiększenie oferty i przyciągnięcie do regionu nowej grupy turystów – turystów żeglarzy. Taki efekt w dalszej perspektywie pozwoli na rozwój lokalnej społeczności poprzez poznawanie walorów uprawiania nowej dla nich formy turystyki - turystyki wodnej.

Posiadanie bazy postojowej umożliwiającej przyjęcie określonej liczby jachtów i żaglówek oraz popularyzacja turystyki wodnej i sportów wodnych wśród mieszkańców regionu w konsekwencji działań władz lokalnych oraz bezpośrednich produktów i rezultatów uzyskanych w wyniku realizacji projektu pozwoli na powstanie nowego centrum turystyki wodnej, jakim będzie ujście Odry i Zalew Szczeciński wraz z portami nadmorskimi i nadodrzańskimi. Wykorzystanie zaś turystyki wodnej do organizacji imprez o charakterze nie tylko żeglarskim przełoży się wymiennie w dłuższym okresie czasu na wydłużenie sezonu turystycznego w całym regionie.

Horyzont czasowy, jaki należy brać pod uwagę podejmując próbę określenia długofalowego oddziaływania projektu, to 10 lat. Taki okres powinien pozwolić na rozwinięcie turystyki wodnej w regionie oraz upowszechnić tę formę turystyki wśród jego mieszkańców. Pozwoli również, poprzez odpowiednie działania marketingowe, na ugruntowanie w świadomości żeglarzy istnienia rozbudowanej sieci portów i przystani w Województwie Zachodniopomorskim, których częścią będzie przystań w Lubczynie.

Zgodność z celami RPO

Celem głównym RPO WZ jest **„rozwój województwa zmierzający do zwiększenia konkurencyjności gospodarki, spójności przestrzennej, społecznej oraz wzrostu poziomu życia mieszkańców**. Cel główny osiągany będzie poprzez realizację następujących celów szczegółowych:

1. Wzrost innowacyjności i efektywności gospodarowania;
2. Poprawa atrakcyjności inwestycyjnej i spójności terytorialnej województwa;
3. Poprawa warunków życia poprzez zachowanie i ochronę środowiska naturalnego oraz zwiększenie bazy społecznej województwa.

Analizowany projekt wpisuje się w cele osi priorytetowej 6 „Rozwój Funkcji Metropolitalnych” RPO WZ, której zadaniem jest „Podniesienie atrakcyjności Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego”.

W szczególności projekt powoduje rozwój nowych form turystyki poprawiając jednocześnie dostępność turystyczną obszaru metropolitalnego. Przyczynia się one także do wydłużenia sezonu turystycznego.

W ramach działań i poddziałań osi priorytetowej 6 RPO WZ, analizowany projekt realizuje cel określony dla:

- działania 6.1. Infrastruktura turystyczna na obszarze metropolitalnym
- poddziałania 6.1.1. Infrastruktura turystyki na obszarze metropolitalnym

zmierzając do tworzenia nowych oraz podniesienia standardu technicznego istniejących obiektów turystycznych oraz infrastruktury rekreacyjnej, co przyczyni się do zwiększenia atrakcyjności obszaru.

Realizacja projektu, poprzez np. budowę wyciągu nart wodnych, przyczynia się do rozwoju nowych form turystyki, a poprzez modernizację całej przystani żeglarskiej, przyczynia się do poprawy dostępności turystycznej regionu i wydłużenia sezonu turystycznego. Analizowany projekt tworzy nowe obiekty turystyczne oraz podnosi standard już istniejących obiektów turystycznych oraz infrastruktury rekreacyjnej. Realizacja projektu ułatwi dostęp turystów do obiektów przystani żeglarskiej w Lubczynie oraz przyczyni się do wzrostu atrakcyjności i konkurencyjności województwa. Poprzez możliwość przyjmowania jachtów morskich oraz wpisanie się projektu w szerszą perspektywę „Zachodniopomorskiego Szlaku Żeglarskiego”, analizowany projekt posiada zasięg ponadregionalny. Ze względu na lokalizację projektu na terenie Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego, projekt wypełnia kryterium lokalizacji.

Zgodność z celami Strategii Rozwoju Województwa

Realizacja analizowanego projektu tj. dostosowanie infrastruktury turystyki wodnej do poziomu akceptowanego w Unii Europejskiej oraz oczekiwanego przez turystów, którzy przybywają do województwa zachodniopomorskiego, stanowi bezpośrednią realizację zapisów *Strategii Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2020* - celu strategicznego: konkurencyjność gospodarki, w ramach którego zaplanowano działania związane z budową markowych produktów turystycznych Województwa Zachodniopomorskiego.

Zgodność z celami Strategii Rozwoju Turystyki Województwa

Realizacja projektu wpisuje się również w priorytety *Strategii Rozwoju Turystyki w Województwie Zachodniopomorskim do 2015 roku*:

1) Priorytet 1 - „Rozwój Markowych Produktów Turystycznych Pomorza Zachodniego”

Działanie I.2.2. - Budowa i rozwój produktów markowych turystyki wodnej

Autorzy dokumentu Strategii nadali uprzywilejowane miejsce tej formie turystyki i wyodrębnili ją spośród rodzajów turystyki aktywnej. Turystka wodna ma szansę stać się nie tylko obszarem kreacji całej gamy produktów markowych, ale także wizytówką regionu. Z tą formą turystyki wiąże się możliwość kreowania imprez o charakterze wizerunkowym, które ze względu na swą naturę są oczywistym obiektem zainteresowania mediów.

Jako konieczne inwestycje infrastrukturalne w dokumencie wymieniono m.in.

- a) Budowa portów, marin i przystani wodnych,
 - b) Rozwój i rozbudowa do standardów europejskich sieci portów, marin, przystani i stanic wodnych wchodzących w skład szlaków, a w szczególności:
 - Zachodniopomorskiego Szlaku Żeglarskiego oraz pozostałych portów zalewowych;
 - Odrzańskiego Szlaku Wodnego;
 - Portów morskich, w tym w Dźwirzynie, Świnoujściu, Kołobrzegu;
 - Rozwój infrastruktury turystycznej wzdłuż miejskich nabrzeży w miastach położonych nad wodą m.in. Szczecin, Gryfino, Świnoujście, Kołobrzeg;
 - Zagospodarowanie turystyczne Jeziora Jamno.
- 2) Priorytet 3 – „Kształtowanie przestrzeni turystycznej” - Wsparcie infrastruktury turystyki;

Zgodność ze Strategią rozwoju gospodarki morskiej

Zagadnienia związane z rozwojem turystyki wodnej zostały uwzględnione w przyjętym przez Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego w październiku 2006 roku programie wojewódzkim pt. "Strategia rozwoju gospodarki morskiej w Województwie Zachodniopomorskim do roku 2015". Działania realizowane w ramach niniejszego projektu Programu ujęte są w zadaniach inwestycyjnych i projektach ujętych w celach strategicznych:

- dostosowanie infrastruktury turystycznej oraz oferty do rosnących wymagań turystów,
- utworzenie portów jachtowych w Szczecinie – rozbudowa Mariny Pogoń i innych marin wzdłuż południowego brzegu jeziora Dąbie, odbudowa Mariny Gocław,

Zgodność z dokumentami krajowymi

Realizacja projektu wpisuje się również w Cel strategiczny Narodowych Strategicznych Ram Odniesienia (NSRO), który określono jako „przyspieszenie rozwoju społeczno-gospodarczego Polski, wzrost zatrudnienia oraz zwiększenie spójności społecznej, gospodarczej i terytorialnej z krajami UE”. Budowa infrastruktury marin i portów jachtowych w bezpośredni sposób stymuluje rozwój gospodarki turystycznej Polski. Wzmacnia również jej konkurencyjność poprzez rozwój markowego produktu turystycznego, jakim jest Zachodniopomorski Szlak Żeglarski. Poprzez podniesienie standardu infrastruktury turystyki żeglarskiej i budowę sieciowego, wysokiej jakości produktu turystycznego o charakterze ponadgranicznym stymuluje rozwój gospodarczy regionu wokół Zalewu Szczecińskiego i wybrzeża Bałtyku po obu stronach granicy polsko – niemieckiej. Realizuje również cele horyzontalne NSRO:

- budowa i modernizacja infrastruktury technicznej i społecznej mającej podstawowe znaczenie dla wzrostu konkurencyjności Polski,
- wzrost konkurencyjności polskich regionów i przeciwdziałanie ich marginalizacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej.

Działania w zakresie rozwoju infrastruktury turystyki żeglarskiej, a co za tym idzie podnoszenia konkurencyjności turystycznej Pomorza Zachodniego i Polski, są zgodne z założeniami Strategii Rozwoju Turystyki na lata 2007-2013, której celem jest m.in. „Podniesienie konkurencyjności regionów i kraju, przy jednoczesnym zachowaniu walorów kulturowych i przyrodniczych”.

3.2. Możliwe warianty

W trakcie opracowywania niniejszego Studium przeprowadzono analizę wariantów lokalizacji możliwości budowy przystani na terenie gminy Goleniów. Analizowano lokalizacje zarówno nad jez. Dąbie, jak również Rostoką Odrzańską (morskie wody wewnętrzne administrowane przez Urząd Morski w Szczecinie). Oprócz będącej przedmiotem opracowania Lubczyny brano pod uwagę Czarną Łąkę (jez. Dąbie) i Świętą (Rostoka Odrzańska). Obie te lokalizacje już we wstępnej fazie wykluczono z uwagi na:

Czarna Łąka:

- Większa o ok. 8 km odległość od Goleniowa,
- Brak istniejącej przystani (istniejące pozostałości przystani sprzed 1945 r. są tak zdewastowane, że inwestycja musiała by być realizowana od podstaw, co znacząco wpłynęłoby na jej koszty),
- Brak wystarczającej infrastruktury technicznej i turystycznej.

Święta:

- Brak istniejącej przystani (inwestycja musiała by być realizowana od podstaw, co znacząco wpłynęłoby na jej koszty),
- Bliskość toru wodnego Szczecin – Świnoujście ograniczającego swobodę ruchu jednostek turystycznych,
- Morskie wody wewnętrzne powodujące znacznie bardziej skomplikowaną procedurę uzyskiwania wszelkich decyzji i pozwoleń,
- Miejscowość Święta jest jedyną posiadającą dostęp do morskich wód wewnętrznych i toru wodnego Szczecin – Świnoujście, co umożliwia w przyszłości budowę przeładowni publicznej mogącej obsługiwać statki pełnomorskie (tzw. „Szczecin-max”), np. obsługujące ładunki generowane przez firmy działające w dynamicznie rozwijającym się Goleniowskim Parku Przemysłowym. Realizacja przystani jachtowej zamyka taką możliwość.

3.2.1. Najważniejsze warianty realizacji projektu

Do najważniejszych wariantów realizacji przedsięwzięcia zaliczyć należy:

- Warianty funkcjonalne,
- Warianty technologiczne,
- Warianty środowiskowe.

3.2.2. Analiza wariantów projektu

Warianty funkcjonalne:

Mając na uwadze stan istniejący, wykonalność prawną i finansową inwestycji wariantowa nie funkcjonalne sprowadza się w zasadzie do rozplanowania poszczególnych elementów składowych przystani. Analizowano dwie możliwości rozplanowania stref funkcjonalnych:

- Strefa techniczna – wodowanie i wystawianie jednostek, postój zimowy, wjazd/wyjazd z hangaru w oparciu o Basen Południowy,
- Strefa techniczna – wodowanie i wystawianie jednostek, postój zimowy, wjazd/wyjazd z hangaru w oparciu o Basen Gościnny.

Wykluczono pierwszy z wariantów z uwagi na mniejszą powierzchnię postoju zimowego, gorszy dojazd samochodów z przyczepami podłodziowymi, zły stan techniczny nabrzeży w Basenie Południowym. Lokalizacja strefy technicznej w oparciu o Basen Gościnny jest jak najbardziej racjonalnym rozwiązaniem z uwagi, że posiada on nabrzeża w dobrym stanie technicznym (wybudowane w latach 80 – tych XX w.).

Rozpatrywano także wariant lokalizacji hangaru postojowego i zaplecza noclegowego w postaci piętrowego budynku. Jednakże z uwagi na trudności konstrukcyjne oraz wielkość budynku, który zakłóciłby harmonijny krajobraz wiejskiej zabudowy Lubczyny, zdecydowano się rozdzielić obie te funkcje.

Lokalizacja falochronów wynika z uwarunkowań naturalnych (kierunki wiatrów, falowanie, zalodzenie) i funkcjonalności nawigacyjnej. Także lokalizacja wyciągu nart wodnych wynika z uwarunkowań technologicznych i założeń programowych (możliwość organizacji zawodów międzynarodowych), a także konieczności zachowania, rozbudowy zaplecza i bezpiecznego użytkowania plaży – największej i najpiękniejszej w całym Szczecińskim Obszarze Metropolitalnym.

Warianty technologiczne:

Możliwość wariantowania przyjętych rozwiązań technicznych ograniczono w zasadzie do części hydrotechnicznej. Rozpatrywano trzy możliwości budowy następujących typów nabrzeży postojowych dla jachtów:

- Nabrzeża oczepowe ze stalową ścianką szczelną,
- Umocnienia brzegu narzutem kamiennym i pomosty pływające kotwione do pali rurowych,
- Pomosty drewniane ze ścianką szczelną wykonaną z grodzić z PVC.

Pierwszy z wariantów charakteryzuje się największymi kosztami realizacji (sięgającymi ok. 15 000 zł/mb) oraz problemami eksploatacyjnymi związanymi z rzędną oczepu odpowiadającą rzędnej terenu ok. 1,3 m, co znacznie utrudnia cumowanie mniejszych jachtów.

Trzeci z wariantów, mimo że najtańszy charakteryzuje się najmniejszą trwałością i wysoką podatnością na uszkodzenia powodowane działaniem zjawisk naturalnych, głównie zalodzenia. Powodowałby on konieczność ponoszenia znaczących nakładów odtworzenio-

wych, czego przykładem mogą być zrealizowane już inwestycje, przy zastosowaniu takiej technologii.

Wobec powyższego zdecydowano się na rozwiązanie pośrednie jeśli chodzi o koszty inwestycyjne, ale trwałe i nie wymagające żadnych dodatkowych nakładów w założonym okresie eksploatacji.

Warianty środowiskowe:

Wybrane rozwiązania funkcjonalno – przestrzenne i technologiczne poprzedzone były rozpatrywaniem alternatywnych rozwiązań pod kątem oddziaływania na środowisko. Analizowano następujące rozwiązania:

- Zmianę linii brzegowej w celu powiększenia akwenu przystani,
- Załadowanie części akwenu jez. Dąbie w celu powiększenia części lądowej przystani,
- Całkowita likwidacja istniejących trzcinowisk w celu powiększenia akwenu przystani i uczynienia jej bardziej funkcjonalnej,
- Zastosowanie konstrukcji nabrzeży wymagających wbijania bardzo dużej ilości grodzic stalowych,
- Zastosowanie kotłowni opalanej paliwem stałym (węgiel kamienny), jako źródło najtańszego ciepła.

Wszystkie powyższe możliwości wykluczono z uwagi na lokalizację inwestycji w obszarze Natura 2000 oraz z uwagi na możliwość znaczącego negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze. Przyjęty wariant realizacji inwestycji oddziaływania te minimalizuje poprzez jak najmniejszą ingerencję w strefę przybrzeżną jez. Dąbie (zachowanie istniejącej linii brzegowej, trzcinowisk, ograniczenie robót czerpalnych).

3.2.3. Optymalny wariant projektu

Optymalny wariant projektu oraz sposoby jego realizacji przedstawiono w rozdziale 3.3. i 3.4.

3.2.4. Rozwiązanie technologiczne

Szczegółowe rozwiązania technologiczne optymalnego wariantu projektu zatwierdzonego do realizacji przez inwestora przedstawiono w rozdziale 3.3. i 3.4.

3.3. Realizacja projektu

3.3.1. Opis lokalizacji / miejsca realizacji projektu

Dane podstawowe

Inwestycja jest zlokalizowana na terenie województwa zachodniopomorskiego, w powiecie goleniowskim, w gminie miejsko-wiejskiej Goleniów, w miejscowości Lubczyna ul. Żeglarska 1, 72-105 Lubczyna. Przedmiotowy teren stanowi własność Gminy Goleniów.

Projekt będzie zlokalizowany w:

- województwie zachodniopomorskim (NUTS 2.32),
- powiecie goleniowskim (NUTS 4.32.43.04),
- gminie miejsko-wiejskiej Goleniów (NUTS 5.32.43.04.02.3),
- obszarze wiejskim gminy Goleniów (NUTS 5.32.43.04.02.5)
- miejscowości Lubczyna.

Analizowany projekt położony jest na terenie Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego.

Poniższe mapy przedstawiają lokalizację projektu w odniesieniu do:

- położenia gminy Goleniów w woj. Zachodniopomorskim;
- Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego;
- położenia miejscowości Lubczyna;
- zagospodarowania turystycznego gminy Goleniów;
- położenia topograficznego miejscowości Lubczyna.

Rysunek 3.16.

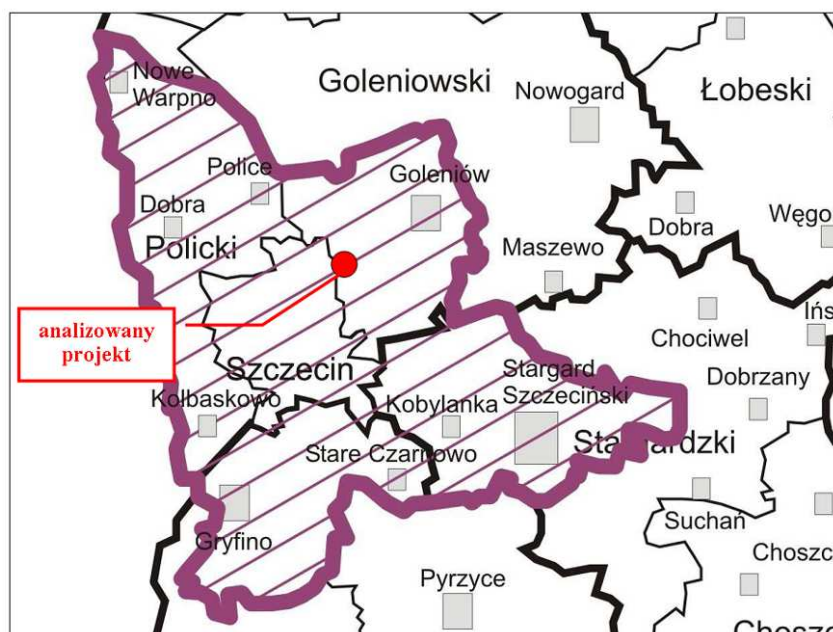
Położenie gminy Goleniów w woj. Zachodniopomorskim



[źródło: www.um-zachodniopomorskie.pl]

Rysunek 3.17.

Lokalizacja projektu na tle Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego



Rysunek 3.18.
Położenie miejscowości Lubczyna



[źródło: www.gmds.goleniow.pl/lubczyna/]

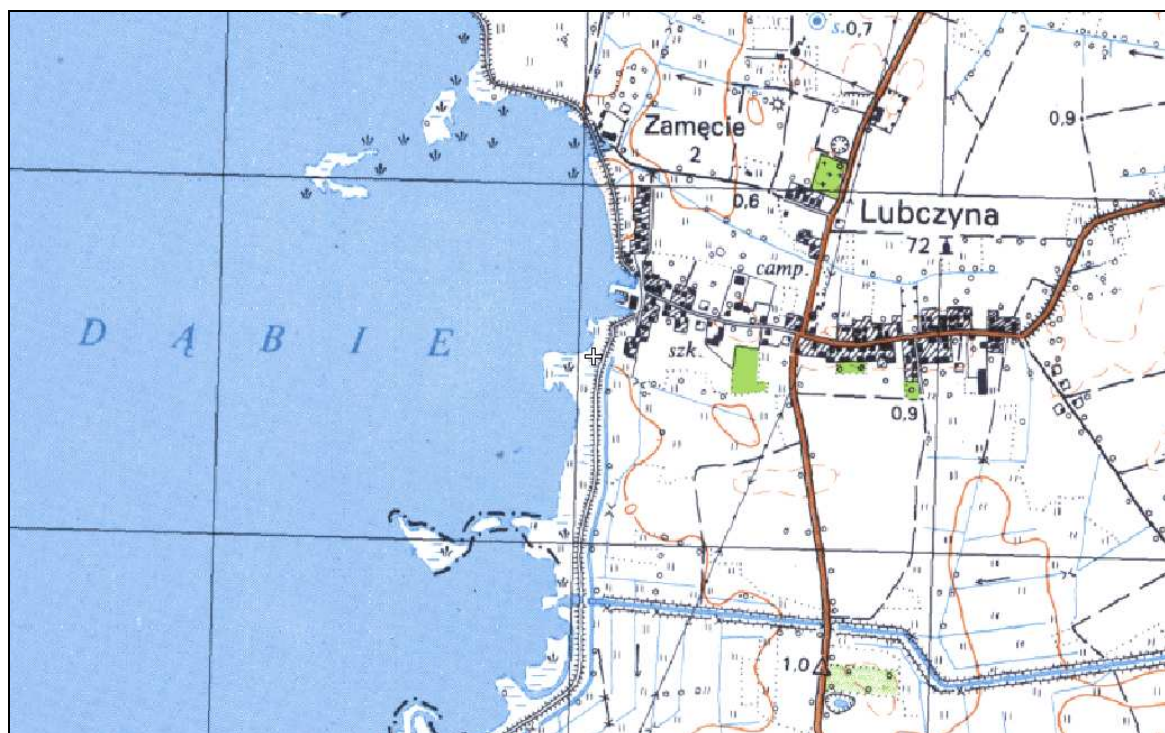
Rysunek 3.19.
Fragment mapy turystycznej gminy Goleniów



[źródło: www.goleniow.pl/]

Rysunek 3.20.

Mapa topograficzna Lubczyny



[źródło: <http://maps.geoportal.gov.pl/>]

Charakterystyka jeziora Dąbie

Dąbie jest jeziorem deltowym w dolinie Odry. Powstało w wyniku zamknięcia jednego z jej ujść. Jest dawną zatoką Zalewu Szczecińskiego. Jego powierzchnia wynosi 5600 hektarów, długość około 15 km, a szerokość 7 km. Linia brzegowa jeziora liczy 55 km. Akwen jest znany żeglarzom jako stosunkowo płytki. Jezioro Dąbie jest połączone systemem kanałów z głównym biegiem Odry. Przez Dąbie przepływa wschodnia odnoga Odry - Regalica, łącząc się w jego północnej części z głównym nurtem. Tor z południa na północ prowadzi jako kontynuacja prądu Regalicy przez Jezioro Dąbie Duże. Od Odry przez Przekop Parnicki i dalej przez Kanał Jacka wiedzie tor przez Jezioro Dąbie Małe.

Klimat w rejonie zbliżony jest do klimatu Niziny Szczecińskiej. Na Jeziorze Dąbie przez cały rok dominują wiatry północno zachodnie. Najtrudniejsze warunki do żeglowania występują na akwenie w okresie jesienno - zimowym. Jest to spowodowane niewielkimi rozmiarami i małą głębokością jeziora dochodzącą do maksimum 4,2 metra. Zbiornik charakteryzuje się krótką falą (do 1,5 metra), co przy silnych wiatrach stwarza pewne niebezpieczeństwo dla żeglugi. Innym utrudnieniem dla żeglarzy są bardzo liczne sieci rybackie. Ich długość może dochodzić nawet do 900 metrów. Sieci stanowią istotny element wpływający na warunki nawigacyjne na akwenie. Ich oznakowanie stanowią tablice, tyczki i chorągiewki. W związku z dużą ilością sieci bezwzględnie wskazane jest pływanie wzdłuż torów wodnych.

3.3.2. Niezbędne rodzaje czynności / materiałów / usług

Osiągnięcie przedstawionych wcześniej celów wiąże się z realizacją przystani jachtowo - łodziowej o głębokości technicznej $H_{tech}=2.50$ m ($H_{dop}=3.50$ m), przystosowanej do bezpiecznego cumowania, postoju i obsługi jachtów i innych jednostek pływających.

Swoim zakresem projekt obejmuje zaprojektowanie elementów przystani jachtowej a w szczególności:

- wykonanie w dnie pali stalowych dla kotwienia pomostów pływających,
- wykonanie umocnienia brzegowego w postaci narzutu kamiennego
- montaż pomostów pływających,
- montaż trapów dojściowych do pomostów pływających,
- wykonanie robót czerpalnych dla uzyskania głębokości technicznej przy pomostach pływających,
- posadowienie wyciągu nart wodnych,
- zabezpieczenie wraku barki poprzez obudowę narzutem kamiennym,.
- wykonanie slipu do wciągania i wodowania jednostek.

Poniżej przedstawiono charakterystykę niezbędnych czynności, materiałów i usług w odniesieniu do poszczególnych elementów zagospodarowania przystani.

1) Projektowane umocnienia brzegowe

Umocnienie brzegowe zaprojektowano w postaci narzutu kamiennego na geotkaninie. Przed rozścieleniem geotkaniny wykonać wykop roboczy oraz roboty czerpalne na skarpie podwodnej i dnie. Na geotkaninie o wytrzymałości na rozciąganie 35 N/m, przytwierdzonej do podłoża szpilkami stalowymi $\varnothing$ 8mm dł. 1.0m, zaprojektowano narzut kamienny w dwóch warstwach. Kamienie zastosowane do wykonania umocnienia brzegowego muszą mieć ciężar 100÷200kg. Podwodną jego część wykonać przy pomocy nurka. Po ułożeniu i wyrównaniu narzutu kamiennego zasypać wykop roboczy piaskiem średnim lub grubym i zagęszczać go warstwami 30÷50cm do uzyskania $I_d=0.6$.

2) Projektowane pomosty cumownicze i falochronowe wraz z wyposażeniem

W ramach inwestycji przewiduje się budowę pływających pomostów cumowniczych dla jachtów żaglowych i motorowych umieszczonych w istniejących basenach portowych, a także wokół trzcinowiska u nasady półwyspu pomiędzy basenami Małym i Gościennym, pomiędzy wrakiem barki, a Basenem Południowym oraz osłonowych pomostów falochronowych od strony plaży i projektowanego wyciągu nart wodnych. Pomosty systemowe – typu Marinetek 240, o szer. 2,4 m, pomost ciągły, oparty na pływakach siatkobetonowych, z pokładem z drewna impregnowanego ciśnieniowo. Pomosty wyposażone w urządzenia cumownicze (knagi lub pachółki), odbojowe (listwy z PCV), a także postumenty zasilające w energię elektryczną i wodę pitną. Zgod-

nie z obowiązującymi przepisami pomosty wyposażone zostaną w zestawy ratownicze i drabinki wylazowe rozmieszczone, co 50 m. Pomosty zostaną oświetlone przy pomocy kolumn oświetleniowych o wys. 110 cm.

Pomosty osłaniające modernizowaną przystań przed falowaniem akwenu jez. Dąbie przewidziano, jako falochrony z pomostów segmentowych, wysokoobciążalnych typu Marinetek typ 2700. Ze względu na dużą wytrzymałość i nośność falochrony znajdują szczególne zastosowanie, jako pomosty cumownicze oraz jako falochrony w portach jachtowych. Starannie zaprojektowana konstrukcja zapewnia wyjątkowo efektywną zdolność tłumienia fal, co czyni go przydatnym w szczególnie wymagającym środowisku. Pływaki są połączone giętkimi złączami stalowymi, co czyni konstrukcję bardzo mocną i zapewnia długi, niewymagający konserwacji okres użytkowania. Przewiduje się zastosowanie pokładu betonowego o odpowiedniej szorstkości. Wyposażenie pomostów falochronowych – analogiczne jak pomostów o konstrukcji ciągłej, dodatkowo wzbogacone o stanowisko postojowe dla statku pasażerskiego (dodatkowe 4 dalby cumowniczo – odbojowe).

Zarówno pomosty o konstrukcji ciągłej, jak i pomosty falochronowe posadowione zostaną przy pomocy stalowych pali rurowych osadzonych w dnie i kotwionych do nich przy pomocy systemowych obejm wyposażonych w ruchome krążki elastomerowe, umożliwiające swobodne przemieszczenia pomostów zależnie od stanu wód jeziora Dąbie. W zależności od lokalizacji zakłada się postój jednostek dziobem do linii cumowniczej lub burtą (long side). W przypadku postoju prostopadłego (dziobem) przewiduje się zastosowanie dystansowych odnóg cumowniczych wspartych na pływakach z tworzywa sztucznego. Dla jednostek dłuższych niż 6 m przewiduje się wyposażenie odnóg w trapy poziome o pokładzie drewnianym i szer. 60 cm.

3) Projektowana zabudowa hydrotechniczna wraku barki

Posadowiony u wejścia do przystani wrak barki holowanej stanowi obecnie tymczasowy falochron oraz miejsce cumowania niewielkich łodzi i motorówek. Przewiduje się pozostawienie wraku w miejscu jego lokalizacji. Zostanie on jednak zabudowany poprzez wypełnienie wnętrza kruszywem kamiennym i wykonanie wokół umocnień brzegowych analogicznych jak w części lądowej inwestycji. Zwieńczenie tak powstałej sztucznej wyspy wykonane zostanie w formie żelbetowej płyty, wylewanej na mokro, wyniesionej 1,50 m n.p.m.. Wyspa wyposażona zostanie w instalacje wodną, kanalizacyjną i elektroenergetyczną umożliwiającą posadowienie w sezonie (IV-X) niewielkiego lokalu gastronomicznego o lekkiej konstrukcji.

4) Przebudowa i wyposażenie nabrzeży istniejących

Istniejące nabrzeża w Basenie Gościńnym powstały w latach 80 – tych XX w. i znajdują się w zadowalającym stanie technicznym. Wzniesione zostały w postaci ścianki szczelnej z grodzic stalowych typu G-42 spiętej oczepem z profili stalowych. Stateczność grodzic zapewniają ściągi stalowe kotwione do tarcz oporowych. W chwili obecnej nabrzeże nie jest w pełni przystosowane do obsługi mniejszych jednostek pływających. W ramach inwestycji przewiduje się:

- Likwidację powstałych rozszczelnień ścianki stalowej,

- Zabezpieczenie antykorozyjne naziomu nabrzeży,
- Budowę nawierzchni ścieżki cumowniczej,
- Montaż urządzeń cumowniczych (pachoły ZL5), odbojowych (listwy z PCW) i zestawów ratowniczych,
- Ustawienie postumentów zasilających w energię elektryczną i wodę pitną,
- Posadowienie pomostów pływających o konstrukcji ciągłej od strony północnej Basenu,
- Wykonanie stałej pochylni – slipu o konstrukcji żelbetowej w nabrzeżu od strony wschodniej Basenu.

5) Budowa wyciągu nart wodnych

Narciarstwo wodne (ang. *water skiing*) – dyscyplina sportowa i czynny wypoczynek polegające na jeździe na 1 lub 2 nartach po wodzie za holującą motorówką lub elektrycznym wyciągiem narciarskim (linowe wyciągi nart wodnych).

Wyróżnia się 3 konkurencje:

- jazda figurowa: dwukrotny przejazd, podczas którego narciarz wykonuje punktowane przez sędziów ewolucje; prędkość przejazdu dowolna w zależności od upodobań zawodnika ok. 26–36 km/h, czas przejazdu 20 s;
- skoki na odległość, obliczaną na podstawie pomiarów kątów; maksymalna prędkość najazdu na skocznię 57 km/h (mężczyźni) lub 51 km/h (kobiety), długość linki holowniczej 23 m;
- slalom: w pierwszym przejeździe narciarz omija po zewnętrznej 6 boi, przy maksymalnej prędkości 58 km/h (mężczyźni) lub 55 km/h (kobiety), długość linki 18,25 m; w kolejnych przejazdach (aż do upadku narciarza) ze zwiększaną prędkością do maksymalnej, a następnie ze skracaną linką, o zwycięstwie decyduje suma prawidłowo ominiętych;
- weakboard – jazda na jednej desce, analogicznej do snowboardu.

W ramach inwestycji przewiduje się budowę wyciągu nart wodnych, umożliwiającego zarówno intensywne wykorzystanie rekreacyjne oraz organizację imprez sportowych wg wymogów Polskiego Związku Motorowodnego i Narciarstwa Wodnego (PZMiNW) i International Water Ski Federation (IWSF).

Projektowany wyciąg, posadowiony na akwenie jez. Dąbie posiadać będzie całkowitą długość 782 m, pięć podpór oraz zawierać odcinek prosty o dł. 310 m, co umożliwia rozgrywanie zawodów rangi międzynarodowej.

Aktualnie w Polsce funkcjonują wyciągi nart wodnych w: Augustowie (740 m), Ostródzie (800 m), Lublinie (760 m) i Szczecinku (1080 m). Wyciąg w Lubczynie będzie więc pierwszym w Polsce północno – zachodniej.

Bazową klientelą projektowanego wyciągu będą przede wszystkim mieszkańcy Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego (SOM), ale oferta nowej atrakcji turystycznej regionu będzie adresowana do rzesz mieszkańców całej Polski wypoczywających w se-

zanie letnim na Wybrzeżu Zachodnim – od Świnoujścia do Kołobrzegu. Dotarcie do świadomości potencjalnych użytkowników wymagać będzie oczywiście odpowiednich działań promocyjno – marketingowych. W określaniu docelowej grupy odbiorców nie powinno się uwzględniać mieszkańców Berlina, gdyż w samej aglomeracji i jej bezpośrednim sąsiedztwie funkcjonują 3 analogiczne obiekt. Wyciąg w Lubczynie oprócz stanowienia atrakcji turystyczno – rekreacyjnej samej w sobie będzie także znakomitą poszerzeniem oferty miejscowości i gminy Goleniów w zakresie spędzania wolnego czasu i wypoczynku (obok przystani jachtowej i plaży). Wszystkie te formy aktywności są komplementarne i można o nich mówić, jako o kompleksowym produkcie turystycznym funkcjonującym w ramach Zachodniopomorskiego Szlaku Żeglarskiego.

Wyciąg zlokalizowany zostanie na północny – zachód od przystani jachtowej, w sąsiedztwie istniejącej plaży. Platforma startowa wraz z modułem napędowym i sterowniczym posadowiona zostanie w bezpośredniej bliskości falochronu osłonowego wykonanego przy zastosowaniu modułowych pomostów pływających. Urządzenia wyciągu posadowione zostaną na sztucznych wyspach niewielkich gabarytów (średnica ok. 2 m), wzniesionych przy zastosowaniu stalowych pali rurowych. Napęd wyciągu posiadać będzie moc 50 kW. Obieg liny umożliwiać będzie jednoczesną jazdę 9 osób, z prędkością 22-58 km/h.

Zakłada się funkcjonowanie obiektu w okresie: 1.05 0 30.09. Istnieje także możliwość wykorzystania wyciągu w okresie zimowym, pod warunkiem pojawienia się odpowiedniej grubości pokrywy lodowej i warstwy śniegu. Wtedy możliwe jest wykorzystanie desek snowboardowych.

W ramach niniejszego projektu przewiduje się także zakup wyposażenia ruchomego niezbędnego do funkcjonowania obiektu:

- motorówki o mocy silnika min, 30 KM, do normalnej obsługi wyciągu oraz podejmowania osób wczepionych,
- motorówki o mocy silnika min 115 KM przeznaczonej do działań ratowniczych osób, które uległy urazowi mechanicznemu i wymagają pilnej pomocy medycznej,
- 50 szt. nart wodnych i weakbordów różnych typów (na potrzeby wypożyczalni),
- 50 szt. pianek neoprenowych (na potrzeby wypożyczalni),
- 50 szt. kapoków (na potrzeby wypożyczalni),
- Wyposażenie ratownicze: torba R1 i deska ortopedyczna,
- Wyposażenie w postaci boi oraz innych przeszkód pneumatycznych umożliwiających organizację zawodów rangi międzynarodowej.

Ponadto w ramach niniejszego projektu przewiduje się sfinansowanie przeszkolenia i certyfikacji personelu obsługującego wyciąg.

6) Wykonanie robót czerpalnych

Roboty czerpalne przy przystani w ilości 26 000 m³ zaprojektowano w zakresie niezbędnym w celu dostosowania parametrów akwenu do założeń techniczno – eksploatacyjnych. Roboty wykonać przed lub po wbiciu pali kotwiących pomosty jednakże przed wykonaniem umocnień brzegowych. Wydobycie urobku z dna odbywać się bę-

dzie przy pomocy koparki chwytakowej na pontonie a jego odkład nastąpi w miejscu wskazanym przez Inwestora. Przed przystąpieniem do wykonania robót czerpalnych należy zbadać próbki urobku na zawartość substancji szkodliwych.

7) Budowa hangaru i zaplecza hotelowo – socjalnego

W środkowej części lądowego zaplecza modernizowanej przystani przewiduje się lokalizację głównych budynków przystani, zblokowanych funkcjonalnie i architektonicznie w jeden zwarty zespół zabudowy o następujących funkcjach:

- Hangar postoju zimowego,
- Zaplecze remontowe,
- Magazyn sprzętu drobnego,
- Sala klubowa z zapleczem gastronomicznym,
- Pokoje biurowe,
- Zaplecze noclegowe – pokoje hotelowa 2,3, 4 – osobowe
- Zaplecze higieniczno – sanitarne.

Powierzchnia użytkowa hangaru, warsztatu, sali klubowej i zaplecza biurowego – 725 m², powierzchnia zabudowy części hotelowej – 303 m². Budynek częściowo dwukondygnacyjny, z częściowo przekrytej galerii zewnętrznej i dwoma biegami schodów zewnętrznych, w konstrukcji mieszanej – szkieletowej stalowej i murowanej tradycyjnej. Pokoje hotelowe wyposażone w tarasy z wystawą w kierunku zachodnim. Część hangarowa przekryta dachem dwuspadowym o nachyleniu nieprzekraczającym 25°. W pozostałej części – dach płaski.

8) Budowa sanitariatów

W części południowej inwestycji przewiduje się budowę zespołu sanitariatów, natrysków, umywalni i pralni o całkowitej powierzchni użytkowej 60 m². Budynek parterowy o konstrukcji tradycyjnej murowanej.

9) Budowa bosmanatu

Na półwyspie oddzielającym Baseny Mały i Południowy przewiduje się wzniesienie budynku bosmanatu o powierzchni użytkowej 25 m². Budynek parterowy o konstrukcji tradycyjnej murowanej.

10) Budowa nawierzchni oraz pozostałych elementów zagospodarowania terenu

W ramach inwestycji przewiduje się budowę placu postojowego dla samochodów osobowych i parkingu przed głównym budynkiem przystani. Łącznie zakłada się utworzenie 34 miejsc postojowych, w tym 2 dla osób niepełnosprawnych. W okresie zimowym parking zlokalizowany pomiędzy hangarem a Basenem Gościennym pełnić będzie funkcje zimowiska jachtów. Jednostki podnoszone i wodowane będą przy uży-

ciu samochodowego żurawia samojezdnego. Dlatego też projektowany plac posiadać będzie nawierzchnie drogową z kostki betonowej umożliwiające wjazd pojazdów o maksymalnej dopuszczalnej nośności 115 kN/oś. Nawierzchnia odwadniana będzie za pomocą wpustów drogowych typu ciężkiego. Posiadać będzie spadki nieprzekraczające 0,5%. Wody opadowe odprowadzane będą za pomocą sieci kanalizacji deszczowej i po podczyszczeniu przez separator substancji ropopochodnych zrzucane do Basenu Gościnnego. Całkowita powierzchnia nawierzchni drogowych – 1114 m².

Przewiduje się budowę 1516 m² ciągów pieszych – chodników, dojść do budynków, ścieżek cumowniczych. Nawierzchnia – kostka betonowa, z odprowadzeniem wód opadowych na grunt.

Całość terenu zostanie wyposażona w oświetlenie zewnętrzne – latarnie z oprawami typu parkowego, zapewniające natężenie oświetlenia zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Ponadto przewiduje się przebudowę istniejących przyłączy – kanalizacyjnego i wodociągowego. Cały teren objęty będzie systemem monitoringu wizyjnego i sygnalizacji włamania lub napadu.

Na terenie inwestycji przewiduje się rozmieszczenie następujących elementów małej architektury:

- Ogrózenia terenu,
- Ławek typu parkowego,
- Koszy na śmieci,
- Stojaków na rowery,
- Tablic informacyjnych,
- Masztów flagowych.

W poniższej tabeli zestawiono wykaz niezbędnych prac koniecznych do zrealizowania projektu.

Tabela 3.21.
Wykaz niezbędnych czynności

Rodzaje czynności:	Jedn.:	Ilość:
Promocja projektu	kmpl.	1
Rozbiórki obiektów kubaturowych	m3.	4050
Rozbiórki istniejących nabrzeży	m3.	379
Budowa umocnień brzegowych	mb	362
Budowa pali kotwiących pomosty pływające	szt.	52
Budowa cumowniczych pomostów pływających wraz z wyposażeniem, szerokości 2,4 m (Basen Gościnny)	kmpl.	1
Budowa cumowniczych pomostów pływających wraz z wyposażeniem, szerokości 2,4 m (Basen Mały)	kmpl.	1
Budowa cumowniczych pomostów pływających wraz z wyposażeniem, szerokości 2,4 m (Basen Południowy)	kmpl.	1
Budowa cumowniczych pomostów pływających wraz z wyposażeniem, szerokości 2,4 m (pomost dookoła trzcinowiska)	kmpl.	1
Budowa cumowniczych pomostów pływających wraz z wyposażeniem, szerokości 4,8 m (pomost dojeściowy na barcę)	kmpl.	1
Budowa falochronu wraz ze stanowiskiem postojowym statku pasażerskiego	kmpl.	1
Budowa dalb cumowniczo - odbojowych	szt.	4
Przebudowa i wyposażenie istniejących nabrzeży	mb	165
Zabudowa hydrotechniczna wraku barki wraz z zagospodarowaniem części nadwodnej	kmpl.	1
Budowa wyciągu nart wodnych	kmpl.	1
Budowa platformy startowej	m2	150
Montaż oznakowania nawigacyjnego	kmpl.	1
Montaż stanowisk ratowniczych	szt.	22
Wykonanie robót czepalnych	m3.	25600
Rozbiórka nawierzchni i elementów zagospodarowania terenu	m ²	550
Budowa hangaru	m ²	725
Budowa budynku klubowego	m2	303
Budowa sanitariatów	m2	60
Budowa bosmanatu	m ²	25
Budowa wiaty śmietnikowej	m2	15
Wykonanie nawierzchni trawiastych	m ²	2776
Budowa miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz placów manipulacyjnych	m ²	1114
Wykonanie nawierzchni ciągów pieszych	m ²	1516
Budowa i remont sieci kanalizacji sanitarnej	mb	65
Budowa i remont sieci wodociągowej	mb	240
Budowa sieci kanalizacji deszczowej	mb	120
Budowa separatora zanieczyszczeń ropochodnych	kmpl.	1
Budowa sieci elektroenergetycznej NN	mb	750
Budowa punktów oświetlenia zewnętrznego	szt.	162
Budowa sieci oświetlenia zewnętrznego	mb	720
Wykonanie systemu monitoringu wizyjnego	kmpl.	1
Budowa ogrodzenia terenu	mb	300
Montaż ławek typu parkowego	szt.	35
Montaż koszy na śmieci	szt.	35
Montaż stojaków na rowery	szt.	3
Montaż tablic informacyjnych	szt.	4
Montaż masztów flagowych	szt.	10
Zakup wyposażenia ruchomego	kmpl.	1
Opracowanie studium wykonalności	kmpl.	1
Wykonanie dokumentacji projektowo - kosztorysowej	kmpl.	1
Nadzór autorski	kmpl.	1
Inżynier kontraktu	kmpl.	

3.3.3. Planowany harmonogram realizacji projektu

W poniższej tabeli przedstawiono planowany harmonogram realizacji projektu.

Przyjęte w harmonogramie terminy są realne i możliwe do osiągnięcia oraz uwzględniają uwarunkowania obowiązującego prawodawstwa. Uwzględniają czas niezbędny na wykonanie odpowiednich czynności przez wszystkich uczestników procesu inwestycyjnego. Przedstawione terminy są terminami w wariancie przeciętnym.

Tabela 3.22.
Harmonogram realizacji projektu w układzie miesięcznym

Harmonogram realizacji inwestycji	07.2008	08.2008	09.2008	10.2008	11.2008	12.2008	01.2009	02.2009	03.2009	04.2009	05.2009	06.2009	07.2009	08.2009	09.2009	10.2009	11.2009	12.2009	01.2010	02.2010	03.2010	04.2010	05.2010	06.2010	07.2010	08.2010	09.2010	10.2010	11.2010	12.2010	01.2011	02.2011	03.2011	04.2011	05.2011	06.2011	07.2011	08.2011		
Opracowanie studium wykonalności				2 miesiące																																				
Opracowanie projektów budowlanych, wykonawczych, kosztorysów inwestorskich, STWIORB, pozwolenie na budowę			8 miesięcy																																					
Promocja projektu			36 miesięcy																																					
Organizacja przetargu na wykonawstwo inwestycji oraz na sprawowanie nadzoru inwestorskiego										3 miesiące																														
Sprawowanie funkcji inżyniera kontraktu										27 miesięcy																														
Organizacja placu budowy												1 m.																												
Rozbiórki obiektów kubaturowych													2 miesiące																											
Rozbiórki istniejących nabrzeży													4 miesiące																											
Budowa umocnień brzegowych														7 miesięcy																										
Budowa cumowniczych pomostów pływających wraz z wyposażeniem, szerokości 2,4 m i 4,8 m																				7 miesięcy																				
Budowa falochronu wraz ze stanowiskiem postojowym statku pasażerskiego																				8 miesięcy																				
Przebudowa i wyposażenie istniejących nabrzeży																				6 miesięcy																				
Zabudowa hydrotechniczna wraku barki wraz z zagospodarowaniem części nadwodnej																				8 miesięcy																				
Budowa wyciągu nart wodnych																					8 miesięcy																			
Budowa platformy startowej																					3 miesiące																			
Montaż stanowisk ratowniczych																										1m.														
Wykonanie robót czepalnych																					5 miesięcy																			
Montaż oznakowania nawigacyjnego																																			2 miesiące					
Rozbiórka nawierzchni i elementów zagospodarowania terenu													2 miesiące																											
Budowa hangaru															9 miesięcy																									
Budowa budynku klubowego																11 miesięcy																								
Budowa sanitariatów																				6 miesięcy																				
Budowa bosmanatu																				6 miesięcy																				
Budowa wiaty śmietnikowej																									3 miesiące															
Budowa sieci uzbrojenia terenu																11 miesięcy																								
Budowa miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz placów manipulacyjnych																					10 miesięcy																			
Wykonanie nawierzchni ciągów pieszych																					8 miesięcy																			
Montaż elementów małej architektury																																				2 miesiące				
Wykonanie nawierzchni trawiastych i nasadzenia zieleni montaż systemu monitoringu zewnętrznego																																					3 miesiące			
Zakup wyposażenia ruchomego																																			7 miesięcy					

3.4. Stan po realizacji projektu

3.4.1. Opis stanu po realizacji projektu

Podstawowe parametry eksploatacyjne przystani (po realizacji projektu) będą następujące:

- długość całkowita linii cumowniczej $L=670$ m
- głębokość techniczna $H_{\text{tech}}=2,50$ m
- głębokość dopuszczalna $H_{\text{dop}}=3,50$ m
- rzędna terenu przystani $+1.15 - +1,50$ m npm
- dopuszczalne wymiary jednostki cumującej $L=18,0$ m, $B=4,0$ m, $H=2,0$ m
(jachty żaglowe i motorowe), $L=50$ m, $B=9,60$ m, $T=1,80$ m
- liczba trapów dościowych 6 szt.
- długość pojedynczego trapu 6- 12,0m
- liczba pali kotwiących 52 szt.
- długość pojedynczego pala $L=8,00$ m
- liczba skrzynek zasilających w wodę i prąd 56 szt
- dopuszczalne obciążenie pomostów $Q=5$ kN/m²
- dopuszczalne obciążenie naziomu $Q_1=5/15$ kN/m²
- slip do wyciągania i wodowania jednostek 1szt.

Wskaźniki produktu

Produktami (czyli bezpośrednimi, materialnymi efektami) realizacji projektu „Odbudowa i modernizacja przystani żeglarskiej w miejscowości Lubczyna, gmina Goleniów w oparciu o plany projektu Zachodniopomorski Szlak Żeglarski”, będzie:

- Liczba miejsc cumowniczych dla jachtów 130 szt. + 1 dla statku
- Długość pomostów pływających 870 m
- Długość przebudowanego/wybudowanego nabrzeża 165 m / 362 m
- Powierzchnia budynków nowo wybudowanych 1 113 m²
- Wyciąg nart wodnych o założonej długości 1 szt / 782 m
- Długość sieci / liczba punktów oświetlenia zewnętrznego 720 m / 162 szt.

Wskaźniki rezultatu

Rezultatami realizacji projektu „Odbudowa i modernizacja przystani żeglarskiej w miejscowości Lubczyna, gmina Goleniów w oparciu o plany projektu Zachodniopomorski Szlak Żeglarski”, będzie (podano wartości docelowe):

Osiągnięcie takiego rezultatu pozwoli w krótkim czasie na rozwój niezbędnej infrastruktury towarzyszącej, typu domy noclegowe, hotele, restauracje, nierzadko również miejsca konferencyjno – wystawowe. Aktywizacja terenów pod względem gospodarczym wpłynie również na wzrost aktywności społeczności lokalnej zarówno w zakresie możliwości uprawiania turystyki, jak i życia kulturalnego mieszkańców regionu. Tego rodzaju aktywność ma pozytywny wpływ na poziom bezrobocia na danym terenie, powodując jego systematyczny spadek..

- wzrost atrakcyjności turystycznej regionu, podniesienie jego konkurencyjności;
- powstanie nowych inwestycji w infrastrukturę wodną;
- stworzenie nowych miejsc pracy związanych bezpośrednio z inwestycją,
- rozwój inwestycji w regionie,
- poprawa infrastruktury turystycznej regionu;
- podniesienie jakości życia mieszkańców poprzez wprowadzenie nowych form wypoczynku;
- wydłużenie się sezonu turystycznego.

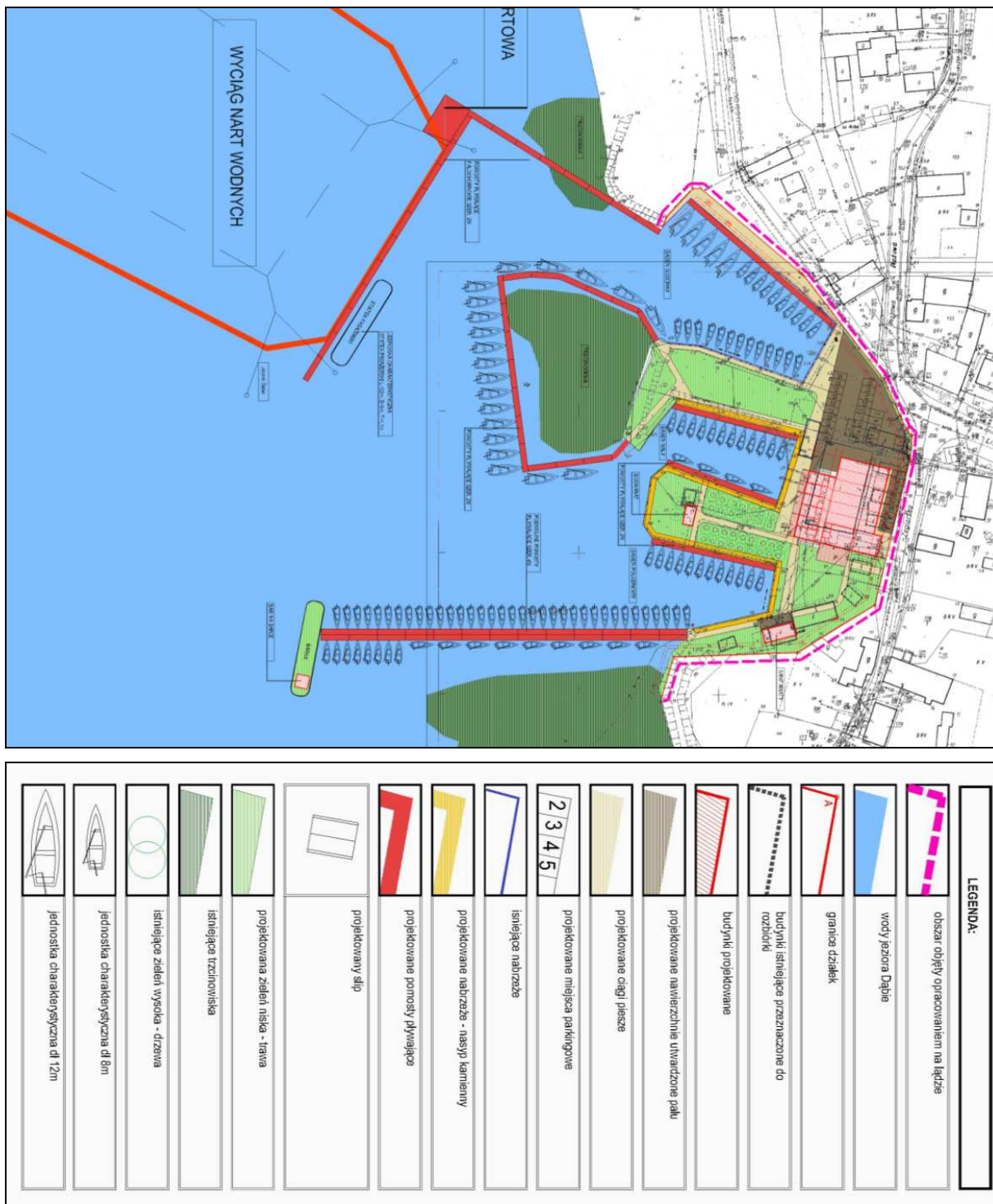
- zwiększenie atrakcyjności odwiedzanych miejscowości;
- rozszerzenie oferty turystycznej regionu;
- zwiększenie dostępności do sportów wodnych;
- wzrost jakości oferowanych usług turystycznych na trasie Zachodniopomorskiego Szlaku Żeglarskiego.

Rysunek 3.23.

Wizualizacje przystani w Lubczynie po realizacji projektu



Rysunek 3.24.
Projekt zagospodarowania terenu



W poniższej tabeli zestawiono wykaz parametrów technicznych po realizacji projektu. Porównując poniższe zestawienie z wykazem niezbędnych czynności określonym w rozdziale „Niezbędne rodzaje czynności / materiałów / usług” zaobserwować można zbieżność uzyskanych efektów z koniecznymi czynnościami.

Tabela 3.25.

Parametry techniczne infrastruktury po realizacji projektu

parametry techniczne po realizacji projektu:	Jedn.:	Ilość:
Umocnienia brzegowe	mb	362
Pale kotwiące pomosty pływające	szt.	52
Cumownicze pomosty pływające wraz z wyposażeniem, szerokości 2,4 m (Basen Gościenny)	kmpl.	1
Cumownicze pomosty pływające wraz z wyposażeniem, szerokości 2,4 m (Basen Mały)	kmpl.	1
Cumownicze pomosty pływające wraz z wyposażeniem, szerokości 2,4 m (Basen Południowy)	kmpl.	1
Cumownicze pomosty pływające wraz z wyposażeniem, szerokości 2,4 m (pomost dookoła trzcinowiska)	kmpl.	1
Cumownicze pomosty pływające wraz z wyposażeniem, szerokości 4,8 m (pomost dojściowy na barkę)	kmpl.	1
Falochron wraz ze stanowiskiem postojowym statku pasażerskiego	kmpl.	1
Dalby cumowniczo - odbojowe	szt.	4
Przebudowane i wyposażone istniejące nabrzeża	mb	165
Zabudowa hydrotechniczna wraku barki wraz z zagospodarowaniem części nadwodnej	kmpl.	1
Wyciąg nart wodnych	kmpl.	1
Platforma startowa	m2	150
Oznakowanie nawigacyjne	kmpl.	1
Stanowiska ratownicze	szt.	22
Hangar (nowy)	m ²	725
Budynek klubowy (nowy)	m2	303
Sanitariaty (nowe)	m2	60
Bosmanat (nowy)	m ²	25
Wiata śmietnikowa (nowa)	m2	15
Nawierzchnie trawiaste	m ²	2776
Miejsca postojowe dla samochodów osobowych oraz place manipulacyjne	m ²	1114
Nawierzchnie ciągów pieszych	m ²	1516
Sieć kanalizacji sanitarnej	mb	65
Sieć wodociągowa	mb	240
Sieć kanalizacji deszczowej	mb	120
Separator zanieczyszczeń ropochodnych	kmpl.	1
Sieć elektroenergetyczna NN	mb	750
Punkty oświetlenia zewnętrznego	szt.	162
Sieć oświetlenia zewnętrznego	mb	720
System monitoringu wizyjnego	kmpl.	1
Ogrodzenie terenu	mb	300
Ławki typu parkowego	szt.	35
Kosze na śmieci	szt.	35
Stojaki na rowery	szt.	3
Tablice informacyjne	szt.	4
Maszy flagowe	szt.	10
Wyposażenie ruchome	kmpl.	1

3.4.2. Matryca logiczna projektu

Poniższa tabela przedstawia Matrycę logiczną projektu: „Odbudowa i modernizacja przystani żeglarskiej w miejscowości Lubczyna, gmina Goleniów w oparciu o plany projektu Zachodniopomorski Szlak Żeglarski”.

Tabela 3.26.

Matryca logiczna projektu

Nazwa projektu		Nazwa priorytetu	Wnioskodawca	
Odbudowa i modernizacja przystani żeglarskiej w miejscowości Lubczyna, gmina Goleniów w oparciu o plany projektu Zachodniopomorski Szlak Żeglarski		Oś priorytetowa 6. Rozwój Funkcji Metropolitalnych	Gmina i Miasto Goleniów	
Adresaci / Grupa docelowa		Nazwa działania	Partnerzy projektu	
Mieszkańcy Województwa Zachodniopomorskiego, turyści krajowi i zagraniczni		Działanie 6.1. Infrastruktura turystyczna Poddziałanie 6.1.1. Infrastruktura turystyki na obszarze metropolitalnym	nd.	
Przewidywany okres ponoszenia wydatków kwalifikowanych/niekwalifikowanych w ramach projektu		Ilość przetargów	Data ogłoszenia ostatniego zamówienia publicznego	
sierpień 2008 r. - lipiec 2011 r.		2	maj 2009	
	Logika interwencji	Obiektywnie weryfikowalne wskaźniki (stan docelowy)	Źródła weryfikacji	Założenia / ryzyko
Cel ogólny projektu	Podniesienie atrakcyjności turystycznej Gminy Goleniów a co za tym idzie Szczeciń-skiego Obszaru Metropolitalnego poprzez odbudowę i modernizację przystani żeglar-skiej w Lubczynie			
Rezultaty	1. wzrost liczby użytkowników odwiedzających Przystań w Lubczynie, 2. wzrost zatrudnienia	1. 16 581 osób / sezon 2. stali - 10,5 etatu sezonowi - 9 osób	1. dokumenty OSI 2. dokumenty OSI	właściwe zarządzanie projektem, wykonanie robót budowlanych zgodnie z założeniami projektowymi,
Produkty	1. Liczba miejsc cumowniczych dla jachtów 2. Długość pomostów pływających 3. Długość przebudowanego/wybudowanego nabrzeża 4. Powierzchnia budynków nowowytbudowanych 5. Wyciąg nart wodnych o założonej długości 6. Długość sieci / liczba punktów oświetlenia zewnętrznego	1. 130 szt + 1 dla statku 2. 870 m 3. 165 m / 362 m 4. 1 113 m2 5. 1 szt / 782 m 6. 720 m / 162 szt	projekt, dokumentacja powykonawcza, pomiary "z natury"	właściwe zarządzanie projektem, wykonanie robót budowlanych zgodnie z założeniami projektowymi,
Zadania	- Uzyskanie Decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, - Raport ochrony środowiska obejmujący Raport Natura 2000 wraz z Decyzją środowiskową, - Projekt budowlany wielobranżowy wraz koniecznymi uzgodnieniami, - Pozwolenie wodnoprawne - Pozwolenie na budowę, - Studium wykonalności, - Uzyskanie dotacji z RPO WZ - Realizacja inwestycji.	Wydatki/koszty całkowite		Aby zostały w pełni zrealizowane planowane zadania muszą być spełnione następujące założenia: - nie wystąpią opóźnienia związane z unieważnieniem czy oprostestowaniem przetargów, - zostanie zapewnione dofinansowanie inwestycji, - nie wystąpią niesprzyjające warunki atmosferyczne.
		15 960 088,00 zł netto / 19 471 307,35 zł brutto		
		Wydatki/koszty kwalifikowane		
		18 932 067,35		
		Kwota wnioskowanej dotacji		
		7 572 826,94		
Sytuacja wyjściowa	Przystań żeglarska znajduje się w północno-wschodniej części akwenu Jeziora Dąbie. Po remoncie i odpowiedniej modernizacji stworzy doskonały obiekt żeglarski dla około 130 jachtów. Przystań ogółem posiada około 19250 m2 powierzchni której akwen wynosi 11750 m2, a powierzchnia lądowa około 7500 m2 zabezpieczona jest przed falowaniem falochronem pływającym długości 180 m i falochronem pływającym długości 200 m, przy której mogą cumować jednostki pływające. Głębokość całego akwenu przystani waha się od 1,0 – 2,5 m w zależności od nabrzeża. Stan techniczny zabudowań jest zły. Obiekt nie spełnia wymagań potencjalnych turystów.			

3.5. Wykonalność prawna, zgodność z polityką ochrony środowiska

3.5.1. Kwestie prawne związane z realizacją projektu

Przedmiotowa inwestycja wymagać będzie na etapie uzyskania następujących decyzji administracyjnych:

- Decyzja o środowiskowych uwarunkowania zgody na realizację inwestycji (wydaje Prezydent Miasta Szczecina, gdyż większa część inwestycji zlokalizowana jest na terenie Gminy Miasto Szczecin – jez. Dąbie),
- Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (wydają Prezydent Miasta Szczecina i Burmistrz Miasta i Gminy Goleniów),
- Decyzja o pozwoleniu wodnoprawnym (wydaje Prezydent Miasta Szczecina - miasta na prawach powiatu),
- Decyzja o pozwoleniu na budowę (wydaje Wojewoda Zachodniopomorski),
- Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie (wydaje Zachodniopomorski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego).

O możliwości realizacji projektu i jego lokalizacji decydują przede wszystkim uregulowania zawarte w następujących aktach prawnych:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym(Dz.U.Nr 80/03/poz. 717 z późn. zm. (obowiązuje od 11 lipca 2003 roku),
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku „Prawo budowlane” Dz.U.Nr 106/00/poz. 1126 z ostatnimi zmianami Dz.U.Nr 80/03/poz. 718 (obowiązuje od 11 lipca 2003 roku),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku „Prawo Ochrony Środowiska” – tekst jednolity Dz.U.Nr 129/06/poz. 902 z późn. zm, a także Dz.U.Nr 80/03/721 (obowiązuje od 25 maja 2003 roku) oraz Dz.U.Nr 80/03/717 (obowiązuje od 11 lipca 2003 roku) z późn. zm.,
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199/2008, poz. 1227),
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. 2004 Nr 257, poz. 2573, z późniejszymi zmianami, ostatnia zmiana Dz. U. 2007 Nr 158, poz. 1105),
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne (Dz. U. z 11 października 2001 r.)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2003 r. w sprawie przepisów żeglugowych na śródlądowych drogach wodnych (Dz. U. Nr 212, poz. 2072 z dnia 15 grudnia 2003 r.),
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. 2000 r. Nr 71 poz. 838),

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2004 r. Nr 261 poz. 2603), z późn. zm.,
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. 2000r., Nr 100, poz. 1086 – tekst jednolity),
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 lutego 1995 r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz. U. Nr 25, poz. 133),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 września 1998 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. Nr 126 poz. 839),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 3 października 2005 r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać dokumentacje hydrogeologiczne i geologiczno-inżynierskie (Dz. U. Nr 201 poz. 1673),
- Rozporządzenie z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. 1999 r., Nr 43, poz. 430),
- Rozporządzenie Ministrów Infrastruktury i Administracji i Spraw Wewnętrznych z dnia 31 lipca 2002 r. w sprawie znaków i sygnałów drogowych (Dz. U. z dnia 12 października 2002 r.)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowych warunków technicznych dla znaków i sygnałów drogowych oraz urządzeń bezpieczeństwa drogowego i warunków ich umieszczania na drogach (Dz.U. 2003 r., Nr 220, poz. 2181),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 3 listopada 1998 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 1998 r., Nr 140, poz. 906),

3.5.2. Wpływ na środowisko regionu

Konieczność sporządzenia raportu dla przedmiotowej inwestycji wynika z art. 59 ust. 1 pkt 2 oraz art. 59 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. Nr 199/2008, poz. 1227) oraz z § 3 ust. 1 pkt 59 przejściowo obowiązującego Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. *w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko* (Dz. U. 2004 Nr 257, poz. 2573, z późniejszymi zmianami, ostatnia zmiana Dz. U. 2007 Nr 158, poz. 1105), dla których raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany.

W zakresie procedury oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu należy stwierdzić:

- 1) Analizowane przedsięwzięcie nie jest przedsięwzięciem mogączym zawsze znacząco oddziaływać na środowisko - raport może być wymagany;

- 2) Ze względu na obszar Natura 2000, organ właściwy do wydania decyzji wymaganej przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia, innego niż przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko, które nie jest bezpośrednio związane z ochroną obszaru Natura 2000 lub nie wynika z tej ochrony, jest obowiązany do rozważenia, przed wydaniem tej decyzji, czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.
- 3) Dla przedmiotowej inwestycji aktualnie jest w trakcie opracowania Raport oddziaływania na środowisko;
- 4) Rozpoczęto procedury oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz na obszar Natura 2000 – został złożony wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.
- 5) Konsultacje z udziałem społeczeństwa odnośnie oddziaływania projektu na środowisko zostaną przeprowadzone w trakcie procedury oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.
- 6) Na etapie przystępowania gminy Goleniów do projektu „Zachodniopomorski Szlak Żeglarski” prowadzone były wstępne konsultacje. Przeprowadzone przez Instytut Gospodarko Morskiej konsultacje środowiskowe wykazują, że projekt przystąpienia gminy Goleniów do realizacji przedsięwzięcia spotyka się z wysokim stopniem akceptacji społeczności lokalnej i samorządu. Oznacza to, że będzie ona realizowana przy odpowiednim poparciu zarówno władz lokalnych, jak i mieszkańców regionu, a także przy życzliwym wsparciu turystów

Dla planowanego przedsięwzięcia nie jest konieczne ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. Nr 199/2008, poz. 1227) na etapie wydawania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia musi zostać zachowany wymóg udziału społeczeństwa poprzez podanie przez Burmistrza Goleniowa do publicznej wiadomości informacji o kolejnych fazach postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie. W związku z faktem, że planowana inwestycja wpłynie na poprawę warunków odpoczynku i rekreacji mieszkańców Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego można się spodziewać przychylnego odbioru i nastawienia do przedsięwzięcia. Etap budowy nie spowoduje żadnych utrudnień komunikacyjnych na przedmiotowym terenie. W związku z powyższym nie przewiduje się konfliktów społecznych związanych z planowaną inwestycją.

W przypadku braku realizacji założeń wynikających z projektu może pogorszyć się stan środowiska w następujących przypadkach:

1. Wstrzymanie rozbudowy sieci kanalizacyjnej i sanitarnej z uwagi na znikomą ilość nowych inwestycji, uzasadniających potrzebę rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej. Nastąpi utrzymanie niekorzystnego stanu istniejącego (ścieki odprowadzane są do szamb i mogą powodować zanieczyszczenie wód podziemnych),
2. Brak budowy nowoczesnego zaplecza dla jachtingu wiązać się będzie z potencjalnym wzrostem zagrożenia dla czystości Zalewu Szczecińskiego w postaci niekontrolowanego rozwoju miejsc postoju pozbawionego jakiegokolwiek zaplecza, brakiem możliwości odprowadzenia ścieków sanitarnych z jednostek, wod zaolejo-

nych, bezpiecznego zaopatrzenia w paliwo, zdawania odpadów stałych. Wszystkie te czynności będą odbywać się „na dziko” powodując zagrożenie dla środowiska.

3.5.3. Wpływ na obszary Natura 2000 i inne o znaczeniu krajowym

Planowane przedsięwzięcie znajduje się w obszarze Natura 2000: ostoi ptasiej PLB320003 „Dolina Dolnej Odry”, którego celem wyznaczenia jest ochrona populacji dziko żyjących ptaków oraz utrzymanie ich siedlisk w niepogorszonym stanie oraz w ostoi siedliskowej PLH 320037 „Dolna Odra”.

Obszar PLB320003 „Dolina Dolnej Odry” obejmuje dolinę Odry pomiędzy Kostrzynem a Zalewem Szczecińskim (dł. ca 150 km) wraz z Jeziorem Dąbie. J. Dąbie jest płytkim, deltowym zbiornikiem (5600 ha, głęb. max. 4 m), o urozmaiconej linii brzegowej. Zasilane jest zarówno przez wody opadowe i rzeczne, jak i przez wody morskie (zjawisko cofki). Jezioro od nurtu Odry oddzielają wyspy: Czapli Ostrów, Sadlińskie Łąki, Mienia, Wielka Kępa, Radolin, Czarnołęka, Dębina, Kacza i Mewia. Z południowo-wschodnim brzegiem jeziora sąsiadują łąki i mokradła Rokiciny, Sadlińskie i Trzebuskie Łęgi. W J. Dąbie występuje bogata roślinność wodna. Brzegi zajmuje szeroki pas szuwarów (głównie trzcinowych i oczeretów), za którymi wykształcają się ziołorośla nadrzeczne. Duże powierzchnie zajmują łąki i zarośla wierzbowe.

Wzgórze Widokowe nad Międzyodrzem (4,2 ha) Wrzosowiska Cedyńskie (71,6 ha) Park Krajobrazowy: Cedyński (30850, ha) Dolina Dolnej Odry (6009,0 ha) Ujście Warty.

Synteza oddziaływania

Zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000.

Podczas wykonywania prac nie wolno dopuścić do zanieczyszczenia środowiska gruntowo - wodnego substancjami ropopochodnymi poprzez zastosowanie mechanicznego zbierania ewentualnych substancji ropopochodnych z powierzchni wody (zapory pływające).

Wszelkie prace budowlane muszą być prowadzone w sposób uwzględniający ochronę środowiska a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

W wyniku wykonania robót nie zmieniają się stosunki wodne, tj. wód powierzchniowych jak i gruntowych. Realizacja inwestycji nie ogranicza korzystania z wody i spowoduje chwilowe wzbudzenie osadów dennych, które spowodują okresowe zwiększenie ilości zawiesin w wodach a po zakończeniu robót parametry wody wrócą do stanu wyjściowego.

Realizacja inwestycji nie spowoduje zanieczyszczenia wód gruntowych. Podczas wykonywania robót zostaną podjęte działania organizacyjne, które będą miały na celu ograniczenia negatywnego oddziaływania na środowisko naturalne przez odpowiednie wyznaczenie szlaków żeglugowych, miejsc postoju jednostek i sprzętu budowlanego pływającego oraz właściwą organizacją punktów odbioru ścieków i odpadów z jednostek pływających. Wykonawcę robót zobowiąże się do stosowania sprawnego sprzętu tak, aby nie było wycieków olejów i paliw do wody powierzchniowych i gruntu.

Zarówno wielkość i charakter tej inwestycji jak też jej położenie wyklucza jakiejkolwiek formy oddziaływania w kontekście transgranicznym.

Szkodliwe oddziaływanie na stan zanieczyszczenia środowiska objawi się w fazie budowy inwestycji przez zwiększoną emisję zanieczyszczeń oraz emisję hałasu z używanych urządzeń (kafary do wbijania pali – emisja hałasu ok. 100 dB) i pojazdów napędzanych palivami płynnymi.

Wymienione uciążliwości są typowe dla fazy budowy i znikną wraz z zakończeniem prac.

Na etapie realizacji inwestycji ujemny wpływ na środowisko należy eliminować poprzez zastosowanie uzasadnionych ekologicznie nowoczesnych technologii budowlanych, a powstałe w trakcie prac budowlanych odpady i ścieki powinny być usuwane zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

W czasie prowadzenia prac związanych z realizacją inwestycji zostaną wytworzone następujące odpady – gruz z rozbiórek, urobek z prac czerpalnych z czego 70% stanowić będzie piasek rzeczny, opakowania po materiałach budowlanych i ich resztki (ok. 200 m³), gałęzie i inne pozostałości po zieleni.

Piasek rzeczny jako urobek mineralny będzie wykorzystany do odłożenia na terenach o niekorzystnych warunkach inżynierskich gdzie występują problemy z posadowieniem budynku.

W przypadku, gdy wystąpi konieczność wywozu odpadów na zewnątrz działki zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach należy uzyskać zgodę właściwego organu na ich zagospodarowanie.

Wykonawca w czasie prowadzenia robót ma obowiązek znać i stosować wszelkie przepisy dotyczące ochrony środowiska naturalnego, w tym:

- Materiały pochodzące z budowy gromadzić w wydzielonych do tego miejscach i zagospodarować w sposób bezpieczny dla środowiska,
- Starannie sprawdzać stan techniczny pracujących maszyn i urządzeń, by nie było wycieków ropopochodnych do podłoża,
- Podejmować wszelkie uzasadnione kroki mające na celu stosowanie się do przepisów i norm w zakresie ochrony środowiska.

Realizacja prawidłowego przedsięwzięcia związana jest z przestrzeganiem ostrych reżimów technologicznych, zastosowaniem wysokiej jakości sprzętu i materiałów budowlanych. Wynika to z obowiązujących norm prawnych.

Na terenie budowy będą powstawały ścieki w ilości porównywalnej do ilości zużytej na ten cel wody o charakterze socjalno – porządkowym. Skład ścieków jest zbliżony do składu ścieków bytowo – gospodarczych z gospodarstw domowych, których charakterystyka jakościowa jest następująca:

- BZT₅ – 300 mg O₂/dm³
- ChZT – 600 mg O₂/dm³
- Zawiesina ogólna – 350 mg/dm³
- Azot ogólny – 65 mg N/dm³
- Fosfor ogólny – 15 mg P/dm³
- Odczyn – 6,5 – 9,0 pH

Budowa geologiczna i warunki hydrogeologiczne w rejonie inwestycji wskazują, że na zanieczyszczenia produktami naftowymi najbardziej narażone są podpowierzchniowe wody, których grunty składają się z piasków drobnoziarnistych i piasków drobnoziarnistych humusowych. Piasek oraz występująca płytko, nieizolowana woda gruntowa sprzyjają ewentualnemu zanieczyszczeniu środowiska gruntowo – wodnego.

Na analizowanym terenie hałas będzie występował w stopniu bardzo ograniczonym tzn. w hali remontowej oraz podczas imprez z udziałem publiczności. W trakcie budowy hałas będzie emitowany przez pojazdy samochodowe a także kafary, jednak uciążliwości te znikną wraz z zakończeniem prac budowlanych.

4. WYKONALNOŚĆ INSTYTUCJONALNA

4.1. Wykonalność instytucjonalna projektu

4.1.1. Opis stanu aktualnego organizacji wdrażającej projekt

Inwestorem jest Jednostka Samorządu Terytorialnego:

Gmina i Miasto Goleniów

Urząd Gminy i Miasta w Goleniowie

Plac Lotników 1

72-100 Goleniów

tel.: +48 (091) 46-98-200 lub 46-98-222

fax.: +48 (091) 46-98-298

e-mail: ugim@goleniow.pl

NIP 856-00-08-981



Za finansowanie inwestycji jest odpowiedzialny Burmistrz Gminy pan Andrzej Wojciechowski.

Za przebieg procesu inwestycyjnego jest odpowiedzialny Wydział Gospodarki Gminnej którego kierownikiem jest pan Jerzy Wysocki.

Za promocję i pozyskanie środków unijnych odpowiedzialny jest Wydział Rozwoju Lokalnego, Promocji i Turystyki, którego kierownikiem jest pani Monika Janus.

Regulamin organizacyjny funkcjonowania Urzędu Gminy i Miasta w Goleniowie znajduje się na stronie internetowej www.goleniow.pl.

Operatorem będzie:

Ośrodek Sportu i Rekreacji w Goleniowie

ul. Sportowa 25

72- 100 Goleniów

Tel./fax (091) 418 21 04

tel. (091) 407 15 02

Regon: 320594285

NIP: 856-10-82-330

Osobą odpowiedzialną za projekt po stronie operatora jest pan dyrektor Andrzej Łukasiak.

Projektantem wykonującym prace projektowe jest:

Biuro Projektowo-Inżynierskie „REDAN” Sp. z o.o.

ul. Jagiellońska 69

70-382 Szczecin

tel. (091) 462 40 91

KRS 0000191478

NIP 669-10-08-420

Projektant posiada doświadczenie w projektowaniu dużych obiektów użyteczności publicznej w tym projektów dofinansowanych lub ubiegających się o dofinansowanie ze środków unijnych w ramach regionalnych i krajowych programów operacyjnych.

Poniżej przedstawiono przykładowe projekty realizowane przez REDAN, które mają zbliżony charakter do przedmiotowego.

„Rozbudowa terminalu morskiego – poprawa dostępu do terminalu od strony lądu oraz budowa nabrzeży”, inwestor: Zarząd Morskiego Portu Police Sp. z o.o. ul. Kuźnicka 1, 72-010 Police, maj-grudzień 2007 r., projekt na liście rezerwowej POiIŚ

„Rozbudowa terminalu barkowego – pogłębienie toru dojściowego”, inwestor: Zarząd Morskiego Portu Police Sp. z o.o., ul. Kuźnicka 1, 72-010 Police, maj-grudzień 2007 r., projekt na liście rezerwowej POiIŚ.

„Budowa infrastruktury portowej do obsługi promów morskich wraz z dostępem drogowym i kolejowym w Porcie Gdynia”, inwestor: Zarząd Morskiego Portu Gdynia S.A, ul. Rotterdamska 9, 81-337 Gdynia, wrzesień 2007 – czerwiec 2008, projekt na liście projektów kluczowych POIiŚ.

„Modernizacja i rozbudowa infrastruktury Portu Morskiego w Elblągu (w obrębie Starego Miasta). Przebudowa wschodniego nabrzeża rzeki Elbląg wraz z przebudową dwóch kładek dla pieszych usytuowanych w Elblągu nad rzeką Elbląg w ciągu ulicy Studziennej oraz w ciągu ulicy Mostowej na obiekty mostowe zwodzone”, inwestor: Gmina Miasto Elbląg, Ul. Łączności 1, 82-300 Elbląg, wrzesień 2007 – czerwiec 2008 r., projekt na liście projektów kluczowych POIiŚ.

„Zagospodarowanie Basenu Bosmańskiego – budowa bazy rybackiej w Świnoujściu”, inwestor: Miasto Świnoujście, ul. Wojska Polskiego 1-5, 72-600 Świnoujście, maj 2005 – październik 2008, inwestycja zrealizowana, finansowana w ramach SPO „Rybołówstwo i przetwórstwo rybne”.

„Pętla Żuławska – Międzynarodowa Droga Wodna E-70”, inwestor: Zarząd Województwa Pomorskiego, ul. Okopowa 21/27, 80-810 Gdańsk, styczeń – czerwiec 2007 r., projekt na liście projektów kluczowych POIG.

4.1.2. Opis wdrażania projektu

Postępowania przetargowe są prowadzone zgodnie z ustawą z 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity. Dz. U. z 2007r. Nr 223, poz. 1655 ze zmianami).

Na czas realizacji projektu zostanie powołany Inżynier Kontraktu, który będzie odpowiedzialny za monitorowanie prawidłowego przebiegu prac w imieniu inwestora. Wynagrodzenie inżyniera kontraktu zostało ujęte w nakładach inwestycyjnych.

Inżynier Kontraktu wypełnia obowiązki wymienione w kontrakcie oraz zawsze zapewnia swoim klientom bezstronność i obiektywizm. Sprawowany przez Inżyniera Kontraktu nadzór pomaga Inwestorowi sprawnie i kompleksowo monitorować postęp prac budowlanych ograniczając interwencje własnych służb inwestycyjnych jedynie do nadzorowania i zwalniania płatności w związku z wykonanymi pracami.

Inżynier Kontraktu odpowiada za przygotowanie planów i specyfikacji dla przedsięwzięcia, reprezentuje interesy zamawiającego podczas przetargów lub przy negocjacjach i wyborze wykonawców robót oraz administruje kontraktem zawartym z wykonawcą i sprawdza jakość wykonanych robót. W tradycji polskiej rozwiązanie to zbliżone jest do bardziej lub mniej rozbudowanej roli inwestora zastępczego realizującego na podstawie zawartej umowy cywilnej część zadań i odpowiedzialności inwestora bezpośredniego (m.in. w zakresie zadań inspektora nadzoru, zapewnienia sporządzenia projektu przez osobę posiadającą do tego uprawnienia, opracowania specyfikacji istotnych warunków zamówienia i wyboru wykonawcy itd.).

Inżynier to zawodowo wykwalifikowana osoba prowadząca własne biuro, samodzielnie lub z innymi inżynierami, zatrudniająca personel do pomocy w wykonywaniu swoich obowiązków.

Inżynier wyznaczony do działania w danym kontrakcie, samodzielnie lub z udziałem personelu pomocniczego, wykonuje całość lub część obsługi techniczno – ekonomicznej i nadzorczej oraz niejednokrotnie wykonuje czynności związane z pozyskiwaniem środków finansowych, czy też zapewnieniem zainteresowania publicznego.

Inżynier kontraktu działa w legalnym interesie Inwestora (Zamawiającego), nie jest stroną procesu inwestycyjnego i działa bezstronnie, bez względu na status zatrudnienia, zgodnie z zawartą między stronami umową.

Inżynier kontraktu, działa w imieniu i na rzecz Inwestora na podstawie pełnomocnictwa, nawiązuje stosunki prawne z wykonawcami w taki sposób, że stroną tych stosunków jest Inwestor.

Skutki prawne czynności nawiązywanych przez Inżyniera realizują się w sferze prawnej Inwestora. W konsekwencji Zamawiający według przepisów Prawa Zamówień Publicznych jest reprezentowanym przez Inżyniera kontraktu, Inwestor bezpośredni. Inwestor bezpośredni jest, więc organizatorem przetargu i stroną umowy z wykonawcą, choć przetarg przeprowadza i kontrakt podpisuje w cudzym imieniu inżynier.

Po realizacji inwestycji, po dokonaniu protokolarnego odbioru przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego powstała infrastruktura przejdzie w zarząd Ośrodka Sportu i Rekreacji w Goleniowie.

Harmonogram realizacji projektu został przedstawiony w innych rozdziałach opracowania.

4.1.3. Finansowanie pracy komórki odpowiedzialnej za wdrożenie projektu

Finansowanie komórek odpowiedzialnych za wdrożenie projektu odbywa się ze środków budżetowych Gminy. Wszelkie prace związane z projektem są prowadzone przez wymienione wcześniej osoby w ramach obowiązków służbowych i nie są dodatkowo opłacane.

4.2. Trwałość rezultatów projektu

Trwałość instytucjonalna projektu wynika z charakteru beneficjenta, którym jest Jednostka Samorządu Terytorialnego. Nie ma możliwości likwidacji JST. W najgorszym przypadku błędnego zarządzania, może zostać wprowadzony zarząd komisaryczny.

Okres trwałości infrastruktury wynosił będzie:

- wartości niematerialne i prawne – 4 lata,
- budynki i budowle – min 20 lat,
- wyposażenie – 5 lat.

Infrastruktura wybudowana w ramach projektu będzie własnością Gminy, a jej utrzymanie finansowane będzie ze środków budżetowych Gminy oraz z dochodów uzyskiwanych w ramach prowadzonej działalności statutowej przez podmiot zarządzający (operatora).

Operator ma doświadczenie w zarządzaniu infrastrukturą tego typu. Do końca 2008 r. Ośrodek Sportu i Rekreacji w Goleniowie funkcjonował jako Goleniowski Młodzieżowy Dom Sportu i zarządzał Przystanią w Lubczynie. W OSiR zatrudnione są te same osoby, które pracowały w GMDS.

Koszty utrzymania powstałej infrastruktury przedstawiono w rozdziale dotyczącym analizy finansowej projektu. Trwałość finansową projektu przedstawiono w rozdziale 5.8.3.

5. WYKONALNOŚĆ FINANSOWO-EKONOMICZNA

5.1. Zaproponowana metodologia przeprowadzenia analiz

5.1.1. Przyjęte założenia przeprowadzanych analiz

Przeprowadzona analiza obejmuje lata 2008 – 2026 to jest 15 lat po zakończeniu inwestycji (2011 r.) . Analizę przedstawiono w cenach stałych 2008 r.

VAT od kwalifikujących się nakładów inwestycyjnych jest kosztem kwalifikowanym, ponieważ Gmina Goleniów nie ma możliwości odzyskania VAT-u od ponoszonych nakładów inwestycyjnych.

Natomiast podmiot zarządzający i eksploatujący infrastrukturę będzie płatnikiem VAT. Dlatego projekcja przychodów i kosztów została sporządzona w cenach netto, bez VAT-u.

UWAGA: Program Excel, w którym wykonano poniższą prognozę, przechowuje dane i wykonuje obliczenia **z dokładnością do 15 znaczących cyfr**. Podczas wykonywania obliczeń przez formułę program Excel używa wartości przechowywanych w komórkach, do których się ona odwołuje. Na przykład jeśli każda z dwóch komórek zawiera wartość 10,005 i komórki są tak sformatowane, aby wyświetlać wartości z dwoma miejscami po przecinku, to w każdej komórce wyświetlana jest wartość 10,01 zł. Jeśli dodamy jedną komórkę do drugiej, to otrzymamy wynik 20,01 zł, ponieważ program Excel dodaje do siebie nie wyświetlane, a przechowywane w tych komórkach wartości 10,005 i 10,005.

Nie należy więc wykonywać sprawdzenia przy pomocy kalkulatora obliczeń przedstawionych w poniższych tabelach, bo mogą wtedy wystąpić niewielkie niezgodności.

5.1.2. Przyjęte założenia analizy finansowej

Wykonując analizę finansową badano rzeczywiste przepływy pieniężne w dwóch wariantach: bezinwestycyjnym W0 oraz inwestycyjnym W1. Nakłady inwestycyjne przyjmowano w kwocie brutto (inwestorem jest JST) natomiast przychody i koszty funkcjonowania infrastruktury w kwotach netto (bez VAT) ponieważ jednostka zarządzająca jest płatnikiem VAT.

Przyjęto stopę dyskonta na poziomie 5%.

Na bazie różnicowych przepływów pieniężnych wyznaczono wskaźniki finansowe inwestycji: FIRR i FNPV.

5.1.3. Przyjęte założenia analizy ekonomicznej

Wykonując analizę ekonomiczną dokonano korekty nakładów inwestycyjnych o podatek VAT. Koszty funkcjonowania infrastruktury pomniejszono o koszty pracy, które są jednocześnie korzyścią społeczną.

Ponadto w analizie ekonomicznej uwzględniono efekty (korzyści) powstające w otoczeniu projektu. Są to przychody jakie użytkownicy infrastruktury wygenerują poza projektem i które trafiają do mieszkańców Gminy.

Przyjęto stopę dyskonta na poziomie 5,5%.

Na bazie analizy korzyści / koszty obliczono wskaźniki ekonomiczne projektu EIRR i ENPV oraz C/B.

5.2. Nakłady inwestycyjne na realizację projektu

Nakłady inwestycyjne na realizację projektu wyniosą 15 960 088,00 zł netto czyli 19 471 307,35 zł brutto (z VAT = 22%).

Wielkość nakładów inwestycyjnych netto oraz harmonogram ich ponoszenia w układzie rocznym pokazano w poniższych tabelach. Szczegółowy harmonogram pokazano na wykresie.

Tabela 5.1.
Nakłady inwestycyjne netto

Wyszczególnienie	2008	2009	2010	2011	Razem
WNiP	52 000,00				52 000,00
Budynki i budowle		3 557 017,60	7 970 044,00	3 930 526,40	15 457 588,00
Wypożyczenie i inne		5 000,00	10 000,00	435 500,00	450 500,00
RAZEM, w tym:	52 000,00	3 562 017,60	7 980 044,00	4 366 026,40	15 960 088,00
niekwalifikowane	52 000,00	375 000,00	10 000,00	5 000,00	442 000,00
kwalifikowane	0,00	3 187 017,60	7 970 044,00	4 361 026,40	15 518 088,00

Tabela 5.2.
Nakłady inwestycyjne brutto

Wyszczególnienie	2008	2009	2010	2011	Razem
WNiP	63 440,00	0,00	0,00	0,00	63 440,00
Budynki i budowle	0,00	4 339 561,47	9 723 453,68	4 795 242,20	18 858 257,35
Wypożyczenie i inne	0,00	6 100,00	12 200,00	531 310,00	549 610,00
RAZEM, w tym:	63 440,00	4 345 661,47	9 735 653,68	5 326 552,20	19 471 307,35
niekwalifikowane	63 440,00	457 500,00	12 200,00	6 100,00	539 240,00
kwalifikowane	0,00	3 888 161,47	9 723 453,68	5 320 452,20	18 932 067,35

Rysunek 5.3.
Harmonogram realizacji inwestycji

Harmonogram rzeczowo - finansowy realizacji inwestycji:	Wartość (netto):	III kw. 2008	IV kw. 2008	I kw. 2009	II kw. 2009	III kw. 2009	IV kw. 2009	I kw. 2010	II kw. 2010	III kw. 2010	IV kw. 2010	I kw. 2011	II kw. 2011	III kw. 2011
Opracowanie studium wykonalności	52 000,00 zł		2 miesiące											
Opracowanie projektów budowlanych, wykonawczych, kosztorysów inwestorskich, STWORB, pozwolenie na budowę	370 000,00 zł		8 miesięcy											
Promocja projektu	20 000,00 zł		36 miesięcy											
Organizacja przetargu na wykonawstwo inwestycji oraz na sprawowanie nadzoru inwestorskiego					3 miesiące									
Sprawowanie funkcji inżyniera kontraktu	350 000,00 zł				27 miesięcy									
Organizacja placu budowy						1 m.								
Rozbiórki obiektów kubaturowych	222 750,00 zł					2 miesiące								
Rozbiórki istniejących nabrzeży	94 750,00 zł					4 miesiące								
Budowa umocnień brzegowych	2 896 000,00 zł						4 miesiące							
Budowa cumowniczych pomostów pływających wraz z wyposażeniem, szerokości 2,4 m i 4,8 m	1 290 000,00 zł								7 miesięcy					
Budowa falochronu wraz ze stanowiskiem postojowym statku pasażerskiego	1 170 000,00 zł								8 miesięcy					
Przebudowa i wyposażenie istniejących nabrzeży	412 500,00 zł								6 miesięcy					
Zabudowa hydrotechniczna wraku barki wraz z zagospodarowaniem części nadwodnej	650 000,00 zł									8 miesięcy				
Budowa wyciągu nart wodnych	2 013 500,00 zł										6 miesięcy			
Budowa platformy startowej	300 000,00 zł										3 miesiące			
Montaż stanowisk ratowniczych	33 000,00 zł										1 m.			
Wykonanie robót czepalnych	896 000,00 zł									6 miesięcy				
Montaż oznakowania nawigacyjnego	50 000,00 zł											2 miesiące		
Rozbiórka nawierzchni i elementów zagospodarowania terenu	38 500,00 zł					2 miesiące								
Budowa hangaru	1 450 000,00 zł						8 miesięcy							
Budowa budynku klubowego	848 400,00 zł						11 miesięcy							
Budowa sanitariatów	150 000,00 zł							6 miesięcy						
Budowa bosmanatu	62 500,00 zł							6 miesięcy						
Budowa windy śmietnikowej	27 000,00 zł								3 miesiące					
Budowa sieci uzbrojenia terenu	1 144 300,00 zł						11 miesięcy							
Budowa miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz placów manipulacyjnych	300 780,00 zł									10 miesięcy				
Wykonanie nawierzchni ciągów pieszych	209 208,00 zł									8 miesięcy				
Montaż elementów małej architektury	413 500,00 zł											2 miesiące		
Wykonanie nawierzchni trawiastych i nasadzenia zieleni montaż systemu monitoringu zewnętrznego	64 900,00 zł												8 miesięcy	
Zakup wyposażenia ruchomego	430 500,00 zł											7 miesięcy		

5.3. Przychody ze sprzedaży – kalkulacja przychodów

5.3.1. Prognozowana liczba użytkowników dla wariantu bazowego

Ponieważ Przystań Żeglarska w Lubczynie świadczy szeroki zakres usług związany nie tylko z obsługą osób ale także z obsługą sprzętu wodnego trudno jest określić dokładną liczbę użytkowników.

Przykładowo: pobierana opłata dotyczy jachtu o długości do 6 m. W jachcie takim może być od jednej do 4 osób. Opłata nie zależy od liczby osób na pokładzie.

Dlatego podane poniżej kalkulacje dotyczą szacunkowej liczby osób dla wariantu bezinwestycyjnego W0. Obliczono je przyjmując średnią liczbę osób zaokrętowanych na poszczególnych rodzajach jachtów.

W przypadku noclegów przyjmowano pełne obłożenie pokoi oraz średnią długość pobytu wynoszącą 7 dni.

Liczba użytkowników Przystani w wariantcie bezinwestycyjnym wynosi 2 944 osób, czyli, w podziale na poszczególne kategorie przychodów:

– opłaty portowe	1 228 osób,
– stały postój jachtów	116 osób,
– czartery i wypożyczanie sprzętu	1 397 osób,
– noclegi	143 osoby,
– imprezy i kursy	60 osób,
– dzierżawa	nd.
– wyciąg nart wodnych	nd.
– inne	nd.

5.3.2. Prognozowana liczba użytkowników po realizacji projektu

W wariantcie inwestycyjnym W1 planowany jest znaczący wzrost liczby użytkowników wynikający z wzrostu wielkości świadczonych usług a także ze względu na uruchomienie wyciągu nart wodnych.

Liczba użytkowników Przystani w wariantcie inwestycyjnym wynosi 16 581 osób, czyli, w podziale na poszczególne kategorie przychodów:

– opłaty portowe	7 300 osób,
– stały postój jachtów	165 osób,
– czartery i wypożyczanie sprzętu	3 000 osób,
– noclegi	500 osób,
– imprezy i kursy	616 osób,

- dzierżawa nd.
- wyciąg nart wodnych 5 000 osób,
- inne nd.

5.3.3. Kalkulacja przychodów dla wariantu bazowego

Kalkulacji przychodów dla wariantu bazowego dokonano w oparciu o dane za 2008 rok. Przyjęto określone wielkości świadczonych usług oraz ceny zgodnie z cennikiem.

Pokazane w poniższych tabelach przychody są w kwotach brutto – z VAT = 22%.

Prognozę wykonano w cenach brutto żeby pokazać jakie opłaty ponoszą użytkownicy.

Do dalszych obliczeń przeniesiono już przychody w kwocie netto ponieważ podmiot eksploatujący jest płatnikiem VAT.

Tabela 5.4.

Przychody z opłat portowych – W0

Wyszczególnienie	j.m.	2008	2009 - 2026
Jachty do 6 metrów	zł	6 314,00	6 314,00
ilość jachtów (doby postojowe)	doba	451,00	451,00
cena	zł/dobę	14,00	14,00
Jachty 6 do 9 metrów	zł	1 960,00	1 960,00
ilość jachtów (doby postojowe)	doba	98,00	98,00
cena	zł/dobę	20,00	20,00
Jachty 9 do 12 metrów	zł	208,00	208,00
ilość jachtów (doby postojowe)	doba	8,00	8,00
cena	zł/dobę	26,00	26,00
Jachty powyżej 12 metrów	zł	0,00	0,00
ilość jachtów (doby postojowe)	doba	0,00	0,00
cena	zł/dobę	34,00	34,00
Statek pasażerski	zł	0,00	0,00
ilość zawinięć do portu	szt.	0,00	0,00
cena	zł/szt.	300,00	300,00
Przychody z opłat portowych	zł	8 482,00	8 482,00

Tabela 5.5.

Przychody z opłat za stały postój jachtów – W0

Wyszczególnienie	j.m.	2008	2009 - 2026
Jachty do 6 metrów	zł	22 940,00	22 940,00
ilość jachtów (postój przez sezon)	sezon	37,00	37,00
cena	zł/sezon	620,00	620,00
Jachty 6 do 9 metrów	zł	8 400,00	8 400,00
ilość jachtów (postój przez sezon)	sezon	10,00	10,00
cena	zł/sezon	840,00	840,00
Jachty 9 do 12 metrów	zł	3 600,00	3 600,00
ilość jachtów (postój przez sezon)	sezon	3,00	3,00
cena	zł/sezon	1 200,00	1 200,00
Jachty do 8 m - zimowanie w hangarze	zł	0,00	0,00
ilość jachtów (postój przez sezon)	sezon	0,00	0,00
cena	zł/sezon	1 050,00	1 050,00
Przychody z opłat za przechowanie sprzętu	zł	34 940,00	34 940,00

Tabela 5.6.

Przychody z czarterów i wypożyczania sprzętu – W0

Wyszczególnienie	j.m.	2008	2009 - 2026
Jachty kabinowe	zł	34 100,00	34 100,00
ilość (doby czarteru)	doba	155,00	155,00
cena	zł/dobę	220,00	220,00
Żaglówki	zł	7 650,00	7 650,00
ilość (doby czarteru)	doba	85,00	85,00
cena	zł/dobę	90,00	90,00
Kajaki	zł	5 481,00	5 481,00
ilość (godziny wypożyczenia)	godzina	783,00	783,00
cena	zł/h	7,00	7,00
Rowery wodne	zł	1 500,00	1 500,00
ilość (godziny wypożyczenia)	godzina	100,00	100,00
cena	zł/h	15,00	15,00
Łódki wiosłowe	zł	765,00	765,00
ilość (godziny wypożyczenia)	godzina	85,00	85,00
cena	zł/h	9,00	9,00
Przychody z czarterów i wypożyczania	zł	49 496,00	49 496,00

Tabela 5.7.
Przychody z noclegów – W0

Wyszczególnienie	j.m.	2008	2009 - 2026
Pokoje 2 osobowe	zł	6 864,00	6 864,00
liczba pokoi	szt	4,00	4,00
obłożenie	%	9,82%	9,82%
liczba noclegów	dość	143,00	143,00
cena	zł/pokój	48,00	48,00
Pokoje 3 osobowe	zł	5 676,00	5 676,00
liczba pokoi	szt	4,00	4,00
obłożenie	%	5,91%	5,91%
liczba noclegów	dość	86,00	86,00
cena	zł/pokój	66,00	66,00
Pokoje 4 osobowe	zł	8 970,00	8 970,00
liczba pokoi	szt	10,00	10,00
obłożenie	%	3,16%	3,16%
liczba noclegów	dość	115,00	115,00
cena	zł/pokój	78,00	78,00
Domek 4 osobowy	zł	0,00	0,00
liczba pokoi	szt	0,00	0,00
obłożenie	%	0,00%	0,00%
liczba noclegów	dość	0,00	0,00
cena	zł/pokój	90,00	90,00
Przychody z noclegów	zł	21 510,00	21 510,00

Tabela 5.8.
Przychody z szkoleń i imprez – W0

Wyszczególnienie	j.m.	2008	2009 - 2026
Kursy i szkolenia	zł	0,00	0,00
ilość	szt	0,00	0,00
liczba uczestników	os.	8,00	8,00
cena od uczestnika	zł/os.	1 000,00	1 000,00
Imprezy zbiorowe	zł	6 329,00	6 000,00
ilość	szt	1,00	1,00
liczba uczestników	os.	63,29	60,00
cena od uczestnika	zł/os.	100,00	100,00
Przychody z szkoleń i imprez	zł	6 329,00	6 000,00

Tabela 5.9.
Przychody z dzierżawy – W0

Wyszczególnienie	j.m.	2008	2009 - 2026
Miejsca pod domki	zł	2 100,00	2 100,00
ilość	szt	3,00	3,00
cena	zł/szt	700,00	700,00
Miejsca handlowe	zł	900,00	900,00
ilość	m2	9,00	9,00
cena	zł/m2	100,00	100,00
Przychody z dzierżawy	zł	3 000,00	3 000,00

Tabela 5.10.

Przychody ogółem w wariantcie bezinwestycyjnym W0 – netto, bez VAT = 22%

Wyszczególnienie	j.m.	2008	2009 - 2026
opłaty portowe	zł	6 952,46	6 952,46
stały postój jachtów	zł	28 639,34	28 639,34
czartery i wypożyczanie sprzętu	zł	40 570,49	40 570,49
noclegi	zł	17 631,15	17 631,15
imprezy i kursy	zł	5 187,70	4 918,03
dzierżawa	zł	2 459,02	2 459,02
wyciąg nart wodnych	zł	0,00	0,00
inne	zł	0,00	0,00
Przychody ogółem	zł	101 440,16	101 170,49

5.3.4. Kalkulacja przychodów po realizacji projektu

Po realizacji projektu wzrośnie wielkość świadczonych usług. Założenia przychodowe przedstawiono w poniższych tabelach. Podobnie jak w poprzednim podrozdziale pokazano je w kwotach brutto a następnie pokazano sumę już w kwocie netto.

Tabela 5.11.

Przychody z opłat portowych

Wyszczególnienie	j.m.	2008	2009	2010	2011	2012 - 2026
Jachty do 6 metrów	zł	6 314,00	6 314,00	6 314,00	6 314,00	11 200,00
ilość jachtów (doby postojowe)	doba	451,00	451,00	451,00	451,00	800,00
cena	zł/dobę	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00
Jachty 6 do 9 metrów	zł	1 960,00	1 960,00	1 960,00	1 960,00	13 000,00
ilość jachtów (doby postojowe)	doba	98,00	98,00	98,00	98,00	650,00
cena	zł/dobę	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Jachty 9 do 12 metrów	zł	208,00	208,00	208,00	208,00	13 000,00
ilość jachtów (doby postojowe)	doba	8,00	8,00	8,00	8,00	500,00
cena	zł/dobę	26,00	26,00	26,00	26,00	26,00
Jachty powyżej 12 metrów	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	1 700,00
ilość jachtów (doby postojowe)	doba	0,00	0,00	0,00	0,00	50,00
cena	zł/dobę	34,00	34,00	34,00	34,00	34,00
Statek pasażerski	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	45 000,00
ilość zawinięć do portu	szt.	0,00	0,00	0,00	0,00	150,00
cena	zł/szt.	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00
Przychody z opłat portowych	zł	8 482,00	8 482,00	8 482,00	8 482,00	83 900,00

Tabela 5.12.

Przychody z opłat za stały postój jachtów – W1

Wyszczególnienie	j.m.	2008	2009	2010	2011	2012 - 2026
Jachty do 6 metrów	zł	22 940,00	22 940,00	22 940,00	22 940,00	21 700,00
ilość jachtów (postój przez sezon)	sezon	37,00	37,00	37,00	37,00	35,00
cena	zł/sezon	620,00	620,00	620,00	620,00	620,00
Jachty 6 do 9 metrów	zł	8 400,00	8 400,00	8 400,00	8 400,00	21 000,00
ilość jachtów (postój przez sezon)	sezon	10,00	10,00	10,00	10,00	25,00
cena	zł/sezon	840,00	840,00	840,00	840,00	840,00
Jachty 9 do 12 metrów	zł	3 600,00	3 600,00	3 600,00	3 600,00	6 000,00
ilość jachtów (postój przez sezon)	sezon	3,00	3,00	3,00	3,00	5,00
cena	zł/sezon	1 200,00	1 200,00	1 200,00	1 200,00	1 200,00
Jachty do 8 m - zimowanie w hangarze	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	11 550,00
ilość jachtów (postój przez sezon)	sezon	0,00	0,00	0,00	0,00	11,00
cena	zł/sezon	1 050,00	1 050,00	1 050,00	1 050,00	1 050,00
Przychody z opłat za przechowanie sprzętu	zł	34 940,00	34 940,00	34 940,00	34 940,00	60 250,00

Tabela 5.13.

Przychody z czarterów i wypożyczania sprzętu – W1

Wyszczególnienie	j.m.	2008	2009	2010	2011	2012 - 2026
Jachty kabinowe	zł	34 100,00	34 100,00	34 100,00	34 100,00	126 000,00
ilość (doby czarteru)	doba	155,00	155,00	155,00	155,00	840,00
cena	zł/dobę	220,00	220,00	220,00	220,00	150,00
Żaglówki	zł	7 650,00	7 650,00	7 650,00	7 650,00	25 200,00
ilość (doby czarteru)	doba	85,00	85,00	85,00	85,00	280,00
cena	zł/dobę	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00
Kajaki	zł	5 481,00	5 481,00	5 481,00	5 481,00	7 000,00
ilość (godziny wypożyczenia)	godzina	783,00	783,00	783,00	783,00	1 000,00
cena	zł/h	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
Rowery wodne	zł	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	3 000,00
ilość (godziny wypożyczenia)	godzina	100,00	100,00	100,00	100,00	200,00
cena	zł/h	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
Łódki wiosłowe	zł	765,00	765,00	765,00	765,00	1 800,00
ilość (godziny wypożyczenia)	godzina	85,00	85,00	85,00	85,00	200,00
cena	zł/h	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
Przychody z czarterów i wypożyczania	zł	49 496,00	49 496,00	49 496,00	49 496,00	163 000,00

Tabela 5.14.

Przychody z noclegów – W1

Wyszczególnienie	j.m.	2008	2009	2010	2011	2012 - 2026
liczba miejsc noclegowych	szt					40,00
obłożenie	%					23,97%
liczba noclegów	os.doba					3 500,00
cena	zł/os.dobę					50,00
Przychody z noclegów	zł	21 510,00	21 510,00	21 510,00	21 510,00	175 000,00

Tabela 5.15.
Przychody z szkoleń i imprez – W1

Wyszczególnienie	j.m.	2008	2009	2010	2011	2012 - 2026
Kursy i szkolenia	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	16 000,00
ilość	szt	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00
liczba uczestników	os.	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
cena od uczestnika	zł/os.	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00
Imprezy zbiorowe	zł	6 329,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	60 000,00
ilość	szt	1,00	1,00	1,00	1,00	12,00
liczba uczestników	os.	63,29	60,00	60,00	60,00	50,00
cena od uczestnika	zł/os.	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Przychody z szkoleń i imprez	zł	6 329,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	76 000,00

Tabela 5.16.
Przychody z dzierżawy – W1

Wyszczególnienie	j.m.	2008	2009	2010	2011	2012 - 2026
Miejsca pod domki	zł	2 100,00	2 100,00	2 100,00	2 100,00	0,00
ilość	szt	3,00	3,00	3,00	3,00	0,00
cena	zł/szt	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00
Miejsca handlowe	zł	900,00	900,00	900,00	900,00	0,00
ilość	m2	9,00	9,00	9,00	9,00	0,00
cena	zł/m2	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Przychody z dzierżawy	zł	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	0,00

Tabela 5.17.
Przychody z wyciągu nart wodnych – W1

Wyszczególnienie	j.m.	2008	2009	2010	2011	2012 - 2026
długość sezonu	dni	0,00	0,00	0,00	0,00	150,00
przepustowość wyciągu	os/h	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00
ilość godzin pracy dziennie	godz.	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
przeciętne obłożenie	%	26,67%	26,67%	26,67%	26,67%	26,67%
liczba przejazdów	szt.	0,00	0,00	0,00	0,00	100 000,00
cena za przejazd	zł/szt.	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Przychody z wyciągu	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	500 000,00

Tabela 5.18.
Przychody inne – W1

Wyszczególnienie	j.m.	2008	2009	2010	2011	2012 - 2026
przychody za podłączenie prądu	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	7 000,00
przychody za korzystanie z pryszniców	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	8 500,00
przychody z powierzchni reklamowej	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	12 000,00
Przychody pozostałe	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	27 500,00

Tabela 5.19.

Przychody ogółem w wariantcie inwestycyjnym W1 – netto, bez VAT = 22%

Wyszczególnienie	j.m.	2008	2009	2010	2011	2012 - 2026
opłaty portowe	zł	6 952,46	6 952,46	6 952,46	6 952,46	68 770,49
stały postój jachtów	zł	28 639,34	28 639,34	28 639,34	28 639,34	49 385,25
czartery i wypożyczanie sprzętu	zł	40 570,49	40 570,49	40 570,49	40 570,49	133 606,56
noclegi	zł	17 631,15	17 631,15	17 631,15	17 631,15	143 442,62
imprezy i kursy	zł	5 187,70	4 918,03	4 918,03	4 918,03	62 295,08
dzierżawa	zł	2 459,02	2 459,02	2 459,02	2 459,02	0,00
wyciąg nart wodnych	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	409 836,07
inne	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	22 540,98
Przychody ogółem	zł	101 440,16	101 170,49	101 170,49	101 170,49	889 877,05

5.3.5. Kalkulacja zmiany przychodów wywołanych realizacją projektu

Przychody wynikające z realizacji inwestycji zostały obliczone różnicowo:

$$\text{przychody dla projektu} = \text{przychody ogółem dla W1} - \text{przychody ogółem dla W0}$$

W poniższej tabeli pokazano przychody wynikające z realizacji inwestycji; netto – bez VAT = 22%.

Tabela 5.20.

Przychody ogółem wynikające z realizacji inwestycji – netto, bez VAT = 22%

Wyszczególnienie	j.m.	2008	2009	2010	2011	2012 - 2026
opłaty portowe	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	61 818,03
stały postój jachtów	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	20 745,90
czartery i wypożyczanie sprzętu	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	93 036,07
noclegi	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	125 811,48
imprezy i kursy	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	57 377,05
dzierżawa	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	-2 459,02
wyciąg nart wodnych	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	409 836,07
inne	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	22 540,98
Przychody ogółem	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	788 706,56

5.4. Prognoza kosztów eksploatacyjnych inwestora

W przypadku omawianego projektu w praktyce nie występują koszty zmienne. Całość kosztów eksploatacyjnych to koszty stałe. Są one ponoszone niezależnie od wielkości świadczonych usług.

5.4.1. Kalkulacja kosztów eksploatacyjnych dla wariantu bazowego

Dla wariantu bezinwestycyjnego W0 przyjęto koszty na poziomie 2008 r. Amortyzacja została wyliczona na podstawie szczegółowych danych na temat posiadanego majątku trwałego. Koszty pracy (wynagrodzenia z narzutami) przyjęto także na dotychczasowym poziomie. **Uwaga ! – nie planuje się wzrostu płac ponad poziom inflacji. Prognoza wzrostu płac sugerowana w wytycznych była sporządzana w okresie przed kryzysem finansowym 2008 roku.** Ponieważ model jest sporządzony w cenach stałych wartość pozycji wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia jest na stałym poziomie.

Tabela 5.21.
Koszty operacyjne – W0

Wyszczególnienie	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Amortyzacja	30 915,11	62 456,83	61 125,64	59 281,65	58 613,05	55 863,63	55 304,45	52 609,07	52 609,05	52 609,05
Zużycie materiałów i energii	10 582,79	10 600,00	10 600,00	10 600,00	10 600,00	10 600,00	10 600,00	10 600,00	10 600,00	10 600,00
Usługi obce	8 694,56	8 700,00	8 700,00	8 700,00	8 700,00	8 700,00	8 700,00	8 700,00	8 700,00	8 700,00
Remonty	117 074,59	117 100,00	117 100,00	117 100,00	117 100,00	117 100,00	117 100,00	117 100,00	117 100,00	117 100,00
Podatki i opłaty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wynagrodzenia	170 591,67	170 600,00	170 600,00	170 600,00	170 600,00	170 600,00	170 600,00	170 600,00	170 600,00	170 600,00
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	34 118,33	34 100,00	34 100,00	34 100,00	34 100,00	34 100,00	34 100,00	34 100,00	34 100,00	34 100,00
Pozostałe koszty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem koszty operacyjne	371 977,05	403 556,83	402 225,64	400 381,65	399 713,05	396 963,63	396 404,45	393 709,07	393 709,05	393 709,05

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Amortyzacja	49 962,88	49 533,65	49 484,96	47 989,59	44 460,43	20 421,61	11 443,95	11 443,95	11 443,95
Zużycie materiałów i energii	10 600,00	10 600,00	10 600,00	10 600,00	10 600,00	10 600,00	10 600,00	10 600,00	10 600,00
Usługi obce	8 700,00	8 700,00	8 700,00	8 700,00	8 700,00	8 700,00	8 700,00	8 700,00	8 700,00
Remonty	117 100,00	117 100,00	117 100,00	117 100,00	117 100,00	117 100,00	117 100,00	117 100,00	117 100,00
Podatki i opłaty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wynagrodzenia	170 600,00	170 600,00	170 600,00	170 600,00	170 600,00	170 600,00	170 600,00	170 600,00	170 600,00
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	34 100,00	34 100,00	34 100,00	34 100,00	34 100,00	34 100,00	34 100,00	34 100,00	34 100,00
Pozostałe koszty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem koszty operacyjne	391 062,88	390 633,65	390 584,96	389 089,59	385 560,43	361 521,61	352 543,95	352 543,95	352 543,95

5.4.2. Kalkulacja kosztów eksploatacyjnych po realizacji projektu

W wyniku realizacji inwestycji wzrośnie większość kosztów funkcjonowania Przystani. Szacunku kosztów dokonano w porozumieniu z projektantem. Oszacowano koszty ogrzewania, zużycia mediów i przede wszystkim największą pozycję kosztową – wynagrodzenia z narzutami.

Tabela 5.22.
Koszty pracy – W1

Wyszczególnienie	j.m.	2012 - 2026
ilość miesięcy pracy - pracownicy stali	mies.	12
Bosman		
Liczba pracowników	etaty	2,00
Płaca brutto	zł/mies.	3 450,00
Wynagrodzenia osobowe brutto	zł	82 800,00
Narzuty na wynagrodzenia (ZUS - 20%)	zł	16 560,00
Wachtowi		
Liczba pracowników	etaty	3,00
Płaca brutto	zł/mies.	2 100,00
Wynagrodzenia osobowe brutto	zł	75 600,00
Narzuty na wynagrodzenia (ZUS - 20%)	zł	15 120,00
Szkutnik		
Liczba pracowników	etaty	1,50
Płaca brutto	zł/mies.	2 700,00
Wynagrodzenia osobowe brutto	zł	48 600,00
Narzuty na wynagrodzenia (ZUS - 20%)	zł	9 720,00
Obsługa hotelu		
Liczba pracowników	etaty	3,00
Płaca brutto	zł/mies.	2 250,00
Wynagrodzenia osobowe brutto	zł	81 000,00
Narzuty na wynagrodzenia (ZUS - 20%)	zł	16 200,00
Sprzątaczką		
Liczba pracowników	etaty	1,00
Płaca brutto	zł/mies.	1 800,00
Wynagrodzenia osobowe brutto	zł	21 600,00
Narzuty na wynagrodzenia (ZUS - 20%)	zł	4 320,00
ilość miesięcy pracy - pracownicy sezonowi		5
Obsługa wyciągu narciarskiego		
Liczba pracowników	etaty	5,00
Płaca brutto	zł/mies.	2 900,00
Wynagrodzenia osobowe brutto	zł	72 500,00
Narzuty na wynagrodzenia (ZUS - 20%)	zł	14 500,00
Pozostali pracownicy		
Liczba pracowników	etaty	2,00
Płaca brutto	zł/mies.	2 500,00
Wynagrodzenia osobowe brutto	zł	25 000,00
Narzuty na wynagrodzenia (ZUS - 20%)	zł	5 000,00
Instruktorzy żeglarstwa		
Liczba pracowników	etaty	2,00
Płaca brutto	zł/mies.	3 800,00
Wynagrodzenia osobowe brutto	zł	38 000,00
Narzuty na wynagrodzenia (ZUS - 20%)	zł	7 600,00
Razem koszty pracy, w tym:	zł	534 120,00
Wynagrodzenia	zł	445 100,00
Narzuty na wynagrodzenia	zł	89 020,00

W powyższej tabeli przedstawiono koszty pracy w wariantcie inwestycyjnym. Podobnie jak w wariantcie bezinwestycyjnym nie jest planowany wzrost wynagrodzeń ponad poziom inflacji.

Koszty amortyzacji zostały omówione w kolejnym rozdziale opracowania.

Koszty ogółem w wariantcie inwestycyjnym pokazano w poniższej tabeli.

Tabela 5.23.
Koszty operacyjne – W1

Wyszczególnienie	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Amortyzacja	30 915,11	62 456,83	61 125,64	59 281,65	1 022 639,87	1 019 890,45	1 019 331,27	1 016 635,90	1 000 775,87	890 853,87
Zużycie materiałów i energii	10 582,79	10 600,00	10 600,00	10 600,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00
Usługi obce	8 694,56	8 700,00	8 700,00	8 700,00	74 700,00	74 700,00	74 700,00	74 700,00	74 700,00	74 700,00
Remonty	117 074,59	117 100,00	117 100,00	117 100,00	12 300,00	12 300,00	12 300,00	12 300,00	12 300,00	12 300,00
Podatki i opłaty	0,00	0,00	0,00	0,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00
Wynagrodzenia	170 591,67	170 600,00	170 600,00	170 600,00	445 100,00	445 100,00	445 100,00	445 100,00	445 100,00	445 100,00
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	34 118,33	34 100,00	34 100,00	34 100,00	89 020,00	89 020,00	89 020,00	89 020,00	89 020,00	89 020,00
Pozostałe koszty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem koszty operacyjne	371 977,05	403 556,83	402 225,64	400 381,65	1 747 759,87	1 745 010,45	1 744 451,27	1 741 755,90	1 725 895,87	1 615 973,87

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Amortyzacja	889 072,45	888 816,17	888 767,48	887 272,11	883 742,96	859 704,14	850 726,47	850 726,47	850 726,47
Zużycie materiałów i energii	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00
Usługi obce	74 700,00	74 700,00	74 700,00	74 700,00	74 700,00	74 700,00	74 700,00	74 700,00	74 700,00
Remonty	12 300,00	12 300,00	12 300,00	12 300,00	12 300,00	12 300,00	12 300,00	12 300,00	12 300,00
Podatki i opłaty	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00
Wynagrodzenia	445 100,00	445 100,00	445 100,00	445 100,00	445 100,00	445 100,00	445 100,00	445 100,00	445 100,00
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	89 020,00	89 020,00	89 020,00	89 020,00	89 020,00	89 020,00	89 020,00	89 020,00	89 020,00
Pozostałe koszty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem koszty operacyjne	1 614 192,45	1 613 936,17	1 613 887,48	1 612 392,11	1 608 862,96	1 584 824,14	1 575 846,47	1 575 846,47	1 575 846,47

5.4.3. Kalkulacja zmiany kosztów wywołanych realizacją projektu

Zmiana kosztów wywołana realizacją projektu została pokazana w poniższej tabeli. Została ona obliczona różnicowo na bazie wcześniej pokazanych prognoz dla wariantu bezinwestycyjnego W0 i inwestycyjnego W1.

Tabela 5.23.

Koszty operacyjne wynikające z realizacji inwestycji – W1-W0

Wyszczególnienie	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Amortyzacja	0,00	0,00	0,00	0,00	964 026,83	964 026,83	964 026,83	964 026,83	948 166,83	838 244,83
Zużycie materiałów i energii	0,00	0,00	0,00	0,00	89 400,00	89 400,00	89 400,00	89 400,00	89 400,00	89 400,00
Usługi obce	0,00	0,00	0,00	0,00	66 000,00	66 000,00	66 000,00	66 000,00	66 000,00	66 000,00
Remonty	0,00	0,00	0,00	0,00	-104 800,00	-104 800,00	-104 800,00	-104 800,00	-104 800,00	-104 800,00
Podatki i opłaty	0,00	0,00	0,00	0,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00
Wynagrodzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	274 500,00	274 500,00	274 500,00	274 500,00	274 500,00	274 500,00
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	54 920,00	54 920,00	54 920,00	54 920,00	54 920,00	54 920,00
Pozostałe koszty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem koszty operacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	1 348 046,83	1 348 046,83	1 348 046,83	1 348 046,83	1 332 186,83	1 222 264,83

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Amortyzacja	839 109,58	839 282,53	839 282,53	839 282,53	839 282,53	839 282,53	839 282,53	839 282,53	839 282,53
Zużycie materiałów i energii	89 400,00	89 400,00	89 400,00	89 400,00	89 400,00	89 400,00	89 400,00	89 400,00	89 400,00
Usługi obce	66 000,00	66 000,00	66 000,00	66 000,00	66 000,00	66 000,00	66 000,00	66 000,00	66 000,00
Remonty	-104 800,00	-104 800,00	-104 800,00	-104 800,00	-104 800,00	-104 800,00	-104 800,00	-104 800,00	-104 800,00
Podatki i opłaty	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00
Wynagrodzenia	274 500,00	274 500,00	274 500,00	274 500,00	274 500,00	274 500,00	274 500,00	274 500,00	274 500,00
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	54 920,00	54 920,00	54 920,00	54 920,00	54 920,00	54 920,00	54 920,00	54 920,00	54 920,00
Pozostałe koszty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem koszty operacyjne	1 223 129,58	1 223 302,53	1 223 302,53	1 223 302,53	1 223 302,53	1 223 302,53	1 223 302,53	1 223 302,53	1 223 302,53

5.4.4. Plan amortyzacji

Plan amortyzacji został sporządzony dla dwóch wariantów W0 i W1. W wariantcie bezinwestycyjnym W0 amortyzacja została wyliczona na podstawie aktualnych danych o majątku. Przyjęto stopy amortyzacyjne zgodnie z prowadzoną dokumentacją księgową. Na tej podstawie wyliczono amortyzację majątku w podziale na grupy bilansowe.

W wariantcie inwestycyjnym W1 uwzględniono amortyzację od majątku już istniejącego a także od majątku powstałego w wyniku realizacji przedsięwzięcia. W wariantcie inwestycyjnym założono likwidację istniejących obecnie budynków i budowli.

Przyjęto następujące stawki amortyzacyjne (dla W1):

- wartości niematerialne i prawne – 25%
- budynki i budowle – 4,5%
- wyposażenie – 20%

Tabela 5.24.

Kalkulacja amortyzacji w wariantcie bezinwestycyjnym W0

Wyszczególnienie	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Amortyzacja W0	30 915,11	62 456,83	61 125,64	59 281,65	58 613,05	55 863,63	55 304,45	52 609,07	52 609,05	52 609,05
wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
grunty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
budynki i budowle	10 203,81	10 376,76	10 376,76	10 376,76	10 376,76	10 376,76	10 376,76	10 376,76	10 376,76	10 376,76
maszyny i urządzenia	1 866,17	4 869,99	4 869,99	4 099,99	4 099,99	3 889,16	3 329,99	3 329,99	3 329,99	3 329,99
środki transportu	14 685,61	43 050,55	41 719,36	40 645,36	39 976,76	37 438,17	37 438,17	35 775,01	35 775,01	35 775,01
inne	4 159,53	4 159,53	4 159,53	4 159,53	4 159,53	4 159,53	4 159,53	3 127,31	3 127,29	3 127,29

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Amortyzacja W0	49 962,88	49 533,65	49 484,96	47 989,59	44 460,43	20 421,61	11 443,95	11 443,95	11 443,95
wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
grunty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
budynki i budowle	9 512,01	9 339,06	9 339,06	9 339,06	9 339,06	9 339,06	9 339,06	9 339,06	9 339,06
maszyny i urządzenia	3 329,99	3 329,99	3 329,99	3 329,99	3 235,42	719,83	0,00	0,00	0,00
środki transportu	33 993,59	33 737,31	33 737,31	33 215,65	29 781,07	8 257,83	0,00	0,00	0,00
inne	3 127,29	3 127,29	3 078,60	2 104,89	2 104,89	2 104,89	2 104,89	2 104,89	2 104,89

Tabela 5.25.
Kalkulacja amortyzacji w wariantcie inwestycyjnym W1

Wyszczególnienie	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Amortyzacja - stary majątek - W1	30 915,11	62 456,83	61 125,64	59 281,65	48 236,29	45 486,87	44 927,69	42 232,32	42 232,29	42 232,29
wartości niematerialne i prawne										
grunty										
budynki i budowle	10 203,81	10 376,76	10 376,76	10 376,76						
maszyny i urządzenia	1 866,17	4 869,99	4 869,99	4 099,99	4 099,99	3 889,16	3 329,99	3 329,99	3 329,99	3 329,99
środki transportu	14 685,61	43 050,55	41 719,36	40 645,36	39 976,76	37 438,17	37 438,17	35 775,01	35 775,01	35 775,01
inne	4 159,53	4 159,53	4 159,53	4 159,53	4 159,53	4 159,53	4 159,53	3 127,31	3 127,29	3 127,29
Amortyzacja - nowy majątek - W1	0,00	0,00	0,00	0,00	974 403,58	974 403,58	974 403,58	974 403,58	958 543,58	848 621,58
wartości niematerialne i prawne					15 860,00	15 860,00	15 860,00	15 860,00	0,00	0,00
grunty										
budynki i budowle					848 621,58	848 621,58	848 621,58	848 621,58	848 621,58	848 621,58
maszyny i urządzenia										
środki transportu										
inne					109 922,00	109 922,00	109 922,00	109 922,00	109 922,00	0,00
Amortyzacja W1	30 915,11	62 456,83	61 125,64	59 281,65	1 022 639,87	1 019 890,45	1 019 331,27	1 016 635,90	1 000 775,87	890 853,87
wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	15 860,00	15 860,00	15 860,00	15 860,00	0,00	0,00
grunty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
budynki i budowle	10 203,81	10 376,76	10 376,76	10 376,76	848 621,58	848 621,58	848 621,58	848 621,58	848 621,58	848 621,58
maszyny i urządzenia	1 866,17	4 869,99	4 869,99	4 099,99	4 099,99	3 889,16	3 329,99	3 329,99	3 329,99	3 329,99
środki transportu	14 685,61	43 050,55	41 719,36	40 645,36	39 976,76	37 438,17	37 438,17	35 775,01	35 775,01	35 775,01
inne	4 159,53	4 159,53	4 159,53	4 159,53	114 081,53	114 081,53	114 081,53	113 049,31	113 049,29	3 127,29

Tabela 5.25.

Kalkulacja amortyzacji w wariantcie inwestycyjnym W1 – c.d.

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Amortyzacja - stary majątek - W1	40 450,87	40 194,59	40 145,90	38 650,53	35 121,38	11 082,56	2 104,89	2 104,89	2 104,89
wartości niematerialne i prawne									
grunty									
budynki i budowle									
maszyny i urządzenia	3 329,99	3 329,99	3 329,99	3 329,99	3 235,42	719,83	0,00	0,00	0,00
środki transportu	33 993,59	33 737,31	33 737,31	33 215,65	29 781,07	8 257,83	0,00	0,00	0,00
inne	3 127,29	3 127,29	3 078,60	2 104,89	2 104,89	2 104,89	2 104,89	2 104,89	2 104,89
Amortyzacja - nowy majątek - W1	848 621,58	848 621,58	848 621,58	848 621,58	848 621,58	848 621,58	848 621,58	848 621,58	848 621,58
wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
grunty									
budynki i budowle	848 621,58	848 621,58	848 621,58	848 621,58	848 621,58	848 621,58	848 621,58	848 621,58	848 621,58
maszyny i urządzenia									
środki transportu									
inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortyzacja W1	889 072,45	888 816,17	888 767,48	887 272,11	883 742,96	859 704,14	850 726,47	850 726,47	850 726,47
wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
grunty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
budynki i budowle	848 621,58	848 621,58	848 621,58	848 621,58	848 621,58	848 621,58	848 621,58	848 621,58	848 621,58
maszyny i urządzenia	3 329,99	3 329,99	3 329,99	3 329,99	3 235,42	719,83	0,00	0,00	0,00
środki transportu	33 993,59	33 737,31	33 737,31	33 215,65	29 781,07	8 257,83	0,00	0,00	0,00
inne	3 127,29	3 127,29	3 078,60	2 104,89	2 104,89	2 104,89	2 104,89	2 104,89	2 104,89

5.5. Rachunek zysków i strat dla projektu

Na podstawie wcześniej przedstawionej prognozy przychodów i kosztów sporządzono rachunki zysków i strat dla obu wariantów W0 i W1 a następnie różnicowo wyznaczono RZiS dla projektu.

Nie zakłada się zaciągania kredytu na finansowanie niniejszego projektu. W związku z tym nie występują koszty finansowe.

W pozostałych przychodach operacyjnych w wariantcie inwestycyjnym W1 zaplanowano rozliczenie dotacji proporcjonalnie do amortyzacji majątku. Podmiot eksploatujący przedsięwzięcie będzie zwolniony z podatku dochodowego.

W poniższej tabeli przedstawiono rachunek zysków i strat przedsięwzięcia w układzie jak dla spółek prawa handlowego.

Tabela 5.26.

Rachunek zysków i strat dla przedsięwzięcia – W1-W0

Lp.	Wyszczególnienie	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrówn. z nimi	0,00	0,00	0,00	0,00	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56
B.	Koszty działalności operacyjnej	0,00	0,00	0,00	0,00	1 348 046,83	1 348 046,83	1 348 046,83	1 348 046,83	1 332 186,83	1 222 264,83
C.	Zysk/strata ze sprzedaży (A - B)	0,00	0,00	0,00	0,00	-559 340,27	-559 340,27	-559 340,27	-559 340,27	-543 480,27	-433 558,27
D.	Pozostałe przychody operacyjne - rozliczenie dotacji	0,00	0,00	0,00	0,00	378 967,35	378 967,35	378 967,35	378 967,35	372 799,04	330 047,91
E.	Pozostałe koszty operacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F.	Zysk/strata z działalności operacyjnej (C+D-E)	0,00	0,00	0,00	0,00	-180 372,92	-180 372,92	-180 372,92	-180 372,92	-170 681,23	-103 510,35
G.	Przychody finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H.	Koszty finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	Zysk/strata z dział. gospodarczej (F+G-H)	0,00	0,00	0,00	0,00	-180 372,92	-180 372,92	-180 372,92	-180 372,92	-170 681,23	-103 510,35
J.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J1-J2)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
K.	Zysk/strata brutto (I+/-J)	0,00	0,00	0,00	0,00	-180 372,92	-180 372,92	-180 372,92	-180 372,92	-170 681,23	-103 510,35
L.	Podatek dochodowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
M.	Pozostałe obowiązkowe zmniejsz. zysku (zw.straty)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
N.	Zysk/strata netto (K-L-M)	0,00	0,00	0,00	0,00	-180 372,92	-180 372,92	-180 372,92	-180 372,92	-170 681,23	-103 510,35

Lp.	Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrówn. z nimi	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56
B.	Koszty działalności operacyjnej	1 223 129,58	1 223 302,53	1 223 302,53	1 223 302,53	1 223 302,53	1 223 302,53	1 223 302,53	1 223 302,53	1 223 302,53
C.	Zysk/strata ze sprzedaży (A - B)	-434 423,02	-434 595,97	-434 595,97	-434 595,97	-434 595,97	-434 595,97	-434 595,97	-434 595,97	-434 595,97
D.	Pozostałe przychody operacyjne - rozliczenie dotacji	330 047,91	330 047,91	330 047,91	330 047,91	330 047,91	330 047,91	330 047,91	330 047,91	330 047,91
E.	Pozostałe koszty operacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F.	Zysk/strata z działalności operacyjnej (C+D-E)	-104 375,10	-104 548,05	-104 548,05	-104 548,05	-104 548,05	-104 548,05	-104 548,05	-104 548,05	-104 548,05
G.	Przychody finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H.	Koszty finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	Zysk/strata z dział. gospodarczej (F+G-H)	-104 375,10	-104 548,05	-104 548,05	-104 548,05	-104 548,05	-104 548,05	-104 548,05	-104 548,05	-104 548,05
J.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J1-J2)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
K.	Zysk/strata brutto (I+/-J)	-104 375,10	-104 548,05	-104 548,05	-104 548,05	-104 548,05	-104 548,05	-104 548,05	-104 548,05	-104 548,05
L.	Podatek dochodowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
M.	Pozostałe obowiązkowe zmniejsz. zysku (zw.straty)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
N.	Zysk/strata netto (K-L-M)	-104 375,10	-104 548,05	-104 548,05	-104 548,05	-104 548,05	-104 548,05	-104 548,05	-104 548,05	-104 548,05

5.6. Rachunek przepływów pieniężnych projektu w okresie realizacji i eksploatacji projektu

5.6.1. Kalkulacja zapotrzebowania na kapitał obrotowy

Kalkulacji zapotrzebowania na kapitał obrotowy dokonano jedynie dla wariantu inwestycyjnego. Obecnie (i tak założono w wariantcie bezinwestycyjnym W0) podmiot eksploatujący nie posiada zapasów, należności oraz zobowiązań związanych z działalnością Przystani.

W wariantcie inwestycyjnym założono, że pojawią się przedstawione w poniższej tabeli pozycje kapitału obrotowego.

Tabela 5.27.
Kalkulacja kapitału obrotowego – W1 oraz W1-W0

Wyszczególnienie	2008	2009	2010	2011	2012	2013 - 2026
Zapasy	0,00	0,00	0,00	0,00	3 673,08	3 673,08
Należności krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	17 113,02	17 113,02
Zobowiązania handlowe	0,00	0,00	0,00	0,00	15 741,76	15 741,76
Zobowiązania wobec budżetu	0,00	0,00	0,00	0,00	24 447,17	24 447,17
Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00	0,00	14 673,63	14 673,63
Pozostałe zobowiązania	0,00	0,00	0,00	0,00	12 223,59	12 223,59
Kapitał obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	-46 300,05	-46 300,05
Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00	0,00	0,00	3 673,08	0,00
Zmiana stanu należności	0,00	0,00	0,00	0,00	17 113,02	0,00
Zmiana stanu zobowiązań handlowych	0,00	0,00	0,00	0,00	15 741,76	0,00
Zmiana stanu zobowiązań wob. budżetu	0,00	0,00	0,00	0,00	24 447,17	0,00
Zmiana stanu zob. z tyt. wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00	0,00	14 673,63	0,00
Zmiana stanu pozostałych zobowiązań	0,00	0,00	0,00	0,00	12 223,59	0,00
Zmiana stanu kapitału obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	-46 300,05	0,00
Cykl rotacji zapasów	7	7	7	7	7	7
Cykl rotacji należności	7	7	7	7	7	7
Cykl rotacji zobowiązań handlowych	30	30	30	30	30	30
Cykl rotacji zobowiązań wob. budżetu	10	10	10	10	10	10
Cykl rotacji zob. z tyt. wynagrodzeń	10	10	10	10	10	10
Cykl rotacji pozostałych zobowiązań	5	5	5	5	5	5
Ilość dni w okresie	364	364	364	364	364	364
Wielkości skorelowane						
koszty bez amortyzacji i ko. pracy					191 000,00	191 000,00
przychody ze sprzedaży					889 877,05	889 877,05
koszty bez amortyzacji i ko. pracy					191 000,00	191 000,00
przychody ze sprzedaży					889 877,05	889 877,05
koszty pracy					534 120,00	534 120,00
przychody ze sprzedaży					889 877,05	889 877,05

5.6.2. Rachunek przepływów pieniężnych dla projektu w okresie realizacji i eksploatacji projektu

Sporządzono rachunek przepływów pieniężnych dla wariantu bezinwestycyjnego W0, inwestycyjnego W1 oraz różnicowo W1-W0. W poniższej tabeli przedstawiono przepływy pieniężne dla projektu (W1-W0) w układzie jak dla spółek prawa handlowego.

W dalszej części opracowania przedstawiono przepływy dla wariantu W1, które potwierdzają trwałość finansową przedsięwzięcia (saldo gotówki na koniec wszystkich okresów prognozy jest dodatnie).

W przepływach pieniężnych dla projektu zostały uwzględnione dopłaty z Budżetu Gminy na realizację przedsięwzięcia a także na jego funkcjonowanie w wysokości kosztów operacyjnych bez amortyzacji. Założono także prefinansowanie inwestycji. Środki przeznaczone na prefinansowanie będą zwrócone do Budżetu Gminy po uzyskaniu dotacji.

Tabela 5.28.
Rachunek przepływów pieniężnych – W1-W0

Lp.	Wyszczególnienie	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
A.	Przepływy środków pieniężnych z dział. operacyjnej										
I.	Zysk (strata) netto	0,00	0,00	0,00	0,00	-180 372,92	-180 372,92	-180 372,92	-180 372,92	-170 681,23	-103 510,35
II.	Korekty razem	0,00	0,00	0,00	0,00	631 359,52	585 059,48	585 059,48	585 059,48	575 367,79	508 196,91
1.	Amortyzacja	0,00	0,00	0,00	0,00	964 026,83	964 026,83	964 026,83	964 026,83	948 166,83	838 244,83
2.	Zmiana stanu kapitału obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	46 300,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Odsetki od kredytów i prowizje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Inne (rozliczenie dotacji)	0,00	0,00	0,00	0,00	-378 967,35	-378 967,35	-378 967,35	-378 967,35	-372 799,04	-330 047,91
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	0,00	0,00	0,00	0,00	450 986,60	404 686,56	404 686,56	404 686,56	404 686,56	404 686,56
B.	Przepływy środków pieniężnych z dział. inwestycyjnej										
I.	Wpływy z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Wydatki inwestycyjne	63 440,00	4 345 661,47	9 735 653,68	5 326 552,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-63 440,00	-4 345 661,47	-9 735 653,68	-5 326 552,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C.	Przepływy środków pieniężnych z dział. finansowej										
I.	Wpływy	63 440,00	4 345 661,47	9 735 653,68	5 992 870,41	1 659 952,53	384 020,00	384 020,00	384 020,00	384 020,00	384 020,00
1.	Zwiększenie kapitału - wkład własny inwestycyjny	63 440,00	2 790 396,88	5 846 272,21	3 198 371,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Zwiększenie kapitału - pokrycie kosztów funkcjonowania	0,00	0,00	0,00	0,00	384 020,00	384 020,00	384 020,00	384 020,00	384 020,00	384 020,00
3.	Wpłata JST na prefinansowanie inwestycji	0,00	1 555 264,59	386 986,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Dotacje	0,00	0,00	3 502 395,32	2 794 499,09	1 275 932,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Wydatki	0,00	0,00	0,00	666 318,21	1 275 932,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.	Dywidendy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Wypłata dla JST z tytułu zwrotu prefinansowania	0,00	0,00	0,00	666 318,21	1 275 932,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Splata kredytów i pożyczek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Odsetki od kredytów i prowizje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	63 440,00	4 345 661,47	9 735 653,68	5 326 552,20	384 020,00	384 020,00	384 020,00	384 020,00	384 020,00	384 020,00
D.	Przepływy pieniężne netto razem	0,00	0,00	0,00	0,00	835 006,60	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00	835 006,60	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56
F.	Środki pieniężne na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	835 006,60	1 623 713,16	2 412 419,72	3 201 126,27	3 989 832,83
G.	Środki pieniężne na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	835 006,60	1 623 713,16	2 412 419,72	3 201 126,27	3 989 832,83	4 778 539,39

Tabela 5.28.

Rachunek przepływów pieniężnych – W1-W0 – c.d.

Lp.	Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
A.	Przepływy środków pieniężnych z dział. operacyjnej									
I.	Zysk (strata) netto	-104 375,10	-104 548,05	-104 548,05	-104 548,05	-104 548,05	-104 548,05	-104 548,05	-104 548,05	-104 548,05
II.	Korekty razem	509 061,66	509 234,61	509 234,61	509 234,61	509 234,61	509 234,61	509 234,61	509 234,61	509 234,61
1.	Amortyzacja	839 109,58	839 282,53	839 282,53	839 282,53	839 282,53	839 282,53	839 282,53	839 282,53	839 282,53
2.	Zmiana stanu kapitału obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Odsetki od kredytów i prowizje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Inne (rozliczenie dotacji)	-330 047,91	-330 047,91	-330 047,91	-330 047,91	-330 047,91	-330 047,91	-330 047,91	-330 047,91	-330 047,91
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	404 686,56	404 686,56	404 686,56	404 686,56	404 686,56	404 686,56	404 686,56	404 686,56	404 686,56
B.	Przepływy środków pieniężnych z dział. inwestycyjnej									
I.	Wpływy z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C.	Przepływy środków pieniężnych z dział. finansowej									
I.	Wpływy	384 020,00	384 020,00	384 020,00	384 020,00	384 020,00	384 020,00	384 020,00	384 020,00	384 020,00
1.	Zwiększenie kapitału - wkład własny inwestycyjny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Zwiększenie kapitału - pokrycie kosztów funkcjonowania	384 020,00	384 020,00	384 020,00	384 020,00	384 020,00	384 020,00	384 020,00	384 020,00	384 020,00
3.	Wpłata JST na prefinansowanie inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Wydatki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.	Dywidendy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Wyplata dla JST z tytułu zwrotu prefinansowania	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Splata kredytów i pożyczek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Odsetki od kredytów i prowizje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	384 020,00	384 020,00	384 020,00	384 020,00	384 020,00	384 020,00	384 020,00	384 020,00	384 020,00
D.	Przepływy pieniężne netto razem	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56
F.	Środki pieniężne na początek okresu	4 778 539,39	5 567 245,95	6 355 952,50	7 144 659,06	7 933 365,62	8 722 072,18	9 510 778,73	10 299 485,29	11 088 191,85
G.	Środki pieniężne na koniec okresu	5 567 245,95	6 355 952,50	7 144 659,06	7 933 365,62	8 722 072,18	9 510 778,73	10 299 485,29	11 088 191,85	11 876 898,41

5.6.3. Źródła pokrycia deficytu

Finansowanie Przystani w Lubczynie odbywa się w taki sposób, że całość kosztów operacyjnych netto bez amortyzacji, która nie jest wydatkiem, pokrywa Budżet Gminy Goleńców. Przychody jakie generuje Przystań są kumulowane i z nich pokrywane są inwestycje odtworzeniowe na terenie obiektu.

Ten sposób finansowania zostanie zachowany. Całość przychodów będzie kumulowana na przyszłe nakłady inwestycyjne. W niniejszej prognozie nie identyfikowano wysokości i rodzaju przyszłych nakładów w związku z czym, pokazane jest z roku na rok rosnące skumulowane saldo wolnych środków pieniężnych na koniec każdego okresu prognozy.

Na przedmiotową inwestycję nie planuje się zaciągać kredytu inwestycyjnego. Środki zostaną zapewnione przez JST, o czym będzie mowa w dalszej części opracowania.

5.7. Źródła finansowania projektu

5.7.1. Kalkulacja luki finansowej. Poziom dofinansowania

Pomoc publiczna – zgodnie z art. 87 ust. 1 Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską (TWE), pomocą publiczną jest wszelka pomoc przyznawana przez państwo członkowskie lub przy użyciu zasobów państwowych, w jakiegokolwiek formie, która zakłóca lub grozi zakłóceniem konkurencji poprzez sprzyjanie niektórym przedsiębiorstwom lub produkcji niektórych towarów, jest niezgodna ze wspólnym rynkiem w zakresie, w jakim wpływa na wymianę handlową między państwami członkowskimi. Z art. 87 ust. 1 TWE wynikają podstawowe kryteria pomocy publicznej, które służą Komisji Europejskiej do badania czy ma do czynienia z występowaniem pomocy publicznej:

1. wsparcie jest przyznane przez państwo lub przy wykorzystaniu zasobów państwowych,
2. wsparcie uprzywilejowuje konkretne przedsiębiorstwa lub grupy przedsiębiorstw, bądź produkcję określonych towarów,
3. wsparcie zakłóca lub grozi zakłóceniem konkurencji,
4. wsparcie wpływa na wymianę handlową między państwami członkowskimi.

W przypadku przedmiotowej inwestycji spełnione są wszystkie cztery powyższe kryteria. W związku z tym poziom dofinansowania dla projektu zgodnie z Uszczegółowieniem Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2007-2013 wynosi **40%** kosztów kwalifikowanych.

5.7.2. Źródła finansowania. Finansowanie części inwestycji nie pochodzącej ze środków EFRR

Nakłady inwestycyjne na przedmiotowy projekt wynoszą 19 471 307,35 zł brutto. Z tej kwoty część stanowią koszty niekwalifikowane:

- studium wykonalności – 63 440,00 zł,
- projekty budowlane i wykonawcze – 451 400,00 zł,
- promocja projektu – 24 400,00 zł.

Koszty niekwalifikowane wynoszą ogółem 539 240,00 zł.

Koszty kwalifikowane wynoszą 18 932 067,35 zł.

Inwestycja zostanie sfinansowana z dwóch źródeł:

- wkład własny JST 11 898 480,41zł,
- dotacja (40% kosztów kwalifikowanych) 7 572 826,94zł.

Finansowanie projektu przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 5.29.
Finansowanie inwestycji

Wyszczególnienie	2008	2009	2010	2011	2012	RAZEM
środki na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
wydatki inwestycyjne, w tym:	63 440,00	4 345 661,47	9 735 653,68	5 326 552,20		19 471 307,35
niekwalifikowane	63 440,00	457 500,00	12 200,00	6 100,00		539 240,00
kwalifikowane	0,00	3 888 161,47	9 723 453,68	5 320 452,20		18 932 067,35
wpływy dotacji			3 502 395,32	2 794 499,09	1 275 932,53	7 572 826,94
wkład JST	63 440,00	2 790 396,88	5 846 272,21	3 198 371,32	0,00	11 898 480,41
prefinansowanie ze środków JST	0,00	1 555 264,59	386 986,15	0,00	0,00	1 942 250,74
zwrot dla JST	0,00	0,00	0,00	666 318,21	1 275 932,53	1 942 250,74
środki na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

5.7.3. Podstawowe parametry kredytów i pożyczek

Na planowane przedsięwzięcie nie planuje się zaciągać kredytów inwestycyjnych.

5.7.4. Ocena możliwości finansowych inwestora. Wnioski z analizy zdolności inwestycyjnej inwestora

Analizę zdolności finansowej inwestora – Gminy Goleniów – przeprowadzono w oparciu o planowany budżet Gminy sporządzony przez Skarbnika Gminy Panią Agnieszkę Drożdżał.

W prognozie budżetu Gminy uwzględniono wydatki inwestycyjne, wydatki bieżące oraz wpływ dotacji wynikające z funkcjonowania Przystani w Lubczynie w wariantcie inwestycyjnym W1.

Zgodnie z prawem wartości wskaźników zadłużenia powinny wynosić:

- stosunek łącznej kwoty spłat rat i odsetek od kredytów i pożyczek zaciągniętych przez JST oraz potencjalnych spłat kwot z tytułu udzielonych poręczeń do dochodów budżetowych JST – max 15%,
- łączna kwota długu JST w relacji do dochodów budżetowych – max 60%.

Wskaźniki zadłużenia JST przy uwzględnieniu planowanej inwestycji mieszczą się w określonych normach. Utrzymane są także nie ujemne salda gotówki na koniec kolejnych lat prognozy. Świadczy to, że Gmina jest w stanie zapewnić trwałość finansową przedsięwzięcia bez naruszania przepisów o finansowaniu JST.

W poniższych tabelach przedstawiono prognozowany budżet Gminy oraz kalkulację wskaźników zadłużenia.

Tabela 5.30.

Prognoza budżetu Gminy – W1

L.p.	Wyszczególnienie	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
I.	DOCHODY OGÓŁEM, w tym:	82 124 089	89 912 671	93 001 083	95 615 302	98 243 809	101 872 360	102 438 536	103 094 638	104 224 645	105 751 200
1.	<i>dochody własne, w tym:</i>	<i>51 806 362</i>	<i>54 957 963</i>	<i>56 997 734</i>	<i>58 531 852</i>	<i>60 047 856</i>	<i>62 530 528</i>	<i>61 916 449</i>	<i>61 356 889</i>	<i>61 234 763</i>	<i>61 471 621</i>
1.1.	dochody z podatków i opłat	17 600 000	21 199 000	21 834 970	22 490 019	23 164 720	24 786 250	26 025 563	26 806 329	27 610 519	28 438 835
1.2.	udział w podatkach stanowiących doch. budżetu państwa	17 657 093	20 350 579	20 859 343	21 380 827	21 915 348	22 463 231	23 024 812	23 600 433	24 190 443	24 795 204
1.3.	dochody z majątku gminy	14 303 552	11 372 651	11 656 967	11 948 391	12 187 359	12 431 106	9 944 885	7 955 908	6 364 727	5 091 781
1.4.	pozostałe dochody własne	2 245 717	2 035 733	2 646 453	2 712 614	2 780 430	2 849 940	2 921 189	2 994 219	3 069 074	3 145 801
2.	<i>subwencja ogólna</i>	<i>17 403 698</i>	<i>18 808 149</i>	<i>19 372 393</i>	<i>19 953 565</i>	<i>20 552 172</i>	<i>21 168 737</i>	<i>21 803 800</i>	<i>22 457 914</i>	<i>23 131 651</i>	<i>23 825 600</i>
3.	<i>dotacje, w tym:</i>	<i>12 914 029</i>	<i>16 146 559</i>	<i>16 630 956</i>	<i>17 129 884</i>	<i>17 643 781</i>	<i>18 173 094</i>	<i>18 718 287</i>	<i>19 279 836</i>	<i>19 858 231</i>	<i>20 453 978</i>
3.1.	na przedmiotową inwestycję	0	0	3 502 395	2 794 499	1 275 933	0	0	0	0	0
II.	WYDATKI OGÓŁEM, w tym:	100 827 049	108 657 671	105 601 083	92 435 302	95 063 810	98 692 360	99 258 536	99 914 638	100 044 645	101 271 199
1.	<i>wydatki majątkowe, w tym:</i>	<i>34 298 320</i>	<i>37 369 446</i>	<i>31 842 998</i>	<i>16 573 029</i>	<i>17 619 452</i>	<i>19 621 907</i>	<i>18 540 833</i>	<i>17 456 356</i>	<i>15 821 248</i>	<i>15 292 915</i>
1.1.	na przedmiotową inwestycję	366 807	4 345 661	9 735 654	5 326 552	0	0	0	0	0	0
2.	<i>wydatki bieżące, w tym:</i>	<i>66 528 729</i>	<i>71 288 225</i>	<i>73 758 085</i>	<i>75 862 273</i>	<i>77 444 358</i>	<i>79 070 453</i>	<i>80 717 703</i>	<i>82 458 282</i>	<i>84 223 397</i>	<i>85 978 284</i>
2.1.	koszty utrzymania infrastruktury, w tym:	1 874 446	1 950 322	1 999 080	2 049 057	2 100 283	2 152 791	2 206 610	2 261 776	2 318 320	2 376 278
2.1.1.	na przedmiotową inwestycję	136 352	136 400	136 400	136 400	191 000	191 000	191 000	191 000	191 000	191 000
2.2.	wynagrodzenia z pochodnymi, w tym:	24 896 489	26 935 968	27 744 047	28 576 368	29 433 660	30 316 669	31 226 169	32 162 954	33 127 843	34 121 678
2.2.1.	na przedmiotową inwestycję	204 710	204 700	204 700	204 700	534 120	534 120	534 120	534 120	534 120	534 120
2.3.	związane z obsługą długu (koszty finansowe), w tym:	825 000	1 325 000	2 320 000	2 708 000	2 531 000	2 354 000	2 153 000	1 999 000	1 822 000	1 586 000
2.3.1.	na przedmiotową inwestycję										
2.4.	pozostałe wydatki bieżące	38 932 794	41 076 935	41 694 958	42 528 847	43 379 415	44 246 993	45 131 923	46 034 552	46 955 234	47 894 328
2.4.1.	na przedmiotową inwestycję										
2.5.	potencjalne spłaty udzielonych poręczeń (nie wchodzi do sumy wydatków)	585 000	484 000	484 000	484 000	484 000	484 000	484 000	484 000	484 000	484 000
III.	WYNIK BUDŻETU (I - II)	-18 702 960	-18 745 000	-12 600 000	3 180 000	3 180 000	3 180 000	3 180 000	3 180 000	4 180 000	4 480 000
IV.	KREDYTY I POŻYCZKI ORAZ OBLIGACJE										
1.	<i>stan na początek roku, w tym:</i>	<i>16 000 000</i>	<i>26 000 000</i>	<i>40 000 000</i>	<i>52 000 000</i>	<i>48 220 000</i>	<i>44 440 000</i>	<i>40 660 000</i>	<i>36 880 000</i>	<i>33 100 000</i>	<i>28 320 000</i>
1.1.	na przedmiotową inwestycję										
2.	<i>zaciągnięcia, w tym:</i>	<i>13 000 000</i>	<i>17 000 000</i>	<i>15 000 000</i>							
2.1.	na przedmiotową inwestycję										
3.	<i>spłaty, w tym:</i>	<i>3 000 000</i>	<i>3 000 000</i>	<i>3 000 000</i>	<i>3 780 000</i>	<i>3 780 000</i>	<i>3 780 000</i>	<i>3 780 000</i>	<i>3 780 000</i>	<i>4 780 000</i>	<i>4 780 000</i>
3.1.	na przedmiotową inwestycję										
4.	<i>stan na koniec roku, w tym:</i>	<i>26 000 000</i>	<i>40 000 000</i>	<i>52 000 000</i>	<i>48 220 000</i>	<i>44 440 000</i>	<i>40 660 000</i>	<i>36 880 000</i>	<i>33 100 000</i>	<i>28 320 000</i>	<i>23 540 000</i>
4.1.	na przedmiotową inwestycję										
V.	ZOBOWIĄZANIA BIEŻĄCE										
1.	<i>stan na początek roku</i>	<i>2 006 353</i>	<i>2 006 353</i>	<i>2 006 353</i>	<i>2 006 353</i>	<i>2 006 353</i>	<i>2 006 353</i>	<i>2 006 353</i>	<i>2 006 353</i>	<i>2 006 353</i>	<i>2 006 353</i>
2.	<i>wzrost (+) / spadek (-)</i>										
3.	<i>stan na koniec roku</i>	<i>2 006 353</i>	<i>2 006 353</i>	<i>2 006 353</i>	<i>2 006 353</i>	<i>2 006 353</i>	<i>2 006 353</i>	<i>2 006 353</i>	<i>2 006 353</i>	<i>2 006 353</i>	<i>2 006 353</i>
VI.	NALEŻNOŚCI I ZAPASY										
1.	<i>stan na początek roku</i>	<i>2 754 199</i>	<i>2 754 199</i>	<i>2 754 199</i>	<i>2 754 199</i>	<i>2 754 199</i>	<i>2 754 199</i>	<i>2 754 199</i>	<i>2 754 199</i>	<i>2 754 199</i>	<i>2 754 199</i>
2.	<i>wzrost (+) / spadek (-)</i>										
3.	<i>stan na koniec roku</i>	<i>2 754 199</i>	<i>2 754 199</i>	<i>2 754 199</i>	<i>2 754 199</i>	<i>2 754 199</i>	<i>2 754 199</i>	<i>2 754 199</i>	<i>2 754 199</i>	<i>2 754 199</i>	<i>2 754 199</i>
VII.	INNE PRZYCHODY	300 000	500 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	300 000
VIII.	PRZEPŁYWY W ROKU OBRACHUNKOWYM	-8 402 960	-4 245 000	0	0	0	0	0	0	0	0
IX.	NADWYŻKA Z LAT POPRZEDNICH	8 402 960	4 245 000	0	0	0	0	0	0	0	0
X.	STAN ŚRODKÓW NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Tabela 5.30.

Prognoza budżetu Gminy – W1 – c.d.

L.p.	Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
I.	DOCHODY OGÓŁEM, w tym:	107 103 743	110 138 015	113 259 023	116 469 265	119 771 310	123 167 807	126 661 474	130 255 112	133 951 606
1.	<i>dochody własne, w tym:</i>	61 495 777	63 161 810	64 873 532	66 632 209	68 439 142	70 295 674	72 203 177	74 163 066	76 176 799
1.1.	dochody z podatków i opłat	29 292 000	30 170 760	31 075 883	32 008 160	32 968 404	33 957 458	34 976 181	36 025 465	37 106 229
1.2.	udział w podatkach stanowiących doch. budżetu państwa	25 415 085	26 050 462	26 701 723	27 369 266	28 053 498	28 754 835	29 473 706	30 210 549	30 965 813
1.3.	dochody z majątku gminy	3 564 247	3 635 532	3 708 242	3 782 407	3 858 055	3 935 217	4 013 921	4 094 199	4 176 083
1.4.	pozostałe dochody własne	3 224 446	3 305 057	3 387 683	3 472 376	3 559 185	3 648 165	3 739 369	3 832 853	3 928 674
2.	<i>subwencja ogólna</i>	24 540 368	25 276 580	26 034 877	26 815 923	27 620 401	28 449 013	29 302 483	30 181 558	31 087 005
3.	<i>dotacje, w tym:</i>	21 067 597	21 699 625	22 350 614	23 021 133	23 711 767	24 423 120	25 155 814	25 910 488	26 687 803
3.1.	na przedmiotową inwestycję	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II.	WYDATKI OGÓŁEM, w tym:	102 623 743	105 678 015	109 559 023	111 769 265	115 071 311	123 467 323	126 961 474	130 555 112	134 251 607
1.	<i>wydatki majątkowe, w tym:</i>	14 841 524	16 039 510	18 061 537	18 308 728	19 652 234	26 032 253	27 156 009	28 319 771	29 524 848
1.1.	na przedmiotową inwestycję	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	<i>wydatki bieżące, w tym:</i>	87 782 219	89 638 505	91 497 486	93 460 537	95 419 077	97 435 070	99 805 465	102 235 341	104 726 759
2.1.	koszty utrzymania infrastruktury, w tym:	2 435 685	2 496 577	2 558 991	2 622 966	2 688 540	2 755 754	2 824 648	2 895 264	2 967 646
2.1.1.	na przedmiotową inwestycję	191 000	191 000	191 000	191 000	191 000	191 000	191 000	191 000	191 000
2.2.	wynagrodzenia z pochodnymi, w tym:	35 145 329	36 199 689	37 285 679	38 404 250	39 556 377	40 743 068	41 965 360	43 224 321	44 521 051
2.2.1.	na przedmiotową inwestycję	534 120	534 120	534 120	534 120	534 120	534 120	534 120	534 120	534 120
2.3.	związane z obsługą długu (koszty finansowe), w tym:	1 349 000	1 113 000	827 000	591 000	295 000				
2.3.1.	na przedmiotową inwestycję									
2.4.	pozostałe wydatki bieżące	48 852 205	49 829 239	50 825 815	51 842 321	52 879 159	53 936 248	55 015 456	56 115 756	57 238 062
2.4.1.	na przedmiotową inwestycję									
2.5.	potencjalne spłaty udzielonych poręczeń (nie wchodzi do sumy wydatków)	484 000	484 000	484 000	484 000	484 000	484 000	484 000	484 000	484 000
III.	WYNIK BUDŻETU (I - II)	4 480 000	4 460 000	3 700 000	4 700 000	4 700 000	-299 516	-300 000	-300 000	-300 000
IV.	KREDYTY I POŻYCZKI ORAZ OBLIGACJE									
1.	<i>stan na początek roku, w tym:</i>	23 540 000	18 760 000	14 000 000	10 000 000	5 000 000	0	0	0	0
1.1.	na przedmiotową inwestycję									
2.	<i>zaciągnięcia, w tym:</i>									
2.1.	na przedmiotową inwestycję									
3.	<i>splaty, w tym:</i>	4 780 000	4 760 000	4 000 000	5 000 000	5 000 000				
3.1.	na przedmiotową inwestycję									
4.	<i>stan na koniec roku, w tym:</i>	18 760 000	14 000 000	10 000 000	5 000 000	0	0	0	0	0
4.1.	na przedmiotową inwestycję									
V.	ZOBOWIĄZANIA BIEŻĄCE									
1.	<i>stan na początek roku</i>	2 006 353	2 006 353	2 006 353	2 006 353	2 006 353	2 006 353	2 006 353	2 006 353	2 006 353
2.	<i>wzrost (+) / spadek (-)</i>									
3.	<i>stan na koniec roku</i>	2 006 353	2 006 353	2 006 353	2 006 353	2 006 353	2 006 353	2 006 353	2 006 353	2 006 353
VI.	NALEŻNOŚCI I ZAPASY									
1.	<i>stan na początek roku</i>	2 754 199	2 754 199	2 754 199	2 754 199	2 754 199	2 754 199	2 754 199	2 754 199	2 754 199
2.	<i>wzrost (+) / spadek (-)</i>									
3.	<i>stan na koniec roku</i>	2 754 199	2 754 199	2 754 199	2 754 199	2 754 199	2 754 199	2 754 199	2 754 199	2 754 199
VII.	INNE PRZYCHODY	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000
VIII.	PRZEPŁYWY W ROKU OBRACHUNKOWYM	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IX.	NADWYŻKA Z LAT POPRZEDNICH	0	0	0	0	0	0	0	0	0
X.	STAN ŚRODKÓW NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Tabela 5.31.

Kalkulacja wskaźników zadłużenia Gminy – W1

Wyszczególnienie	wykonanie 2006	wykonanie 2007	plan 2008	plan 2009	plan 2010	plan 2011	plan 2012	plan 2013	plan 2014	plan 2015	plan 2016
Dochody	74 515 710	103 989 729	82 124 089	89 912 671	93 001 083	95 615 302	98 243 809	101 872 360	102 438 536	103 094 638	104 224 645
Przychody (kredyty, pożyczki, zobowiązania i inne)	8 858 130	6 690 671	13 300 000	17 500 000	15 600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000
Wydatki i rozchody w tym:	77 065 206	102 277 439	103 827 049	111 657 671	108 601 083	96 215 302	98 843 810	102 472 360	103 038 536	103 694 638	104 824 645
Obsługa długu publicznego w tym:	2 815 166	3 957 076	4 410 000	4 809 000	5 804 000	6 972 000	6 795 000	6 618 000	6 417 000	6 263 000	7 086 000
spłata kapitału	2 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 780 000	3 780 000	3 780 000	3 780 000	3 780 000	4 780 000
odsetki	815 166	957 076	825 000	1 325 000	2 320 000	2 708 000	2 531 000	2 354 000	2 153 000	1 999 000	1 822 000
potencjalne spłaty wyn. z udzielonych poręczeń	961 886	585 000	585 000	484 000	484 000	484 000	484 000	484 000	484 000	484 000	484 000
Zobowiązania (stan na 31 XII)	23 212 087	18 951 853	28 006 353	42 006 353	54 006 353	50 226 353	46 446 353	42 666 353	38 886 353	35 106 353	30 326 353
Zobowiązania / Dochody	31,15%	18,22%	34,10%	46,72%	58,07%	52,53%	47,28%	41,88%	37,96%	34,05%	29,10%
Obsługa długu / Dochody	3,78%	3,81%	5,37%	5,35%	6,24%	7,29%	6,92%	6,50%	6,26%	6,08%	6,80%

Wyszczególnienie	plan 2017	plan 2018	plan 2019	plan 2020	plan 2021	plan 2022	plan 2023	plan 2024	plan 2025	plan 2026
Dochody	105 751 200	107 103 743	110 138 015	113 259 023	116 469 265	119 771 310	123 167 807	126 661 474	130 255 112	133 951 606
Przychody (kredyty, pożyczki, zobowiązania i inne)	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000
Wydatki i rozchody w tym:	106 051 199	107 403 743	110 438 015	113 559 023	116 769 265	120 071 311	123 467 323	126 961 474	130 555 112	134 251 607
Obsługa długu publicznego w tym:	6 850 000	6 613 000	6 357 000	5 311 000	6 075 000	5 779 000	484 000	484 000	484 000	484 000
spłata kapitału	4 780 000	4 780 000	4 760 000	4 000 000	5 000 000	5 000 000	0	0	0	0
odsetki	1 586 000	1 349 000	1 113 000	827 000	591 000	295 000	0	0	0	0
potencjalne spłaty wyn. z udzielonych poręczeń	484 000	484 000	484 000	484 000	484 000	484 000	484 000	484 000	484 000	484 000
Zobowiązania (stan na 31 XII)	25 546 353	20 766 353	16 006 353	12 006 353	7 006 353	2 006 353	2 006 353	2 006 353	2 006 353	2 006 353
Zobowiązania / Dochody	24,16%	19,39%	14,53%	10,60%	6,02%	1,68%	1,63%	1,58%	1,54%	1,50%
Obsługa długu / Dochody	6,48%	6,17%	5,77%	4,69%	5,22%	4,83%	0,39%	0,38%	0,37%	0,36%

5.8. Analiza kosztów-korzyści – analiza finansowa projektu

5.8.1. Wskaźnik FNPV/C I FIRR/C

Przedstawiony wcześniej rachunek przepływów pieniężnych jest podstawą do wyznaczenia zdyskontowanych przepływów pieniężnych, na podstawie których z kolei wyznaczono wskaźniki finansowe charakteryzujące inwestycję: finansową wewnętrzną stopę zwrotu z inwestycji (oznaczane jako FIRR lub FRR) oraz finansową zaktualizowaną wartość netto inwestycji (FNPV).

Zgodnie z wytycznymi przyjęto stopę dyskontową w wysokości 5%.

W niniejszym rozdziale przedstawiono wskaźniki obliczone dla całości nakładów inwestycyjnych: FIRR/C oraz FNPV/C. Wyniki obliczeń przedstawiają się następująco:

FIRR/C	%	-3,58%
FNPV/C (15 lat po zakończeniu inwestycji)	zł	-11 458 710,82

W poniższej tabeli przedstawiono przepływy pieniężne na podstawie których wyznaczono powyższe wskaźniki oceny finansowej przedsięwzięcia.

Tabela 5.32.

Przepływy pieniężne do wyznaczenia wskaźników oceny finansowej – całość nakładów

Wyszczególnienie	j.m.	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
WPŁYWY	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	1 752 733,38	1 752 733,38	1 752 733,38	1 752 733,38	1 736 873,38	1 626 951,38
przychody operacyjne projektu	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56
korekta amortyzacji	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	964 026,83	964 026,83	964 026,83	964 026,83	948 166,83	838 244,83
wartość rezydualna (resztowa)	zł										
WYDATKI	zł	63 440,00	4 345 661,47	9 735 653,68	5 326 552,20	1 348 046,83	1 348 046,83	1 348 046,83	1 348 046,83	1 332 186,83	1 222 264,83
koszty operacyjne projektu	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	1 348 046,83	1 348 046,83	1 348 046,83	1 348 046,83	1 332 186,83	1 222 264,83
nakłady inwestycyjne	zł	63 440,00	4 345 661,47	9 735 653,68	5 326 552,20						
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO	zł	-63 440,00	-4 345 661,47	-9 735 653,68	-5 326 552,20	404 686,56	404 686,56	404 686,56	404 686,56	404 686,56	404 686,56
Stopa dyskontowa	%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Czynnik dyskontujący	-	1,0000	0,9524	0,9070	0,8638	0,8227	0,7835	0,7462	0,7107	0,6768	0,6446
Zdyskontowane przepływy pieniężne netto	zł	-63 440,00	-4 138 725,21	-8 830 524,88	-4 601 276,06	332 936,63	317 082,51	301 983,34	287 603,18	273 907,79	260 864,56
Skumulowane zdyskont. przepł. pien. netto	zł	-63 440,00	-4 202 165,21	-13 032 690,09	-17 633 966,15	-17 301 029,52	-16 983 947,01	-16 681 963,67	-16 394 360,49	-16 120 452,70	-15 859 588,14

Wyszczególnienie	j.m.	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
WPŁYWY	zł	1 627 816,13	1 627 989,08	1 627 989,08	1 627 989,08	1 627 989,08	1 627 989,08	1 627 989,08	1 627 989,08	7 756 922,72
przychody operacyjne projektu	zł	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56
korekta amortyzacji	zł	839 109,58	839 282,53	839 282,53	839 282,53	839 282,53	839 282,53	839 282,53	839 282,53	839 282,53
wartość rezydualna (resztowa)	zł									6 128 933,64
WYDATKI	zł	1 223 129,58	1 223 302,53	1 223 302,53	1 223 302,53	1 223 302,53	1 223 302,53	1 223 302,53	1 223 302,53	1 223 302,53
koszty operacyjne projektu	zł	1 223 129,58	1 223 302,53	1 223 302,53	1 223 302,53	1 223 302,53	1 223 302,53	1 223 302,53	1 223 302,53	1 223 302,53
nakłady inwestycyjne	zł									
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO	zł	404 686,56	404 686,56	404 686,56	404 686,56	404 686,56	404 686,56	404 686,56	404 686,56	6 533 620,20
Stopa dyskontowa	%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Czynnik dyskontujący	-	0,6139	0,5847	0,5568	0,5303	0,5051	0,4810	0,4581	0,4363	0,4155
Zdyskontowane przepływy pieniężne netto	zł	248 442,44	236 611,85	225 344,62	214 613,92	204 394,21	194 661,15	185 391,57	176 563,40	2 714 854,14
Skumulowane zdyskont. przepł. pien. netto	zł	-15 611 145,69	-15 374 533,85	-15 149 189,23	-14 934 575,31	-14 730 181,10	-14 535 519,94	-14 350 128,37	-14 173 564,96	-11 458 710,82

5.8.2. Wskaźnik FNPV/K I FRR/K

Obliczenie wskaźników finansowych dla wkładu krajowego polega na uwzględnieniu w przepływach pieniężnych po stronie wpływów dotacji uzyskanej ze środków UE.

Wartości wskaźników przedstawiają się następująco:

FIRR/K	%	0,19%
FNPV/K (15 lat po zakończeniu inwestycji)	zł	-4 818 228,79

W poniższej tabeli przedstawiono przepływy pieniężne na podstawie których wyznaczono powyższe wskaźniki oceny finansowej przedsięwzięcia.

Tabela 5.33.

Przepływy pieniężne do wyznaczenia wskaźników oceny finansowej – wkład krajowy (JST)

Wyszczególnienie	j.m.	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
WPŁYWY	zł	0,00	0,00	3 502 395,32	2 794 499,09	3 028 665,91	1 752 733,38	1 752 733,38	1 752 733,38	1 736 873,38	1 626 951,38
przychody operacyjne projektu	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56
korekta amortyzacji	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	964 026,83	964 026,83	964 026,83	964 026,83	948 166,83	838 244,83
dotacja UE	zł			3 502 395,32	2 794 499,09	1 275 932,53					
wartość rezydualna (resztowa)	zł										
WYDATKI	zł	63 440,00	4 345 661,47	9 735 653,68	5 326 552,20	1 348 046,83	1 348 046,83	1 348 046,83	1 348 046,83	1 332 186,83	1 222 264,83
koszty operacyjne projektu	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	1 348 046,83	1 348 046,83	1 348 046,83	1 348 046,83	1 332 186,83	1 222 264,83
nakłady inwestycyjne	zł	63 440,00	4 345 661,47	9 735 653,68	5 326 552,20						
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO	zł	-63 440,00	-4 345 661,47	-6 233 258,36	-2 532 053,11	1 680 619,09	404 686,56	404 686,56	404 686,56	404 686,56	404 686,56
Stopa dyskontowa	%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Czynnik dyskontujący	-	1,0000	0,9524	0,9070	0,8638	0,8227	0,7835	0,7462	0,7107	0,6768	0,6446
Zdyskontowane przepływy pieniężne netto	zł	-63 440,00	-4 138 725,21	-5 653 749,08	-2 187 282,68	1 382 649,48	317 082,51	301 983,34	287 603,18	273 907,79	260 864,56
Skumulowane zdyskont. przepł. pien. netto	zł	-63 440,00	-4 202 165,21	-9 855 914,29	-12 043 196,96	-10 660 547,48	-10 343 464,98	-10 041 481,64	-9 753 878,46	-9 479 970,67	-9 219 106,10

Wyszczególnienie	j.m.	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
WPŁYWY	zł	1 627 816,13	1 627 989,08	1 627 989,08	1 627 989,08	1 627 989,08	1 627 989,08	1 627 989,08	1 627 989,08	7 756 922,72
przychody operacyjne projektu	zł	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56
korekta amortyzacji	zł	839 109,58	839 282,53	839 282,53	839 282,53	839 282,53	839 282,53	839 282,53	839 282,53	839 282,53
dotacja UE	zł									
wartość rezydualna (resztowa)	zł									6 128 933,64
WYDATKI	zł	1 223 129,58	1 223 302,53	1 223 302,53	1 223 302,53	1 223 302,53	1 223 302,53	1 223 302,53	1 223 302,53	1 223 302,53
koszty operacyjne projektu	zł	1 223 129,58	1 223 302,53	1 223 302,53	1 223 302,53	1 223 302,53	1 223 302,53	1 223 302,53	1 223 302,53	1 223 302,53
nakłady inwestycyjne	zł									
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO	zł	404 686,56	404 686,56	404 686,56	404 686,56	404 686,56	404 686,56	404 686,56	404 686,56	6 533 620,20
Stopa dyskontowa	%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Czynnik dyskontujący	-	0,6139	0,5847	0,5568	0,5303	0,5051	0,4810	0,4581	0,4363	0,4155
Zdyskontowane przepływy pieniężne netto	zł	248 442,44	236 611,85	225 344,62	214 613,92	204 394,21	194 661,15	185 391,57	176 563,40	2 714 854,14
Skumulowane zdyskont. przepł. pien. netto	zł	-8 970 663,66	-8 734 051,81	-8 508 707,19	-8 294 093,27	-8 089 699,06	-7 895 037,91	-7 709 646,33	-7 533 082,93	-4 818 228,79

5.8.3. Trwałość finansowa projektu

O trwałości finansowej przedsięwzięcia świadczą dodatnie salda skumulowanych środków pieniężnych dla wariantu inwestycyjnego W1. W analizie tej uwzględnia się wszystkie możliwe wpływy i wydatki.

Sporządzono przepływy pieniężne w uproszczonym układzie jak dla spółek prawa handlowego.

Przedmiotowe przedsięwzięcie będzie finansowane z uzyskiwanych przychodów a także z dotacji (dofinansowania) uzyskiwanego od JST. W przepływach uwzględniono także dotację unijną.

Skumulowane saldo środków pieniężnych na koniec każdego okresu prognozy jest dodatnie co świadczy o trwałości finansowej przedsięwzięcia.

Przepływy pieniężne dla wariantu inwestycyjnego W1 pokazano w poniższej tabeli.

W kolejnej tabeli pokazano także bilans pro-forma sporządzony dla przystani żeglarskiej w Lubczynie w wariantcie inwestycyjnym W1. Bilans pokazuje majątek oraz finansujące go kapitały. Daje on ogólny obraz Przystani w okresie 15 lat po zakończeniu inwestycji.

Tabela 5.34.

Przepływy pieniężne dla podmiotu – W1

Lp.	Wyszczególnienie	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
A.	Przepływy środków pieniężnych z dział. operacyjnej										
I.	Zysk (strata) netto	-270 536,88	-302 386,34	-301 055,14	-299 211,15	-478 915,47	-476 166,05	-475 606,88	-472 911,50	-463 219,78	-396 048,91
II.	Korekty razem	30 915,11	62 456,83	61 125,64	59 281,65	689 972,57	640 923,10	640 363,93	637 668,55	627 976,83	560 805,96
1.	Amortyzacja	30 915,11	62 456,83	61 125,64	59 281,65	1 022 639,87	1 019 890,45	1 019 331,27	1 016 635,90	1 000 775,87	890 853,87
2.	Zmiana stanu kapitału obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	46 300,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Odsetki od kredytów i prowizje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Inne (rozliczenie dotacji)	0,00	0,00	0,00	0,00	-378 967,35	-378 967,35	-378 967,35	-378 967,35	-372 799,04	-330 047,91
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-239 621,77	-239 929,51	-239 929,51	-239 929,51	211 057,09	164 757,05	164 757,05	164 757,05	164 757,05	164 757,05
B.	Przepływy środków pieniężnych z dział. inwestycyjnej										
I.	Wpływy z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Wydatki inwestycyjne	567 836,88	4 345 661,47	9 735 653,68	5 326 552,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-567 836,88	-4 345 661,47	-9 735 653,68	-5 326 552,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C.	Przepływy środków pieniężnych z dział. finansowej										
I.	Wpływy	707 868,65	4 686 761,47	10 076 753,68	6 333 970,41	2 001 052,53	725 120,00	725 120,00	725 120,00	725 120,00	725 120,00
1.	Zwiększenie kapitału - wkład własny inwestycyjny	366 806,72	2 790 396,88	5 846 272,21	3 198 371,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Zwiększenie kapitału - pokrycie kosztów funkcjonowania	341 061,93	341 100,00	341 100,00	341 100,00	725 120,00	725 120,00	725 120,00	725 120,00	725 120,00	725 120,00
3.	Wpłata JST na prefinansowanie inwestycji	0,00	1 555 264,59	386 986,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Dotacje	0,00	0,00	3 502 395,32	2 794 499,09	1 275 932,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Wydatki	0,00	0,00	0,00	666 318,21	1 275 932,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.	Dywidendy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Wypłata dla JST z tytułu zwrotu prefinansowania	0,00	0,00	0,00	666 318,21	1 275 932,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Spłata kredytów i pożyczek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Odsetki od kredytów i prowizje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	707 868,65	4 686 761,47	10 076 753,68	5 667 652,20	725 120,00	725 120,00	725 120,00	725 120,00	725 120,00	725 120,00
D.	Przepływy pieniężne netto razem	-99 590,00	101 170,49	101 170,49	101 170,49	936 177,09	889 877,05	889 877,05	889 877,05	889 877,05	889 877,05
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	-99 590,00	101 170,49	101 170,49	101 170,49	936 177,09	889 877,05	889 877,05	889 877,05	889 877,05	889 877,05
F.	Środki pieniężne na początek okresu	363 934,00	264 344,00	365 514,49	466 684,98	567 855,48	1 504 032,57	2 393 909,62	3 283 786,67	4 173 663,72	5 063 540,77
G.	Środki pieniężne na koniec okresu	264 344,00	365 514,49	466 684,98	567 855,48	1 504 032,57	2 393 909,62	3 283 786,67	4 173 663,72	5 063 540,77	5 953 417,82

Tabela 5.34.

Przepływy pieniężne dla podmiotu – W1 – c.d.

Lp.	Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
A.	Przepływy środków pieniężnych z dział. operacyjnej									
I.	Zysk (strata) netto	-394 267,49	-394 011,21	-393 962,52	-392 467,15	-388 937,99	-364 899,17	-355 921,51	-355 921,51	-355 921,51
II.	Korekty razem	559 024,54	558 768,26	558 719,57	557 224,20	553 695,04	529 656,22	520 678,56	520 678,56	520 678,56
1.	Amortyzacja	889 072,45	888 816,17	888 767,48	887 272,11	883 742,96	859 704,14	850 726,47	850 726,47	850 726,47
2.	Zmiana stanu kapitału obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Odsetki od kredytów i prowizje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Inne (rozliczenie dotacji)	-330 047,91	-330 047,91	-330 047,91	-330 047,91	-330 047,91	-330 047,91	-330 047,91	-330 047,91	-330 047,91
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	164 757,05	164 757,05	164 757,05	164 757,05	164 757,05	164 757,05	164 757,05	164 757,05	164 757,05
B.	Przepływy środków pieniężnych z dział. inwestycyjnej									
I.	Wpływy z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C.	Przepływy środków pieniężnych z dział. finansowej									
I.	Wpływy	725 120,00	725 120,00	725 120,00	725 120,00	725 120,00	725 120,00	725 120,00	725 120,00	725 120,00
1.	Zwiększenie kapitału - wkład własny inwestycyjny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Zwiększenie kapitału - pokrycie kosztów funkcjonowania	725 120,00	725 120,00	725 120,00	725 120,00	725 120,00	725 120,00	725 120,00	725 120,00	725 120,00
3.	Wpłata JST na prefinansowanie inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Wydatki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.	Dywidendy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Wyplata dla JST z tytułu zwrotu prefinansowania	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Splata kredytów i pożyczek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Odsetki od kredytów i prowizje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	725 120,00	725 120,00	725 120,00	725 120,00	725 120,00	725 120,00	725 120,00	725 120,00	725 120,00
D.	Przepływy pieniężne netto razem	889 877,05	889 877,05	889 877,05	889 877,05	889 877,05	889 877,05	889 877,05	889 877,05	889 877,05
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	889 877,05	889 877,05	889 877,05	889 877,05	889 877,05	889 877,05	889 877,05	889 877,05	889 877,05
F.	Środki pieniężne na początek okresu	5 953 417,82	6 843 294,86	7 733 171,91	8 623 048,96	9 512 926,01	10 402 803,06	11 292 680,11	12 182 557,16	13 072 434,21
G.	Środki pieniężne na koniec okresu	6 843 294,86	7 733 171,91	8 623 048,96	9 512 926,01	10 402 803,06	11 292 680,11	12 182 557,16	13 072 434,21	13 962 311,26

Tabela 5.35.
Bilans podmiotu – W1

Lp.	Wyszczególnienie	[BO]	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
A.	Aktywa trwałe	424 020,62	960 942,39	5 244 147,03	14 918 675,07	20 185 945,62	19 163 305,75	18 143 415,30	17 124 084,03	16 107 448,13	15 106 672,26
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	63 440,00	63 440,00	63 440,00	63 440,00	47 580,00	31 720,00	15 860,00	0,00	0,00
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	424 020,62	897 502,39	5 180 707,03	14 855 235,07	20 122 505,62	19 115 725,75	18 111 695,30	17 108 224,03	16 107 448,13	15 106 672,26
II.1.	grunty (w tym pr. wiecz. użytkowania)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II.2.	budynki i budowle	263 960,37	264 133,56	4 593 318,27	14 306 395,20	19 091 260,64	18 242 639,06	17 394 017,48	16 545 395,90	15 696 774,32	14 848 152,74
II.3.	urządzenia techniczne i maszyny	6 719,17	52 424,34	47 554,35	42 684,35	38 584,36	34 484,36	30 595,20	27 265,21	23 935,21	20 605,22
II.4.	środki transportu	88 553,23	520 316,16	477 265,61	435 546,25	394 900,89	354 924,12	317 485,95	280 047,77	244 272,77	208 497,76
II.5.	wyposażenie i inne	64 787,86	60 628,33	62 568,80	70 609,27	597 759,73	483 678,20	369 596,67	255 515,15	142 465,83	29 416,54
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.	Aktywa obrotowe	363 934,00	264 344,00	365 514,49	466 684,98	567 855,48	1 524 818,67	2 414 695,72	3 304 572,77	4 194 449,81	5 084 326,86
I.	Zapasy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 673,08	3 673,08	3 673,08	3 673,08	3 673,08
II.	Należności krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17 113,02	17 113,02	17 113,02	17 113,02	17 113,02
III.	Inwestycje krótkoterminowe w tym:	363 934,00	264 344,00	365 514,49	466 684,98	567 855,48	1 504 032,57	2 393 909,62	3 283 786,67	4 173 663,72	5 063 540,77
c)	środki pieniężne i inne akt. pieniężne	363 934,00	264 344,00	365 514,49	466 684,98	567 855,48	1 504 032,57	2 393 909,62	3 283 786,67	4 173 663,72	5 063 540,77
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Aktywa razem	787 954,62	1 225 286,39	5 609 661,52	15 385 360,05	20 753 801,10	20 688 124,42	20 558 111,02	20 428 656,79	20 301 897,95	20 190 999,12
A.	Kapitał (fundusz) własny	787 954,62	1 225 286,39	5 609 661,52	11 882 964,73	14 456 906,69	13 427 178,68	13 676 132,63	13 925 645,75	14 177 854,25	14 439 754,47
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00
II.	Należne wpłaty na kapitał podst. (wiel. ujemna)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Udziały (akcje) własne (wiel. ujemna)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	973 879,79	1 681 748,44	6 368 509,91	12 942 868,26	15 816 021,38	15 265 208,85	15 990 328,85	16 715 448,85	17 440 568,85	18 165 688,85
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VII.	Zysk (strata) z pop. okresów	-186 434,61	-385 925,16	-656 462,05	-958 848,39	-1 259 903,53	-1 559 114,69	-2 038 030,16	-2 514 196,22	-2 989 803,10	-3 462 714,60
VIII.	Zysk (strata) netto	-199 490,56	-270 536,88	-302 386,34	-301 055,14	-299 211,15	-478 915,47	-476 166,05	-475 606,88	-472 911,50	-463 219,78
IX.	Odpisy z zysku w roku obr. (wiel. ujemna)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00	3 502 395,32	6 296 894,41	7 260 945,74	6 881 978,39	6 503 011,04	6 124 043,69	5 751 244,66
I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Zobowiązania krótkoterminowe w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	67 086,14	67 086,14	67 086,14	67 086,14	67 086,14
III.1.	z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15 741,76	15 741,76	15 741,76	15 741,76	15 741,76
III.2.	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III.3.	wobec budżetu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24 447,17	24 447,17	24 447,17	24 447,17	24 447,17
III.4.	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14 673,63	14 673,63	14 673,63	14 673,63	14 673,63
III.5.	pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12 223,59	12 223,59	12 223,59	12 223,59	12 223,59
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	3 502 395,32	6 296 894,41	7 193 859,59	6 814 892,25	6 435 924,90	6 056 957,55	5 684 158,51
	Pasywa razem	787 954,62	1 225 286,39	5 609 661,52	15 385 360,05	20 753 801,10	20 688 124,42	20 558 111,02	20 428 656,79	20 301 897,95	20 190 999,12

Tabela 5.35.

Bilans podmiotu – W1 – c.d.

Lp.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
A.	Aktywa trwałe	14 215 818,39	13 326 745,94	12 437 929,76	11 549 162,28	10 661 890,17	9 778 147,21	8 918 443,07	8 067 716,60	7 216 990,13	6 366 263,66
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	14 215 818,39	13 326 745,94	12 437 929,76	11 549 162,28	10 661 890,17	9 778 147,21	8 918 443,07	8 067 716,60	7 216 990,13	6 366 263,66
II.1.	grunty (w tym pr. wiecz. użytkowania)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II.2.	budynki i budowle	13 999 531,16	13 150 909,58	12 302 288,00	11 453 666,42	10 605 044,84	9 756 423,26	8 907 801,68	8 059 180,09	7 210 558,51	6 361 936,93
II.3.	urządzenia techniczne i maszyny	17 275,23	13 945,23	10 615,24	7 285,24	3 955,25	719,83	0,00	0,00	0,00	0,00
II.4.	środki transportu	172 722,75	138 729,16	104 991,85	71 254,55	38 038,90	8 257,83	0,00	0,00	0,00	0,00
II.5.	wyposażenie i inne	26 289,25	23 161,96	20 034,67	16 956,07	14 851,18	12 746,29	10 641,40	8 536,51	6 431,61	4 326,72
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.	Aktywa obrotowe	5 974 203,91	6 864 080,96	7 753 958,01	8 643 835,06	9 533 712,11	10 423 589,16	11 313 466,21	12 203 343,26	13 093 220,31	13 983 097,36
I.	Zapasy	3 673,08	3 673,08	3 673,08	3 673,08	3 673,08	3 673,08	3 673,08	3 673,08	3 673,08	3 673,08
II.	Należności krótkoterminowe	17 113,02	17 113,02	17 113,02	17 113,02	17 113,02	17 113,02	17 113,02	17 113,02	17 113,02	17 113,02
III.	Inwestycje krótkoterminowe w tym:	5 953 417,82	6 843 294,86	7 733 171,91	8 623 048,96	9 512 926,01	10 402 803,06	11 292 680,11	12 182 557,16	13 072 434,21	13 962 311,26
c)	środki pieniężne i inne akt. pieniężne	5 953 417,82	6 843 294,86	7 733 171,91	8 623 048,96	9 512 926,01	10 402 803,06	11 292 680,11	12 182 557,16	13 072 434,21	13 962 311,26
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Aktywa razem	20 190 022,30	20 190 826,90	20 191 887,77	20 192 997,34	20 195 602,28	20 201 736,37	20 231 909,28	20 271 059,86	20 310 210,43	20 349 361,01
A.	Kapitał (fundusz) własny	14 768 825,56	15 099 678,07	15 430 786,86	15 761 944,34	16 094 597,19	16 430 779,20	16 791 000,02	17 160 198,51	17 529 397,00	17 898 595,49
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00
II.	Należne wpłaty na kapitał podst. (wiel. ujemna)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Udziały (akcje) własne (wiel. ujemna)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	18 890 808,85	19 615 928,85	20 341 048,85	21 066 168,85	21 791 288,85	22 516 408,85	23 241 528,85	23 966 648,85	24 691 768,85	25 416 888,85
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VII.	Zysk (strata) z pop. okresów	-3 925 934,38	-4 321 983,29	-4 716 250,78	-5 110 261,99	-5 504 224,51	-5 896 691,66	-6 285 629,65	-6 650 528,83	-7 006 450,34	-7 362 371,85
VIII.	Zysk (strata) netto	-396 048,91	-394 267,49	-394 011,21	-393 962,52	-392 467,15	-388 937,99	-364 899,17	-355 921,51	-355 921,51	-355 921,51
IX.	Odpisy z zysku w roku obr. (wiel. ujemna)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	5 421 196,74	5 091 148,83	4 761 100,92	4 431 053,00	4 101 005,09	3 770 957,17	3 440 909,26	3 110 861,35	2 780 813,43	2 450 765,52
I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Zobowiązania krótkoterminowe w tym:	67 086,14	67 086,14	67 086,14	67 086,14	67 086,14	67 086,14	67 086,14	67 086,14	67 086,14	67 086,14
III.1.	z tytułu dostaw i usług	15 741,76	15 741,76	15 741,76	15 741,76	15 741,76	15 741,76	15 741,76	15 741,76	15 741,76	15 741,76
III.3.	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III.2.	wobec budżetu	24 447,17	24 447,17	24 447,17	24 447,17	24 447,17	24 447,17	24 447,17	24 447,17	24 447,17	24 447,17
III.4.	z tytułu wynagrodzeń	14 673,63	14 673,63	14 673,63	14 673,63	14 673,63	14 673,63	14 673,63	14 673,63	14 673,63	14 673,63
III.5.	pozostałe	12 223,59	12 223,59	12 223,59	12 223,59	12 223,59	12 223,59	12 223,59	12 223,59	12 223,59	12 223,59
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	5 354 110,60	5 024 062,69	4 694 014,77	4 363 966,86	4 033 918,95	3 703 871,03	3 373 823,12	3 043 775,20	2 713 727,29	2 383 679,38
	Pasywa razem	20 190 022,30	20 190 826,90	20 191 887,77	20 192 997,34	20 195 602,28	20 201 736,37	20 231 909,28	20 271 059,86	20 310 210,43	20 349 361,01

5.9. Analiza kosztów-korzyści – analiza ekonomiczna projektu

Omawiane przedsięwzięcie, oprócz bezpośrednich przychodów i kosztów będzie także generowało korzyści i koszty w otoczeniu. Należy się spodziewać, że część użytkowników (obliczona różnicowo $W1 - W0$) projektu będzie korzystała także z infrastruktury znajdującej się w jego otoczeniu. Będą to noclegi, punkty gastronomiczne czy kioski z pamiątkami.

Przyjęto dzienny koszt wyżywienia i innych drobnych wydatków na poziomie 55 zł brutto (45,08 netto) oraz koszt noclegi na poziomie 50 zł brutto (40,98 zł netto).

Kolejna grupa korzyści będzie powiązana z obsługą techniczną jachtów. Przyjęto, że jachty (liczbę jachtów wyznaczono różnicowo $W1 - W0$), które przez cały rok stacjonują na terenie przystani będą wymagały remontów i obsługi technicznej – prac szkodniczych. Ponadto jachty zawijające do portu będą wymagały tankowania paliwa – przyjęto przeciętnie 20 litrów.

Należy podkreślić, że prognoza korzyści społecznych została sporządzona w sposób bardzo ostrożny – zgodnie z tzw. zasadą „krótkiego ołówka”. Nie uwzględniono w niej trudno przewidywalnych innych korzyści jakie mogą (choć nie muszą) pojawić się w otoczeniu projektu.

Prognozowane korzyści społeczne w otoczeniu projektu przedstawiono w poniższej tabeli.

Ponadto należy uwzględnić także koszty jakie pojawią się w otoczeniu. Są to koszty ewentualnych zniszczeń w infrastrukturze, koszty wywozu większej ilości odpadów i inne. Szczegółowa prognoza tych kosztów nie wydaje się konieczna – przyjęto je na poziomie 5% spodziewanych korzyści.

W analizie korzyści / koszty uwzględniono ponadto korzyści i koszty bezpośrednio wynikające z projektu. Dokonano następujących korekt:

- nakłady inwestycyjne przyjęto w wartości netto – bez VAT (korekta o efekty fiskalne),
- koszty operacyjne pomniejszono o koszty pracy, które są jednocześnie korzyścią dla zatrudnionych,
- koszty operacyjne pomniejszono o amortyzację (podobnie jak w przypadku przepływów finansowych), ponieważ jest to koszt służący do rozliczenia inwestycji a ta została uwzględniona w osobnej pozycji.

Tabela 5.36.

Korzyści w otoczeniu projektu – obsługa turystów

Wyszczególnienie	j.m.	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Liczba użytkowników, w tym:	os.	0,00	0,00	0,00	0,00	13 637,00	13 637,00	13 637,00	13 637,00	13 637,00	13 637,00
osoby kupujące 1 nocleg	os.	0,00	0,00	0,00	0,00	4 091,10	4 091,10	4 091,10	4 091,10	4 091,10	4 091,10
osoby korzystające z wyżywienia - 1 dzień	os.	0,00	0,00	0,00	0,00	7 500,35	7 500,35	7 500,35	7 500,35	7 500,35	7 500,35
osoby kupujące 2 noclegi	os.	0,00	0,00	0,00	0,00	2 045,55	2 045,55	2 045,55	2 045,55	2 045,55	2 045,55
osoby korzystające z wyżywienia - 2 dni	os.	0,00	0,00	0,00	0,00	2 045,55	2 045,55	2 045,55	2 045,55	2 045,55	2 045,55
koszty noclegu (netto)	zł/os.	40,98	40,98	40,98	40,98	40,98	40,98	40,98	40,98	40,98	40,98
dzienne koszty wyżywienia i drobne wydatki (netto)	zł/os.	45,08	45,08	45,08	45,08	45,08	45,08	45,08	45,08	45,08	45,08
Korzyści z usług noclegowych	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	335 336,07	335 336,07	335 336,07	335 336,07	335 336,07	335 336,07
Korzyści z wyżywienia i innych wydatków	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	522 565,37	522 565,37	522 565,37	522 565,37	522 565,37	522 565,37
Ogółem korzyści z wzrostu ruchu turystycznego	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	857 901,43	857 901,43	857 901,43	857 901,43	857 901,43	857 901,43

Wyszczególnienie	j.m.	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba użytkowników, w tym:	os.	13 637,00	13 637,00	13 637,00	13 637,00	13 637,00	13 637,00	13 637,00	13 637,00	13 637,00
osoby kupujące 1 nocleg	os.	4 091,10	4 091,10	4 091,10	4 091,10	4 091,10	4 091,10	4 091,10	4 091,10	4 091,10
osoby korzystające z wyżywienia - 1 dzień	os.	7 500,35	7 500,35	7 500,35	7 500,35	7 500,35	7 500,35	7 500,35	7 500,35	7 500,35
osoby kupujące 2 noclegi	os.	2 045,55	2 045,55	2 045,55	2 045,55	2 045,55	2 045,55	2 045,55	2 045,55	2 045,55
osoby korzystające z wyżywienia - 2 dni	os.	2 045,55	2 045,55	2 045,55	2 045,55	2 045,55	2 045,55	2 045,55	2 045,55	2 045,55
koszty noclegu (netto)	zł/os.	40,98	40,98	40,98	40,98	40,98	40,98	40,98	40,98	40,98
dzienne koszty wyżywienia i drobne wydatki (netto)	zł/os.	45,08	45,08	45,08	45,08	45,08	45,08	45,08	45,08	45,08
Korzyści z usług noclegowych	zł	335 336,07	335 336,07	335 336,07	335 336,07	335 336,07	335 336,07	335 336,07	335 336,07	335 336,07
Korzyści z wyżywienia i innych wydatków	zł	522 565,37	522 565,37	522 565,37	522 565,37	522 565,37	522 565,37	522 565,37	522 565,37	522 565,37
Ogółem korzyści z wzrostu ruchu turystycznego	zł	857 901,43	857 901,43	857 901,43	857 901,43	857 901,43	857 901,43	857 901,43	857 901,43	857 901,43

Tabela 5.37.

Korzyści w otoczeniu projektu – obsługa jachtów

Wyszczególnienie	j.m.	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
liczba jachtów zawijających do portu	szt.	0,00	0,00	0,00	0,00	1 443,00	1 443,00	1 443,00	1 443,00	1 443,00	1 443,00
przeciętny zakup paliwa	l.	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
cena paliwa (netto)	zł/l.	3,11	3,11	3,11	3,11	3,11	3,11	3,11	3,11	3,11	3,11
Korzyści z zakupu paliwa do jachtów	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	89 891,80	89 891,80	89 891,80	89 891,80	89 891,80	89 891,80
liczba jachtów stacjonujących w porcie	szt.	0,00	0,00	0,00	0,00	26,00	26,00	26,00	26,00	26,00	26,00
koszt jednostkowy prac skutniczych (netto)	zł	4 098,36	4 098,36	4 098,36	4 098,36	4 098,36	4 098,36	4 098,36	4 098,36	4 098,36	4 098,36
Korzyści z prac skutniczych	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	106 557,38	106 557,38	106 557,38	106 557,38	106 557,38	106 557,38
Sprzedaż części zamiennych do jachtów (netto)	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	8 196,72	8 196,72	8 196,72	8 196,72	8 196,72	8 196,72
Ogółem korzyści z obsługi jachtów	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	204 645,90	204 645,90	204 645,90	204 645,90	204 645,90	204 645,90

Wyszczególnienie	j.m.	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
liczba jachtów zawijających do portu	szt.	1 443,00	1 443,00	1 443,00	1 443,00	1 443,00	1 443,00	1 443,00	1 443,00	1 443,00
przeciętny zakup paliwa	l.	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
cena paliwa (netto)	zł/l.	3,11	3,11	3,11	3,11	3,11	3,11	3,11	3,11	3,11
Korzyści z zakupu paliwa do jachtów	zł	89 891,80	89 891,80	89 891,80	89 891,80	89 891,80	89 891,80	89 891,80	89 891,80	89 891,80
liczba jachtów stacjonujących w porcie	szt.	26,00	26,00	26,00	26,00	26,00	26,00	26,00	26,00	26,00
koszt jednostkowy prac skutniczych (netto)	zł	4 098,36	4 098,36	4 098,36	4 098,36	4 098,36	4 098,36	4 098,36	4 098,36	4 098,36
Korzyści z prac skutniczych	zł	106 557,38	106 557,38	106 557,38	106 557,38	106 557,38	106 557,38	106 557,38	106 557,38	106 557,38
Sprzedaż części zamiennych do jachtów (netto)	zł	8 196,72	8 196,72	8 196,72	8 196,72	8 196,72	8 196,72	8 196,72	8 196,72	8 196,72
Ogółem korzyści z obsługi jachtów	zł	204 645,90	204 645,90	204 645,90	204 645,90	204 645,90	204 645,90	204 645,90	204 645,90	204 645,90

5.9.1. Wskaźnik ENPV i ERR

Na bazie wyznaczonych powyżej korzyści i kosztów społecznych zostały wyznaczone wskaźniki efektywności ekonomicznej inwestycji EIRR i ENPV (dla stopy dyskontowej $r = 5,5\%$). W obliczeniach uwzględniono całość wydatków netto (oznaczono jako /C) oraz wkład krajowy netto (oznaczono jako /K).

Wartości wskaźników analizy ekonomicznej przedstawiają się następująco:

EIRR/C	%	7,47%
ENPV/C (15 lat po zakończeniu inwestycji)	zł	2 504 109,59
EIRR/K	%	15,59%
ENPV/K (15 lat po zakończeniu inwestycji)	zł	9 060 632,84

Przepływy analizy korzyści / koszty przedstawiono w poniższych tabelach.

Tabela 5.38.

Analiza korzyści / koszty – całość nakładów

Wyszczególnienie	j.m.	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
KORZYŚCI	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	1 851 253,89	1 851 253,89	1 851 253,89	1 851 253,89	1 851 253,89	1 851 253,89
korzyści bezpośrednie z projektu	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56
korzyści związane z obsługą turystów	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	857 901,43	857 901,43	857 901,43	857 901,43	857 901,43	857 901,43
korzyści związane z obsługą jachtów	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	204 645,90	204 645,90	204 645,90	204 645,90	204 645,90	204 645,90
dotacja UE	zł										
wartość rezydualna (resztowa)	zł										
KOSZTY	zł	52 000,00	3 562 017,60	7 980 044,00	4 366 026,40	107 727,37	107 727,37	107 727,37	107 727,37	107 727,37	107 727,37
koszty oper. projektu bez amort. i ko. pracy	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	54 600,00	54 600,00	54 600,00	54 600,00	54 600,00	54 600,00
koszty w otoczeniu projektu (5% korzyści)	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	53 127,37	53 127,37	53 127,37	53 127,37	53 127,37	53 127,37
nakłady inwestycyjne (netto, bez VAT)	zł	52 000,00	3 562 017,60	7 980 044,00	4 366 026,40						
KORZYŚCI NETTO	zł	-52 000,00	-3 562 017,60	-7 980 044,00	-4 366 026,40	1 743 526,53	1 743 526,53	1 743 526,53	1 743 526,53	1 743 526,53	1 743 526,53
Stopa dyskontowa	%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%
Czynnik dyskontujący	-	1,0000	0,9479	0,8985	0,8516	0,8072	0,7651	0,7252	0,6874	0,6516	0,6176
Zdyskontowane przepływy pieniężne netto	zł	-52 000,00	-3 376 320,00	-7 169 689,81	-3 718 167,74	1 407 403,80	1 334 032,04	1 264 485,35	1 198 564,31	1 136 079,92	1 076 853,00
Skumulowane zdyskont. przepł. pien. netto	zł	-52 000,00	-3 428 320,00	-10 598 009,81	-14 316 177,55	-12 908 773,75	-11 574 741,70	-10 310 256,35	-9 111 692,04	-7 975 612,13	-6 898 759,13

Wyszczególnienie	j.m.	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
KORZYŚCI	zł	1 851 253,89	1 851 253,89	1 851 253,89	1 851 253,89	1 851 253,89	1 851 253,89	1 851 253,89	1 851 253,89	6 874 969,99
korzyści bezpośrednie z projektu	zł	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56
korzyści związane z obsługą turystów	zł	857 901,43	857 901,43	857 901,43	857 901,43	857 901,43	857 901,43	857 901,43	857 901,43	857 901,43
korzyści związane z obsługą jachtów	zł	204 645,90	204 645,90	204 645,90	204 645,90	204 645,90	204 645,90	204 645,90	204 645,90	204 645,90
dotacja UE	zł									
wartość rezydualna (resztowa)	zł									5 023 716,10
KOSZTY	zł	107 727,37	107 727,37	107 727,37	107 727,37	107 727,37	107 727,37	107 727,37	107 727,37	107 727,37
koszty oper. projektu bez amort. i ko. pracy	zł	54 600,00	54 600,00	54 600,00	54 600,00	54 600,00	54 600,00	54 600,00	54 600,00	54 600,00
koszty w otoczeniu projektu (5% korzyści)	zł	53 127,37	53 127,37	53 127,37	53 127,37	53 127,37	53 127,37	53 127,37	53 127,37	53 127,37
nakłady inwestycyjne (netto, bez VAT)	zł									
KORZYŚCI NETTO	zł	1 743 526,53	1 743 526,53	1 743 526,53	1 743 526,53	1 743 526,53	1 743 526,53	1 743 526,53	1 743 526,53	6 767 242,62
Stopa dyskontowa	%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%
Czynnik dyskontujący	-	0,5854	0,5549	0,5260	0,4986	0,4726	0,4479	0,4246	0,4024	0,3815
Zdyskontowane przepływy pieniężne netto	zł	1 020 713,74	967 501,18	917 062,73	869 253,77	823 937,22	780 983,15	740 268,39	701 676,20	2 581 472,33
Skumulowane zdyskont. przepł. pien. netto	zł	-5 878 045,38	-4 910 544,20	-3 993 481,47	-3 124 227,70	-2 300 290,48	-1 519 307,32	-779 038,93	-77 362,73	2 504 109,59

Tabela 5.39.
Analiza korzyści / koszty – wkład krajowy (JST)

Wyszczególnienie	j.m.	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
KORZYŚCI	zł	0,00	0,00	3 502 395,32	2 794 499,09	3 127 186,42	1 851 253,89	1 851 253,89	1 851 253,89	1 851 253,89	1 851 253,89
korzyści bezpośrednie z projektu	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56
korzyści związane z obsługą turystów	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	857 901,43	857 901,43	857 901,43	857 901,43	857 901,43	857 901,43
korzyści związane z obsługą jachtów		0,00	0,00	0,00	0,00	204 645,90	204 645,90	204 645,90	204 645,90	204 645,90	204 645,90
dotacja UE	zł			3 502 395,32	2 794 499,09	1 275 932,53					
wartość rezydualna (resztowa)	zł										
KOSZTY	zł	52 000,00	3 562 017,60	7 980 044,00	4 366 026,40	107 727,37	107 727,37	107 727,37	107 727,37	107 727,37	107 727,37
koszty oper. projektu bez amort. i ko. pracy	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	54 600,00	54 600,00	54 600,00	54 600,00	54 600,00	54 600,00
koszty w otoczeniu projektu (5% korzyści)	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	53 127,37	53 127,37	53 127,37	53 127,37	53 127,37	53 127,37
nakłady inwestycyjne (netto, bez VAT)	zł	52 000,00	3 562 017,60	7 980 044,00	4 366 026,40						
KORZYŚCI NETTO	zł	-52 000,00	-3 562 017,60	-4 477 648,68	-1 571 527,31	3 019 459,05	1 743 526,53	1 743 526,53	1 743 526,53	1 743 526,53	1 743 526,53
Stopa dyskontowa	%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%
Czynnik dyskontujący	-	1,0000	0,9479	0,8985	0,8516	0,8072	0,7651	0,7252	0,6874	0,6516	0,6176
Zdyskontowane przepływy pieniężne netto	zł	-52 000,00	-3 376 320,00	-4 022 954,27	-1 338 334,13	2 437 357,90	1 334 032,04	1 264 485,35	1 198 564,31	1 136 079,92	1 076 853,00
Skumulowane zdyskont. przepł. pien. netto	zł	-52 000,00	-3 428 320,00	-7 451 274,27	-8 789 608,40	-6 352 250,50	-5 018 218,46	-3 753 733,11	-2 555 168,80	-1 419 088,88	-342 235,88

Wyszczególnienie	j.m.	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
KORZYŚCI	zł	1 851 253,89	1 851 253,89	1 851 253,89	1 851 253,89	1 851 253,89	1 851 253,89	1 851 253,89	1 851 253,89	6 874 969,99
korzyści bezpośrednie z projektu	zł	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56	788 706,56
korzyści związane z obsługą turystów	zł	857 901,43	857 901,43	857 901,43	857 901,43	857 901,43	857 901,43	857 901,43	857 901,43	857 901,43
korzyści związane z obsługą jachtów		204 645,90	204 645,90	204 645,90	204 645,90	204 645,90	204 645,90	204 645,90	204 645,90	204 645,90
dotacja UE	zł									
wartość rezydualna (resztowa)	zł									5 023 716,10
KOSZTY	zł	107 727,37	107 727,37	107 727,37	107 727,37	107 727,37	107 727,37	107 727,37	107 727,37	107 727,37
koszty oper. projektu bez amort. i ko. pracy	zł	54 600,00	54 600,00	54 600,00	54 600,00	54 600,00	54 600,00	54 600,00	54 600,00	54 600,00
koszty w otoczeniu projektu (5% korzyści)	zł	53 127,37	53 127,37	53 127,37	53 127,37	53 127,37	53 127,37	53 127,37	53 127,37	53 127,37
nakłady inwestycyjne (netto, bez VAT)	zł									
KORZYŚCI NETTO	zł	1 743 526,53	1 743 526,53	1 743 526,53	1 743 526,53	1 743 526,53	1 743 526,53	1 743 526,53	1 743 526,53	6 767 242,62
Stopa dyskontowa	%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%
Czynnik dyskontujący	-	0,5854	0,5549	0,5260	0,4986	0,4726	0,4479	0,4246	0,4024	0,3815
Zdyskontowane przepływy pieniężne netto	zł	1 020 713,74	967 501,18	917 062,73	869 253,77	823 937,22	780 983,15	740 268,39	701 676,20	2 581 472,33
Skumulowane zdyskont. przepł. pien. netto	zł	678 477,87	1 645 979,05	2 563 041,77	3 432 295,55	4 256 232,77	5 037 215,92	5 777 484,31	6 479 160,51	9 060 632,84

5.9.2. Wskaźnik B/C

Obliczono wskaźniki korzyści / koszty dla całości nakładów (B/C_C) oraz wkładu krajowego (B/C_K). Wykorzystano przepływy pokazane powyżej. Wskaźnik B/C obliczono jak sumę zdyskontowanych korzyści do sumy zdyskontowanych kosztów. Wartości wskaźnika przedstawiają się następująco:

B/C_C	-	1,16
B/C_K	-	1,59

5.10. Analiza wrażliwości i ryzyka

Na realizowane przedsięwzięcie wpływ będą miały następujące zmienne mogące w sposób znaczący oddziaływać na planowane przedsięwzięcie:

- 1) w fazie realizacji inwestycji:
 - wielkość nakładów inwestycyjnych,
- 2) w fazie funkcjonowania powstałej infrastruktury:
 - uzyskiwane ceny,
 - ponoszone koszty,
 - ilość świadczonych usług (popyt na usługi).

5.10.1. Zmiana wielkości nakładów inwestycyjnych

Przeprowadzono analizę wrażliwości uzyskiwanych wyników na zmianę nakładów inwestycyjnych w fazie realizacji inwestycji. Uwzględniono spadek i wzrost nakładów o 5%, 10% i 20%. Wyniki analizy wrażliwości przedstawiono w poniższej tabeli.

Wykonano także analizę ryzyka zajścia zdarzeń przewidzianych w analizie wrażliwości. Przyjęto rozkład normalny prawdopodobieństwa. Rozkład ten przedstawiono na poniższym rysunku. Uwzględniając prawdopodobieństwo zajścia zdarzeń polegających na zmianie nakładów inwestycyjnych obliczono wartość oczekiwaną poszczególnych wskaźników analizy ekonomiczno – finansowej. Przeprowadzona analiza pozwala stwierdzić, że wartości oczekiwane wskaźników uzyskują satysfakcjonujące wartości. Dotyczy to zwłaszcza ekonomicznej wewnętrznej stopy zwrotu z inwestycji przy uwzględnieniu całości nakładów netto ($EIRR/C$), dla której wartość oczekiwana jest większa od oczekiwanej stopy zwrotu wynoszącej 5,5%.

Tabela 5.40.

Analiza wrażliwości na nakłady inwestycyjne

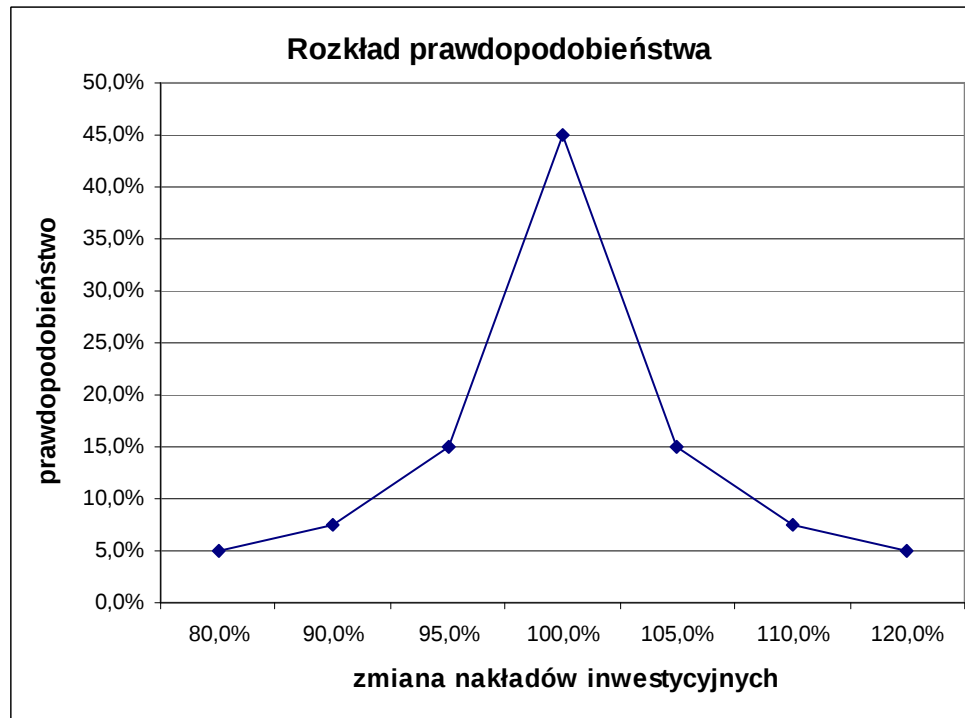
zmiana nakładów	wielkość nakładów	FIRR/C	FNPV/C	FIRR/K	FNPV/K	EIRR/C	ENPV/C	EIRR/K	ENPV/K
80,00%	15 577 045,91	-2,79%	-8 441 257,32	1,16%	-3 128 871,68	10,20%	4 984 069,82	19,06%	10 229 288,43
90,00%	17 524 176,65	-3,22%	-9 949 984,09	0,63%	-3 973 550,25	8,71%	3 744 089,71	17,17%	9 644 960,64
95,00%	18 497 741,98	-3,41%	-10 704 347,44	0,40%	-4 395 889,50	8,07%	3 124 099,65	16,35%	9 352 796,73
100,00%	19 471 307,35	-3,58%	-11 458 710,82	0,19%	-4 818 228,79	7,47%	2 504 109,59	15,59%	9 060 632,84
105,00%	20 444 872,73	-3,73%	-12 213 074,21	0,01%	-5 240 568,07	6,93%	1 884 119,54	14,89%	8 768 468,95
110,00%	21 418 438,09	-3,87%	-12 967 437,59	-0,16%	-5 662 907,35	6,42%	1 264 129,48	14,25%	8 476 305,05
120,00%	23 365 568,80	-4,12%	-14 476 164,33	-0,46%	-6 507 585,89	5,52%	24 149,36	13,09%	7 891 977,25

Tabela 5.41.

Obliczenie wartości oczekiwanych wskaźników ekonomiczno – finansowych (zmiana nakładów)

zmiana nakładów	80,0%	90,0%	95,0%	100,0%	105,0%	110,0%	120,0%	Wartość oczekiwana
wielkość nakładów	15 577 045,91	17 524 176,65	18 497 741,98	19 471 307,35	20 444 872,73	21 418 438,09	23 365 568,80	
prawdopodobieństwo zajścia zdarzenia	5,0%	7,5%	15,0%	45,0%	15,0%	7,5%	5,0%	
FIRR/C	-2,79%	-3,22%	-3,41%	-3,58%	-3,73%	-3,87%	-4,12%	-3,56%
FNPV/C	-8 441 257,32	-9 949 984,09	-10 704 347,44	-11 458 710,82	-12 213 074,21	-12 967 437,59	-14 476 164,33	-11 458 710,82
FIRR/K	1,16%	0,63%	0,40%	0,19%	0,01%	-0,16%	-0,46%	0,22%
FNPV/K	-3 128 871,68	-3 973 550,25	-4 395 889,50	-4 818 228,79	-5 240 568,07	-5 662 907,35	-6 507 585,89	-4 818 228,79
EIRR/C	10,20%	8,71%	8,07%	7,47%	6,93%	6,42%	5,52%	7,53%
ENPV/C	4 984 069,82	3 744 089,71	3 124 099,65	2 504 109,59	1 884 119,54	1 264 129,48	24 149,36	2 504 109,59
EIRR/K	19,06%	17,17%	16,35%	15,59%	14,89%	14,25%	13,09%	15,66%
ENPV/K	10 229 288,43	9 644 960,64	9 352 796,73	9 060 632,84	8 768 468,95	8 476 305,05	7 891 977,25	9 060 632,84

Rysunek 5.42.
Rozkład prawdopodobieństwa zmiany wielkości nakładów



5.10.2. Zmiana cen, kosztów oraz wielkości popytu

Wykonano analizę wrażliwości wyników prognozy na zmianę **cen** oferowanych usług, ich **ilości** i **kosztów** funkcjonowania Przystani. Założono, że zmiany cen i ilości sprzedanych usług są ze sobą powiązane. Spadek cen pociąga za sobą wzrost ilości świadczonych usług (zgodnie z zasadą elastyczności cenowej popytu).

W przypadku kosztów stałych funkcjonowania analiza wrażliwości nie dotyczy kosztów amortyzacji.

Przyjęto, że ewentualne zmiany nastąpią od 2013 r. (w drugim roku po zakończeniu inwestycji).

Przeprowadzono analizę wrażliwości oraz analizę scenariuszową. Analiza wrażliwości polega na wyznaczeniu wskaźników wynikowych przy zmianie jednego z przedstawionych wyżej parametrów. W analizie scenariuszowej przyjęto wzajemne powiązania zmian powyższych parametrów.

W analizie wrażliwości uwzględniono:

- zmianę cen o: +/- 5%, 10% i 15%,
- zmianę kosztów stałych o +/- 5%, 10%, 15%.
- zmianę ilości usług (popytu) o +/- 5%, 10%, 15%,

Wyniki analizy wrażliwości przedstawiono w poniższych tabelach.

W analizie scenariuszowej określono 4 najbardziej prawdopodobne scenariusze zmian trzech powyższych parametrów:

- 1) scenariusz 1 – parametry bez zmian – prawdopodobieństwo 60%,
- 2) scenariusz 2 – ceny -5%, koszty +5%, popyt +2,5% – prawdopodobieństwo 25%,
- 3) scenariusz 3 – ceny -10%, koszty +10%, popyt +5% – prawdopodobieństwo 10%,
- 4) scenariusz 3 – ceny -15%, koszty +15%, popyt +7,5% – prawdopodobieństwo 5%.

Uwzględniając te zmiany obliczono wartości wskaźników ekonomiczno – finansowych a następnie wartości oczekiwane tych wskaźników.

Wyniki analizy przedstawiono w poniższych tabelach.

Przeprowadzona analiza scenariuszowa pozwoliła stwierdzić, że przedmiotowa inwestycja jest społecznie i ekonomicznie uzasadniona.

Tabela 5.43.

Analiza wrażliwości na zmianę cen

zmiana cen	FIRR/C	FNPV/C	FIRR/K	FNPV/K	EIRR/C	ENPV/C	EIRR/K	ENPV/K
85,00%	-4,48%	-12 422 151,73	-0,89%	-5 781 669,70	5,75%	303 125,13	13,49%	6 859 648,38
90,00%	-4,18%	-12 101 004,76	-0,53%	-5 460 522,73	6,33%	1 032 868,57	14,21%	7 589 391,82
95,00%	-3,88%	-11 779 857,79	-0,16%	-5 139 375,76	6,91%	1 766 530,06	14,91%	8 323 053,30
100,00%	-3,58%	-11 458 710,82	0,19%	-4 818 228,79	7,47%	2 504 109,59	15,59%	9 060 632,84
105,00%	-3,28%	-11 137 563,85	0,55%	-4 497 081,81	8,03%	3 245 607,18	16,26%	9 802 130,43
110,00%	-2,99%	-10 816 416,88	0,89%	-4 175 934,84	8,57%	3 991 022,82	16,91%	10 547 546,06
115,00%	-2,71%	-10 495 269,91	1,24%	-3 854 787,87	9,10%	4 740 356,50	17,56%	11 296 879,75

Tabela 5.44.

Analiza wrażliwości na zmianę kosztów stałych

zmiana kosztów	FIRR/C	FNPV/C	FIRR/K	FNPV/K	EIRR/C	ENPV/C	EIRR/K	ENPV/K
85,00%	-3,15%	-10 989 612,93	0,71%	-4 349 130,90	7,57%	2 635 628,80	15,71%	9 192 152,05
90,00%	-3,29%	-11 145 978,90	0,54%	-4 505 496,86	7,54%	2 591 789,06	15,67%	9 148 312,31
95,00%	-3,43%	-11 302 344,86	0,37%	-4 661 862,82	7,51%	2 547 949,33	15,63%	9 104 472,58
100,00%	-3,58%	-11 458 710,82	0,19%	-4 818 228,79	7,47%	2 504 109,59	15,59%	9 060 632,84
105,00%	-3,72%	-11 615 076,78	0,02%	-4 974 594,75	7,44%	2 460 269,86	15,55%	9 016 793,11
110,00%	-3,87%	-11 771 442,75	-0,15%	-5 130 960,71	7,41%	2 416 430,12	15,51%	8 972 953,37
115,00%	-4,01%	-11 927 808,71	-0,33%	-5 287 326,67	7,37%	2 372 590,39	15,47%	8 929 113,64

Tabela 5.45.

Analiza wrażliwości na zmianę ilości usług (popytu)

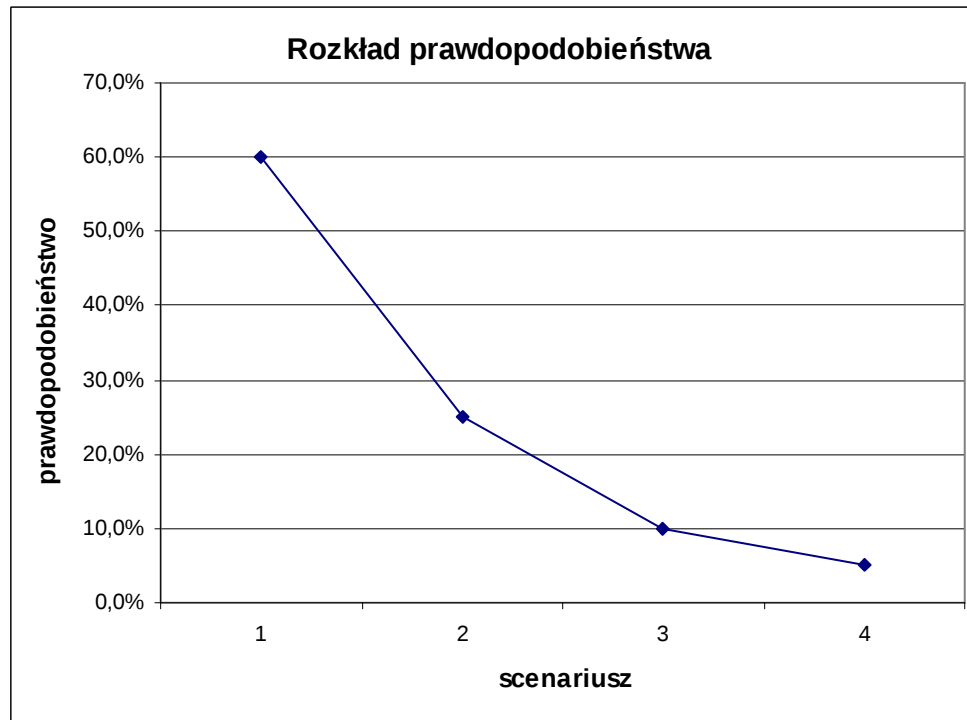
zmiana ilości	FIRR/C	FNPV/C	FIRR/K	FNPV/K	EIRR/C	ENPV/C	EIRR/K	ENPV/K
85,00%	-4,46%	-12 394 616,90	-0,86%	-5 754 134,86	5,87%	451 450,24	13,65%	7 007 973,49
90,00%	-4,16%	-12 082 648,21	-0,51%	-5 442 166,17	6,42%	1 135 670,03	14,31%	7 692 193,27
95,00%	-3,87%	-11 770 679,51	-0,15%	-5 130 197,48	6,95%	1 819 889,81	14,96%	8 376 413,06
100,00%	-3,58%	-11 458 710,82	0,19%	-4 818 228,79	7,47%	2 504 109,59	15,59%	9 060 632,84
105,00%	-3,29%	-11 146 742,13	0,54%	-4 506 260,09	7,98%	3 188 329,38	16,21%	9 744 852,62
110,00%	-3,01%	-10 834 773,43	0,87%	-4 194 291,40	8,48%	3 872 549,16	16,81%	10 429 072,41
115,00%	-2,73%	-10 522 804,74	1,21%	-3 882 322,71	8,97%	4 556 768,94	17,39%	11 113 292,19

Tabela 5.46.

Obliczenie wartości oczekiwanych wskaźników ekonomiczno – finansowych (zmiana cen, kosztów i ilości usług)

scenariusz:	1	2	3	4	Wartość oczekiwana
zmiana cen:	100%	95%	90%	85%	
zmiana kosztów:	100%	105%	110%	115%	
zmiana wielkości usług:	100%	102,5%	105%	107,5%	
prawdopodobieństwo zajścia zdarzenia	60,0%	25,0%	10,0%	5,0%	
FIRR/C	-3,58%	-3,88%	-4,21%	-4,55%	-3,77%
FNPV/C	-11 458 710,82	-11 788 038,63	-12 132 964,86	-12 493 489,54	-11 660 207,11
FIRR/K	0,19%	-0,17%	-0,56%	-0,98%	-0,03%
FNPV/K	-4 818 228,79	-5 147 556,59	-5 492 482,83	-5 853 007,50	-5 019 725,08
EIRR/C	7,47%	7,12%	6,75%	6,34%	7,26%
ENPV/C	2 504 109,59	2 047 419,70	1 560 172,90	1 042 795,96	2 222 477,77
EIRR/K	15,59%	15,17%	14,71%	14,21%	15,33%
ENPV/K	9 060 632,84	8 603 942,95	8 116 696,15	7 599 319,21	8 779 001,02

Rysunek 5.47.
Rozkład prawdopodobieństwa zmiany cen, kosztów i ilości usług



6. WYKAZ ŹRÓDEŁ

1. Uszczegółowienie Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2007 – 2013;
2. Wytyczne do studiów wykonalności w zakresie infrastruktury kubaturowej i otwartej; dr inż. Korneliusz Pylak; Szczecin, sierpień 2008 r.;
3. „Analiza kosztów i korzyści projektów inwestycyjnych – PRZEWODNIK (EFRR, Fundusz Spójności i ISPA)”;
4. Strategia Społeczno - Gospodarczego Rozwoju Gminy Goleniów na lata 2000 – 2009; Ryszard Słojewski, Rafał Tokarski; Goleniów, 29 grudnia 1999 r.
5. Strona internetowa gminy Goleniów: www.goleniow.pl
6. Program „Krajobrazy przyszłości” Miasto i Gmina Goleniów, cz. I Audyt Turystyczny, PART S.A., Warszawa, 30.05.2006 r.
7. Program „Krajobrazy przyszłości” Miasto i Gmina Goleniów, podtytuł: Strategia Rozwoju Turystyki cz. II, PART S.A., Warszawa, 30.05.2006 r.
8. Program operacyjny Projektu „Budowa infrastruktury i wspólnej marki turystycznej Zachodniopomorskiego Szlaku Żeglarskiego” w części dotyczącej gminy Goleniów, Instytut Gospodarki Morskiej, Szczecin 2007;

7. SPIS TABEL I RYSUNKÓW

TABELA 3.1. DANE DEMOGRAFICZNE GM. GOLENIÓW [GUS]	12
RYSUNEK 3.2. LICZBA LUDNOŚCI GM. GOLENIÓW WG WIEKU [GUS].....	12
TABELA 3.3. RYNEK PRACY W GM. GOLENIÓW [GUS]	13
TABELA 3.4. LICZBA PODMIOTÓW GOSPODARCZYCH W GM. GOLENIÓW [GUS].....	13
RYSUNEK 3.5. UDZIAŁ OSÓB KORZYSTAJĄCYCH Z INFRASTRUKTURY SIECIOWEJ W GM. GOLENIÓW [GUS]	14
TABELA 3.6. OBIEKTY ZAKWATEROWANIA ZBIOROWEGO W GM. GOLENIÓW [GUS]	14
TABELA 3.7. WYKAZ PRZYSTANI NA JEZ. DĄBIE	15
RYSUNEK 3.8. AKTUALNY WIDOK PRZYSTANI W LUBCZYNIE	17
RYSUNEK 3.9. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA	19
RYSUNEK 3.10. PLAN SYTUACYJNY OŚRODKA WODNEGO GOLENIOWSKIEGO MŁODZIEŻOWEGO DOMU SPORTU	20
RYSUNEK 3.11. SCHEMAT NAWIGACYJNY PRZYSTANI W LUBCZYNIE.....	21
RYSUNEK 3.12. MAPA AKTUALNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZYSTANI W LUBCZYNIE.....	22
RYSUNEK 3.13. WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	23
TABELA 3.14. KARTA PROJEKTU „LUBCZYNA DOBRE ŻAGLE” WG STRATEGII ROZWOJU TURYSTYKI.....	25
RYSUNEK 3.15. POŁOŻENIE PRZYSTANI W LUBCZYNIE NA „ZACHODNIOPOMORSKIM SZLAKU ŻEGLARSKIM” .	27
RYSUNEK 3.16. POŁOŻENIE GMINY GOLENIÓW W WOJ. ZACHODNIOPOMORSKIM	36
RYSUNEK 3.17. LOKALIZACJA PROJEKTU NA TLE SZCZECIŃSKIEGO OBSZARU METROPOLITARNEGO	36
RYSUNEK 3.18. POŁOŻENIE MIEJSCOWOŚCI LUBCZYNA	37
RYSUNEK 3.19. FRAGMENT MAPY TURYSTYCZNEJ GMINY GOLENIÓW	37
RYSUNEK 3.20. MAPA TOPOGRAFICZNA LUBCZYN	38
TABELA 3.21. WYKAZ NIEZBĘDNYCH CZYNNOŚCI	45
TABELA 3.22. HARMONOGRAM REALIZACJI PROJEKTU W UKŁADZIE MIESIĘCZNYM.....	47
RYSUNEK 3.23. WIZUALIZACJE PRZYSTANI W LUBCZYNIE PO REALIZACJI PROJEKTU	50
RYSUNEK 3.24. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	51
TABELA 3.25. PARAMETRY TECHNICZNE INFRASTRUKTURY PO REALIZACJI PROJEKTU.....	52
TABELA 3.26. MATRYCA LOGICZNA PROJEKTU	53
RYSUNEK 3.27. MAPA OBSZARÓW NATURA 2000	58
TABELA 5.1. NAKŁADY INWESTYCYJNE NETTO	66
TABELA 5.2. NAKŁADY INWESTYCYJNE BRUTTO	66
RYSUNEK 5.3. HARMONOGRAM REALIZACJI INWESTYCJI.....	67
TABELA 5.4. PRZYCHODY Z OPŁAT PORTOWYCH – W0	69
TABELA 5.5. PRZYCHODY Z OPŁAT ZA STAŁY POSTÓJ JACHTÓW – W0	70
TABELA 5.6. PRZYCHODY Z CZARTERÓW I WYPOŻYCZANIA SPRZĘTU – W0	70
TABELA 5.7. PRZYCHODY Z NOCLEGÓW – W0	71
TABELA 5.8. PRZYCHODY Z SZKOLEŃ I IMPREZ – W0	71
TABELA 5.9. PRZYCHODY Z DZIERŻAWY – W0.....	71
TABELA 5.10. PRZYCHODY OGÓŁEM W WARIANCIE BEZINWESTYCYJNYM W0 – NETTO, BEZ VAT = 22%.....	72
TABELA 5.11. PRZYCHODY Z OPŁAT PORTOWYCH.....	72
TABELA 5.12. PRZYCHODY Z OPŁAT ZA STAŁY POSTÓJ JACHTÓW – W1	73

TABELA 5.13. PRZYCHODY Z CZARTERÓW I WYPOŻYCZANIA SPRZĘTU – W1	73
TABELA 5.14. PRZYCHODY Z NOCLEGÓW – W1	73
TABELA 5.15. PRZYCHODY Z SZKOLEŃ I IMPREZ – W1	74
TABELA 5.16. PRZYCHODY Z DZIERŻAWY – W1	74
TABELA 5.17. PRZYCHODY Z WYCIĄGU NART WODNYCH – W1	74
TABELA 5.18. PRZYCHODY INNE – W1	74
TABELA 5.19. PRZYCHODY OGÓŁEM W WARIANCIE INWESTYCYJNYM W1 – NETTO, BEZ VAT = 22%	75
TABELA 5.20. PRZYCHODY OGÓŁEM WYNIKAJĄCE Z REALIZACJI INWESTYCJI – NETTO, BEZ VAT = 22%	75
TABELA 5.21. KOSZTY OPERACYJNE – W0	77
TABELA 5.22. KOSZTY PRACY – W1	79
TABELA 5.23. KOSZTY OPERACYJNE – W1	81
TABELA 5.23. KOSZTY OPERACYJNE WYNIKAJĄCE Z REALIZACJI INWESTYCJI – W1-W0	83
TABELA 5.24. KALKULACJA AMORTYZACJI W WARIANCIE BEZINWESTYCYJNYM W0	85
TABELA 5.25. KALKULACJA AMORTYZACJI W WARIANCIE INWESTYCYJNYM W1	86
TABELA 5.25. KALKULACJA AMORTYZACJI W WARIANCIE INWESTYCYJNYM W1 – C.D.	87
TABELA 5.26. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA – W1-W0	89
TABELA 5.27. KALKULACJA KAPITAŁU OBROTOWEGO – W1 ORAZ W1-W0	90
TABELA 5.28. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH – W1-W0	92
TABELA 5.28. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH – W1-W0 – C.D.	93
TABELA 5.29. FINANSOWANIE INWESTYCJI	95
TABELA 5.30. PROGNOZA BUDŻETU GMINY – W1	97
TABELA 5.30. PROGNOZA BUDŻETU GMINY – W1 – C.D.	99
TABELA 5.31. KALKULACJA WSKAŹNIKÓW ZADŁUŻENIA GMINY – W1	100
TABELA 5.32. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE DO WYZNACZENIA WSKAŹNIKÓW OCENY FINANSOWEJ – CAŁOŚĆ NAKŁADÓW	102
TABELA 5.33. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE DO WYZNACZENIA WSKAŹNIKÓW OCENY FINANSOWEJ – WKŁAD KRAJOWY (JST)	104
TABELA 5.34. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE DLA PODMIOTU – W1	106
TABELA 5.34. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE DLA PODMIOTU – W1 – C.D.	107
TABELA 5.35. BILANS PODMIOTU – W1	108
TABELA 5.35. BILANS PODMIOTU – W1 – C.D.	109
TABELA 5.36. KORZYŚCI W OTOCZENIU PROJEKTU – OBSŁUGA TURYSTÓW	111
TABELA 5.37. KORZYŚCI W OTOCZENIU PROJEKTU – OBSŁUGA JACHTÓW	112
TABELA 5.38. ANALIZA KORZYŚCI / KOSZTY – CAŁOŚĆ NAKŁADÓW	114
TABELA 5.39. ANALIZA KORZYŚCI / KOSZTY – WKŁAD KRAJOWY (JST)	115
TABELA 5.40. ANALIZA WRAŻLIWOŚCI NA NAKŁADY INWESTYCYJNE	117
TABELA 5.41. OBLICZENIE WARTOŚCI OCZEKIWANYCH WSKAŹNIKÓW EKONOMICZNO – FINANSOWYCH (ZMIANA NAKŁADÓW)	117
RYSUNEK 5.42. ROZKŁAD PRAWDOPODOBIENSTWA ZMIANY WIELKOŚCI NAKŁADÓW	118
TABELA 5.43. ANALIZA WRAŻLIWOŚCI NA ZMIANĘ CEN	120
TABELA 5.44. ANALIZA WRAŻLIWOŚCI NA ZMIANĘ KOSZTÓW STAŁYCH	120
TABELA 5.45. ANALIZA WRAŻLIWOŚCI NA ZMIANĘ ILOŚCI USŁUG (POPYTU)	121
TABELA 5.46. OBLICZENIE WARTOŚCI OCZEKIWANYCH WSKAŹNIKÓW EKONOMICZNO – FINANSOWYCH (ZMIANA CEN, KOSZTÓW I ILOŚCI USŁUG)	121

RYSUNEK 5.47. ROZKŁAD PRAWDOPODOBIENSTWA ZMIANY CEN, KOSZTÓW I IŁOŚCI USŁUG	122
---	-----