

PROJEKT



*Przebieg o opinie Komisji P4 na
sejcie z dnia 27.09.2023.*

12.09.2023

Załącznik nr 3 do protokołu

Nr LXXX/2023 sesji Rady Miejskiej

Trzemeszna, z dnia 27.09.2023 r.

**UCHWAŁA NR LXXX/583/2023
RADY MIEJSKIEJ TRZEMESZNA
z dnia 27 września 2023 r.**

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta
Trzemeszna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 tekst jednolity – ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 tekst jednolity – ze zm.) Rada Miejska Trzemeszna uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Trzemeszna, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Trzemeszno.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Trzemeszna w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Trzemeszna o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
 - 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 4) **sieciach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ropociągowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym.

§ 3

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN**;
- 2) **teren zielni izolacyjnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZI**;
- 3) **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D**;
- 4) **teren drogi wewnętrznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) **lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy**, wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) **dopuszczenie lokalizacji:**
 - a) kondygnacji podziemnych,
 - b) wiat i budynków pomocniczych,
 - c) dojść i dojazdów, obiektów małej architektury,
 - d) sieci i obiektów infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości 16 m,
 - e) budynków bezpośrednio przy granicy działek w miejscach, w których pozwalają na to wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy;

- 3) dopuszczenie zachowania istniejącej formy, funkcji, gabarytów, geometrii dachu istniejącej zabudowy oraz prowadzenia przy niej robót budowlanych;
- 4) zakaz oświetlania obiektów w sposób powodujący olśnienie uczestników ruchu;
- 5) dla każdej nowo wydzielanej działki ustala się obowiązek zachowania parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w planie.

§ 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej oraz łączności publicznej;
- 2) w przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi lub zbiorników chłonnych, uwzględnienie przepisów odrębnych w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych;
- 3) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław-Gnieźno, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ochronę Obszaru Natura 2000 – Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty „Pojezierze Gnieźnieńskie” PLH 300026, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas prac budowlanych, w obrębie terenu lub usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 9) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 6

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, dla ochrony dziedzictwa archeologicznego ustala się:

- 1) objęcie ochroną zabytku archeologicznego znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków oraz w wojewódzkiej ewidencji zabytków, obszar AZP 49-36/202, 208, 209;
- 2) w celu zapewnienia ochrony ww. zabytków archeologicznych:
 - a) wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, których granice oznaczono na załączniku graficznym do planu,
 - b) wyznaczona strefa obejmuje stanowiska archeologiczne, obszar AZP 49-36/202, 208, 209,
 - c) na terenie wyznaczonej strefy dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej.

§ 8

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) lokalizację na działce nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 45% powierzchni działki;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 15% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy: od 0,05 do 2,0;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12 m do najwyższego punktu dachu,

- b) dla pozostałych budynków i wiat nie więcej niż 7 m do najwyższego punktu dachu;
- 7) stosowania dowolnej geometrii dachów;
- 8) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych oraz wewnętrznych.

§ 10

Na terenie zieleni izolacyjnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZI** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie terenu jako zieleni izolacyjnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji parku, skweru lub zielenca;
- 3) w przypadku nowych nasadzeń wprowadzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych;
- 4) zakaz likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- 5) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń rekreacji plenerowej, placów gier i zabaw dla dzieci, miejsc biwakowych i innych urządzeń turystycznych z uwzględnieniem pkt 4 i 5;
- 7) zakaz lokalizacji budynków;
- 8) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 9) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 90% powierzchni terenu;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów, w tym poprzez drogi publiczne i wewnętrzne.

§ 11

Na terenach dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **IKD-D**, **2KD-D** ustala się:

- 1) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie sytuowania miejsc postojowych i ścieżek pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie zagospodarowania zielenią wszystkich nieutwardzonych powierzchni drogowych.

§ 12

Na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) w zakresie zagospodarowania pasa drogowego - przekrój jednojezdniowy dwupasowy lub ciąg pieszo-jezdny;
- 2) dopuszczenie sytuowania miejsc postojowych;
- 3) dopuszczenie sytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt I elementów pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się:

- 1) zasady ochrony środowiska i przyrody dla obszaru planu w całości znajdującego się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław-Gniezno zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochronę i zagospodarowanie obszaru Natura 2000 - obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty – Pojezierze Gnieźnieńskie PLH300026 zgodnie z przepisami o ochronie przyrody oraz pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia w obszarze zagrożonym ruchami masowymi ziemi, wskazanym na rysunku planu.

§ 14

1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach MN ustala się:

- a) minimalną szerokość frontu działki: 20 m;
- b) minimalną powierzchnię działki: 600 m²;
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 15

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy nie podejmuje się ustaleń.

§ 16

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych elementów infrastruktury drogowej;
- 2) parametry elementów infrastruktury drogowej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów przesłaniających i utrudniających ruch pieszych, rowerzystów i pojazdów samochodowych;
- 4) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów wyłącznie w granicach nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny, w tym miejsca przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny lub 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny;
- 5) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 17

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 3) lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem szczelnych zbiorników na ścieki, o ile nie ma możliwości odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w przypadku zaistnienia możliwości technicznych dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 10) zaopatrzenie w ciepło wytwarzane z paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zgodnie z przepisami odrębnymi lub energii elektrycznej;
- 11) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych;
- 12) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych.

§ 18

Nie określa się innych niż dotychczasowych sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

§ 19

Dla obszarów MN oraz KDW ustala się 30% stawkę, a dla obszaru ZI oraz KD-D ustala się 0,1% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzemeszna.

§ 21

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

U Z A S A D N I E N I E
do uchwały Nr LXXX/583/2023
RADY MIEJSKIEJ TRZEMESZNA
z dnia 27 września 2023 r.

1. Na podstawie Uchwały Nr XXXVI/259/2021 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 27 stycznia 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Trzemeszna, zmienionej uchwałą nr XXXVIII/273/2021 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXVI/259/2021 z dnia 27 stycznia 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Trzemeszna, przystąpiono do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Teren objęty opracowaniem miejscowego planu stanowi obszar o powierzchni około 5,5 ha.
3. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 – ze zm.), została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17.
4. Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, dnia 10 marca 2021 roku ukazało się ogłoszenie w prasie i obwieszczenie w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXVI/259/2021 z dnia 27 stycznia 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Trzemeszna, z możliwością składania wniosków w terminie 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia i obwieszczenia.
5. Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem o podjęciu uchwały i przystąpieniu do sporządzenia planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.
6. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu, pismo znak: WOO-III.411.102.2021.MM.1 z dnia 14 kwietnia 2021 r. oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Gnieźnie, pismo znak: ON-NS.9022.2.5.2021 z dnia 24 marca 2021 r.
7. Zgodnie z art. 17 pkt 4 ww. ustawy sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Trzemeszna, a także sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy.
8. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
 - a) uwzględnia wymagania ład przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego,
 - b) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §5 uchwały, dotyczącym zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

- c) określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - d) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez m. in. zapewnienie ochrony powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi, zaopatrzenie w ciepło wytwarzane z paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zgodnie z przepisami odrębnymi lub energii elektrycznej, zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem indywidualnych rozwiązań w tym zakresie, w tym szczelnych zbiorników na ścieki, o ile nie ma możliwości odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową,
 - e) uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także powierzchnię biologicznie czynną,
 - f) uwzględnia prawo własności do nieruchomości,
 - g) nie wyznacza obszarów przeznaczonych do funkcjonowania istniejących i planowanych obiektów i urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
 - h) uwzględnia potrzeby interesu publicznego ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
 - i) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - j) został sporządzony przy zapewnieniu udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
 - k) został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
 - l) uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez m. in. ustalenia uchwały dotyczące ochrony wód, ochronę głównego zbiornika wód podziemnych, zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych.
9. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu miejscowego planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
10. Projekt planu miejscowego przewiduje sytuowanie nowej zabudowy przy uwzględnieniu wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorami ekonomicznymi przestrzeni poprzez:
- a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego,
 - b) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
 - c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,

- d) lokalizowanie nowej zabudowy przy wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego, istniejącej sieci elektroenergetycznej, pobliskich sieci wodociągowych, kanalizacyjnej i telekomunikacyjnej.
11. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności studium i planów miejscowych na terenie miasta i gminy Trzemeszno, uchwalonej uchwałą Nr I.III/377/2022 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 26 stycznia 2022 roku, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
 12. Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizacja ustaleń planu spowoduje wzrost podatków od nieruchomości, a także wpłynie negatywnie na budżet gminy na szacowanym poziomie, określonym w w/w prognozie skutków finansowych, z powodu przystąpienia do realizacji infrastruktury drogowej i sieciowej.
 13. Na podstawie art. 17 pkt 6) lit. a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Trzemeszna uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie miejscowego planu rozwiązań, od właściwych organów i instytucji.
 14. Na podstawie art. 17 pkt 6) lit. b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Trzemeszna uzgodnił projekt miejscowego planu z właściwymi organami i instytucjami.
 15. Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 13 czerwca 2023 r. do 05 lipca 2023 r.
 16. Dyskusja publiczna dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu odbyła się w dniu 05 lipca 2023 r. o godzinie 12:00, na którą nikt nie przybył.
 17. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, w ustawowym terminie, tj.: do dnia 21 lipca 2023 r., nie wniesiono żadnych uwag.
 18. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożono Radzie Miejskiej Trzemeszna projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Trzemeszna.
 19. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

z UP BURMISTRZA

Dariusz Janowski
Zastępca Burmistrza

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Trzemeszna o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części
miasta Trzemeszna**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 tekst jednolity – ze zm.), Rada Miejska Trzemeszna rozstrzyga, co następuje:

W terminie do dnia 21 lipca 2023 r. nie wpłynęła żadna uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Trzemeszna. W związku z czym Rada Miejska Trzemeszna nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Trzemeszna o sposobie realizacji zapisanych
w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych
gminy, oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 tekst jednolity – ze zm.) Rada Miejska Trzemeszna rozstrzyga, co następuje:

§ 1

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.
3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.
4. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2

Zgodnie z zasadami finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonymi w planie, finansowanie to odbywać się będzie poprzez:

- 1) Wydatki z budżetu gminy;
- 2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik nr 4
do uchwały Nr LXXX/583/2023
RADY MIEJSKIEJ TRZEMESZNA
z dnia 27 września 2023 r.
Załącznik4.xml

Dane przestrzenne


```

<?xml version="1.0" encoding="UTF-8"?>
<gml:FeatureCollection
xmlns:app="https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/schemas/app/1.0"
xmlns:gco="http://www.isotc211.org/2005/gco"
xmlns:gmd="http://www.isotc211.org/2005/gmd"
xmlns:gml="http://www.opengis.net/gml/3.2"
xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance"
xmlns:xlink="http://www.w3.org/1999/xlink"
xsi:schemaLocation="https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/schemas/app/1.0
https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/schemas/app/1.0/planowaniePrzestrzenne.xsd
http://www.opengis.net/gml/3.2
http://schemas.opengis.net/gml/3.2.1/gml.xsd">
  <gml:featureMember>
    <app:AktPlanowaniaPrzestrzennego
gml:id="PL.ZIPPZP.6921_300309-MPZP_LXXX.583.2023_P1_20230927T000000">
      <gml:identifier
codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.6921/300309-MPZP/LXXX.583.2023/P1/20230927T000000</gml:identifier>
      <app:idIIP>
        <app:Identyfikator>

<app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.6921/300309-MPZP</app:przestrzenNazw>

<app:lokalnyId>LXXX.583.2023_P1</app:lokalnyId>

<app:wersjaId>20230927T000000</app:wersjaId>
        </app:Identyfikator>
      </app:idIIP>

<app:początekWersjiObiektu>2023-09-27T00:00:00</app:początekWersjiObiektu>
      <app:tytuł>w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Trzemeszna</app:tytuł>
      <app:tytułAlternatywny>MPZP XXXVIII/273/2021</app:tytułAlternatywny>
      <app:typPlanu
xlink:href="https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/codelist/TypAktuPlanowaniaPrzestrzennegoKod/miejscowyPlanZagospodarowaniaPrzestrzennego"
xlink:title="miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego"/>
      <app:poziomHierarchii
xlink:href="http://inspire.ec.europa.eu/codelist/LevelOfSpatialPlanValue/infraLocal" xlink:title="sublokalny"/>
      <app:status
xlink:href="http://inspire.ec.europa.eu/codelist/ProcessStepGeneralValue/adoption" xlink:title="w trakcie przyjmowania"/>
      <!--zmiana-->
      <app:mapaPodkładowa>
        <app:MapaPodkładowa>
          <app:data>2023-09-27</app:data>
          <app:referencja>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podkładzie urzędowej kopii wektorowej mapy zasadniczej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.</app:referencja>

```

```

        </app:MapaPodkladowa>
    </app:mapaPodkladowa>
    <app:zasiegPrzestrzenny>
        <gml:MultiSurface
srsName="http://www.opengis.net/def/crs/EPSG/0/2177"><gml:surfaceMember><gml:Pol
ygon><gml:exterior><gml:LinearRing><gml:posList srsDimension="2">5824434.75
6487045.97 5824425 6487028.69 5824412.3 6487017.5 5824393 6487000.51 5824381.63
6486941.51 5824393.84 6486935.05 5824414.95 6486924.12 5824441.43 6486910.38
5824469.23 6486895.9 5824558.05 6486849.8 5824582.33 6486885.13 5824576.28
6486929.35 5824564.45 6486950.69 5824556.8 6486972.6 5824546.82 6486985.79
5824535.55 6487009.54 5824544.07 6487030.17 5824549.38 6487066.29 5824551.11
6487122.11 5824555.88 6487139.4 5824556.62 6487162.37 5824573.04 6487177.06
5824568.02 6487194.77 5824526.51 6487184.13 5824517.1 6487190.31 5824546.09
6487209.21 5824544.15 6487214.87 5824532.01 6487250.3 5824556.19 6487259.01
5824553.32 6487269.31 5824511.85 6487246.62 5824510.95 6487248.95 5824501
6487245.15 5824488.58 6487240.42 5824467.65 6487232.43 5824445.3 6487223.9
5824433.98 6487219.59 5824422.72 6487215.29 5824415.18 6487210.58 5824404.33
6487203.81 5824382.61 6487190.24 5824361 6487176.75 5824348.73 6487169.09
5824356.48 6487158 5824379.04 6487125.71 5824393.71 6487104.72 5824434.75
6487045.97</gml:posList></gml:LinearRing></gml:exterior></gml:Polygon></gml:surf
aceMember></gml:MultiSurface>
    </app:zasiegPrzestrzenny>

```

```

        <app:dokumentPrzystepujacy
xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny
/PL.ZIPPZP.6921/300309-MPZP/LXXX.583.2023/Przy1"/>
    <app:dokumentUchwalajacy
xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny
/PL.ZIPPZP.6921/300309-MPZP/LXXX.583.2023/D1"/>

```

```

        <app:rysunek
xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/RysunekAktuPlano
waniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.6921/300309-MPZP/LXXX.583.2023/rys1/20230927T000000
0"/>

```

```

    </app:AktPlanowaniaPrzestrzennego>
    </gml:featureMember>
    <gml:featureMember>
        <app:DokumentFormalny
gml:id="PL.ZIPPZP.6921_300309-MPZP_LXXX.583.2023_Przy1">
            <gml:identifier
codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">https://www.gov.
pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.6921/300309-MPZP/
LXXX.583.2023/Przy1</gml:identifier>
            <app:idIIP>
                <app:Identyfikator>

```

```

<app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.6921/300309-MPZP</app:przestrzenNazw>

```

```

<app:lokalnyId>LXXX.583.2023_Przy1</app:lokalnyId>
    </app:Identyfikator>
    </app:idIIP>

```

```

        <app:tytul>Uchwała nr XXXVIII/273/2021 z 2021-02-24 - w
sprawie zmiany Uchwały Nr XXXVI/259/2021 z dnia 27 stycznia 2021 r. o

```

```

przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części miasta Trzemeszna</app:tytuł>
    <app:organUstanawiający></app:organUstanawiający>
    <app:data>
        <gmd:CI_Date>
            <gmd:date>
                <gco:Date>2021-02-24</gco:Date>
            </gmd:date>
            <gmd:dateType>
                <gmd:CI_DateTypeCode
codeList="http://standards.iso.org/iso/19139/resources/gmxCodeLists.xml#CI_DateT
ypeCode" codeListValue="creation">utworzenie</gmd:CI_DateTypeCode>
            </gmd:dateType>
        </gmd:CI_Date>
    </app:data>

<app:dataWejsciaWZycie>2021-02-24</app:dataWejsciaWZycie>

<app:lacze>http://old.bip.trzemeszno.pl/BIP%20Trzemeszno/bip.trzemeszno.pl/cms_i
nc/20210316094753_273a437.doc?id=8509&dok_id=17876</app:lacze>
    <app:przystapienie
xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrz
estrzennego/PL.ZIPPZP.6921/300309-MPZP/LXXX.583.2023/P1"/>
    </app:DokumentFormalny>
</gml:featureMember>

    <gml:featureMember>
        <app:DokumentFormalny
gml:id="PL.ZIPPZP.6921_300309-MPZP_LXXX.583.2023_D1">
            <gml:identifier
codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">https://www.gov.
pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.6921/300309-MPZP/
LXXX.583.2023/D1</gml:identifier>
            <app:idIIP>
                <app:Identyfikator>

<app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.6921/300309-MPZP</app:przestrzenNazw>

<app:lokalnyId>LXXX.583.2023_D1</app:lokalnyId>
    </app:Identyfikator>
    </app:idIIP>
    <app:tytuł>Uchwała nr LXXX/583/2023 z 2023-09-27 - w
sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części
miasta Trzemeszna</app:tytuł>
    <app:data>
        <gmd:CI_Date>
            <gmd:date>
                <gco:Date>2023-09-27</gco:Date>
            </gmd:date>
            <gmd:dateType>
                <gmd:CI_DateTypeCode
codeList="http://standards.iso.org/iso/19139/resources/gmxCodeLists.xml#CI_DateT
ypeCode" codeListValue="creation">utworzenie</gmd:CI_DateTypeCode>
            </gmd:dateType>

```

```

        </gmd:CI_Date>
    </app:data>

    <app:lacze>https://trzemeszno.pl/files/file_add/download/545_2023.09.11_trzemesz
no_mpzp_p_bernaciak_tekst_uchwaly-uzasadnienie.pdf</app:lacze>
        <app:uchwala
xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrz
estrzennego/PL.ZIPPZP.6921/300309-MPZP/LXXX.583.2023/P1"/>
        </app:DokumentFormalny>
    </gml:featureMember>

    <gml:featureMember>
        <app:RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego
gml:id="PL.ZIPPZP.6921_300309-MPZP_LXXX.583.2023_rys1_20230927T000000">
            <gml:identifier
codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">https://www.gov.
pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZ
P.6921/300309-MPZP/LXXX.583.2023/rys1/20230927T000000</gml:identifier>
            <app:idIIP>
                <app:Identyfikator>

<app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.6921/300309-MPZP</app:przestrzenNazw>

<app:lokalnyId>LXXX.583.2023_rys1</app:lokalnyId>

<app:wersjaId>20230927T000000</app:wersjaId>
                </app:Identyfikator>
            </app:idIIP>

            <app:poczatekWersjiObiektu>2023-09-27T00:00:00</app:poczatekWersjiObiektu>
                <app:tytul>w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego części miasta Trzemeszna - rysunek
planu</app:tytul>

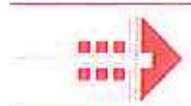
            <app:lacze>https://trzemeszno.pl/files/file_add/download/544_plik_geotiff.tif</a
pp:lacze>

            <app:legenda>https://trzemeszno.pl/files/file_add/download/543_legenda.png</app:
legenda>

            <app:ukladOdniesieniaPrzestrzennego>http://www.opengis.net/def/crs/EPSG/0/2177</
app:ukladOdniesieniaPrzestrzennego>

            <app:rozdzielczoscPrzestrzenna>1000</app:rozdzielczoscPrzestrzenna>
                <app:plan
xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrz
estrzennego/PL.ZIPPZP.6921/300309-MPZP/LXXX.583.2023/P1/20230927T000000"/>
                </app:RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego>
            </gml:featureMember>
        </gml:FeatureCollection>

```



PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

DLA PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA TRZEMESZNA

Poznań, 2023 rok

Opracowanie:

JAGABUDEX-PROJEKT
ul. Marcelińska 61/8
60-354 Poznań
inż. Adrian Ochowiak

Spis treści

1. WSTĘP.....	1
2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA	1
CEL OPRACOWANIA	1
ZAKRES OPRACOWANIA	1
3. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA	2
4. ŹRÓDŁA INFORMACJI I WYKORZYSTANE MATERIAŁY	3
5. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO GRANICAMI MPZP	4
6. BILANS TERENÓW	5
7. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA DOCHODY WŁASNE I WYDATKI GMINY	6
PROGNOZOWANE WPŁYWY Z PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI.....	6
PROGNOZOWANE WPŁYWY Z OPŁATY PLANISTYCZNEJ	7
PROGNOZOWANE WPŁYWY Z OPŁATY ADIACENCKIEJ	7
KOSZT PODZIAŁÓW GEODEZYJNYCH.....	7
PROGNOZOWANE KOSZTY WYPŁATY ODSZKODOWAŃ, WYKUPÓW I PRZEPROWADZENIA ZAMIAN GRUNTÓW.....	8
KOSZT BUDOWY DRÓG.....	8
KOSZT BUDOWY SIECI WODOCIĄGOWEJ.....	8
KOSZT BUDOWY SIECI KANALIZACYJNEJ	8
8. WNIOSKI I ZALECENIA DOTYCZĄCE PRZYJĘCIA PROPONOWANYCH ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO, WYNIKAJĄCE Z UWZGLĘDNIENIA ICH SKUTKÓW FINANSOWYCH.....	9
ZAŁOŻENIA DO OCENY EFEKTYWNOŚCI	9
OCENA EFEKTYWNOŚCI PRZEDSIĘWZIĘCIA METODĄ DYSKONTOWĄ ZA POMOCĄ ZAKTUALIZOWANEJ WARTOŚCI NETTO – NPV	10
WNIOSKI I ZALECENIA	11
9. ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY PROJEKTU UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA TRZEMESZNA.....	12

1. Wstęp

Niniejsze opracowanie jest prognozą skutków finansowych przedsięwzięcia, jakim jest uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Trzemeszna. Zidentyfikowane koszty i przychody, które potencjalnie mogą się pojawić po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczą budżetu gminy.

Opracowanie to może być wykorzystane do wspomagania procesu decyzyjnego w zakresie: wyboru wariantów rozwiązań w planie, określania zakresu opracowywania planu, ustalania kolejności prac w przypadku etapowania uchwalania planu, wstępnego budżetowania dochodów i wydatków własnych gminy związanych z wpływem ustaleń mpzp, itp.

Niniejszego opracowania nie należy traktować jako wyceny inwestycji, ani wyceny wartości nieruchomości. Wartości zamieszczone w opracowaniu są wartościami przybliżonymi i nie można ich wykorzystywać jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych.

2. Cel i zakres opracowania

Cel opracowania¹

Sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Trzemeszna.

Zakres opracowania²

1. bilans terenów z wyszczególnieniem:
 - stanu projektowanego;
 - struktury własności.
2. prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
3. prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy;
4. wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

¹ zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 – ze zm.)

² zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r., nr 164, poz. 1587)

3. Podstawa prawna opracowania

- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 – ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2022 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2404);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyręb drzewostanu, (t.j. Dz. U. z 2002 r., Nr 99, poz. 905);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344);
- Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 3 marca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 555);
- Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1634 – ze zm.);
- Ustawa z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego, (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 688);
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 162);
- Uchwała Nr LXVI/455/2022 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 26 października 2022 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2023 rok.

4. Źródła informacji i wykorzystane materiały

- Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i ustalenia zawarte w projekcie uchwały;
- Dane uzyskane z Urzędu Miasta i Gminy w Trzemesznie dotyczące wysokości stawek podatku od nieruchomości;
- „Wartość kosztorysowa inwestycji – wskaźniki cenowe WKI w II półroczu 2010”, Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno Organizacyjnych Budownictwa PROMOCJA Sp. z o.o., Warszawa, 2010;
- „Biuletyn cen robót zagręgowanych elementów i obiektów budowlanych BCO w II półroczu 2010”, Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno Organizacyjnych Budownictwa PROMOCJA Sp. z o.o., Warszawa, 2011;
- „Zbiór jednostkowych wskaźników cenowych z zakresu budownictwa ogólnego, mieszkaniowego oraz przemysłowego na roboty inwestycyjne”, Bistyp Consulting Sp. z o.o., Warszawa, marzec 2005;
- „Ocena przedsiębiorstwa według standardów światowych” Maria Sierpińska, Tomasz Jachna, PWN, Warszawa, 1998;
- „Wrocław 2000 Plus. Studia nad strategią miasta”, Zeszyt 6 (50) 2003, Wrocław, 2003 – materiały z seminarium szkoleniowego na temat: „Miejscowe plany i ich skutki finansowe”;
- „Problematyka ekonomiczna w planowaniu miejscowym, luty 2004 – materiały z seminarium szkoleniowego na temat: „Miejscowe plany i ich skutki finansowe”.

5. Charakterystyka obszaru objętego granicami mpzp

Obszar objęty opracowaniem położony jest w części miasta Trzemeszna i zajmuje powierzchnię ok. 5,5 ha.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN**;
- 2) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZI**;
- 3) tereny dróg publiczny – klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D**;
- 4) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

6. Bilans terenów

W granicach planu znajdują się: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej, teren drogi wewnętrznej oraz zieleni izolacyjnej.

BILANS TERENU - STAN PROJEKTOWY				
Lp.	Przeznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia terenu	Procentowy udział powierzchni w granicach planu
-	Symbol	Nazwa	[m ²]	[%]
1.	1MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	9 287,51	16,82
2.	2MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	5 668,29	10,27
3.	3MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2 769,99	5,02
4.	4MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	12 075,29	21,87
5.	ZI	teren zieleni izolacyjnej	18 463,42	33,45
6.	KDW	teren drogi wewnętrznej	2 047,72	3,71
7.	1KD-D	teren drogi publicznej – klasy dojazdowej	3 056,53	5,54
8.	2KD-D	teren drogi publicznej – klasy dojazdowej	1 833,99	3,32
			55 203,75	100,00

7. Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy

Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości

Na podstawie Uchwały Nr LXVI/455/2022 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 26 października 2022 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2023 rok, oszacowano docelowe wpływy z podatku od nieruchomości uzyskane po uchwaleniu miejscowego planu.

Wpływy do budżetu gminy obejmować będą tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny dróg wewnętrznych.

Wszystkie wyniki zaokrąglono do pełnych złotych.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN

Powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wynosi 29 801,08 m². Do kalkulacji przyjęto, iż wzrost wpływów podatku od nieruchomości będzie dotyczył całej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wzrost podatku od nieruchomości spowodowany będzie zainwestowaniem terenu. Zakłada się, że zabudowa mieszkaniowa powstanie w 60%. Przyjęto, że teren zostanie zabudowany w 50% w ciągu 10 lat. W miarę oddawania do użytku budynków, wystąpi wzrost podatku od powierzchni użytkowej budynków.

Podatek od powierzchni gruntu:

[Podatek od pow. gruntu MN] = [powierzchnia działki w m²] x [stawka podatku od pow. gruntu w m²]

[Podatek od pow. gruntu MN] = 29 801,08 x 0,39 = 11 622,00 zł

Razem podatek od powierzchni gruntu – 11 622,00 zł

Podatek od powierzchni użytkowej budynków:

[Podatek od pow. użytkowej MN] = [powierzchnia działki w m²] x [udział zabudowy MN] x [procent zabudowy] x [liczba kondygnacji] x [stawka podatku]

[Podatek od pow. użytkowej MN] = 29 801,08 x 0,60 x 0,50 x 2 x 0,68 = 12 159,00 zł

Razem podatek od powierzchni użytkowej – 12 159,00 zł

Teren drogi wewnętrznej – KDW

Podatek od powierzchni gruntu:

[Podatek od pow. gruntu KDW] = [powierzchnia działki w m²] x [stawka podatku od pow. gruntu w m²]

[Podatek od pow. gruntu KDW] = 2 047,72 x 0,39 = 799,00 zł

Razem podatek od powierzchni gruntu – **799,00 zł**

Prognozowane wpływy z opłaty planistycznej

Wartość renty planistycznej wynika ze zmiany wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu oraz zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat. Opłata planistyczna stanowi opłatę na rzecz gminy za uzyskanie nowych walorów gruntów, które w wyniku ustaleń planu przeznaczone zostały do pełnienia innej, niż dotąd funkcji. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia renty planistycznej, wartość nieruchomości określa się uwzględniając jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu miejscowego, lub przed jego zmianą, oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu planu miejscowego, lub po jego zmianie.

W związku ze zmianą przeznaczenia gruntu rolnego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, szacuje się wzrost wartości nieruchomości w wysokości 50 zł/m². Założono, że w przeciągu 5 lat zostanie sprzedanych 30% działek.

[Opłata planistyczna] = [wskaźnik procentowy opłaty planistycznej] x [powierzchnia działki w m²] x [wzrost wartości działki za m²]

[Opłata planistyczna] = 0,3 x 8 940,33 x 50 = 134 105,00 zł

Razem opłata planistyczna – **134 105,00 zł**

Prognozowane wpływy z opłaty adiacenckiej

Nie dotyczy

Koszt podziałów geodezyjnych

Przyjęto, że potrzeby wytyczenia terenów pod drogi publiczne, wyodrębnić należy 2 działki geodezyjne. Przyjmuje się, że koszt wydzielenia jednej działki geodezyjnej wynosi 2000 zł.

[Koszt podziałów geodezyjnych] = [ilość działek do wytyczenia] x [koszt wytyczenia jednej działki]

[Koszt podziałów geodezyjnych] = 2 x 2 000 = 4 000 zł

Do obliczeń przyjęto 4 000 zł

Prognozowane koszty wypłaty odszkodowań, wykupów i przeprowadzenia zamian gruntów

Po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pojawi się konieczność wykupu gruntów pod drogi publiczne, przyjęto stawkę 20 zł za metr kwadratowy wykupowanego gruntu.

Sumaryczna powierzchnia terenów, które należy wykupić wynosi – 4 890,50 m²

[Koszt wykupu gruntów] = [powierzchnia działki w m²] x [koszt wykupu 1 m²]

[Koszt wykupu gruntów] = 4 890,50 x 20,00 = 97 810,00 zł

Do obliczeń przyjęto 97 810,00 zł

Koszt budowy dróg

Przyjęto, że konieczne będzie wykonanie pasa drogowego dróg publicznych o łącznej powierzchni około 4 890,50 m². Zakłada się, że gmina Trzemeszna wykona 50% prac. Do obliczeń przyjęto, że koszt 1 m² jezdni o nawierzchni żwirowej wynosi około 40 zł.

[Koszt budowy drogi KD-D] = [powierzchnia w m²] x [koszt budowy 1 m²] x (procent prac)

[Koszt budowy drogi KD-D] = 4 890,50 x 40 x 0,5 = 97 810,00 zł

Do obliczeń przyjęto 97 810,00 zł

Koszt budowy sieci wodociągowej

W wyniku uchwalenia miejscowego planu powstanie sieć wodociągowa. Przyjęto, że koszt budowy 1 m sieci wodociągowej wynosi 300 zł.

[Koszt budowy sieci wodociągowej] = [długość przyłącza w m] x [koszt budowy 1 m]

[Koszt budowy sieci wodociągowej] = 500 x 300,00 = 150 000,00 zł

Do obliczeń przyjęto 150 000,00 zł

Koszt budowy sieci kanalizacyjnej

W wyniku uchwalenia miejscowego planu powstanie sieć kanalizacyjna. Przyjęto, że koszt budowy 1 m sieci kanalizacji sanitarnej wynosi 450 zł.

[Koszt budowy sieci kanalizacyjnej] = [długość przyłącza w m] x [koszt budowy 1 m]

[Koszt budowy sieci kanalizacyjnej] = 500 x 450 = 225 000,00 zł

Do obliczeń przyjęto 225 000,00 zł

8. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Założenia do oceny efektywności

Koszt podziałów geodezyjnych: 1 rok – 100%;

Koszt wykupu gruntów: 1 rok – 100%;

Koszt budowy dróg – założono rozkład budowy w czasie: 1 rok – 50%, 2 rok – 50%;

Koszt budowy sieci wodociągowej – założono rozkład w czasie: 1 rok – 35%, 2 rok – 35%, 3 rok – 30%;

Koszt budowy sieci kanalizacyjnej – założono rozkład w czasie: 2 rok – 35%, 3 rok – 35%, 4 rok – 30%;

Wzrost podatku od nieruchomości (grunty) – założono stopniowy wzrost podatku od pow. działki; założono procentowe zainwestowanie terenów w latach: 2 rok – 20%, 3 rok – 40%, 4 rok – 60%, 5 rok – 80%, 6 rok – 100%, 7 rok – 100%, 8 rok – 100%, 9 rok – 100%, 10 rok – 100%;

Wzrost podatku od nieruchomości (pow. użytkowa) – założono stopniowy wzrost podatku od powierzchni użytkowych związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w miarę zabudowywania terenów; założono procentowe zainwestowanie terenów w latach: 2 rok – 20%, 3 rok – 40%, 4 rok – 60%, 5 rok – 80%, 6 rok – 100%, 7 rok – 100%, 8 rok – 100%, 9 rok – 100%, 10 rok – 100%;

Oплата planistyczna – założono rozkład wpływów w czasie 2 rok – 20%, 3 rok – 20%, 4 rok – 20%, 5 rok – 20%, 6 rok – 20%;

Oплата adiacencka – Nic dotyczy;

Przyjęto stopę dyskontową, za pomocą której uwzględnia się wartość pieniądza w czasie, na poziomie 10%.

Prognoza skutków finansowych dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Trzemeszna

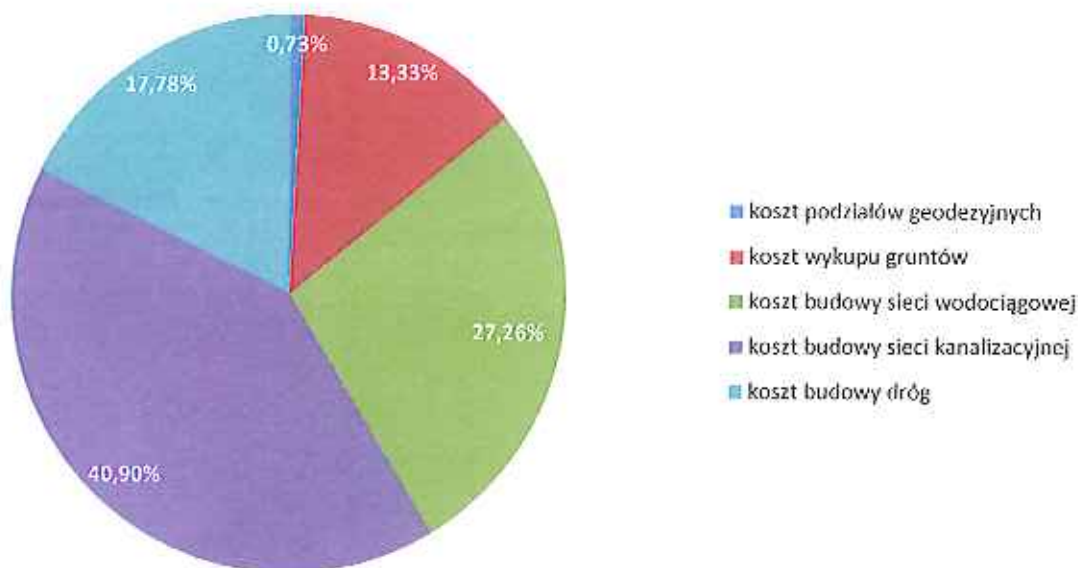
Ocena efektywności przedsięwzięcia metodą dyskontową za pomocą zaktualizowanej wartości netto – NPV

Zaktualizowana wartość netto NPV jest obecną (zdyskontowaną) wartością kosztów i efektów związanych z realizacją ocenianego przedsięwzięcia. Nie jest to suma algebraiczna pozycji z tabeli. Wartość NPV jest wynikiem formuły finansowej uwzględniającej zmienność wartości pieniądza w czasie. Opiera się na prognozowanych przepływach pieniężnych dla okresów przyszłych. Na tej podstawie można określić efektywność (opłacalność) podejmowanych działań rozwojowych (uchwalenie planu miejscowego).

	wartość	prognozowany rozkład kosztów i dochodów w czasie (w okresie 10 lat funkcjonowania planu)									
	[zł]	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
KOSZTY											
koszt podziałów geodezyjnych	4 000	4 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
koszt wykupu gruntów	73 358	73 358	0	0	0	0	0	0	0	0	0
koszt budowy sieci wodociągowej	150 000	52 500	52 500	45 000	0	0	0	0	0	0	0
koszt budowy sieci kanalizacyjnej	225 000	78 750	78 750	67 500	0	0	0	0	0	0	0
koszt budowy dróg	97 810	48 905	48 905	0	0	0	0	0	0	0	0
RAZEM	550 168	257 513	180 155	112 500	0	0	0	0	0	0	0
PRZYCHODY											
wzrost podatku od nieruchomości [pow. gruntu]	86 947	0	2 484	4 968	7 453	9 937	12 421	12 421	12 421	12 421	12 421
wzrost podatku od nieruchomości [pow. użytkowa]	85 113	0	2 432	4 864	7 295	9 727	12 159	12 159	12 159	12 159	12 159
opłata planistyczna	134 105	0	26 821	26 821	26 821	26 821	26 821	0	0	0	0
RAZEM	306 165	0	31 737	36 653	41 569	46 485	51 401	24 580	24 580	24 580	24 580
OGÓŁEM	-244 003	-257 513	-148 418	-75 847	41 569	46 485	51 401	24 580	24 580	24 580	24 580
stopa dyskontowa		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%

NPV = -283 496

Udział poszczególnych kosztów uchwalenia miejscowego planu



Wnioski i zalecenia

Celem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, była próba określenia potencjalnych wydatków i wpływów z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Trzemeszna.

Celem opracowania planu ma być określenie przeznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie około -283 496 zł.

Plan określa sposób zagospodarowania terenu, stwarza warunki dla optymalnego wykorzystanie przestrzeni.

Należy podkreślić, że wykazane w analizie koszty nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu mpzp i mogą być rozłożone w czasie.

Prognozowany poziom wyniku finansowego przedsięwzięcia wykazany w analizie może być obciążony dużym błędem, z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych i zmienność uwarunkowań w czasie. Również dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji są danymi przybliżonymi. Analiza opłacalności przedsięwzięcia, jakim jest uchwalenie i realizacja założeń planu, pokazuje skalę pewnych ograniczeń. Jest wskazówką do przyjęcia kierunków w polityce finansowania inwestycji, ma również uświadomić skalę problemów i podać przybliżone wielkości kwot, które mogą potencjalnie pojawić się po stronie wydatków i przychodów gminy w przypadku uchwalenia planu.

Szacunkowe wielkości podane w niniejszym opracowaniu nie mogą stanowić podstawy do wydania decyzji podatkowych oraz decyzji związanych z pobieraniem opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu i innych roszczeń finansowych.

