

Załącznik nr 2

do Uchwały Nr XXVIII/ 199 /2008

Rady Miejskiej w Wyszowie z dnia 30 października 2008 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Wyszowa dla terenu położonego w dzielnicy przemysłowej

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Wyszowa dla terenu położonego w dzielnicy przemysłowej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Wyszów oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. **Sposób realizacji inwestycji** zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Wyszowa dla terenu położonego w dzielnicy przemysłowej z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Wyszów. Podstawą prawną realizacji zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są zapisy:

- 1) Strategii Rozwoju gminy Wyszów na lata 2007- 2015 (Uchwała Nr XV/79/2007 Rady Miejskiej w Wyszowie z dnia 20.09.2007 roku).
 - a) Cel strategiczny – 1: Rozwój gospodarczy i podniesienie atrakcyjności inwestycyjnej, a w tym Program realizacyjny:
 - 1.1. Pozyskiwanie inwestorów zewnętrznych
 - 1.2. Wspieranie rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw
 - 1.4. Racjonalne zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
 - 1.5. Promocja atrakcyjności inwestycyjnej Wyszowa
 - 1.6. Wspieranie przedsięwzięć związanych z uzbrajaniem technicznym terenów
 - b) Cel strategiczny – 2: Rozbudowa infrastruktury, ochrona środowiska naturalnego, a w tym Program realizacyjny:
 - 2.1 Dalsza rozbudowa układu drogowego
 - 2.2. Rozwój infrastruktury proekologicznej
 - c) Cel strategiczny – 3: Rozwój społeczny i poprawa jakości życia mieszkańców, a w tym Program realizacyjny:
 - 3.1. Tworzenie warunków dla rozwoju budownictwa
 - 3.6. Działania na rzecz bezpieczeństwa i porządku publicznego
 - d) Cel strategiczny – 4: Rozwój funkcji turystyczno – rekreacyjnych, a w tym Program realizacyjny:
 - 4.2. Rozbudowa ścieżek rowerowych, pieszych, konnych
 - 4.5. Podnoszenie poziomu estetyki gminy

- 2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków przyjęto uchwałą nr XVII/103/2007 Rady Miejskiej w Wyszakowie z dnia 29 listopada 2007 roku oraz uchwałą nr XXI/149/2008 Rady Miejskiej w Wyszakowie z dnia 27 marca 2008 roku, zmieniającą uchwałę Nr XVII/103/2007 Rady Miejskiej w Wyszakowie z dnia 29 listopada 2007 roku w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków.

W Studium zakres przekształceń i kierunków zmian w strukturze przestrzennej sformułowano w odniesieniu do wyodrębnionych obszarów funkcjonalnych. Obszar sporządzanego planu znajduje się w zasięgu terenów przemysłowo-produkcyjno-usługowych – PU.

Na terenach tych możliwa jest realizacja zabudowy o wielofunkcyjnym przeznaczeniu, tj.: siedziby firm prowadzących działalność gospodarczą w zakresie: produkcji i przetwórstwa przemysłowego i rzemieślniczego, budownictwa, handlu detalicznego (z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²) i hurtowego, ekspozycji, hoteli i restauracji, transportu, spedycji, logistyki, gospodarki magazynowej, poczty i telekomunikacji, administracji, pośrednictwa finansowego, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów oraz szeroko rozumianych usług dla innych podmiotów gospodarczych i ludności, a także zakłady i bazy, w których ta działalność jest prowadzona oraz usługi recyklingu.

Ponadto terenach PU:

- dopuszcza się także lokalizację bocznicy kolejowej oraz obiektów elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na warunkach określonych w planach miejscowych,
- ustala się zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej - nie mniej niż 30 % lub zgodnie ze stanem istniejącym, ustala się maksymalną wysokość zabudowy - nie wyższą niż 15m, za wyjątkiem zabudowy istniejącej oraz masztów, kominów itp.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej mogą być realizowane przez miejskie jednostki organizacyjne, takie jak Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Wyszakowie, Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Wyszakowie oraz inne przedsiębiorstwa (spółki) realizujące ww. zadania.

2. **Zasady finansowania zadań** należących do zadań własnych gminy Wyszaków:

- 1) Realizacja planu spowoduje wpływy do budżetu gminy praktycznie tylko z jednego źródła: wzrostu podatku od wartości nieruchomości. Podatek od nieruchomości płacony jest zgodnie ze sposobem użytkowania ujawnionym w ewidencji gruntów, natomiast wysokość stawek podatku uchwalana jest co roku przez Radę Miejską w Wyszakowie. Będzie on prawdopodobnie wzrastał z uwagi na powstające nowe realizacje na tym terenie i poprawianie stanu technicznego istniejących obiektów (przyrost powierzchni użytkowych następować będzie równomiernie od chwili uchwalenia planu, stawka prawdopodobnie również będzie rosła). Opłata adiacencka związana jest ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku budowy infrastruktury technicznej oraz scaleniem i podziałem nieruchomości. Z uwagi na fakt, że praktycznie cały teren objęty planem jest w pełni uzbrojony (poza fragmentem terenów 1P/U i 2P/U), wysokość opłaty adiacenckiej jest znikoma. Wprowadzane zmiany w zagospodarowaniu na obszarze planu nie dają także podstaw do pobrania opłaty planistycznej zgodnie z art. 36 ustawy (pobieranej w okresie 5 lat od daty uchwalenia planu).

Prognozowany potencjalny zysk z tytułu pobierania podatku od nieruchomości po 10 latach wyniesie około 8,45 mln zł.

- 2) Projektowane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oszacowano w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego na kwotę rzędu 1,24 mln zł, w tym orientacyjnie:
- a) wykup gruntów pod drogi publiczne, w tym także fragmenty pod poszerzenie dróg istniejących
– 0,28 mln zł,
 - b) koszt realizacji inwestycji drogowych w tym jezdni, ścieżek rowerowych, chodników
– 0,49 mln zł
 - c) koszt realizacji infrastruktury technicznej w tym sieci oświetlenia ulicznego, sieci infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, budowy lokalnych przepompowni ścieków w ulicach – 0,47 mln zł.

3. Wnioski

Projekt planu przyniesie spodziewane korzyści nie tylko pod względem ład przestrzennego ale również znacznego zwiększenia dochodów, wynikających z naliczania podatku od powierzchni użytkowych budynków i budowli.

Istniejąca znaczna dysproporcja pomiędzy przyszłymi spodziewanymi dochodami, a wydatkami gminy (prawie 7÷1) wynika głównie z niskich kosztów realizacji nowych dróg, poszerzenia istniejących oraz realizacji infrastruktury technicznej, które to elementy już istnieją na przedmiotowym terenie i spodziewanego wzrostu opłat uzyskiwanych z podatku od nieruchomości.

Dodatkowe zmniejszenie kosztów związanych z realizacją planu można uzyskać poprzez zastosowanie przy budowie infrastruktury wodno-kanalizacyjnej i ciepłowniczej kapitału przyszyłych inwestorów, na zasadzie organizacji przedsięwzięcia publiczno – prywatnego.

Budowa nowych dróg w części zachodniej obszaru objętego planem poprawi dodatkowo standard obsługi komunikacyjnej tego rejonu i umożliwi w końcu jego zabudowę.

Obszar objęty planem charakteryzuje się wysokim stopniem urbanizacji. Wysokie prognozowane dochody związane są z dominującą, przemysłowo-produkcyjno-usługową funkcją terenów na obszarze planu.

Zaleca się zdecydowane egzekwowanie podatku od nieruchomości, który, jak wynika z szacunków, może przynieść znaczące dochody do budżetu gminy.