

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniego obejścia drogowego miasta Murowana Goślina w ciągu drogi wojewódzkiej 196 w rejonie ulicy Mściszewskiej.

1. Podstawa opracowania

Podstawę prawną opracowania prognozy skutków finansowych dla uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniego obejścia drogowego miasta Murowana Goślina w rejonie ulicy Mściszewskiej stanowi ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku art.17 pkt 5 oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku § 11.

Dodatkowymi wskazówkami odnośnie zakresu i formy sporządzanego opracowania stanowią materiały źródłowe ze spotkania szkoleniowego Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów jakie odbyły się 18 listopada 2003 we Wrocławiu a w szczególności opracowań: p. Marka Wilanda, Jerzego Kaszycy oraz Roberta i Ewy Masztalskich ujętych w zeszycie 6 (50) 2003 Studiów nad strategią miasta wydanych przez Urząd Miejski Wrocławia.

2. Elementy kultury przestrzeni wpływające na wartość nieruchomości

Obecny niezakłócony przebiegiem obwodnicy wygląd doliny rzeki Trojanki jest głównym źródłem wartości terenów przyległych przewidzianych w Studium do realizacji usług związanych z obsługą ruchu turystycznego. Realizacja przejścia drogowego w nawiązaniu do koncepcji sporządzonej przez Zarząd dróg Wojewódzkich spowoduje ingerencję w sylwetkę doliny rzeki. Zadaniem planu jest określenie takich ram dla przejścia drogowego aby w sposób minimalny ingerowała ona w utrwalony naturalny krajobraz okolicy.

3. Struktura własności gruntów

Grunty gminne:

Grunty gminne ograniczają się do fragmentu działki 234.

Grunty Skarbu Państwa:

Działki 198/3 i 198 /4 należące do Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Grunty prywatne:

Działka 251 od czasu gdy wiadomy był przebieg obejścia drogowego – sukcesywnie zadrzewiana.

Na terenie objętym uchwałą zarysowuje się przewaga gruntów Skarbu Państwa uzupełnionych działką prywatną i gminną przy ul. Mściszewskiej.

4. Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne gminy i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości gminy oraz opłaty i odszkodowania

Wpływy z tytułu jednorazowej opłaty planistycznej z art. 36, ust 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku

W związku z charakterystyką planu miejscowego (obejście drogowe miasta – zmiana poprzedniej uchwały dotycząca parametrów przejścia przez dolinę rzeki Trojanki) nie przewiduje się w ramach realizacji bieżącego planu zagospodarowania przestrzennego wpływów z tytułu jednorazowej opłaty planistycznej uzyskanej od właścicieli .

Odszkodowanie za utrudnione korzystanie z nieruchomości lub za brak możliwości korzystania z nieruchomości oraz odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości:

Konsekwencją realizacji projektu jest wykup (grunty prywatne) lub przekazanie nieodpłatne (grunty skarbu Państwa) terenów przewidzianych pod realizację zachodniego obejścia drogowego. W związku z faktem iż niniejsze opracowanie jest zmianą planu już funkcjonującego analiza skutków finansowych dotyczy zmian od stanu wyjściowego jaki określała stara (zmieniana) uchwała.

Przejęcie drogowe przez dolinę rzeki Trojanki ma wpływ znacznie bardziej odległy niż granice objęte uchwałą. Szalenie istotnym faktem jest również odpowiedni standard realizacji konstrukcji budowlanych infrastruktury drogowej (wiadukt, wał ziemny) minimalizujący wpływ na działki sąsiednie położone poza terenem opracowania lecz których to ewentualne pomniejszenie wartości może stać się przyczyną wystąpień o odszkodowania

Koszty wykupu nieruchomości na cele publiczne:

Wydatki związane z wykupem gruntów na cele publiczne dotyczą:

W porównaniu do starej zmienianej niniejszym planem uchwały gabaryt zewnętrzny ciągu drogi 70 m zostaje zachowany w jego ramach natomiast zostaje zwiększona rezerwa pod drogę o szerokości 45 m co oznacza poszerzenie na długości o 10 m. W rezultacie zlikwidowania skrzyżowania z drogą Mściszewską na działce 251 wielkość terenu przeznaczonego pod drogę jest zbieżna z wielkością przeznaczoną w poprzednim planie i nie stanowi wzrostu. Pozostałe tereny należą do Skarbu Państwa i będą przekazane pod realizację drogi nieodpłatnie.

5. Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy.

Wodociągi, kanalizacja sanitarna, gaz, energia elektryczna

W związku ze specyfiką planu miejscowego (ograniczonego do infrastruktury drogowej) nie przewiduje się wydatków związanych realizacją sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i elektrycznej.

Kanalizacja deszczowa

W związku ze specyfiką planu miejscowego (ograniczonego do infrastruktury drogowej) nie przewiduje się wydatków gminy związanych z realizacją sieci kanalizacji deszczowej. Realizacja systemu odprowadzenia wody z obiektów technicznych – mostu i wałów stanowić będzie koszt wykonania samego obiektu i obciąży ona budżet województwa.

6. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjętych rozwiązań projektu planu miejscowego wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Wnioski

Po przeprowadzeniu analiz skutków finansowych dla gminy postanowiono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniego obojęcia drogowego miasta Murowana Goślina w ciągu drogi wojewódzkiej nr 196 w rejonie ul. Mściszewskiej ustalić:

W związku z potencjalnymi kosztami związanymi z pośrednim obniżeniem wartości gruntów rolnych przyległych w rejonie doliny rzeki Trojanki wprowadzono zapisy zapewniające realizację minimalnego wiaduktu zapewniającego stosowny stopień przewietrzania doliny oraz eliminujące generowanie kosztów odszkodowań związanych z realizacją w tym miejscu konstrukcji wału ziemnego.

Zalecenia

Przyjęte rozwiązania planistyczne służą regulacji i zminimalizowaniu wpływu na środowisko realizacji niezbędnych urządzeń technicznych związanych z przekroczeniem doliny rzeki Trojanki. Minimalizacja wpływu na środowisko będzie wpływać zarazem na ograniczenie obniżenia wartości gruntów przyległych oraz ilości wniosków o odszkodowanie z tytułu obniżania wartości nieruchomości.

W związku ze specyfiką realizowanego zadania główny ciężar finansowy realizacji zadania spoczywać będzie na budżecie Województwa Wielkopolskiego i nie będzie obciążać budżetu Gminy.