

PROGNOZA

SKUTKÓW FINASOWYCH

UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

miasta Czaplinek dla działek:
nr 12/1 obręb 02;
nr 378, 589/5, 528, 529, 530, 525/17, 525/12 obręb 03;
nr 19/15, 19/176 obręb 05;
nr 9 obręb 08

Karol Jaworski 2015 r.

1. Podstawa prawna sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- A) uchwała Nr XIX/227/12 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 21 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek.
- B) ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. 2015 r. poz. 199) - art. 17 i art. 36.
- C) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - §11 (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 1587).
- D) Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek dla działek nr 12/1 obręb 02; nr 378, 589/5, 528, 529, 530, 525/17, 525/12 obręb 03; nr 19/15, 19/176 obręb 05; nr 9 obręb 08.

2. Umocowanie prawne gminy jako podstawowej jednostki dokonującej planowania przestrzennego.

Gmina jako jednostka samorządu terytorialnego posiada prawo określania polityki przestrzennej na swoim obszarze administracyjnym na podstawie art. 7 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594) i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199). Kształtowanie ładu przestrzennego obok zadań realizowanych przez gminę jest jednym z elementów stanowiących o odrębności i samodzielności władczej gminy. Prowadzenie polityki przestrzennej jest zobrazowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i jest prawnie umocowane za pomocą aktów prawa miejscowego.

2.1. Zadania własne gminy.

Do zakresu działania gminy należą sprawy związane z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb lokalnej społeczności. Zadania te, gmina wykonuje w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność. Co znaczy, że gmina samodzielnie decyduje o swoich sprawach i jedynym ograniczeniem tej samodzielności jest obowiązujące prawo. Zadania gminy ustawowo zostały

podzielone na zadania własne i zlecone. Zadania własne gminy właściwie można określić w czterech kategoriach spraw związanych:

- z infrastrukturą techniczną (drogi, wodociągi, sieci kanalizacji sanitarnej, oświetlenie ulic itp.),
- z infrastrukturą społeczną (szkolnictwo, opieka zdrowotna, opieka społeczna, sport i rekreacja),
- z porządkiem i bezpieczeństwem publicznym (np. ochrona przeciwpożarowa),
- z ładem przestrzennym i ekologicznym (planowanie przestrzenne, ochrona środowiska itp.),

2.2 Gospodarka finansowa gminy.

Gmina gospodarkę finansową prowadzi samodzielnie na podstawie budżetu określonego w trybie uchwały na okres jednego roku kalendarzowego. Budżet jest planem finansowym określającym dochody i wydatki gminy. Poza tym gmina może korzystać z ogólnie znanych instrumentów finansowych tj. zaciągać zobowiązania finansowe w postaci kredytów lub pożyczek czy korzystać z instrumentów rynku kapitałowego (np. obligacje komunalne). Obecnie duże znaczenie ma możliwość uzyskania znacznych środków finansowych na rozwój infrastruktury technicznej, których źródłem są fundusze Unii Europejskiej. Biorąc pod uwagę że głównym dochodem własnym gminy są podatki od nieruchomości, odpowiednio kreowana polityka przestrzenna będzie skutkować wpływami do budżet na optymalnym poziomie.

3. Obszary dochodów i kosztów z tytułu sporządzenia lub zmiany miejscowego planu

3.1 Koszty sporządzenia lub zmiany planu

Obciążenia finansowe gminy będące następstwem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź jego zmiany zestawiono w tabeli poniżej.

I. Obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach	Gmina ponosi skutki prawne i finansowe, jeżeli w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: - korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, to właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać w takim przypadku od gminy: odszkodowania albo wykupienia nieruchomości lub jej części; - następuje spadek wartości nieruchomości, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw jw. może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości
II. Obciążenia finansowe związane z wykupieniem nieruchomości do realizacji celów publicznych	Gmina realizując zadania własne i przepisy prawa musi przejąć (wykupić) nieruchomości przeznaczone pod: - drogi - tereny zielone - inne lokalne cele publiczne
III. Obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury	Do zadań gminy należy budowa: - dróg - sieci kanalizacji sanitarnej - sieci kanalizacji deszczowej - sieci wodociągowej - urządzenia terenów zielonych - sieci oświetlenia ulic
IV. Obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego	Gmina musi ponieść koszty: - opracowania planu - wykonania wycen dla ustalenia różnych rekompensat i nabycia nieruchomości - wykonania wycen dla ustalenia opłaty „planistycznej”

3.2 Dochody z tytułu sporządzenia lub zmiany miejscowego planu

Podstawowym źródłem dochodów ze sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są podatki i opłaty.

1. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje możliwość naliczania opłaty planistycznej i stosuje się ją w przypadku zmiany wartości nieruchomości. Sporządzenie planu lub jego zmiana może spowodować wzrost wartości nieruchomości. Mechanizm naliczania opłaty planistycznej uruchamia się w momencie sprzedaży danej nieruchomości, gdzie jej wartość została zmieniona w wyniku sporządzenia lub zmiany planu, ale dotyczy to okresu do 5 lat od uchwalenia planu. Wymaga prognozowania nie tylko wartości ale również prawdopodobieństwa sprzedaży w rozbiciu na poszczególne lata.
2. Głównym dochodem jest podatek od nieruchomości, którego wartość jest określana na podstawie funkcji zagospodarowania danego terenu. Jednak dochód ten jest ograniczony w czasie i obwarowany dodatkowymi ustaleniami przepisów odrębnych. Wzrost przychodu z podatków wymaga prognozowania rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych, gdyż jest to warunkiem zmiany podatku tj. „pojawienie” się budynków i rozpoczęcie prowadzenia działalności gospodarczej czy użytkowania budynków mieszkalnych lub usługowych.
3. Ustawa o gospodarce nieruchomościami przewiduje opłatę adiacencką, która jest ustalana w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem publicznych środków finansowych jak również opłatę adiacencką z tytułu podziału nieruchomości. Naliczanie opłat adiacenckich ograniczone jest 3 letnim okresem od dnia odbioru wybudowanych urządzeń infrastruktury technicznej oraz udziałem środków publicznych przy realizacji inwestycji lub w terminie 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne
4. Kolejnym obszarem potencjalnego dochodu są opłaty od czynności cywilno – prawnych. Jednak wymagają one zaistnienia zdarzeń, co jest rozłożone w czasie i trudne do prognozowania.
5. W przypadku sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany może nastąpić wzrost wartości mienia komunalnego i tym samym wzrost dochodów ze sprzedaży gruntów przez gminę.

4. Opis obszarów, którego dotyczy sporządzenie zmiany miejscowego planu, który może wywołać skutki finansowe.

Zmiana miejscowego planu (de facto jest to nowy plan) ma charakter porządkujący treść dotychczasowych ustaleń obowiązującego planu oraz normujący istniejący stan zabudowy i zagospodarowania działek.

Zmiany w stosunku do obowiązującego planu przedstawiają się następująco:

Obcne użytkowanie terenu	Proponowane zmiany w mpzp.
Dz. Nr 378 obręb 03 - tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej i usługowej,	utrzymanie funkcji z dopuszczeniem usług bez ograniczeń „kondygnacyjnych”
Dz. Nr 19/15 obręb 05 - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, Dz. Nr 19/176 obręb 05 tereny zieleni urządzonej na terenie zabudowy mieszkaniowej,	utrzymanie funkcji z możliwością rozbudowy na granicy
Dz. Nr 589/5 obręb 03 poszerzenie pasa drogowego	wprowadzenie funkcji mieszkalnej i przyłączenie docelowo do działki nr 629 w ramach jednej nieruchomości
Dz. Nr 528, 529, 530 obręb 03 – tereny zabudowy mieszkaniowej, Dz. Nr 525/17 i 525/12 obręb 03 – tereny ogrodów przydomowych na obszarze zabudowy mieszkaniowej,	dopuszczenie usług turystycznych
Dz. Nr 12/1 obręb 02 – tereny zabudowy usług turystycznych	utrzymanie funkcji z dopuszczeniem funkcji mieszkalno-usługowej
Dz. Nr 9 obręb 08 – teren nieużytków z roślinnością łąkową a w północnej części – usługi – teren bazy transportowej z warsztatem	działalność gospodarcza z zabudową mieszkalną dla właścicieli

Proponowane zmiany ustaleń planu, nie powodują istotnych skutków finansowych. W celu zabezpieczenia interesów finansowych gminy, zaproponowano odpowiednie stawki tzw. opłaty planistycznej wynoszące od 5% do 30%. Nie prognozuje się jednak dochodów z tego tytułu, gdyż nie przewiduje się zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat po uchwaleniu planu. Zmiana planu i rozszerzenie przeznaczenia terenu o funkcję zabudowy usług turystycznych i mieszkaniowych może przyczynić się do nieznacznego wzrostu wartości mienia komunalnego w przypadku działek nr 525/17, 525/12 i 589/5 obręb 03.

Ustalenia planu zakładają realizację poszerzenia ul. Pięciu Pomostów (droga 02KDD) jednak negocjacje z właścicielem w sprawie wydzielenia i wykupu przeprowadzone były na długo przed sporządzeniem projektu planu, zatem poszerzenie drogi nie będzie skutkiem jego uchwalenia.

Teren objęty zmianą planu uzbrojony jest we wszystkie sieci infrastruktury technicznej – nie występuje zatem konieczność rozbudowy infrastruktury technicznej i ponoszenia a tego tytułu jakichkolwiek kosztów.