

Temat:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO w rejonie ulicy S. Staszica i rzeki Bóbr w Kamiennej Górze
Etap:	PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA PLANU
Autor:	mgr inż. arch. Andrzej Omachel

1. Podstawa opracowania:

Podstawą niniejszego opracowania są wymagania art. 17 ust. ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z w/w przepisem wykonanie „prognozy” jest obowiązkową czynnością w ramach sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany planu.

Ustawa nie wprowadza dodatkowych wymagań określających zakres oraz metodę sporządzania prognozy, dlatego też podejście do tego zagadnienia jest bardzo zróżnicowane i zależy od problematyki planu.

2. Prognozowane skutki finansowe uchwalenia planu:

Wyjściowym kryterium dla ustalenia skutków finansowych uchwalenia planu była analiza ustaleń projektu pod kątem zmiany przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania w stosunku do przeznaczenia i zasad zagospodarowania jakie może być realizowane w warunkach nie uchwalenia planu.

Zgodnie z uchwałą Nr LXV/429/23 z dnia 25 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy S. Staszica i rzeki Bóbr w Kamiennej Górze, sporządzony został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni 3,2 ha, położony jest na południowy zachód od Starego Miasta w bezpośredniej bliskości rzeki Bóbr. Sąsiaduje z targowiskiem miejskim, policją, otoczony jest terenami zurbanizowanymi i obejmuje ulicę S. Staszica. Dla tego obszaru Gmina Miejska Kamienna Góra posiada obowiązujący mpzp. Plan porządkuje urbanistycznie zainwestowaną część miasta, w której są możliwości lokalizowania nowej zabudowy i co do zasięgu/obszaru nie zmienia ich wielkości.

Plan więc obejmuje obszar, w którym prognoza skutków finansowych polega na ustaleniu zakresu i charakteru zmian jakie wprowadza obecnie opracowywany projekt planu w odniesieniu do braku planu oraz ocenie tych zmian pod kątem skutków jakie wywołają one dla budżetu gminy.

Celem analizy sporządzonej w obszarze projektu planu jest ocena n/w parametrów:

- a) wzrostu wartości nieruchomości a tym samym powstania warunków do naliczenia tzw. renty planistycznej lub korzyści jakie odniesie gmina uzyskując wyższe ceny przy sprzedaży nieruchomości,
- b) wzrostu/spadku podatków lokalnych,
- c) kosztów uzbrojenia terenu i budowy dróg,
- d) kosztów związanych z wykupem gruntów pod inwestycje celu publicznego,
- e) koszty ew. odszkodowań związane z utratą praw nabytych.

W związku z uchwaleniem projektu planu nie wystąpią koszty związane z wykupem gruntów pod potrzeby inwestycji publicznych ani koszty ew. odszkodowań związane z utratą praw nabytych w zakresie innym niż przewidywał obowiązujący plan miejscowy. Plan definiuje parametry zabudowy a prognoza skutków finansowych ograniczy się do ustalenia zakresu i charakteru przeznaczenia jakie wprowadza i utrwała obecnie opracowywany projekt planu w stosunku do obecnego stanu oraz ocena tych zmian pod kątem skutków jakie wywołają one dla budżetu gminy.

Ad. a:

Projekt planu nie zmienia możliwości inwestycyjnych na obszarze objętym planem miejscowym. Możliwości wprowadzenia nowej zabudowy obszarowo pozostają bez zmian. Zaproponowane ustalenia nie wpływają na wzrost wartości nieruchomości, pozwalają na obsługę przyjętych w planie ustaleń przestrzennych.

Założono, że w związku z procedowanym projektem planu nie nastąpi obrót nieruchomości i w tym przypadku nie zaistnieją warunki do naliczenia renty planistycznej z tytułu wzrostu wartości terenów – związane z uchwaleniem procedowanego opracowania.

Ad. b:

Projekt planu nie wprowadza żadnych zmian w zakresie możliwości inwestycyjnych, na które wpływ będą miały dyspozycje zawarte w planie. Nominalnie, biorąc pod uwagę projekt mpzp – nie nastąpią w wyniku jego uchwalenia zmiany (w stosunku do stanu obecnego) w wielkości zainwestowania, objętego podatkiem od nieruchomości, zatem pozostanie on bez zmian. Ponieważ dopuszczone zainwestowanie jest niepewne co do realizacji i nie zależy od jakichkolwiek rozstrzygnięć Gminy Miejskiej Kamienna Góra, a wielkość ew. podatku od nieruchomości – niewielka, pominięto w prognozie finansowej tę wartość.

Ad. c:

Projekt planu nie wprowadza nowych elementów, które wpłynęłyby na koszty uzbrojenia terenów i budowy dróg (w stosunku do stanu obecnego). Na obszarze objętym planem, w związku z jego uchwaleniem nie występuje potrzeba budowy nowego uzbrojenia i nowych dróg publicznych.

Ad. d:

W związku z uchwaleniem projektu planu objętego niniejszą oceną nie wystąpią koszty związane z wykupem gruntów pod potrzeby inwestycji publicznych, tj. w zakresie dróg publicznych (inne niż w stosunku do stanu obecnego).

Ad. e:

Projekt planu obejmuje głównie tereny zainwestowane a potencjalne inwestycje nie są publiczne, i nie może być mowy w tym przypadku o utracie praw nabytych.

Amaduf