

**Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXVIII/ 198/2008
Rady Miejskiej w Wyszowie z dnia
30 października 2008 roku w sprawie
uchwalenia zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego Miasta
Wyszowa dla terenu w Rybieniu Nowym**

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Wyszowa dla terenu w Rybieniu Nowym 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 Rybienia Nowego 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:
 - 1.4. Racjonalne zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
 - 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
 - 3.3. Rozwój infrastruktury z zakresu: szkolnictwa, kultury, sportu i rekreacji
 - 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 zabudowy mieszkaniowo-usługowej miejskiej - MU-M oraz dla małego fragmentu terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej – U/M.

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 z dwóch źródeł: opłaty adiacenckiej oraz wzrostu podatku od wartości nieruchomości. Opłata adiacencka związana jest ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku budowy infrastruktury technicznej oraz scaleniem i podziałem 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 (przyrost powierzchni użytkowych następować będzie równomiernie od chwili uchwalenia planu, stawka prawdopodobnie również będzie rosła). Wprowadzane zmiany w zagospodarowaniu na obszarze planu nie dają jednak podstaw do pobrania opłaty planistycznej zgodnie z art. 36 ustawy (pobieranej w okresie 5 lat od daty uchwalenia planu). Prognozowany potencjalny zysk:
 - a) z tytułu pobrania opłaty adiacenckiej po 10 latach wyniesie około 1,5 mln zł.
 - b) z tytułu pobrania podatku od nieruchomości po 10 latach wyniesie około 0,3 mln zł.Oszacowany zysk z podatków wyniesie w sumie w ciągu kolejnych 10 lat po uchwaleniu planu około 1,8 mln zł.
- 2) Projektowane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oszacowano w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego na kwotę rzędu 7,12 mln zł, w tym orientacyjnie:
 - a) wykup gruntów pod drogi publiczne, w tym poszerzenie dróg istniejących – 0,42 mln zł,
 - b) koszt realizacji inwestycji drogowych w tym jezdni, ścieżek rowerowych, chodników – 2,38 mln zł
 - c) koszt realizacji infrastruktury technicznej w tym sieci oświetlenia ulicznego, sieci infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, budowy lokalnych przepompowni ścieków w ulicach – 4,32 mln zł.

3. Wnioski

Istniejąca dysproporcja pomiędzy wydatkami gminy, a przyszłymi spodziewanymi dochodami (ponad 2÷1) wynika głównie z wysokich kosztów realizacji nowych dróg, poszerzenia istniejących oraz realizacji infrastruktury technicznej.

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

Zasadne jest etapowanie inwestycji zarówno drogowych, jak i infrastrukturalnych, co spowoduje mniejsze obciążenie finansowe budżetu gminy w kolejnych latach realizacji planu.

Budowa w pierwszej kolejności nowych dróg poprawi standard obsługi komunikacyjnej rejonu opracowania.

Obszar objęty planem charakteryzuje się niskim stopniem urbanizacji. Wprowadzane zmiany, mało istotne dla tego terenu, wymagają wysokich nakładów finansowych, co stoi w dużej dysproporcji z możliwością osiągnięcia dochodów w przyszłości, z uwagi chociażby na funkcje terenów wyznaczone w planie (tylko pod zabudowę jednorodzinną). Stosunkowo niskie dochody związane są właśnie z dominującą, mieszkaniową jednorodzinną, wolnostojącą, funkcją terenów na obszarze planu.

Zaleca się zdecydowane egzekwowanie opłaty adiacenckiej, która jak wynika z szacunków może przynieść realne wpływy do budżetu gminy.