

Burmistrz Gminy i Miasta w Drzewicy

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY DRZEWICA FRAGMENTU W MIEJSCOWOŚCIACH
WERÓWKA, STRZYŻÓW I RADZICE DUŻE

Opracowanie:
mgr inż. Łukasz Szymański
mgr inż. Monika Szymańska

MAJ 2015

Spis treści:

1. WSTĘP
2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA
3. ŹRÓDŁA INFORMACJI I WYKORZYSTANE MATERIAŁY
4. KRÓTKA CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OPRACOWANIA
5. BILANS TERENÓW
6. ZAŁOŻENIA I WSKAŹNIKI ZASTOSOWANE W PROGNOZOWANIU SKUTKÓW
FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
7. PROGNOZA WPŁYWU UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA DOCHODY WŁASNE I WYDATKI
GMINY
8. WNIOSKI

1. WSTĘP

Niniejsze opracowanie jest prognozą skutków finansowych mogących wystąpić w wyniku uchwalenia oraz późniejszej realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowywanego na podstawie Uchwały Nr XVII/129/2012 Rady Gminy i Miasta w Drzewicy z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Werówka, Strzyżów i Radzice Duże.

Obowiązek opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego danego obszaru wynika z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2015 r., poz. 199, poz. 443) jako jednego z etapów czynności formalno-prawnych dotyczących jego sporządzenia. Prognoza została wykonana równolegle z analizowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Werówka, Strzyżów i Radzice Duże przez PHU Maxi Usługi Urbanistyczne.

Niniejsze opracowanie nie jest kosztorysem inwestorskim ani operatem szacunkowym w myśl ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2015 r., poz. 782) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.). W prognozie nie uwzględnia się zmiennych warunków na rynku nieruchomości oraz czynników egzogenicznych. Dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji należy traktować jako dane przybliżone, oszacowane na podstawie dostępnych materiałów – w tym pochodzących z zasobów Urzędu Gminy i Miasta w Drzewicy. Dokument ten nie powinien być wykorzystywany jako podstawa do wydawania decyzji administracyjnych. Prognoza zakłada 10-cioletni horyzont czasowy liczony od momentu uchwalenia planu. Odległa perspektywa czasowa powoduje, że prognozowanie ekonomicznych efektów realizacji planu zawiera w sobie istotny element błędu z tytułu możliwych zmian koniunktury gospodarczej w skali lokalnej, regionalnej i ponadregionalnej. Jednak informacje wynikające z szacunków, nawet obarczone błędem, są istotne z punktu widzenia strategicznych decyzji dotyczących polityki przestrzennej gminy oraz stanowią dobre przybliżenie potencjalnego wpływu decyzji planistycznych na kształt finansów gminy.

2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Prognoza ma za zadanie oszacowanie potencjalnych przyszłych przychodów i wydatków gminy, jakie nastąpią na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany obowiązującego planu oraz sformułowanie wniosków i zaleceń dotyczących przyjęcia proponowanych rozwiązań. Umożliwi to zoptymalizowanie rozwiązań określonych treścią planów również pod kątem efektywności ekonomicznej z uwzględnieniem faktu, iż polityka przestrzenna na szczeblu gminy jest środkiem realizacji ustrojowych obowiązków nałożonych

na samorząd terytorialny. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego jest instrumentem dającym przybliżony pogląd na skutki ekonomiczne wywołane polityką przestrzenną określoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i ma z założenia wspierać procesy decyzyjne na szczeblu gminnym.

Dodatkowo, prognoza daje pogląd czy rozwiązania proponowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą możliwe do realizacji w ramach budżetu gminy.

W szczególności w niniejszym opracowaniu uwzględniono potencjalne zmiany wynikające z bilansu utraty wpływów z podatku rolnego i dodatkowych wpływów z podatku leśnego.

3. ŹRÓDŁA INFORMACJI I WYKORZYSTANE MATERIAŁY

Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Werówka, Strzyżów i Radzice Duże oraz ustalenia jej zakresu sporządzono w oparciu o Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2015 r., poz. 199, poz. 443).

W kilkuletniej praktyce sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie została opracowana jednoznaczna metodologia i schematy postępowania. Stworzona na potrzeby niniejszego opracowania metodologia analityczna opiera się na formalnych wymogach tego typu opracowań wynikających z przepisów prawa, w tym na:

- Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2015 r., poz. 782),
- Ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 594 z późn. zm.),
- Ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 885 z późn. zm.),
- Ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 1205 z późn. zm.),
- Ustawie z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 1381 z późn. zm.),
- Ustawie z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 465),
- Ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014 r., poz. 849 z późn. zm.),
- Ustawie z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity Dz. U. 2015, poz. 626),
- Rozporządzeniu 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),
- Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 grudnia 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.),
- Uchwale Nr XVII/129/2012 Rady Gminy i Miasta w Drzewicy z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Werówka, Strzyżów i Radzice Duże,

oraz na literaturze przedmiotu poruszającej ów temat. W szczególności autorzy korzystali z opracowania:

- Cymerman R., Bajerowski T., Kryszk H., Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Olsztyn 2006,

a także:

- Cymerman R., Kotlewski L., Kryszk H., Zasady sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego [w:] Doradca Majątkowy Nr 25/2006, str. 2-8, Warszawa 2006,
- Czekieli-Świtalska E., Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego a skutki ekonomiczne jego uchwalenia [w:] Przestrzeń i forma, nr1/2005 str.87, Szczecin 2005,
- Jasiołek J., Wycena nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłaty planistycznej, Materiały V Krakowskiej Konferencji Młodych Uczonych, Kraków 2010,
- Zalewski A., Problemy i metody prognozowania wpływu rozwoju lokalnego na finanse gminy [w:] Broń R., Gospodarka lokalna i regionalna w teorii i praktyce, str. 183, Wrocław 2009.

Ponadto korzystano z Projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Drzewica z 2014 r. (stan na marzec) oraz Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Drzewica (Uchwała Nr VII/50/2011 Rady Gminy i Miasta w Drzewicy z dnia 29 czerwca 2011 r.) - dokumentu określającego stan prawny związany z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym oraz politykę przestrzenną, aktualnego w okresie prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na ostateczny kształt prognozy miało także Rozstrzygnięcie Nadzorcze Nr PNK.I-4131.601.I.2014 Wojewody Łódzkiego z dnia 5 grudnia 2014 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2014 r., poz. 4674) stwierdzające nieważność uchwały Nr XLII/291/2014 Rady Gminy i Miasta w Drzewicy z dnia 29 października 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Werówka, Strzyżów i Radzice Duże w całości.

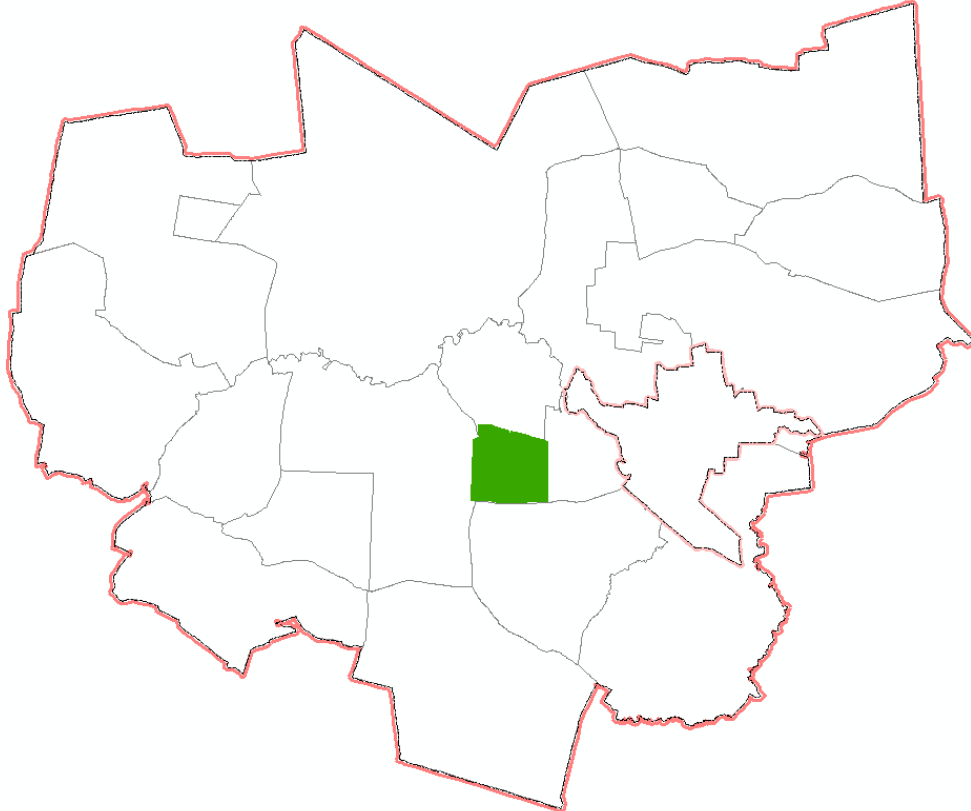
Podstawowym źródłem informacji wykorzystanych w trakcie prognozowania skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Drzewica były dane pozyskane z wewnętrznych zasobów Urzędu Gminy i Miasta w Drzewicy, w szczególności:

- stawki podatków lokalnych,
- oraz informacje wynikające z zapisów projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym:
- przeznaczenie terenu.

4. KRÓTKA CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OPRACOWANIA

Obszar opracowania obejmuje jeden obszar (o pow. ewid. ok. 130 ha), który znajduje się na fragmentach obrębów geodezyjnych Werówka, Strzyżów i Radzice Duże. Położony jest środkowej części gminy. W chwili obecnej obszar ten użytkowany jest rolniczo, znajdują się tu także niewielkie kompleksy leśne. Teren bezpośrednio od północy przylega do linii kolejowej nr 22.

Gmina i miasto Drzewica położona jest w północno-wschodniej części powiatu opoczyńskiego i we wschodniej części województwa łódzkiego. Od północy graniczy z gminami: Poświętne i Odrzywół, od wschodu z gminami: Odrzywół, Rusinów i Gielniów, od południa z gminami: Gielniów i Opoczno, od zachodu z gminami: Opoczno i Poświętne. Drzewica bezpośrednio graniczy z województwem mazowieckim, usytuowana jest także w niedalekiej odległości od województwa świętokrzyskiego.



Ryc. 1. Schemat przedstawiający obszar objęty sporządzeniem planu zgodnie z uchwałą Nr XVII/129/2012 Rady Gminy i Miasta w Drzewicy z dnia 20 czerwca 2012 r.

Źródło: opracowanie własne

Dzięki drodze wojewódzkiej nr 728, rozbudowanej sieci dróg powiatowych i gminnych oraz linii kolejowej Tomaszów Mazowiecki – Radom i Centralnej Magistrali Kolejowej Warszawa-Zawiercie, Drzewica posiada atrakcyjne powiązania komunikacyjne z sąsiednimi gminami i resztą kraju m.in. z Warszawą oddaloną o ok. 100 km, z Łodzią - o ok. 90 km, z Radomiem – 60 km oraz Kielcami – 90 km.

W skład gminy wchodzi miasto Drzewica i 17 sołectw. Po mieście Drzewica największe znaczenie ma miejscowość Radzice Duże. Gmina i miasto ze względu na uwarunkowania przyrodnicze mają charakter rolniczo-turystyczny, z dużymi predyspozycjami do rozwoju samej turystyki. Rolnictwo jest związane z zakorzenioną tradycją upraw i hodowli w tym regionie, jednak jego znaczenie w strukturze gospodarczej gminy i miasta jest coraz mniejsze.

Gminę i miasto Drzewica (wg danych GUS) zamieszkiwało 10845 osób pod koniec 2012 r., co stanowiło 13,8% ogólnej liczby mieszkańców powiatu opoczyńskiego i 0,4% województwa łódzkiego. Od kilku lat liczba mieszkańców systematycznie spada.

Według danych GUS, na obszarze gminy i miasta Drzewica stan podmiotów gospodarki narodowej pod koniec roku 2012 liczył 573, z tego 24 podmioty pochodziły z sektora publicznego, a 477 podmiotów należało do osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą (pozostałe podmioty pochodzą z sektora prywatnego).

Sieć usług publicznych służących obsłudze ludności jest stosunkowo kompletna. Główne znaczenia mają tzw. usługi publiczne, w których skład wchodzi m.in. placówki edukacyjne, placówki kultury, usługi zdrowia, obiekty służące sportowi i rekreacji, obiekty ochotniczej straży pożarnej, poczta, posterunek policji oraz jednostki usług administracyjnych. Część bazy materialnej tych placówek wymaga poprawy stanu technicznego i rozbudowy obiektów. Na terenie wskazanym do zmiany nie znajdują się żadne obiekty usługowe, kulturowe czy przemysłowe, które miałyby istotne znaczenie o charakterze lokalnym czy regionalnym.

Infrastruktura techniczna zaspokaja podstawowe potrzeby mieszkańców gminy. Jedynie sieci gazowej brakuje na terenie gminy.

5. BILANS TERENÓW

L.p.	Aktualne użytkowanie terenu (obszar nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym)	Przeznaczenie wg miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Werówka, Strzyżów i Radzice Duże z 2014 r.	Powierzchnia zmian [m ²]	% udział zmiany w stosunku do ogólnej powierzchni zmian
1	Nieuzyski/tereny rolne	Tereny zalesień (ZLn)	80026,9	100
	Razem		80026,9	100

Tab. 1. Zmiany w przeznaczeniu terenów proponowane projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Źródło: opracowanie własne

Obszar opracowania nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W celu dokonania bilansu terenów wykorzystane zostało jego obecne użytkowanie.

Przeznaczenie nieco ponad 6% obszaru objętego planem ulegnie zmianie (ok. 8 ha), która polegać będzie na zmianie terenów obecnie użytkowanych rolniczo (lub nieużytkowanych) na tereny przeznaczone pod zalesienie. Tereny rolnicze (RP), tereny dróg dojazdowych do gruntów rolnych (KDR) oraz tereny lasów (ZL) pozostają w dotychczasowym użytkowaniu (ich przeznaczenie nie ulega zmianie).

Zmianie ulegną tereny użytkowane rolniczo (lub nieużytki), które zgodnie z projektem planu zostaną przeznaczone pod zalesienie. Ich zasięg wynika z zapisów obowiązującego studium oraz złożonych do UGiM wniosków osób fizycznych.

6. ZAŁOŻENIA I WSKAŹNIKI ZASTOSOWANE W PROGNOZOWANIU SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Prognoza finansowych skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego analizowanego obszaru obejmuje szacunkowe obciążenia finansowe gminy oraz przewidywane dochody uzyskane w następstwie uchwalenia i realizacji postanowień w nim zawartych w okresie 10 lat.

Jako, że projekt analizowanego MPZP zakłada jedynie zmiany w stosunku do obecnego zagospodarowania na obszarze około 8 ha gdzie planowane jest wprowadzenie zalesień, szacowane skutki finansowe obejmować będą jedynie zmiany we wpływach z tytułu podatków rolnego i leśnego.

Stawki podatków rolnego i leśnego przyjęto, odpowiednio, na podstawie na podstawie Uchwały Nr XXXI/215/2013 Rady Gminy i Miasta Drzewica z dnia 7 listopada 2013 r. w sprawie obniżenia ceny skupu żyta do celów wymiaru podatku rolnego na rok 2014 (obniżenie do kwoty 44,00 zł/dt) oraz na podstawie na podstawie Uchwały Nr XXXI/216/2013 Rady Gminy i Miasta Drzewica z dnia 7 listopada 2013 r. w sprawie obniżenia średniej ceny 1 m³ drewna dla celów wymiaru podatku leśnego na rok 2014 (obniżenie do kwoty 168,16 zł/m³).

7. PROGNOZA WPŁYWU UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA DOCHODY WŁASNE I WYDATKI GMINY

Finansowe skutki wynikające z ewentualnego uchwalenia zmiany MPZP związane są ze zmianą dotychczasowych ustaleń odnośnie użytkowania obszaru. Zmiany w zobowiązaniach dotyczących podatków gruntowych powodują wzrost przewidywanych wpływów z tytułu podatku leśnego przy równoczesnym spadku wpływów z podatku rolnego. Ponadto należy uwzględnić koszty związane z samym procesem planistycznym.

Uchwalenie MPZP wskazanych obszarów na terenie gminy Drzewica skutkować będzie spadkiem kwoty wpływającej do budżetu gminy z tytułu podatków rolnego i leśnego. Szacuje się, że rocznie kwota ta zmniejszy się o około 2500 zł.

Kosztem związanym z uchwaleniem zmiany MPZP są wydatki poniesione w procesie planistycznym, związane z realizacją umowy o sporządzenie dokumentacji planistycznej. Jednorazowy koszt poniesiony na sporządzenie MPZP wskazanych obszarów, który należy uwzględnić w bilansie wpływów i kosztów wyniesie – 9840 zł (na podstawie umowy nr 68/2012 między Gminą i Miastem Drzewica a PHU Maxi Usługi Urbanistyczne).

8. WNIOSKI

Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym zaproponowane w analizowanym projekcie MPZP mają marginalny wpływ na kształt bilansu dochodów i kosztów gminy Drzewica. Szacowana kwota około 2500 złotych rocznego uszczerbku dla budżetu gminy nie ma wpływu na możliwości finansowe gminy. Podobnie koszty planistyczne wynoszące niespełna 10 tys. złotych nie stanowią znacznego obciążenia dla budżetu gminy i należy je potraktować jako koszt konieczny do osiągnięcia celu jakim jest prowadzenie stabilnej i planowej polityki przestrzennej. Zmiany odpowiadają

oczekiwaniom społecznym nie niosąc przy tym znaczących skutków finansowych i, w tym sensie, należy je rozpatrywać w kategoriach pozytywnych.