

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

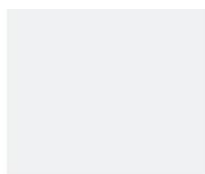
dotycząca: *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części wsi Lutomek, gmina Sieraków.*

Opracowanie:

mgr inż. Aleksandra Raźniewska

mgr Magdalena Kalinowska

pracownia
urbanistyczna
plan 21
ul. Pniewska 8 60-446
Poznań
tel. +48 608 089 585
mkalinowska@plan21.pl
www.plan21.pl



Spis treści

1. Wprowadzenie	3
Podstawy formalno – prawne opracowania	3
Cel i zakres opracowania	3
2. Charakterystyka terenu objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	4
4. Obciążenia finansowe dla budżetu gminy związane z wykupem poszczególnych terenów, a także realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej.....	6
5. Podsumowanie.....	7

1. Wprowadzenie

Podstawy formalno – prawne opracowania

Przy tworzeniu prognozy skutków finansowych wykorzystano następujące akty prawne, przepisy wykonawcze i przepisy prawa miejscowego:

- *Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz.U. 2018 poz. 1945),
- *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami* (tj. Dz.U. 2018 poz. 2204),
- *Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym* (tj. Dz.U. 2018 poz. 994 ze zm.),
- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (tj. Dz. U. 2003 r., Nr 164, poz. 1587),
- *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 grudnia 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (tj. Dz. U. 2004 r., Nr 207, poz. 2109 ze zm.).

Cel i zakres opracowania

Celem niniejszego opracowania jest oszacowanie skutków finansowych uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części wsi Lutomek, gmina Sieraków*.

W prognozie wykazane zostaną dochody i obciążenia finansowe dla gminy, które pojawią się w wyniku realizacji ustaleń planu.

Zakres opracowania obejmuje:

- bilans terenów objętych prognozą wraz z ich zapotrzebowaniem na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz drogowej z wyszczególnieniem stanu projektowanego,
- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z wykupem poszczególnych terenów, a także realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz drogowej.

2. Charakterystyka terenu objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Obszar objęty projektem *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części wsi Lutomek, gmina Sieraków*, dla którego sporządza się niniejszą prognozę, znajduje się w województwie wielkopolskim, w powiecie międzychodzkiem, w gminie Sieraków, we wsi Lutomek. Powierzchnia planu to teren ok. 7,06 ha.

Ryc. 1. Obszar objęty planem na tle wyrysu ze Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sieraków

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SIERAKÓW



Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Gminy Sieraków

Zgodnie ze Zmianą Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sieraków analizowany obszar przeznaczony został pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej (**MN/U**); tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, tereny zabudowy usługowej (**P/U**); tereny zieleni (**ZP**) oraz tereny rolniczej klasy gruntów I-III i IV-VI (ryc. 1).

Krajobraz analizowanego obszaru stanowi przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, gospodarcza oraz zabudowa przedsiębiorstwa handlowo-produkcyjnego. Ponadto obszar objęty projektem planu zagospodarowany jest przez tereny upraw, nieużytki i infrastrukturę drogową. Sąsiedztwo dla omawianego terenu stanowią również tereny zabudowy jednorodzinnej, gospodarcza, tereny upraw i nieużytki. Ponadto teren objęty projektem planu sąsiaduje od zachodu i południa z infrastrukturą drogową. W dalszym sąsiedztwie, w kierunku południowym przebiega droga wojewódzka nr 186.

3. Bilans terenów i struktura własności

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalają następujące przeznaczenia terenu dla poszczególnych obszarów planu tj.: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (**MN/U**), tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**MW**), teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (**RM**), teren zabudowy usługowej (**U**), teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (**P/U**), tereny zieleni izolacyjnej (**ZI**), teren zieleni z dopuszczeniem parkingów (**Z/KS**), teren rolniczy (**R**), tereny dróg wewnętrznych (**KDW**).

Tereny przeznaczone pod drogi wewnętrzne nie stanowią dróg publicznych. Gmina Sieraków nie przewiduje wykupu gruntu drogi 2KDW, 3KDW oraz 4KDW, które stanowi własność prywatną.

Tab. 1. Bilans terenów wraz z ich powierzchnią oraz zapotrzebowanie w m² na nawierzchnię drogi i chodniki oraz w metrach bieżących na uzbrojenie w infrastrukturę techniczną

L.p.	Symbol terenu	Powierzchnia		Zapotrzebowanie w m ² na:		Zapotrzebowanie w metrach bieżących na:		
		całkowita [m ²]	pod wykup [m ²]	nawierzchnię drogi	chodnik	Ks	Kd	W
1.	1KDW	1441	-	1441	-	226	226	183
2.	2KDW	1077	-	915	162	105	105	105
3.	3KDW	34	-	34	-	6	6	6
4.	4KDW	250	-	250	-	25	25	25
Razem		4632	-	4186	446	539	539	496

Źródło: opracowanie własne

4. Obciążenia finansowe dla budżetu gminy związane z wykupem poszczególnych terenów, a także realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej

Projekt planu wprowadza tereny dróg wewnętrznych (**KDW**). Teren drogi wewnętrznej **1KDW** stanowi własność Gminy Sieraków, natomiast tereny dróg wewnętrznych **2KDW, 3KDW, 4KDW** stanowią własność prywatną. W związku z powyższym zadania własne gminy związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej oraz technicznej będą miały wpływ na budżet gminy. Koszty wyposażenia w infrastrukturę drogową i techniczną drogi wewnętrznej (1KDW) zostaną pokryte z budżetu gminy Sieraków. Natomiast koszty wprowadzenia infrastruktury drogowej oraz infrastruktury technicznej pokryte zostaną przez właścicieli działek dla dróg wewnętrznych **2KDW, 3KDW, 4KDW**.

Na potrzeby niniejszej prognozy finansowej przedstawione są możliwe obciążenia w związku z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej oraz infrastruktury technicznej, które przedstawione zostały w tabeli 2.

Przyjęte stawki za wyposażenie wskazanych terenów w nawierzchnię drogi oraz uzbrojenie w infrastrukturę techniczną kształtują się następująco:

- cena m² wykupu drogi: 40 zł,
- cena m² nawierzchni drogi: 225 zł,
- cena m² chodnika: 160 zł,
- cena metra bieżącego kanalizacji sanitarnej: 275 zł,
- cena metra bieżącego kanalizacji deszczowej: 350 zł,
- cena metra bieżącego wodociągu: 150 zł.

Tab. 2. Obciążenia finansowe w związku z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej

L.p.	Symbol terenu	Wykup terenu [zł]	Wydatki na wyposażenie terenu w:				
			nawierzchnię drogi [zł]	chodnik [zł]	Ks [zł]	Kd [zł]	W [zł]
1.	1KDW	-	324 225	-	62 150	79 100	27 450
2.	2KDW	-	205 875	25 920	28 875	36 750	15 750
3.	3KDW	-	7 650	-	1 650	2 100	900
4.	4KDW	-	56 250	-	6 875	8 750	3 750
Razem		-	941 850	71 360	148 225	188 650	74 400

Źródło: opracowanie własne

5. Podsumowanie

Jak wynika z powyższych informacji, w projekcie planu wprowadzone zostały tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (**MN/U**), tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**MW**), teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (**RM**), teren zabudowy usługowej (**U**), teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (**P/U**), tereny zieleni izolacyjnej (**ZI**), teren zieleni z dopuszczeniem parkingów (**Z/KS**), teren rolniczy (**R**), tereny dróg wewnętrznych (**KDW**).

Projekt planu wprowadza tereny dróg wewnętrznych. Teren drogi wewnętrznej **1KDW** stanowi własność Gminy Sieraków, natomiast dróg wewnętrznych **2KDW, 3KDW, 4KDW** stanowią własność prywatną. Koszty wyposażenia w infrastrukturę drogową i techniczną drogi wewnętrznej (1KDW) zostaną pokryte z budżetu gminy Sieraków.

W związku z powyższym zadania własne gminy związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej oraz technicznej będą miały wpływ na budżet gminy.

W ustaleniach przedmiotowego projektu planu określono stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejsze opracowanie nie jest operatem szacunkowym. Dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji są danymi przybliżonymi i nie powinno się ich wykorzystywać jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych.

Spis rycin:

Ryc. 1. Obszar objęty planem na tle wrysu ze Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sieraków

Spis tabel:

Tab. 1. Bilans terenów wraz z ich powierzchnią oraz zapotrzebowanie w m² na nawierzchnię drogi i chodniki oraz w metrach bieżących na uzbrojenie w infrastrukturę techniczną

Tab. 2. Obciążenia finansowe w związku z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej