

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

**UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA TRZEBIATOWA W FORMIE PLANU REWALORYZACJI
STAREGO MIASTA.**

opracowanie:

mgr gosp. przestrzennej
Anna Siekierska

Kołobrzeg, luty 2009r.

Spis treści:

- 1. Wstęp.**
- 2. Cel i zakres opracowania.**
- 3. Źródła informacji i wykorzystane materiały.**
- 4. Charakterystyka obszaru objętego planem.**
- 5. Bilans terenów,**
 - 5.1 Stan istniejący (przed uchwaleniem zmiany planu).**
 - 5.2 Stan projektowany.**
 - 5.3 Porównanie przeznaczenia terenów.**
- 6. Analiza rynku nieruchomości.**
- 7. Wydatki miasta i gminy Trzebiatów z tytułu wpływu ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**
 - 7.1 Wykup nieruchomości, zamiana nieruchomości i odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.**
 - 7.1.1 Komentarz do regulacji prawnych.**
 - 7.2 Grunty przeznaczone pod komunikację publiczną oraz wydatki miasta i gminy związane z budową lub modernizacją komunikacji publicznej.**
 - 7.2.1 Szczegółowy zakres rzeczowy dotyczący budowy dróg publicznych.**
 - 7.3 Wydatki związane z realizacją infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta i gminy, w zakresie budowy przewodów i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.**
 - 7.3.1 Komentarz do regulacji prawnych.**
 - 7.3.2 Sieć wodociągowo - kanalizacyjna.**
 - 7.3.3 Sieć kanalizacji deszczowej.**
 - 7.3.4 Sieci i urządzenia ciepłownictwa, gazownictwa i elektroenergetyki.**
 - 7.3.5 Telekomunikacja.**
 - 7.4 Inne wydatki, które należą do zadań własnych gminy.**
 - 7.4.1 Podziały geodezyjne i prace projektowe.**
 - 7.4.2 Opłaty za wyłączenie gruntów rolnych i leśnych.**
 - 7.4.3 Koszty badań archeologicznych.**
- 8. Dochody:**
 - 8.1 Wpływy ze zbycia (sprzedaży) terenów z gminnego zasobu nieruchomości.**
 - 8.2 Wpływy z oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność komunalną**
 - 8.3 Wpływy z dzierżawy terenów.**
 - 8.4 Wpływy z podatku od nieruchomości.**
 - 8.5 Wpływy z renty planistycznej.**
 - 8.6 Wpływy z pobranych opłat adiacenckich.**
- 9. Podsumowanie (wnioski)**

1. Wstęp.

Zgodnie z art.17 ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; 2007r. Nr 127, poz.880, oraz z 2008r. Nr 199, poz.1227, Nr 201, poz.1237 oraz Nr 220, poz. 1413) integralną częścią opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, z uwzględnieniem art. 36.

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

Opracowanie to zawiera wpływ ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania.

Prognoza skutków finansowych określa również wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W niniejszym opracowaniu podane zostały koszty i przychody gminy, które mogą pojawić się po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Podane kwoty dotyczące wydatków mogą zostać przeniesione na inwestorów prywatnych lub samodzielne spółki publiczne.

Poniższe opracowanie zawiera również wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

2. Cel i zakres opracowania.

Struktura prognozy składa się z identyfikacji źródeł wydatków (kosztów i dochodów) wywołanych uchwaleniem i realizacją planu.

Identyfikacja ta sporządzona jest w formie opisowej, a w stosunku do inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy, także kosztowej.

Celem opracowania jest możliwe oszacowanie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Trzebiatowa w formie planu rewaloryzacji Starego Miasta, natomiast zakres opracowania obejmuje:

- 1) bilans terenów z wyszczególnieniem stanu terenów istniejących i projektowanych.
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, a w tym na:
 - a) opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - b) wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami,
 - c) dochody związane z opłatami adiacenckimi,
 - d) wpływy z tytułu pobrania podatku od czynności cywilnoprawnych.
- 3) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury, które należą do zadań własnych miasta i gminy.
- 4) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Trzebiatowa w formie planu rewaloryzacji Starego Miasta, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

3. Źródła informacji i wykorzystane materiały.

Do źródeł zaczerpniętych informacji i materiałów wykorzystanych w prognozie należą:

- 1) Rysunek projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i projekt tekstu ustaleń planu.
- 2) Analiza istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej;
- 3) Plansza stanu własności gruntów,
- 4) Dane uzyskane z Urzędu Miasta Trzebiatów – Wydział Finansowy dotyczące stawek podatku od nieruchomości oraz stawek wyceny sprzedaży gruntów dokonywanych na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.
- 5) Dane uzyskane z przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości gruntowej na terenie miasta i gminy.

Materiałami pomocniczymi przy opracowaniu niniejszej prognozy są również referaty seminaryjne zawarte w skryptach:

- „Wrocław 200 Plus – Studia nad strategią miasta” – Zeszyt 6 (50) 2003r.,
- „Problematyka ekonomiczna w planowaniu przestrzennym” – I Seminarium szkoleniowe Szczecin, luty 2004r.,

oraz obowiązujące przepisy prawa:

- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z 2003r. Nr 164, poz. 1587).
- Ustawa o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.).
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. (Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.).
- Ustawa Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r. (Dz. U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118, z późn. zm.).
- Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004r. (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).
- Ustawa o finansach publicznych z dnia 30 czerwca 2005r. (Dz. U. z 2005r. Nr 249, poz. 2104, z późn. zm.),
- Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995r. (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z późn. zm.),
- Ustawa o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985r. (Dz. U. z 2007r., Nr 19, poz. 115, z późn. zm.).
- Ustawa Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz. U. z 2006r. Nr 89, poz. 625, z późn. zm.),
- Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków tekst jednolity z dnia 7 czerwca 2001r. (Dz. U. z 2006r. Nr 123, poz. 858),
- Ustawa prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001r. (Dz. U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.),
- Ustawa Kodeks postępowania administracyjnego z dnia 14 czerwca 1960r. (Dz. U. z 2000r., Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.),
- Ustawa Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964r. (Dz. U. z 1964r., Nr 16, poz. 93 z późn. zm.),
- Rozporządzenie w sprawie sposobu pobierania i zwrotu podatku od czynności cywilnoprawnych z dnia 18 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2006r., Nr 243, poz. 1764).

4. Charakterystyka obszaru objętego planem.

Teren opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Trzebiatowa w formie planu rewitalizacji Starego Miasta obejmuje jeden kwartał położony na terenie śródmieścia o powierzchni 0,3937ha - u zbiegu ulic Wąskiej i Pietruszkowej.

Całość opracowania, w zakres którego wchodzi przedmiotowa zmiana planu jest obecnie terenem częściowo zabudowanym – była zabudowa usługowa (przychodnia zdrowia). Obecnie pustostan nie użytkowany pod żadną funkcję.

Teren opracowania zmiany miejscowego planu, jest obszarem w pełni zainwestowanym stanowiącym w 100% własność prywatną (załącznik mapa nr 1).

Głównym zadaniem zmiany w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest :

- zmiana dotychczasowej funkcji użytkowania terenu,
- zmiana dopuszczalnej powierzchni zabudowy,
- umożliwienie zmiany przebiegu planowanej wcześniej linii zabudowy.

W przedmiotowej zmianie planu ustalono następujące podstawowe przeznaczenie terenów (wg. rysunku planu – załącznik nr.2), do którego należą tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **U** oraz tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **ZP**.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Trzebiatowa w formie planu rewitalizacji Starego Miasta określa:

- 1) przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z uwzględnieniem parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
- 11) stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

5. Bilans terenów

5.1 Stan istniejący (przed uchwaleniem zmiany mpzp).

BILANS TERENÓW – wg. STANU ISTNIEJĄCEGO				
Lp.	Projektowane przeznaczenie terenu	Powierzchnia	Procent w odniesieniu do granic planu	Uwagi
		(ha)	(%)	
1.	Usługi publiczne o charakterze	0,3937	100	

	niekomercyjnym (MIV o 1).			
Σ		0,3937	100,00	

5.2 Stan projektowany

BILANS TERENÓW – wg. STANU W PROJEKCIE PLANU				
Lp.	Projektowane przeznaczenie terenu	Powierzchnia	Procent w odniesieniu do granic planu	Uwagi
		(ha)	(%)	
1.	Tereny zabudowy usługowej z przeznaczeniem pod tereny usług handlu o dopuszczalnej powierzchni sprzedaży poniżej 2000m ² oraz usług turystyki (hotel/pensjonat), a także usług gastronomicznych i usług ogólnych z dopuszczeniem wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach, usług zdrowia wraz z niezbędnym zapleczem (U).	0,2968	~ 75,3	-
2.	Tereny zieleni urządzonej (ZP)	0,0977	~ 24,8	-
Σ		0,3945	~ 100,0	-

5.3. Porównanie przeznaczenia terenów.

BILANS TERENÓW – wg. STANU W PROJEKCIE PLANU				
Lp.	Projektowane przeznaczenie terenu	Wielkość powierzchni użytkowania dotychczasowego (A)	Wielkość powierzchni przeznaczenia w planie (B)	Różnica wynika z analizy (B-A)
		(ha)	(ha)	
1.	Tereny zabudowy usługowej z przeznaczeniem pod tereny usług handlu o dopuszczalnej powierzchni sprzedaży poniżej 2000m ² oraz usług turystyki (hotel/pensjonat), a także usług gastronomicznych i usług ogólnych z dopuszczeniem wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach, usług zdrowia wraz z niezbędnym zapleczem (U).	0,3937	0,2968	-
2.	Tereny zieleni urządzonej (ZP)		0,0977	-
Σ		0,3937	0,3945	0,0008

6. Analiza rynku nieruchomości.

Przeprowadzona analiza miejscowego rynku nieruchomości wykazała, że obszar opracowania przedmiotowej zmiany mpzp posiada dość atrakcyjne położenie (w miejscowości nadmorskiej), co powoduje, że istniejące nieruchomości zarówno budynków jak i gruntów, osiągają dość wysokie ceny na lokalnym rynku nieruchomości.

Porównując działki pod funkcję usługową w tym rejonie miejscowości Mrzeżyno osiągają wartość od ok. 95,0 zł./m² do ok. 160,5 zł./m².

7. Wydatki miasta i gminy z tytułu wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do obowiązujących zadań własnych gminy należy zabezpieczenie potrzeb wspólnoty samorządowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, budowy kanalizacji deszczowej oraz sieci drogowej.

W tym zakresie gmina zobowiązana jest osobiście lub poprzez powołane miejskie jednostki organizacyjne do zabezpieczenia środków finansowych i w miarę posiadanych możliwości do realizacji zadań w wyżej wymienionym zakresie.

Realizując potrzeby wspólnoty samorządowej ponadto jest również zobowiązana tworzyć warunki zaopatrzenia w energię elektryczną określając jedynie sposób jej zaspokojenia.

7.1 Wykup nieruchomości, zamiana nieruchomości i odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.

7.1.1 Komentarz do regulacji prawnych.

Zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; 2007r. Nr 127, poz. 880, oraz z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 oraz Nr 220, poz. 1413) 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 albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części albo
- 3) zamianę nieruchomości, jednakże z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

Podsumowując:

W opracowanej zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie prognozuje się odszkodowań, za poniesioną rzeczywistą szkodę, lub realizację roszczeń w formie:

- 1) wykupu nieruchomości lub jej części,
 - 2) zamiany nieruchomości (bez wykupu),
- a także nie prognozuje się obniżenia rzeczywistej wartości nieruchomości.

7.2 Grunty przeznaczone pod komunikację publiczną oraz wydatki miasta i gminy związane z budową lub modernizacją komunikacji publicznej.

Teren opracowania przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Trzebiatowa w formie planu rewaloryzacji Starego Miasta nie obejmuje gruntów przeznaczonych pod komunikację (patrz załącznik nr 2).

Obsługa komunikacyjna przedmiotowego terenu ustalona została z istniejących ulic zlokalizowanych poza granicami zamiany planu. W związku z powyższym nie przewiduje się

wydatków gminy związanych z budową lub modernizacją komunikacji publicznej dla terenów objętych przedmiotową zmianą planu.

7.2.1 Szczegółowy zakres rzeczowy dotyczący budowy dróg publicznych.

W projekcie zmiany planu będącej przedmiotem niniejszej prognozy nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych.

7.3 Wydatki związane z realizacją infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w zakresie budowy przewodów i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

7.3.1 Komentarz do regulacji prawnych.

Akty prawne nie dają jednoznacznej odpowiedzi na pytania, kto ma być realizatorem infrastruktury technicznej w gminie.

Ustawa o samorządzie gminnym w sposób uogólniony mówi o zadaniach własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej. Zadania te powinny wynikać z ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz z ustawy Prawo energetyczne.

Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków mówi, że gmina „ustala kierunki rozwoju sieci w studium i planie miejscowym”, natomiast art.15 i art. 21 mówi, że przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjne na podstawie „Wieloletnich planów rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych” zobowiązują się do budowy i rozbudowy urządzeń wodnokanalizacyjnych (ustalonych wcześniej przez gminę w studium i planach miejscowych).

Ustawa prawo energetyczne zakłada, że planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe należy do zadań własnych gminy. Ustawa ta, jednak nie nakłada na gminę obowiązku finansowania tych przedsięwzięć. Przedsiębiorstwa mają za zadanie sporządzić tzw. plany rozwoju przedsiębiorstw, w których to mają za zadanie określić sposób finansowania inwestycji.

Gmina dopiero na etapie „Projektu planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe” może wskazać źródła finansowania tych przedsięwzięć.

7.3.2 Sieć wodociągowo - kanalizacyjna.

W w/w zmianie planu ustalono, że obsługa infrastruktury technicznej (tj. energii elektrycznej, telekomunikacji, wody, gazu, odprowadzenia ścieków sanitarnych) ustalona została z istniejących i projektowanych sieci, zlokalizowanych w przyległych ulicach poza granicami zamiany planu.

W związku z powyższym ewentualna modernizacja sieci, nie podlega prognozowaniu w zakresie przedmiotowej zmiany planu.

7.3.3 Sieć kanalizacji deszczowej.

Realizacja systemu kanalizacji deszczowej jest obligatoryjnym wymogiem mpzp.

Opracowana zmiana planu w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych ustala:

1. ustala odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
2. dopuszcza odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych do gruntu, w ramach poszczególnych posesji, jeżeli warunki gruntowe na to pozwolą,
3. dopuszcza wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni.

Na terenie przedmiotowej zmiany planu nie przewiduje się ewentualnej modernizacji sieci kanalizacji deszczowej, ponieważ została ona zlokalizowana poza granicami opracowania planu. W związku z powyższym nie przewiduje się kosztów z tytułu modernizacji lub i budowy nowej sieci.

7.3.4. Sieci i urządzenia ciepłownictwa, gazownictwa i elektroenergetyki.

Ustalenia zawarte w projekcie zmiany mpzp, nie obejmują finansowania w zakresie ciepłownictwa, gazownictwa i elektroenergetyki z budżetu miasta i gminy, w związku z powyższym nie podlegają prognozie ekonomicznej.

7.3.5 Telekomunikacja.

Koszty budowy lub modernizacji sieci telekomunikacyjnej obciążają operatora sieci telekomunikacyjnej w związku z powyższym nie podlegają prognozie ekonomicznej.

7.4. Inne wydatki, które należą do zadań własnych gminy.

7.4.1 Podziały geodezyjne i prace projektowe.

Przedmiotowa zmiana planu nie przewiduje kosztów poniesionych przez gminę z tytułu podziałów geodezyjnych i prac projektowych z nimi związanych ponieważ zakres planu objętych zmianami obejmuje w 100% grunty prywatne.

7.4.2 Opłaty za wyłączenie gruntów rolnych i leśnych.

Nie przewiduje się kosztów związanych z wyłączeniem gruntów rolnych i leśnych, ponieważ na obszarze objętym zmianą mpzp grunty te nie podlegają wyłączeniu.

7.4.3 Koszty badań archeologicznych.

Nie przewiduje się kosztów związanych z realizacją badań archeologicznych, ponieważ w całości zostaną przeniesione na koszt inwestora, jako właściciela terenu.

8 Dochody.

8.1 Wpływy ze zbycia (sprzedaży) terenów z gminnego zasobu nieruchomości.

Nie prognozuje się sprzedaży terenów należących do miasta i gminy Trzebiatów ponieważ przedmiotowa zmiana planu obejmuje grunty wyłącznie prywatne. W związku z powyższym nie prognozuje się wpływów ze zbycia (sprzedaży) terenów z gminnego zasobu nieruchomości.

8.2 Wpływy z oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność komunalną.

Na terenie przedmiotowej zmiany planu nie prognozuje się wpływów z oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność komunalną, ponieważ teren objęty zmianą planu stanowi wyłącznie grunty prywatne.

8.3 Wpływy z dzierżawy terenów.

Na terenie przedmiotowej zmiany planu nie prognozuje się wpływów z dzierżawy terenów stanowiących własność komunalną, ponieważ teren objęty zmianą planu stanowi wyłącznie grunty prywatne.

8.4 Podatek od nieruchomości

Dla Miasta i Gminy Trzebiatów przewiduje się na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Trzebiatowie Nr II/6/06 z dnia 30 listopada 2006r. (załącznik nr 4) następujące wpływy z podatku od nieruchomości rocznie:

- 1) **od gruntów:**

BILANS TERENÓW – wg. STANU PROJEKTOWANEGO				
Lp.	Projektowane przeznaczenie terenu	Powierzchnia	Stawka podatku od nieruchomości, od gruntów	wpływ (zł)
		(m ²)	(zł/m ²)	
1.	Tereny zabudowy usługowej z przeznaczeniem pod tereny usług handlu o dopuszczalnej powierzchni sprzedaży poniżej 2000m ² oraz usług turystyki (hotel/pensjonat), a także usług gastronomicznych i usług ogólnych z dopuszczeniem wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach, usług zdrowia wraz z niezbędnym zapleczem (U).	2968	0,60	1780,80
2.	Tereny zieleni urządzonej (ZP)	977	0,60	586,20
Σ		3945	-	2367,00

2) od budynków:

BILANS TERENÓW – wg. STANU PROJEKTOWANEGO				
Lp.	Projektowane przeznaczenie terenu	Powierzchnia użytkowa	Stawka podatku od nieruchomości, od budynków	wpływ (zł)
		(m ²)	(zł/m ²)	
1.	Tereny zabudowy usługowej z przeznaczeniem pod tereny usług handlu o dopuszczalnej powierzchni sprzedaży poniżej 2000m ² oraz usług turystyki (hotel/pensjonat), a także usług gastronomicznych i usług ogólnych z dopuszczeniem wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach, usług zdrowia wraz z niezbędnym zapleczem (U).	4674,6 (pow. usługowa)	16,0	74793,60
2.	Tereny zieleni urządzonej (ZP)	-	-	-
Σ		4674,6	-	74793,60

Podsumowując:

Na terenie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Trzebiatowa w formie planu rewaloryzacji Starego Miasta z tytułu rocznych stawek podatku od nieruchomości prognozuje się roczne wpływy w wysokości **74793,60 zł.** przy założeniu, że

zostanie w maksymalnym stopniu wykorzystana dopuszczalna powierzchnia zabudowy, tj. 45%, zgodnie z projektowanym dopuszczalnym przeznaczeniem terenu.

Zakłada się również, że w miarę wzrostu wysokości przyjętej w uchwale rocznej stawki podatku od nieruchomości nastąpi dalszy wzrost wpływów z tego tytułu.

Przeprowadzając analizę wysokości przyjętej rocznej stawki podatku od nieruchomości ustalono, że wartość ta rośnie średnio o ok. 1% do 4% rocznie.

8.5 Wpływy z renty planistycznej.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Trzebiatowa w formie planu rewaloryzacji Starego Miasta ustala stawkę, o której mowa w art. 15 ust. 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20%, dla terenów **U i ZP**.

W związku z powyższym szacuje się, że nastąpi 20% wpływ z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w momencie sprzedaży danej nieruchomości.

8.6 Opłaty adiacenckie.

Opłaty adiacenckie mogą być pobierane decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Trzebiatów (wydaną na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Trzebiatowie, która to ustala wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej). W przypadku, jeżeli nastąpił wzrost wartości nieruchomości spowodowany;

- 1) wybudowaniem ze środków gminnych nowej drogi albo modernizację drogi istniejącej,
- 2) wybudowaniem ze środków gminnych, przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, gazowych i telekomunikacyjnych,
- 3) scalaniem i podziałem nieruchomości,

Opłaty adiacenckie są przejawem obowiązku ustawowego, gdzie właściciele nieruchomości ponoszą również z gminą koszty infrastruktury technicznej.

Prognozuje się, że na obszarze objętym zmianą planu, nie powinna być ustanowiona opłata adiacencka z uwagi na to, że teren objęty przedmiotowym planem nie przewiduje żadnych z w/w czynności.

9. Podsumowanie (wnioski).

Ustalając prognozowane skutki finansowe uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Trzebiatowa w formie planu rewaloryzacji Starego Miasta wykorzystano szereg założeń, które w przyszłości nie muszą stać się założeniami koniecznymi. Na ich zmienność wpływa wiele czynników często nieprzewidywalnych i trudnych do określenia na tym etapie takich jak wola podmiotów decyzyjnych mających wpływ na kształtowanie się relacji społecznych oraz ekonomicznych. Oznacza to, że wynik prognozy cechuje duża niepewność.

Wykonane zestawienie skutków finansowych wykazuje, że dochód Miasta i Gminy Trzebiatów w wyniesie ok. **74793,60 zł.** przy jednoczesnym braku potencjalnych wydatków. W związku z powyższym bilans prognozowanych skutków finansowych jest dodatni i wynosi **74793,60 zł.** jednakże może ulec zwiększeniu z tytułu możliwości pobrania opłaty o której mowa w art. 15 ust. 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 20%.

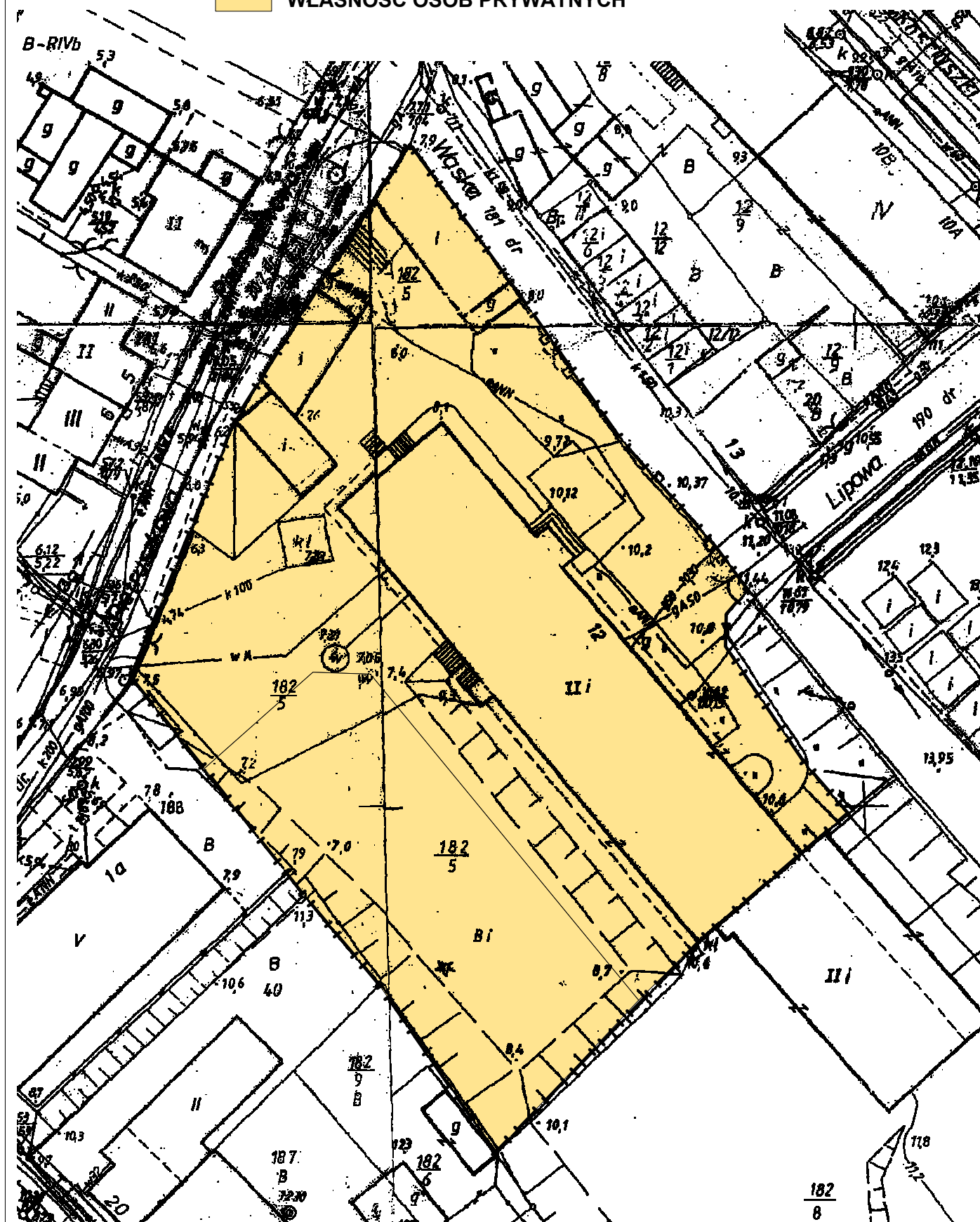
Zakłada się również, że dochód ten może ulec zwiększeniu np. potencjalnych wpływów z tytułu pobrania podatku od czynności cywilnoprawnych.

MAPA WŁASNOŚCI

OZNACZENIA GRAFICZNE

— — — GRANICE TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

■ WŁASNOŚĆ OSÓB PRYWATNYCH

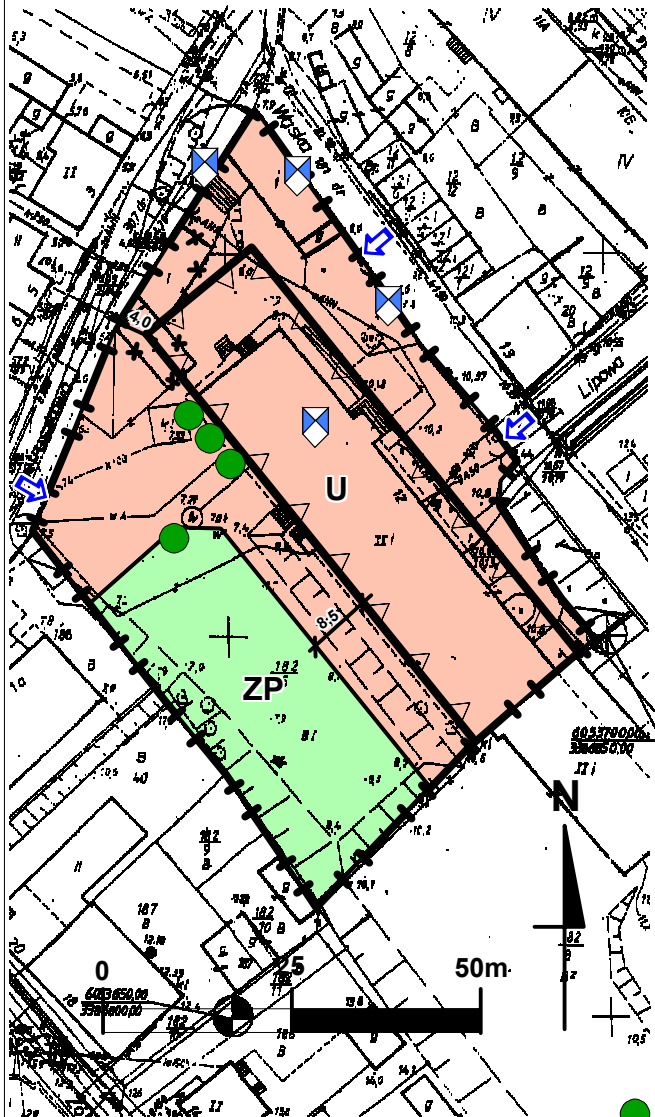


ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TRZEBIATOWA W FORMIE PLANU REWALORYZACJI STAREGO MIASTA DLA OBSZARU PRZY ULICY WĄSKIEJ

PROJEKT

SKALA: 1:1000

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Trzebiatowie
z dnia



OZNACZENIA GRAFICZNE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
- OBIEKTY O WALORACH ZABYTKOWYCH
- OZNACZENIA ELEMENTÓW DO WYBURZENIA
- LOKALIZACJA DOPUSZCZALNYCH WJAZDÓW NA DZIAŁKĘ

4,0
ODLEGŁOŚĆ LINII ZABUDOWY OD GRANIC DZIAŁEK ORAZ PASÓW DROGOWYCH (metry)

OBJEKT: działka nr. 182/5 Obwód: Trzebiatów 5 Miasto: Trzebiatów Pow. gryficki Woj. Zachodniopomorskie		WYKONANIE: FIRMĄ GEODEZYJNO-PROJEKTOWĄ BIURO OBSŁUGI INWESTYCJI ul. Sienkiewicza 16, 72-600 Kuchnia i Pomiech tel. 72-211 62 41-47, tel. GSM 557 631 111	
SKALA: 1:500			
Wykonano metodą:			
a) ręcznie		b) rastrowo	
Kierownik robót: Piotr Słysz Nr. Upr. 19168		Wykonano w ramach robót geodezyjnych: KERG nr: 458/08 zgłoszonej w PODG I K w Gryficach	
Wzrostnik niniejszy sporządzono przy wykorzystaniu: 1. mapy zasadniczej w skali 1:500, daty nr 221.424.072/0722; 0722/0724; 2. danych terenowych części urządzenia podziemnego 3. pomiarów dodatkowych elementów (rodzina wałów, drzewostan) 4. opracowanych geodezyjnie elementów planu zagospodarowania przestrzennego 5. (linie regulacyjne, osie ulic)			
Na niniejszym wzrostniku wykazano następujące projekty obiektów budowlanych, w tym urządzenia podziemnego terenu: brak			
Punkty cenowe geodezyjne o numerach: brak			
Podlegają ochronie – art. 18, ust. 48 pkt. 3 Prawo Geodezyjne i Kartograficzne (Dz. U. z 1999 r. nr 55, poz. 129 z późniejszymi zmianami)			
Informacje dodatkowe: 1. zakres pomiaru 2. Mapa sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami. 3. Rodzaje urządzeń zgodnie z instalacją techniczną JK-1 Podziemna mapa Kuchnia. 4. Mapa nadesłała się do celów projektowych 5. Stopień dokładności wzrostnika jest zgodny z przepisami instalacji technicznej JK-1 Podziemna mapa Kuchnia. 6. Wzrostnik będzie używany do celów projektowych przez jednostkę wykonawczą geodezyjną. 7. Nie wykazuje się informacji w terenie dotyczących urządzeń o których brak było informacji branżowych i nie zostały odnotowane w czasie inwenturyzacji geodezyjnej.			
Urządzenie podziemne opracowano na podstawie: 1. danych branżowych – stan B 2. podziemnego urządzenia przebiegu opaski elektryfikacyjnej 3. uwzględnienia pomiarów poszczególnych – bez linii		Wpisano do rejestru wzrostników: STANOWISKO POMIAROWE W GRYFICACH (zgodnie z przepisami geodezyjnymi) POWIATOWY OŚRODEK GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNY W GRYFICACH (Kuchnia i Pomiech) Na podstawie art. 48 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1999 r. o prawach geodezyjnych i kartograficznych (Dz. U. z 1999 r. nr 18, z późniejszymi zmianami) udzieleny dokument został przyjęty do publikacji w formie geodezyjnej i kartograficznej (zgodnie z przepisami geodezyjnymi i kartograficznymi) w formie wzrostnika. Dokument wpisano do rejestru wzrostników.	
Aktualność wzrostnika na dzień: 10.06.2008 Gryfice,		W dniu 2008 r. w wzrostniku Kuchnia i Pomiech 2008 - 17 - 2 2	
Kierownik jednostki wykonawczej geodezyjnej:		Zespół STAROSTY Teresa Kuchnia Pow. Gryficki, Nr. 100	

DRZEWIA I KRZEWY DO ZACHOWANIA

ZESPÓŁ AUTORSKI:

zagadnienia planistyczne:

mgr gosp. przestrzennej Anna Siekierska
członek ZOIU Z-373

mgr inż. arch. Maciej Siekierski
członek ZOIU Z-374



UCHWAŁA Nr II/6/06
Rady Miejskiej w Trzebiatowie

z dnia 30 listopada 2006 r.

w sprawie stawek podatku od nieruchomości.

(Szczecin, dnia 15 grudnia 2006 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337), art. 5 ust. 1, ust. 2 i ust. 4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006 r. Nr 121, poz. 844), obwieszczenia Ministra Finansów z dnia 25 października 2006 r. w sprawie wysokości górnych granic stawek kwotowych w podatkach i opłatach lokalnych (M.P. Nr 75, poz. 758) uchwala się, co następuje:

§ 1. Określa się roczne stawki podatku od nieruchomości w wysokości:

- 1) od gruntów:
 - a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 0,60 zł od 1 m² powierzchni,
 - b) pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych - 3,65 zł od 1 ha powierzchni,
 - c) wykorzystywanych wyłącznie na cele mieszkaniowe - 0,20 zł od 1 m² powierzchni,
 - d) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 0,30 zł od 1 m² powierzchni;
- 2) od budynków lub ich części:
 - a) mieszkalnych - 0,50 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej - 16,00 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - 8,60 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych - 3,75 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - e) związanych z działalnością rolniczą, a nie wchodzących w skład gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów ustawy o podatku rolnym - 3,00 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - f) związanych z działalnością rolniczą, a nie wchodzących w skład gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów ustawy o podatku rolnym, stanowiących własność osób pobierających emerytury lub renty na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz. U. z 1998 r. Nr 7, poz. 25, Nr 106, poz. 668, Nr 117, poz. 756; z 1999 r. Nr 60, poz. 636; z 2000 r. Nr 45, poz. 531; z 2001 r. Nr 73, poz. 764; z 2002 r. Nr 113, poz. 984; z 2003 r. Nr 45, poz. 391, Nr 228, poz. 2255, Nr 229, poz. 2273; z 2004 r. Nr 91, poz. 873, Nr 146, poz. 1546, Nr 236, poz. 2355; z 2005 r. Nr 132, poz. 1110, Nr 150, poz. 1248, Nr 163, poz. 1362; z 2006 r. Nr 75, poz. 519, Nr 134, poz. 947, Nr 170, poz. 1217) - 2,25 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
 - g) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 5,00 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;
- 3) od budowli - 2% ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3 - 7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXVI/258/04 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 25 listopada 2004 r. w sprawie stawek

podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 101, poz. 2229).

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2007 r.