

Z wójtem **Tomaszem Wszółkowskim**
na temat kompleksowego przekształcenia obszarów wiejskich w gminie Ustka
rozmawia Jerzy Przywara



FOT. JERZY PRZYWARA

W Biuletynie Zamówień Publicznych nr 24 z 9 marca 1999 r. ukazało się ogłoszenie o wyniku postępowania przetargowego na pilotażowe kompleksowe przekształcenie 184 ha terenów wsi Przewłoka (w gminie Ustka) w celu osiągnięcia podaży nieruchomości uzdrowiskowo-nadmorskich. Przetarg (o wartości ponad 70 mln zł) wygrała słupska firma, którą tworzą m.in. geodeci. Szczegóły techniczne całego zamierzenia oraz niepoślednią w nim rolę geodetów i geodezji pokazemy, kiedy zrealizowany zostanie pierwszy etap prac. Dziś publikujemy rozmowę z wójtem gminy Ustka **Tomaszem Wszółkowskim**. Bez jego zaangażowania, zrozumienia potrzeb lokalnej społeczności i autorytetu w gminie trudno byłoby myśleć o realizacji projektu.

JERZY PRZYWARA: Dlaczego na budowę nowej miejscowości uzdrowiskowej wybrano właśnie Przewłokę?

TOMASZ WSZÓŁKOWSKI: Dotychczas wieś Przewłoka nie była szczególnie wyróżniana w promocji gminy. Przed podziałem administracyjnym miasta i gminy Ustka, w starym planie zagospodarowania przestrzennego, stanowiła ona jedynie tereny rozwojowe miasta. Z jednej strony mieliśmy więc mało aktualny plan zagospodarowania przestrzennego i szczupłe środki w gminnej kasie do jego realizacji, a z drugiej – grunty orne V i VI klasy, biedna wieś bez perspektyw i atrakcyjna, jako baza turystyczna, teren w bezpośrednim sąsiedztwie znanej miejscowości wypoczynkowej. Stąd właśnie projekt stworzenia niezależnej jednostki urbanistycznej, nazwijmy ją roboczo Ustka-Bis, o charakterze uzdrowiskowo-turystycznym z wszelkimi niezbędnymi usługami towarzyszącymi (chłonność nowego uzdrowiska w sezonie letnim oceniamy na poziomie do 20 000 osób, poza sezonem do 7000). Wszystko to dzieje się oczywiście przy pełnym poparciu mieszkańców wsi Przewłoka, którzy w ubiegłym roku, po serii spotkań wyjaśniających, w pełni zaakceptowali kierunek zmian. Bez ich poparcia realizacja projektu nie byłaby możliwa.

Co Pan zaproponował mieszkańcom Przewłoki?

W uproszczeniu przemianę wsi w uzdrowisko, a w niezbyt odległej perspektywie znaczną poprawę sytuacji finansowej mieszkańców oraz gminnej kasy. Przekształcenie wsi Przewłoka w kurortową osadę wymaga kompleksowego i równoległego opracowywania wszystkich faz projektu, w szczególności dotyczących opracowań urbanistycznych, geodezyjnych, projektowych i marketingowych. Szczegółowo przedstawiliśmy mieszkańcom całą procedurę przekształcenia i jego koszt. Mieli do wyboru – pozostać

np. z 3 hektarami gruntu, na którym niewiele urośnie, lub mieć mniej ziemi, ale o wartości nieporównywalnie większej. Sama procedura scalania i podziału nieruchomości – jedna z faz przekształcenia – polega na ekwiwalentnej (powierzchniowo i wartościowo) transformacji gruntów, w wyniku której uczestnik scalenia (właściciel) otrzymuje powierzchnię gruntów dostosowaną już do nowych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z odpowiednim udziałem w nowo wydzielonych drogach.

Jak od strony technicznej będzie wyglądała realizacja projektu?

Przetargiem objęto następujące opracowania: analizy prawno-finansowe, zmiany dotychczasowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wykonanie scaleń i podziałów nieruchomości oraz ich szacunków, wykonanie projektów technicznych infrastruktury komunalnej oraz jej realizację (w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci wodociągowej, drogowej, gazowej, elektrycznej, telekomunikacyjnej oraz oświetlenia ulic), a także strategię marketingową.

Zgodnie z przyjętym harmonogramem realizacji zamówienia i porozumieniami z podmiotami współfinansującymi prace projektowe i budowlane będą w pełni skoordynowane w czasie z zachowaniem zasady kompleksowości. Umożliwi to przede wszystkim skrócenie czasu niezbędnego do zachowania procedur formalno-prawnych aż o 38 miesięcy. Powoduje to również, że znaczne środki, niezbędne do finansowania prac urbanistycznych, geodezyjnych i projektowych, nie są zamrażane na długi okres czasu. Natomiast potencjalnym inwestorom stwarzamy możliwość zakupu atrakcyjnych nieruchomości wyposażonych w pełną infrastrukturę techniczną. Pierwsze 20% przekształconego obszaru będzie gotowe do końca 2000 roku, natomiast całość – do kwietnia 2005 roku.

Czy przekształceniu podlegają tylko grunty prywatne?

Nie. Łącznie są to aż 204 działki o powierzchni 184 ha, będące w posiadaniu 58 właścicieli. Struktura władania na tym obszarze przedstawia się następująco: grunty prywatne (59%), grunty gminy Ustka (33%), grunty AWRSP (6%) i grunty skarbu państwa (2%). Z uwagi na geometrycznie skomplikowaną strukturę własności, w dotychczasowym stanie prawnym uniemożliwiająca praktycznie dostosowanie jej do planowanych rozwiązań urbanistycznych, jak również na konieczność stworzenia określonych instrumentów prawno-finansowych i skrócenia procedur przekształcenia obszaru, przyjęto pilotażowe, nowatorskie podejście organizacyjno-prawne. Przyjmując bowiem dotychczas praktykowane przez gminy podejście do finansowania przekształceń obszarów o podobnej strukturze własności i zamożności ich właścicieli – praktycznie cel przekształcenia w wyżej wymienionym zakresie jest nie do osiągnięcia lub trwa to dziesiątki lat.

Czy za przekształcenie terenu rolnicy zapłacą kawałkiem swego gruntu?

Nasza propozycja w tej fazie przekształcenia to przyjęcie do rozliczeń wszystkich jego kosztów – łącznie z kosztami budowy infrastruktury technicznej. Ta faza ustawowo wymaga określenia (w uchwale rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości) rodzaju infrastruktury technicznej, terminów jej realizacji oraz źródeł finansowania, pod warunkiem że koszty te nie są wyższe od należnej gminie opłaty adiacenckiej. Takie rozwiązanie powoduje, że każdy właściciel otrzyma – bez angażowania własnych środków finansowych – przekształconą powierzchnię gruntów (działek) netto, tj. rozliczoną z wszelkich kosztów i należnych opłat. Gmina natomiast będzie posiadała „nadwyżkę” powierzchni gruntów, których

wartość będzie równoważnikiem opłat adiacenckich. Sprzedaż tej nadwyżki umożliwi gminie rozliczenie się ze wszystkich kosztów przekształcenia.

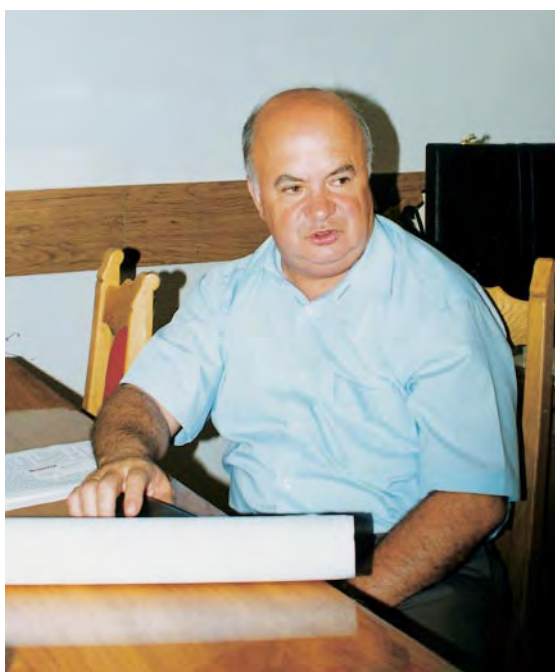
Jaki jest udział poszczególnych podmiotów w finansowaniu przekształcenia?

Nasz wkład to ponad 61 ha gminnego gruntu. Natomiast wszelkie prace związane z realizacją mediów energetycznych (elektryczne, gazowe) oraz telekomunikacyjnych finansowane są przez podmioty będące ich dostawcami. Natomiast koszty budowy tej infrastruktury będą rozliczane w ramach opłat przyłączeniowych z inwestorami obiektów budowlanych. Prywatni właściciele nieruchomości współfinansują proces przekształcenia poprzez wniesienie na rzecz gminy opłat adiacenckich rozliczanych stosownym ekwiwalentem gruntowym.

Generalną przesłanką dla znalezienia

korzystnego dla wszystkich uczestników przekształcenia sposobu finansowania była przewidywalna atrakcyjność ekonomiczna gruntów związana z ponadlokalnym popytem na nieruchomości oraz ustawowo określona tzw. opłata adiacencka, którą gmina może pobierać od właścicieli w związku z przekształceniem ich gruntów. Ostateczna wysokość tej opłaty nie może jednak być wyższa niż 50% wzrostu wartości nieruchomości – liczonej jako różnica wartości przed i po przekształceniu terenu. Zatem jeśli przyjmimy zasadę samofinansowania, to właśnie maksymalna wysokość opłaty adiacenckiej wyznacza zakres przedmiotowy kosztów przekształcenia określonego obszaru (w praktyce zakresu uzbrojenia technicznego), realizacja którego stanowi zadanie własne gminy.

Ze wstępnych analiz wynikało, iż dla terenów rolnych w pasie nadmorskim gminy, po ich przekształceniu w nieruchomości turystyczno-rekreacyjne oraz uzdrowiskowo-nadmorskie, można uzyskać taki przyrost wartości nieruchomości, że przewidywana opłata adiacencka z powodzeniem pokryje wszelkie koszty projektu. Chcę zaznaczyć, że ideą przedsięwzięcia nie jest wykup nieruchomości od prywatnych właścicieli przed ich przekształceniem, ale wspólne z gminą uczestnictwo w jego finansowaniu i osiągnięcie równorzędnych korzyści z tytułu wzrostu wartości netto nieruchomości po ich przekształceniu. Takie podejście z jednej strony umoż-



Tomasz Wszółkowski

FOT. JERZY PRZYWARA

Gmina Ustka

Gmina Ustka oddzieliła się od miasta Ustka w 1991 r. Powierzchnia gminy wynosi 21 810 ha, 30% obszaru stanowią lasy. Zamieszkuje ją 7450 osób. Gmina zajmuje atrakcyjne tereny rozciągnięte wzdłuż 26 km wybrzeża Bałtyku między ujściem Słupi i Łupawy. Najważniejsze ośrodki letniskowe gminy to: Rowy, Dębina, Poddąbie i Orzechowo. Na zachód od Ustki rozciąga się szeroka piaszczysta plaża, na wschodzie przeważa wybrzeże klifowe. Nabrzeżne wydmy porastają sosnowe i mieszane lasy. W zachodniej części gminy ustanowiono rezerwat ornitologiczny i wodno-roślinny pn. Jezioro Modła. Wschodnia jej strona sąsiaduje ze Słowińskim Parkiem Narodowym, zaliczanym przez UNESCO do światowych rezerwatów biosfery. Powietrze zawiera jod i sól, a lokalne złoża borowiny wykorzystywane są do celów leczniczych. Znajduje się tu wiele tras turystycznych. Wiodą one w kierunku „ruchomych wydmy” Słowińskiego Parku Narodowego, do Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi” oraz Darłowa. Rowerzyści mogą wybrać atrakcyjną trasę nadmorską (20 km) „szlakiem zwiniętych torów”, który wiedzie po pozbawionym szyn, wybudowanym przed II wojną światową nasypie kolejowym. Kajakarze mają dla siebie szlaki wodne na Łupawie i Słupi. Te walory stanowią o turystycznej atrakcyjności gminy.



liwia w dość krótkim okresie uzyskanie przez nich znacznego wzrostu renty gruntowej, tym bardziej że obecnie dochodowość tych rolniczo użytkowanych gruntów jest znikoma, z drugiej zaś strony znacznie zwiększa zaufanie do gminy oraz powoduje uspołecznienie całego procesu.

Ale dla stworzenia uzdrowiska czy gminy nastawionej na turystykę nie wystarczy przekształcenie jednej wsi.

Aby zapewnić rozwój gminy w kierunku rekreacyjno-turystycznym, podjęliśmy dalekosiężne działania, głównie związane z tworzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W 1997 roku został zmieniony miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego gminy w zakresie gospodarki ściekowej i linii kablowej przesyłowej 450 kV. W 1998 roku uchwalono plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dębina, w którym przewidziano funkcje zespołów zabudowy pensjonatowej, letniskowej, pól campingowych i obozowisk oraz tereny ogólnej rekreacji. W bieżącym roku w ramach tego planu dokonano geodezyjnego wydzielenia 150 działek dla tego celu (obecnie trwają prace przy budowie infrastruktury technicznej). Od 1995 roku trwa realizacja systemu kanalizacji sanitarnej gminy. W ramach tej inwestycji wybudowano nową oczyszczalnię ścieków w miejscowości Rowy oraz system kanalizacji sanitarnej dla miejscowości: Rowy, Bałamątek, Objazda, Machowinko, Wytowno i Orzechowo. Zakończono prace nad budową w gminie wodociągów z własnych ujęć wody.

W roku bieżącym zakończone zostaną prace przy realizacji sieci telekomunikacyjnej (w technologii światłowodowej dla wszystkich miejscowości gminy) oraz energetycznej (energia ze Szwecji poprzez kabel ułożony na dnie Bałtyku oraz z siłowni wiatrowych). Rozpoczynamy też projektowanie nowej oczyszczalni ścieków w miejscowości Charnowo. Na zadania inwestycyjne gmina Ustka przeznaczająca około 50% budżetu rocznie.

Jaki wpływ na podjęte działania miały wprowadzone kilka lat temu regulacje prawne w gospodarce nieruchomościami?

Na pewno bez nowych zapisów prawnych nie byłoby możliwe skuteczne podjęcie takiego przekształcenia. Po 1989r. Sejm uchwalił wiele ustaw, u podstaw których leżała idea dostosowania planowania przestrzennego do wymogów gospodarki rynkowej i przyjęcia rozwiązań powszechnie stosowanych w Europie. W szczególności dotyczy to respektowania zasady ochrony własności, równego traktowania różnych form własności, ale też silniejszego niż dotąd oddzielenia prawa własności od prawa zabudowy i poddania tego ostatniego istotnym ograniczeniom w ramach obowiązujących ustaw. Ponadto w przyjętych rozwiązaniach prawnych – w zależności od podmiotu, który korzysta lub traci na rozwoju przestrzeni – ustawodawca ustalił w takich przypadkach określone skutki prawno-ekonomiczne.

Wydział Geodezji i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie

do 15 października br.
przyjmuje zgłoszenia do nowo powołanego

Podyplomowego Studium Geodezji Numerycznej

Informacje: tel. (0 89) 523-39-66 (kierownik),
523-33-05, faks (0 89) 523-47-68
e-mail: geodezja-numeryczna@art.olsztyn.pl

W praktyce oznacza to, iż ten podmiot, który staraniem gminy zyskuje na wartości swoich nieruchomości, zmuszony jest pewną część należności wynikającą z tego wzrostu przekazać gminie. W przypadku, gdy jego nieruchomość traci na wartości, domagać się może od gminy stosownego ekwiwalentu. Znalazło to swoje uregulowanie w art. 36 ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Rozdział trzeci ustawy – dotyczący skutków prawnych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – powoduje, iż decyzje o jego sporządzeniu będą przez gminy podejmowane z rozwagą i tylko w odniesieniu do niezbędnego (w określonym czasie) obszaru i zakresu ustaleń.

Zasadniczy przełom w dziedzinie rozwoju nieruchomości wprowadziła ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, która weszła w życie 1 stycznia 1998 r. Wraz z wyżej cytowaną ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym oraz innymi ustawami określiły one krąg podmiotów bezpośrednio i pośrednio zainteresowanych przekształceniem nieruchomości oraz ustaliły sposób finansowania tych przekształceń.

Jakie problemy można rozwiązać dzięki nowym przepisom?

Dotychczas podstawową trudnością wynikającą z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego był fakt, iż generalnie granice własności z granicami nowo ustalonych funkcji tworzyły tzw. szachownicę, co w praktyce uniemożliwiało uruchomienie inwestycji na znacznych częściach terenów, gdyż wy-

magало to zgodnego współdziałania – przy dość skomplikowanej i kosztownej procedurze prawnej – właścicieli, których nieruchomości znajdowały się na tych obszarach (poza przypadkiem skoncentrowanego budownictwa jednorodzinne). Kontrowersyjne były również przepisy w zakresie zatwierdzania geodezyjnych projektów podziałów, gdyż uzależniały one wydawanie dla nich stosownych decyzji od zgodności nowych granic z ustaleniami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które często zawierały jedynie granice poszczególnych funkcji bez podziału ich na działki.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami dostosowała swoje przepisy do prawa o zagospodarowaniu przestrzennym, a łącznie z ustawą z dnia 4 czerwca 1997 r. *Prawo energetyczne* określiły one również sposób finansowania infrastruktury technicznej umożliwiającej przyszłym inwestorom korzystanie z niej.

Powyższe przepisy stworzyły możliwości przekształcania – niemal od zaraz – tych nieruchomości, których przyrost wartości po takim zabiegu jest znaczący, a występuje na nie określony popyt. Określiły one bowiem – na każdym etapie przekształcania przestrzeni, zasady współfinansowania tych procesów ze strony gmin, właścicieli nieruchomości oraz przedsiębiorstw zajmujących się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, gazu i ciepła. W konsekwencji zapewnia to wszystkim ww. podmiotom uzyskanie w przyszłości wymiernych korzyści finansowych, co powoduje zainteresowanie każdego z nich uruchamianiem przekształceń tego typu obszarów.

Kolejnym istotnym elementem tych uregulowań prawnych jest to, iż pozbawiono administrację państwową i samorządową możliwości nadinterpretacji prawa w tym zakresie, ponieważ dla każdej z możliwych sytuacji terenowo-prawnych ustawodawca określił jednoznaczną procedurę ich załatwiania – i to pod kontrolą zainteresowanych stron.

Znaczącym usprawnieniem dla przekształceń nieruchomości, których granice własności tworzą z granicami nowo powstałych funkcji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego tzw. szachownicę, dotychczas uniemożliwiającą dokonywanie wtórnych podziałów nieruchomości, ich uzbrojenia w infrastrukturę techniczną oraz zabudowy i obrót nimi, jest wprowadzenie do ustawy o gospodarce nieruchomościami instytucji scalania i podziału nieruchomości.

Mówi ona, że o ile w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określi się granice zorganizowanej działalności inwestycyjnej lub z wnioskami o podział dla takiego obszaru wystąpią właściciele (wierzyciele użytkownicy) posiadający ponad 50% jego powierzchni, można uruchomić „demokratyczną” procedurę scalania i podziału nieruchomości.

Na jakim etapie są teraz prace związane z przekształceniem terenu?

Jesteśmy w końcowej fazie opracowania planu zagospodarowania terenu. O samym planie możemy jednak porozmawiać dopiero za kilka miesięcy. Stoimy też przed wyborem nazwy dla nowej miejscowości. Zapraszam więc do nas jesienią.

Dziękuję za rozmowę.

Tomasz Wszółkowski – lat 58, absolwent Akademii Rolniczo-Technicznej w Olsztynie (mgr inż. zootechnik). 26 lat we władzach administracji państwowej samorządowej. Od 1991 roku ze 100-procentowym poparciem Rady Gminy Ustka przewodniczący Zarządu Gminy Ustka – wójt gminy. Od 1 stycznia 1999 roku przewodniczący kadencji Rady Powiatowej w Słupsku. Działacz społeczny. Czynnie uprawia sport (piłka nożna, turystyka rowerowa). Żona Kazimiera, 4 synów.



Radiotelefon SP-10



- dedykowany geodetom i podobnym użytkownikom
- nie wymaga przydziału częstotliwości
- prosty w obsłudze
- możliwość pracy z vox mikrofonem
- zasięg w otwartym terenie do 3 km

Radiotelefon SP10 został tak zaprojektowany aby zapewnić najwyższą wytrzymałość i niezawodność działania, przeszedł specjalnie opracowany w firmie Motorola test symulujący intensywną codzienną eksploatację przez okres 5 lat.

Do zalet modelu SP10 należy możliwość korzystania z łączności radiowej automatycznie przy rejestracji w terenowym oddziale PAR.

W radiotelefonie SP10 wykorzystano najnowsze technologie łączności radiowej, co w połączeniu z jakością zapewnioną przez firmę Motorola daje prosty w obsłudze, o niewielkich gabarytach, lekki radiotelefon z bateriami ładowymi do ładowania.

PYRYLANDIA

PROFESJONALNE SYSTEMY RADIOKOMUNIKACYJNE

00-716 Warszawa, ul. Banińska 20 tel./fax 651 00 69, 651 00 68