

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
fragmentu Miasta Drzewica
przy ul. Kolejowej

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH
UCHWALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

OPRACOWANIE: „**IMPET**” *Tomasz Plich*
97-200 Tomaszów Maz.
ul. Szeroka 33 m.20
tel. 0-44-725-09-28
NIP 773-100-14-72 Reg.590337202

GENERALNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Dorota Plich

SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie	3
2. Informacje podstawowe	
2.1. Dane ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	3
2.2. Dane z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	3
2.3. Struktura własności gruntów	5
2.4. Struktura podziałowa gruntu wynikająca z ustaleń planu	6
2.5. Oddziaływanie skutków finansowych	6
2.6. Dane o systemie infrastruktury technicznej, w tym o układzie drogowym	
2.6.1. Układ drogowy	7
2.6.2. Uzbrojenie techniczne	7
3. Oszacowanie kosztów wynikających z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	
3.1. Obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomości	7
3.1.1. Obciążenia związane z zadośćuczynieniem za brak możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy	7
3.1.2. Obciążenia związane z zadośćuczynieniem za zmniejszenie wartości nieruchomości	8
3.2. Obciążenia finansowe związane z wykupieniem nieruchomości do realizacji celów publicznych	8
3.3. Obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury technicznej	9
3.4. Obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego	10
4. Dochody własne gminy, w tym wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	
4.1. Opłata planistyczna	10
4.2. Opłata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości oraz udziału w kosztach budowy infrastruktury	11
4.3. Przyrost podatku od nieruchomości	12
4.4. Przyrost wartości działek rolnych będących własnością gminy	13
4.5. Inne dochody	14
5. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych	
5.1. Koszty gminy z tytułu uchwalenia planu miejscowego w okresie pięciu lat od uchwalenia	14
5.2. Dochody gminy z tytułu uchwalenia planu miejscowego w okresie pięciu lat od uchwalenia	14
6. Załączniki – rysunek prognozy	15

1. WPROWADZENIE

Prawne uwarunkowania wykonania prognozy skutków finansowych

Obowiązek wykonania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 17 pkt. 5 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami).

Zakres prognozy określa § 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Opracowanie prognozy jest elementem związanym z gospodarką finansową gminy, o której mówi ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) i wskazaniem zobowiązań finansowych spadających na gminę na skutek uchwalenia planu miejscowego.

Prognozowanie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego polega na oszacowaniu spodziewanej wysokości dochodów i wydatków gminy, które są bezpośrednim, bądź pośrednim skutkiem uchwalenia planu oraz oszacowaniu, kiedy te dochody i wydatki będą miały miejsce.

Należy podkreślić, że celem gospodarki przestrzennej jaka znajduje odzwierciedlenie w ustaleniach planu miejscowego, nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego. Podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji z uwzględnieniem czynników społecznych, przyrodniczych i krajobrazowych.

Celem wykonania prognozy na etapie tworzenia planu miejscowego jest natomiast wypracowanie wniosków, jakie mogą przeniknąć do ustaleń planu miejscowego, które mogą wpłynąć na korzystniejszy dla gminy rachunek ekonomiczny wykonania planu miejscowego.

W prognozie uwzględniono informacje odnoszące się do jej przedmiotu uzyskane na podstawie:

- projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Drzewica przy ul. Kolejowej,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- uchwał Rady Miasta i Gminy Drzewica dotyczących przedmiotu prognozy,
- wypisów z rejestru gruntów,
- mapy ewidencyjnej obszaru planu miejscowego,
- rozpoznania rynku nieruchomości i rynku budowlanego.

2. INFORMACJE PODSTAWOWE

2.1. DANE ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obowiązującym opracowaniem zawierającym kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej, jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone Uchwałą Nr XXXIX/222/2006 r. z dnia 25 października 2006 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Drzewica

Z w/w opracowania wynikają główne kierunki obszaru Planu i terenów sąsiednich. Po południowo-wschodniej stronie ulicy Kolejowej w rejonie Planu nie są przewidywane inne funkcje budowlane, poza przedmiotowym obszarem usług sportu i rekreacji – US.

Jest to istotna przesłanka dla oceny uzbrojenia terenu objętego niniejszym planem miejscowym.

Na tej podstawie można uznać, że zasilanie planu w media uzbrojenia technicznego będzie wymagało jedynie budowy przyłączy.

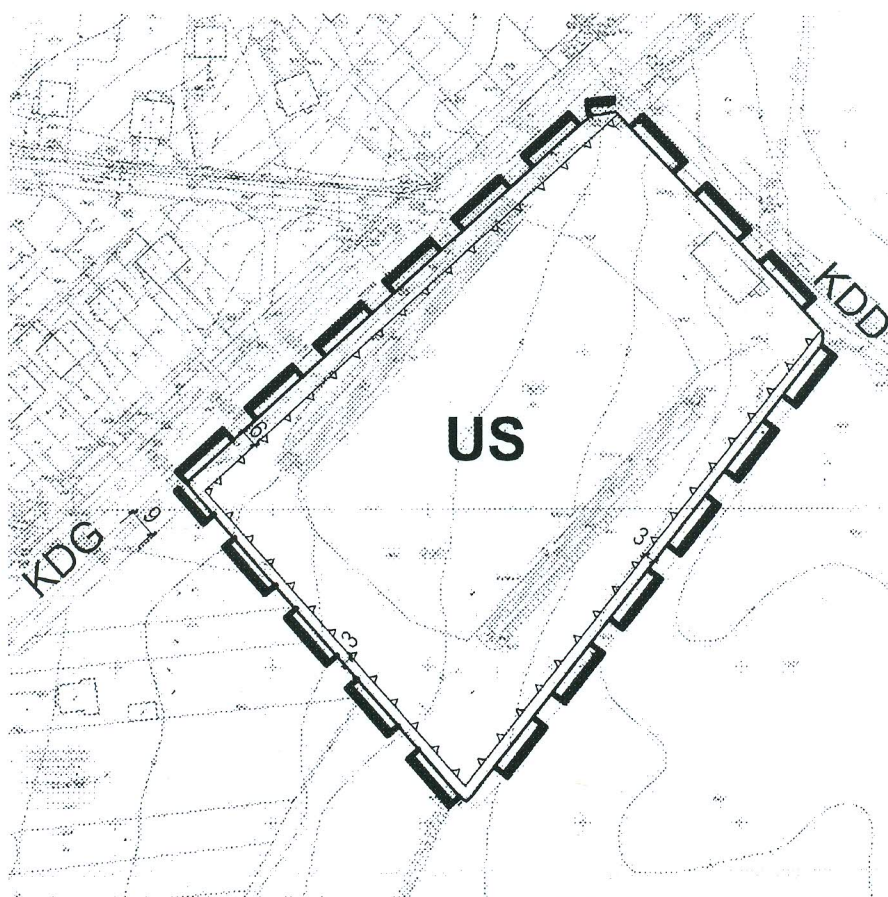
2.2. DANE Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Przedmiotem ustaleń planu są unormowania planistyczne prawne gwarantujące utrzymanie obecnego przeznaczenia terenu klubu sportowego i boiska piłki nożnej.

Obszar objęty miejscowym Planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Bukowiec jest zgodny z Uchwałą Nr XXVI/169/2009 Rady Gminy i Miasta w Drzewicy z dnia 9 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru określonego w „Studium” Strefą E1 – Ekologiczną położoną przy ul. Kolejowej obejmującego teren boiska sportowego MGKS „Gerlach” Drzewica.

Granicami Planu są granice działki nr ewid. 86 (granice północno-wschodnia, południowo – wschodnia i południowo- zachodnia), oraz fragment działki 84 obręb 1 Drzewica.

Plan ustala przeznaczenie „usługi sportu i rekreacji”.



rys. 1 układ funkcjonalny planu miejscowego

2.3. STRUKTURA GRUNTÓW

Wykaz właścicieli i władających pozyskano z Urzędu Miasta i Gminy Drzewica w postaci wypisu z rejestru gruntów.

Graficznie aktualny stan władania przedstawiony został na załączniku graficznym do niniejszej prognozy.

Pod względem charakteru władania działek, na terenie objętym prognozą, sklasyfikowano następujące ich rodzaje:

STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA:

Lp	Nr ewid. działki	Własność	Powierzchnia w obszarze planu (ha)
1	86	Skarb Państwa – Fabryka Nakryć Stołowych Gerlach SA	2,0936
2	fragment 84	Skarb Państwa trwały zarząd – Zarząd Dróg Wojewódzkich	0,0999
		Razem powierzchnia planu	2,1935

STRUKTURA FUNKCJONALNA:

2,1935 ha (pow. planu) – działka budowlana – usługi sportu i rekreacji

2. 4. STRUKTURA PODZIAŁOWA GRUNTU WYNIKAJĄCA Z USTALEŃ PLANU

Obszar objęty Planem ma wystarczające wymiary i kształt umożliwiające dokonanie podziału. Ustalenia planu wykluczyły jednak podziały inne, niż wydzielanie działek na potrzeby uzbrojenia technicznego (np. stacji trafo). Dopuszcza się scalenie mające na celu utworzenie działki odpowiadającej obszarowi Planu (podziały mogą powstać bowiem niezależnie od planu miejscowego)

W wyniku uchwalenia Planu nie powstaną nowe działki budowlane.

2.6. DANE O SYSTEMIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM O UKŁADZIE DROGOWYM

2.6.1 UKŁAD DROGOWY

Obszar Planu ma ukształtowaną obsługę komunikacyjną, a Plan nie przewiduje zmian. Obsługa odbywa się zjazdem z drogi gruntowej, od północnej strony obszaru. Poprzez tę drogę odbywa się włączenie w drogę wojewódzką – ulica Kolejowa. W ramach obszaru może powstać wyłącznie wewnętrzny układ komunikacyjny, nie obciążający budżetu gminy.

2.6.2 UZBROJENIE TECHNICZNE

W sąsiedztwie Planu występują sieci: wodociągowa (w160), kanalizacji sanitarnej (ks315), elektryczna, telekomunikacyjna. Obszar planu jest uzbrojony. Realizacja planu miejscowego nie wymusi budowy sieci uzbrojenia, których konieczność realizacji rodziłyby skutki finansowe. Ewentualna budowa przyłączy obciążą właściciela – inwestora.

3. OSZACOWANIE KOSZTÓW WYNIKAJĄCYCH Z UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

3.1. OBCIĄŻENIA FINANSOWE ZA NEGATYWNE SKUTKI WYWOŁANE NA NIERUCHOMOŚCI

3.1.1 OBCIĄŻENIA ZWIĄZANE Z ZADOŚĆCZYNIENIEM ZA BRAK MOŻLIWOŚCI KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI W SPOSÓB DOTYCHCZASOWY

Negatywne skutki wywołane na nieruchomości ustaleniami planu mogą dotyczyć:

- ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości
- zmniejszenia wartości nieruchomości.

Z art. 36, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że:
... jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym

przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może (z zastrzeżeniem ust. 2 tego przepisu), żądać od gminy:

1. odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, albo
2. wykupienia nieruchomości lub jej części.

Realizacja roszczeń, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcie umowy zamiany roszczenia wygasają.

W przedmiotowym przypadku nie wystąpią takie obciążenia, gdyż plan adaptuje obecną funkcję terenu. Nie ogranicza możliwości korzystania z niej.

WNIOSKI:

Odszkodowania, o których mowa w art. 36 ust. 1 nie wystąpią.

3.1.2 OBCIĄŻENIA ZWIĄZANE Z ZADOŚĆCUCZYNIENIEM ZA ZMNIEJSZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Z art. 36, ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że:
...jeżeli wartość nieruchomości uległa obniżeniu w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość (...), to może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Zmniejszenie wartości nieruchomości wynika z powstania trwałego ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości, związanego z:

- istnieniem obcego elementu w nieruchomości,
- wystąpieniem utrudnień przestrzennych w gospodarowaniu wynikających z występowania „świadków” przebiegu sieci infrastruktury technicznej,
- stworzeniem potencjalnego zagrożenia bezpieczeństwa właściciela i jego mienia,
- możliwością wejścia właściciela infrastruktury na nieruchomość w celu konserwacji urządzeń lub usunięcia awarii.

W przedmiotowym przypadku nie wystąpią takie obciążenia, gdyż plan nie powoduje zmniejszenia wartości nieruchomości.

WNIOSKI:

Odszkodowania, o których mowa w art. 36 ust. 3 nie wystąpią.

3.2. OBCIĄŻENIA FINANSOWE ZWIĄZANE Z WYKUPIENIEM NIERUCHOMOŚCI DO REALIZACJI CELÓW PUBLICZNYCH

Zgodnie z art. 7 ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy o samorządzie gminnym zadania własne gminy obejmują sprawy:

1. dróg gminnych i elementów dróg
2. wodociągów i zaopatrzenia w wodę,
3. kanalizacji,
4. usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych,
5. utrzymania urządzeń sanitarnych,
6. wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych,
7. zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepłą, gaz

W przedmiotowym przypadku nie wystąpią obciążenia spowodowane realizacją infrastruktury technicznej.

WNIOSKI:

Koszty związane z wykupem nieruchomości dla realizacji celów publicznych – nie wystąpią.

