



BURMISTRZ MIASTA KOWALEWO POMORSKIE

ul. Konopnickiej 13, 87-410 Kowalewo Pomorskie

Kowalewo Pom. dnia 04.09.2019r.

TIiGG.6722.1.2017

Pan
Robert Bejgier
Przewodniczący Komisji
Budżetu i Samorządu
Rady Miejskiej
w Kowalewie Pomorskim

Odpowiadając na interpelację z dnia 27 sierpnia b.r. w sprawie dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Wielkie Rychnowo dotyczącego działek nr 245/5 oraz 245/8 poniżej przedstawiam swoje stanowisko w przedmiotowej sprawie.

Tryb postępowania w sprawie projektowania i uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określony jest przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U z 2018r poz. 1945 z późn.zmianami).

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawierają regulacje dotyczące zasad kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej. Ustawodawca wskazał odrębny przedmiot regulacji ustawowej, normującej zakres i sposób postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele wraz z ustaleniami zasad i zagospodarowania i zabudowy. Tym samym wyznaczył ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym charakter proceduralny, określając w ten sposób szczegółowe zasady i tryb opracowania aktów planistycznych. Przestrzeganie tych zasad stanowi o ważności studium i planu przestrzennego. Wymagana kolejność opracowania aktów planowania gminnego nie jest przypadkowa, a jej celowość jest uzasadniona. Każde naruszenie zasad sporządzania tych dokumentów, a także istotne naruszenie trybu ich sporządzania oraz naruszenie właściwości organów w tym zakresie powoduje nieważność uchwały organów gminy. O nieważności tej uchwały w części lub całości orzeka wojewoda jako organ nadzoru w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty otrzymania uchwały.

Uchwalone akty planistyczne nie zawierają elementów charakterystycznych dla decyzji administracyjnej. Są one opracowywane dla ogółu społeczności lokalnej i nie ma w nich indywidualnie wskazanego adresata, a także indywidualnie określonych praw czy obowiązków. Plan miejscowy jest podstawowym narzędziem regulacji zagospodarowania przestrzennego. Zawiera przepisy powszechnie obowiązujące w zakresie przeznaczenia terenu, zagospodarowania i warunków zabudowy, stanowiące bezpośrednią podstawę do wydawania decyzji budowlanych. Ustalenia planu miejscowego powinny być na tyle precyzyjne i szczegółowe, aby można na ich podstawie:

- 1) sporządzić projekt budowlany;
- 2) zagwarantować, przy wydawaniu decyzji administracyjnych, realizację ustawowych zadań w zakresie ładu przestrzennego, ochrony środowiska i innych.

Procedura planistyczna dotycząca opracowania mpzp dla wskazanego terenu jest cały czas w toku tj.

-po uwzględnieniu 401 uwag do projektu mpzp , został on zmodyfikowany i złożony do ponownego zaopiniowania przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy , Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Bydgoszczy oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Golubiu-Dobrzyniu (uzyskano pozytywne opinie),

-projekt mpzp wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony będzie w terminie od 16 września do 16 października 2019 roku ; dyskusja publiczna odbędzie się dnia 01 października 2019 roku a uwagi będzie można składać do 4 listopada 2019 roku.

O ile chodzi o podnoszone przez Pana kwestie związane z ewentualnymi stratami finansowymi i społecznymi ,które mogą zaistnieć w przypadku nie uchwalenia przedmiotowego planu lub przeciągania sprawy w czasie wyjaśniam , że zgodnie z art.17 pkt 5 ustawy cytowanej na wstępie na organie ciąży obowiązek sporządzenia tzw. **prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Dokument taki został sporządzony w miesiącu wrześniu 2018 roku przez rzeczoznawcę majątkowego i znajduje się w dokumentacji planistycznej (do wglądu Referat Techniczno-Inwestycyjny i Gospodarki Gruntami p. nr 34 ,Urząd Miejski Kowalewo Pomorskie ul. Konopnickiej 13).

Na podstawie przeprowadzonej analizy uwarunkowań planistycznych dla terenu objętego projektem mpzp , analizy stanu terenu objętego projektem mpzp oraz analizy rynku nieruchomości, w dokumencie powyższym ustalono , iż uchwalenie mpzp

- a) nie spowoduje konieczności wypłaty odszkodowań , o których mowa w art. 36 upzp ,
- b) nie spowoduje konieczności wykupu gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne.

W ramach prognozy rozważono 3 warianty możliwych działań związanych z nieruchomością objętą mpzp :

A. w okresie prognozy (6 lat) nieruchomość nie będzie stanowiła przedmiotu sprzedaży i nadal będzie użytkowana rolniczo ,

B. nieruchomość będzie przedmiotem sprzedaży po upływie 5 lat od daty wejścia w życie mpzp (opłata planistyczna nie wystąpi) ,

C. nieruchomość zostanie sprzedana w okresie 5 lat od daty wejścia w życie mpzp , tj. w 2019r , opłata planistyczna wystąpi.

W zależności od przyjętego wariantu , skutki finansowe dla Gminy mogą być zróżnicowane :

	Wariant A	Wariant B	Wariant C
Wynik finansowy w ujęciu statycznym	- 8 000 zł	- 408 zł	+ 100 304 zł
Wynik finansowy w ujęciu dynamicznym	- 8 000 zł	- 2 853 zł	+ 86 260 zł

Wynik prognozy dla wariantu C stanowi wynik dodatni , jednak zysk może dla Gminy okazać się wyższy ,gdyż przedmiotem dodatkowego opodatkowania będzie powierzchnia budynków i wartość budowli.

Ujęcie dynamiczne - obliczenie wskaźnika ekonomicznego NPV→ zaktualizowana wartość netto jako różnica między zdyskontowanymi nakładami inwestycyjnymi a sumą przewidywanych , zdyskontowanych wolnych strumieni pieniężnych , które uzyskuje się w poszczególnych latach przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Ujęcie statyczne - całościowy rachunek dla okresów przyszłych w cenach obecnych.

Skutki prawne uchwalenia planu miejscowego są znaczące zarówno dla gminy , jak i właścicieli nieruchomości i inwestorów. Nie mniej jednak z treści art. 1 ust.3 ustawy cytowanej na wstępie wynika **obowiązek wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu. „ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu , organ waży interes publiczny i interesy prywatne , w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag , zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu , jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania , a także analizy ekonomiczne , środowiskowe i społeczne”.**

Ustawodawca nie określił zasad i trybu rozwiązywania konfliktów między interesami obywateli a interesami wspólnot samorządowych i państwa . Dokonując wyważenia wskazanych wyżej interesów burmistrz ma dążyć do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu ,zmian w zagospodarowaniu terenów uwzględniając analizy ekonomiczne ,środowiskowe i społeczne. Obowiązek wyważenia interesów prywatnych i interesu publicznego wynika z istoty demokratycznego państwa prawnego a w konsekwencji istnieje on również w planowaniu przestrzennym .

B.Rymanowska

BURMISTRZ

Jacek Żurawski

tel. (56) 684-10-24, fax (56) 684-10-71

www.kowalewopomorskie.pl | um.kowalewo@wp.pl