

PROJEKT



Prośba o opinię Komisji P4
na Sejmie z dnia 27.09.2023r.

7
12092023

Załącznik nr 4 do protokołu
Nr LXXX/2023 sesji Rady Miejskiej
Trzemeszna, z dnia 27.09.2023 r.

**UCHWAŁA Nr LXXX/584/2023
RADY MIEJSKIEJ TRZEMESZNA
z dnia 27 września 2023 r.**

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej, rzemiosła, obejmującego teren działek o nr ewid. 53/3 i 56/3 we wsi Rudki, gm. Trzemeszno

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

§1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej, rzemiosła, obejmującego teren działek o nr ewid. 53/3 i 56/3 we wsi Rudki, gmina Trzemeszno, zwany dalej „planem”, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzemeszno, uchwalonego uchwałą nr VI/44/2015 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 25 lutego 2015 r.
2. Załączniki do uchwały stanowią:
 - 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Trzemeszna o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Trzemeszna o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3;
 - 4) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 4.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie pochylenia połaci do 15°;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie pochylenia połaci dachowych od 15° do 45°;
- 3) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynków;
- 5) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć wielogatunkowe nasadzenia zieleni wysokiej oraz krzewów z wykorzystaniem gatunków zimozielonych oraz zieleni niskiej.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony symbolem U/P;
- 2) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KD-D.

§ 4

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń składających się z przesł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących urządzeń reklamowych i tablic reklamowych o wysokości do 10,0 m i powierzchni sumarycznej do 6 m² na jednej działce;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń reklamowych i tablic reklamowych na budynkach, przy czym ich powierzchnia nie może przekraczać 10% powierzchni danej elewacji;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sztyldów na masztach i pylonach o wysokości do 12 m i powierzchni do 6 m².

§ 5

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, związanych z: magazynowaniem, składowaniem i przetwarzaniem odpadów pochodzenia roślinnego, zwierzęcego, tworzyw sztucznych, ropopochodnych i promieniotwórczych;
- 3) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem ich do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, o ile wynika to z przepisów odrębnych;
- 5) nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 143 Subzbiornik Inowrocław – Gniezno.

§ 6

Nie wyznacza się terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg z uwzględnieniem przebiegu projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 8

1. Dla terenu U/P ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: budynki usługowe, budynki handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m² oraz budynki biurowe, obiekty produkcyjne oraz składy i magazyny – z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w zapisach § 5 pkt 1 i pkt 2 niniejszej uchwały;

- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy, w odległości 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej, będącej poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną klasy dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,7, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 15% powierzchni działki;
- 7) wysokość budynków maksymalnie 15,0 m;
- 8) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;
- 9) dachy płaskie lub strome;
- 10) pokrycie dachów dowolne;
- 11) dowolne usytuowanie kalenic głównych budynków;
- 12) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 13) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych;
- 14) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości:
 - a) minimum 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej dla budynków biurowych;
 - b) minimum 3 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży dla budynków handlowych;
 - c) minimum 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej pozostałych budynków usługowych,
 - d) minimum 1 stanowisko na 10 zatrudnionych dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
- 15) w przypadku lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów nakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych, w ilości minimum 1 stanowisko na jedną działkę;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 2000 m².

§ 9

Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 10

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem na terenie U/P:
 - 1) minimalną szerokość frontu działki – 30 m;
 - 2) minimalną powierzchnię działki – 2000 m²;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85° do 95°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 11

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej, tj. w odległości 25,0 m od jej linii rozgraniczającej, urządzeń reklamowych i szyldów skierowanych do jej użytkowników lub mogących rozpraszać uwagę jej użytkowników;
- 2) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;

- 3) nakaz zachowania dla elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia 15kV, do czasu jej skablowania lub usunięcia, pasa technologicznego wolnego od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, o szerokości 6,0 m od osi linii w obie strony;
- 4) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych, np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów, ograniczających emisję hałasu co najmniej do poziomów dopuszczalnych.

§12

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) teren pod poszerzenie drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KD-D, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - b) obsługę komunikacyjną terenu U/P z drogi publicznej KD-D;
 - c) zakaz lokalizacji bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej, będącej poza granicami obszaru objętego planem,
 - d) nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 5) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych:
 - a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków;
- 7) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z terenu U/P do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, przy czym dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dolów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, jedynie pod warunkiem, gdy przepisy odrębne nie sprzeciwiają się takiemu rozwiązaniu;
 - b) z powierzchni dróg i ciągów komunikacyjnych poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji substancji do powietrza, takich jak paliwa płynne, gazowe i stałe np.: biomasa i drewno lub alternatywne źródła energii z dopuszczeniem wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastosowaniem ograniczeń lub zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 10) dopuszczenie skablowania istniejącej linii elektroenergetycznej;
- 11) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13

Nie ustala się sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 14

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 15

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustala się, że: zapis określony w § 4 pkt 2-5 i § 11 pkt 1 zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzemeszna.

§ 17

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR LXXX/584/2023
RADY MIEJSKIEJ TRZEMESZNA
z dnia 27 września 2023 r.

w sprawie sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej, składy, magazyny obejmującego działkę nr geod. 53/3 i 56/3 we wsi Rudki, gmina Trzemeszno.

1. Przedmiotowy projekt zmiany miejscowego planu został sporządzony na podstawie uchwały LXIII/604/2018 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 27 czerwca 2018 r.

2. Obszar opracowania planu położony jest w gminie Trzemeszno w miejscowości Rudki i obejmuje działkę o numerze 53/3 i 56/3 o powierzchni ok 4,5 ha. Przedmiotowy teren jest niezabudowany i stanowi grunty orne V klasy bonitacyjnej, łąki IV i V klasy bonitacyjnej, wody oraz nieużytki. Analizowany teren położony pomiędzy drogą krajową nr 15, a linią kolejową nr 353 Poznań Wschód-Skandawa. Przez przedmiotowy teren przebiega: napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV. Najbliższe sąsiedztwo przedmiotowego obszaru to pola uprawne i łąki, a w dalszej odległości znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzona oraz usługowa.

3. Na przedmiotowym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej, rzemiosła, obejmujący teren działek o nr geod. 53/3 i 56/3 we wsi Rudki, gmina Trzemeszno (uchwała nr XXIV/207/2016 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 24 lutego 2016 r., Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 8 marca 2016 r. poz. 1954).

Celem opracowania przedmiotowej uchwały jest korekta zapisów obowiązującego planu, stwierdzono, że parametry ustalone w obecnie obowiązującym planie nie pozwalają na realizację zamierzenia inwestycyjnego.

4. W obowiązującym dokumencie Studium, zatwierdzonym uchwałą Nr VI/44/2015 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 25 lutego 2015 r. ze zmianami, obszar objęty opracowaniem planu zlokalizowany jest w dwóch jednostkach strukturalnych:

- **OBSZAR B** - obejmuje zachodnią część gminy, w skład której wchodzi sołectwa: Gołębki, Ławki, Grabowo, Jastrzębowo, Kozłowo, Wymysłowo. W rejonie wsi Gołębki i Smolary występują tereny leśne, w tym lasy o funkcji wodochronnej. Rejon ten, przy odpowiednim doinwestowaniu, może pełnić funkcję turystyczno - wypoczynkową (strefa T).

Kompleksy gleb w przeważającej części obszaru, to żytńi słaby i bardzo słaby oraz żytńi dobry, a więc rejon rolnictwa ekstensywnego. Jest to dawny rejon oddziaływania rolnictwa uspołecznionego (R₃).

Najliczniejsze pod względem liczby mieszkańców jest sołectwo Kozłowo, w tym duża wieś Rudki, granicząca z Trzemesznem.

Wieś Gołębki, po uzupełnieniu infrastruktury technicznej i społecznej, w oparciu o ośrodek wczasowy, ma szansę na rozwój funkcji turystyczno - wypoczynkowej, z możliwością wprowadzenia agroturystyki.

Funkcja lokalna - produkcja i obsługa rolnictwa na potrzeby wewnętrzne gminy. Możliwość rozwoju funkcji turystycznej. Wskazane jest tworzenie miejsc pracy poza sektorem rolnictwa - usługi, rzemiosło.

- **OBSZAR C** - obejmuje środkową część gminy, na północ i południe od miasta Trzemeszna. Do tego obszaru zaliczono sołectwa: Kruchowo, Niewolno, Zieleni i Miaty.

W sieci osadniczej, największymi wsiami tego obszaru i gminy, są Kruchowo i Zieleni.

Uwarunkowania dla rolnictwa są zdecydowanie lepsze, z uwagi na występowanie kompleksów glebowych żyniego dobrego i bardzo dobrego, sporadycznie żyniego słabego. Pozwala to na prowadzenie rolnictwa równoważonego (R₂) i rolnictwa wysokotowarowego (R₁).

FUNKCJA LOKALNA - produkcja i obsługa rolnictwa. Intensyfikacja rolnictwa na terenach o dobrych warunkach przyrodniczych.

Gmina Trzemeszno jest typową gminą o dominującej funkcji rolniczej. Gleby, uwarunkowania przyrodniczo - hydrologiczne oraz stan zainwestowania, pozwoliły na wydzielenie stref rolniczych, oznaczonych na rysunku studium R1 – R4. W strefach tych (w strefach R1 – R4) dopuszcza się lokalizację inwestycji, które nie są bezpośrednio związane z rolnictwem, z zachowaniem przepisów szczególnych, a także prowadzenie eksploatacji kopalin użytkowych, po uzyskaniu stosownych koncesji.

Obszar opracowania znajduje się w obszarze funkcjonalno-przestrzennym:

R₂ - strefa rolnictwa zrównoważonego, o mniejszej przydatności dla produkcji, z uwagi na dominację gleb w klasach IVb i V. W tej strefie ustala się:

- prowadzenie zabiegów agrotechnicznych pod kątem zapobiegania utraci wilgoci,
- preferencję w lokalizowaniu nieuciążliwego przetwórstwa rolnego, usług na rzecz rolnictwa, hurtowni, magazynów,
- zagospodarowanie i pełne wykorzystanie istniejącej bazy budynkowej, z dopuszczeniem zmiany funkcji, celem powstrzymania procesów niszczenia,
- lokalizację wszelkiej zabudowy należy ograniczać do terenów zainwestowania wiejskiego, w celu łatwiejszego ich wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

R₃ - strefa rolnictwa ekstensywnego (zach. części gminy) związana z gruntami o niskiej bonitacji, lokalnie lepszych glebach. Strefa przemian restrukturyzacyjnych, mało rozwinięta sieć osadnicza. Dla tej strefy przyjmuje się ustalenia:

- zachowanie dotychczasowych form użytkowania rolniczego, z możliwością poszerzenia rynku pracy o usługi i rzemiosło,
- wprowadzenie zalesień na terenach nieprzydatnych rolniczo, a tym samym podnoszenie walorów krajobrazowych,
- wprowadzenie dodatkowej funkcji turystycznej, szczególnie agroturystyki, jako uzupełnienie budżetów rolniczych

W projekcie planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony symbolem U/P;
- teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KD-D.

W związku z powyższym zapisy miejscowego planu w kontekście ustaleń Studium wykazują zgodność i wzajemne powiązanie.

5. Sporządzony plan miejscowy uwzględnia wymagania ład przestrzennego oraz stosownie do przeznaczenia terenu określa wymagania w zakresie urbanistyki i architektury. Sporządzony plan miejscowy uwzględnia usytuowanie przedmiotowego terenu w kontekście sąsiednich terenów i bierze pod uwagę zarówno walory architektoniczne jak i krajobrazowe terenu objętego planem, w kontekście jego położenia i dotychczasowego zagospodarowania.

Plan miejscowy uwzględnia interesy ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W granicach obszaru objętego projektem planu nie występują grunty rolne chronione.

Obszar projektu planu nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej.

Przyjęte w projekcie rozwiązania zapewniają ukształtowanie zabudowy w sposób harmonijny i funkcjonalny, z poszanowaniem zasad ład przestrzennego, przy uwzględnieniu wszystkich wymagań dotyczących walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu objętego opracowaniem.

Przedmiotowy plan miejscowy we właściwy sposób zakłada stworzenie w pełni wykształconej zwartej struktury przestrzenno – funkcjonalnej, która w sposób racjonalny wykorzystuje walory obszaru. Dostępność komunikacyjna terenu oraz infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla realizacji założeń planu. Ponadto usytuowanie obszaru objętego planem pozwala na: minimalizowanie transportochłonności przy kształtowaniu struktur przestrzennych, jak również efektywne gospodarowanie przestrzenią i pełne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Plan czyni zadość zasadzie poszanowania prawa własności, potrzeb interesu publicznego i wymagań ładu przestrzennego.

Plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, plan dopuszcza przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej plan zakłada racjonalny sposób obsługi komunikacyjnej oraz powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym i zapewnienie dostępu do sieci.

W procedurze planistycznej uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, w trakcie procedury planistycznej zostały sporządzone:

- 1) „Prognoza oddziaływania na środowisko”, której zasadniczym celem jest diagnoza istniejącego stanu środowiska oraz wskazanie potencjalnego oddziaływania realizacji ustaleń miejscowego planu na środowisko przyrodnicze, przy uwzględnieniu jego poszczególnych komponentów, w tym powierzchni ziemi, warunków wodnych, różnorodności biologicznej, krajobrazu kulturowego, szaty roślinnej i zwierząt, powietrza i klimatu akustycznego;
- 2) „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”, która wykazała nieznaczny dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia.

7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi plan uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia.

8. W trakcie procedury sporządzania planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, poprzez prasę miejscową oraz obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ zważył 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. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 18 marca 2022 r. do dnia 19 kwietnia 2022 r. z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. W ramach wyłożenia, w dniu 19 kwietnia 2022 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Uwagi do planu można było składać do Burmistrza Trzemeszna w nieprzekraczalnym terminie do dnia 4 maja 2022 r. na piśmie (ul. Gen. H. Dąbrowskiego 2, 62-240 Trzemeszno) lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres e-mail: sekretariat@trzemeszno.pl. W czasie publicznego wyłożenia oraz w okresie przywołanym w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w podanym w Obwieszczeniu i Ogłoszeniu terminie nie wpłynął żaden wniosek z uwagami do ww. projektu planu.

Na każdym etapie sporządzania projektu planu można było uzyskać w siedzibie Urzędu Miejskiego Trzemeszna stosowne informacje odnośnie sporządzanego projektu, a na etapie składania wniosków i uwag do planu można było stosowne pisma złożyć do procedury planu – zgodnie z obowiązującymi przepisami. Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

9. Burmistrz Trzemeszna, zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Miejskiej Trzemeszna projekt uchwały wraz z listą nieuwzględnionych uwag wynikających z wyłożenia. W przedmiotowym przypadku ze względu na brak uwag na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, Rada Miejska Trzemeszna nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

10. Opracowany plan miejscowy zakłada, zaopatrzenia w wodę odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, a odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. Zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej będzie się odbywać zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

11. Ustalając przeznaczenie terenów brano pod uwagę wnioski i uwagi zgłaszane w trakcie procedury planistycznej oraz zważono, najbardziej właściwy potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, biorąc pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne jak i zarówno interes publiczny oraz interesy prywatne. W wyniku przeprowadzonych analiz, stwierdzono, że najwłaściwszym przeznaczeniem terenu będzie przeznaczenie pod usługi lub obiekty produkcyjne, składy i magazyny. Stwierdzono, że opracowanie planu miejscowego z przeznaczeniem jw. przyczyni się właściwego rozwoju gminy Trzemeszno, a tym samym opracowany dokument zapewnia poszanowanie zasad ład przestrzennego, środowiska naturalnego i wskazań urbanistyki. Uznano tym samym, że omawiany projekt jest projektem optymalnym zarówno pod względem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, jak i rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko. Przy kształtowaniu struktur przestrzennych w planie miejscowym dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i do maksymalizowania jego efektywności. Zaproponowany projekt planu miejscowego umożliwia sprawną komunikację z pozostałym obszarem gminy.

Podsumowując przedmiotowy plan miejscowy we właściwy sposób zakłada stworzenie w pełni wykształconej zwartej struktury przestrzenno – funkcjonalnej, która w sposób racjonalny wykorzystuje walory obszaru.

12. Gmina Trzemeszno uchwałą NR LIII/ 377/ 2022 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 26 stycznia 2022 dokonała oceny w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z wnioskami z przeprowadzonej ww. analizy stwierdzono, m.in. brak uzasadnienia do konieczności zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej, rzemiosła, obejmujący działkę nr geod. 53/3 i 56/3 we wsi Rudki gm. Trzemeszno (Uchwała nr XXIV/207/2016 z dnia 24 lutego 2016 r. Publikacja: Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2016 poz. 1954 z dnia 8 marca 2016 r.). Tym nie mniej procedura zmiany powyższego planu została zainicjowana przez uchwałę o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej, rzemiosła, obejmującego działki nr geod. 53/3 i 56/3 we wsi Rudki, gmina Trzemeszno (zgodnie z uchwałą Nr LXIII/604/2018 Rady Miejskiej Trzemeszna z dnia 27 czerwca 2018 r.). Mając na względzie stan zaawansowania prac nad zmianą planu, postanowiono o konieczności przedłożenia Radzie Miejskiej Trzemeszna projektu uchwały w sprawie zmiany przedmiotowego planu do uchwalenia.

13. Ustalenia zawarte w planie miejscowym pozytywnie wpłyną stan budżetu gminy, gdyż zgodnie z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, zakłada się dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia.

14. Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

W świetle powyższych ustaleń wynikających z poniższego uzasadnienia uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu przez Radę Miejską Trzemeszna jest w pełni zasadne.

z up. BURMISTRZA

Dariusz Janowski
Zastępca Burmistrza



Załącznik nr 2
do uchwały Nr LXXX/584/2023
RADY MIEJSKIEJ TRZEMESZNA
z dnia 27 września 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ TRZEMESZNA
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY USŁUGOWEJ, RZEMIOSŁA,
OBEJMUJĄCY TEREN DZIAŁEK O NR EWID. 53/3 I 56/3 WE WSI RUDKI, GM. TRZEMESZNO**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 18 marca 2022 r. do dnia 19 kwietnia 2022 r. W dniu 19 kwietnia 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi były przyjmowane, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 4 maja 2022 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Miejska Trzemeszna nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr LXXX/584/2023
RADY MIEJSKIEJ TRZEMESZNA
z dnia 27 września 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH
ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.) Rada Miejska Trzemeszna rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
2. 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.
3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą na podstawie przepisów odrębnych.
4. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej.
5. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.
6. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2 Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się 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/584/2023
RADY MIEJSKIEJ TRZEMESZNA
z dnia 27 września 2023 r.
Zalacznik4.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.584.2023_P1_20230927T000000">
        <gml:identifier
          codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.6921/300309-MPZP/LXXX.584.2023/P1/20230927T000000</gml:identifier>
          <app:idIIP>
            <app:Identyfikator>

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

<app:lokalnyId>LXXX.584.2023_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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej, rzemiosła, obejmującego teren działek o nr ewid. 53/3 i 56/3 we wsi Rudki, gm. Trzemeszno</app:tytuł>
          <app:tytułAlternatywny>MPZP LXIII/604/2018</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:Polygon><gml:exterior><gml:LinearRing><gml:posList srsDimension="2">5825311.69 6484857.91 5825337.91 6484894.29 5825347.67 6484900.17 5825382.87 6484925.29 5825409.04 6484973.43 5825392.3 6484989.99 5825383.97 6485009.27 5825274.61 6485090.05 5825265.79 6485083.63 5825238.67 6485062.47 5825224.52 6485031.12 5825212.21 6485028.7 5825204.57 6484984.46 5825190.03 6484913.06 5825210.43 6484905.83 5825247.47 6484892.8 5825200.19 6484755.5 5825223.71 6484716.97 5825261.78 6484787.97 5825323.83 6484751.46 5825335.65 6484809.72 5825311.69 6484857.91</gml:posList></gml:LinearRing></gml:exterior></gml:Polygon></gml:surfaceMember></gml:MultiSurface>

</app:zasiegPrzestrzenny>

<app:dokumentPrzystepujacy

xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.6921/300309-MPZP/LXXX.584.2023/Przy1"/>

<app:dokumentUchwalajacy

xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.6921/300309-MPZP/LXXX.584.2023/D1"/>

<app:rysunek

xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.6921/300309-MPZP/LXXX.584.2023/rys1/20230927T000000"/>

</app:AktPlanowaniaPrzestrzennego>

</gml:featureMember>

<gml:featureMember>

<app:DokumentFormalny

gml:id="PL.ZIPPZP.6921_300309-MPZP_LXXX.584.2023_Przy1">

<gml:identifikator

codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.6921/300309-MPZP/LXXX.584.2023/Przy1</gml:identifikator>

<app:idIIP>

<app:Identyfikator>

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

<app:lokalnyId>LXXX.584.2023_Przy1</app:lokalnyId>

</app:Identyfikator>

</app:idIIP>

<app:tytul>Uchwała nr LXIII/604/2018 z 2018-06-27 - W sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej, rzemiosła, obejmującego działki nr geod. 53/3 i 56/3 we wsi Rudki, gmina Trzemeszno</app:tytul>

<app:organUstanawiajacy></app:organUstanawiajacy>

<app:data>

<gmd:CI_Date>

```

        <gmd:date>
            <gco:Date>2018-06-27</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:dataWejsciaWZycie>2018-06-27</app:dataWejsciaWZycie>

<app:lacze>http://old.bip.trzemeszno.pl/BIP%20Trzemeszno/bip.trzemeszno.pl/cms_i
nc/20180709114517_604586d.pdf?id=6831&dok_id=14525</app:lacze>
    <app:przystapienie
xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrz
estrzennego/PL.ZIPPZP.6921/300309-MPZP/LXXX.584.2023/P1"/>
    </app:DokumentFormalny>
</gml:featureMember>

    <gml:featureMember>
        <app:DokumentFormalny
gml:id="PL.ZIPPZP.6921_300309-MPZP_LXXX.584.2023_D1">
            <gml:identifier
codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">https://www.gov.
pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.6921/300309-MPZP/
LXXX.584.2023/D1</gml:identifier>
            <app:idIIP>
                <app:Identyfikator>

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

<app:lokalnyId>LXXX.584.2023_D1</app:lokalnyId>
                </app:Identyfikator>
            </app:idIIP>
            <app:tytul>Uchwała nr LXXX/584/2023 z 2023-09-27 - w
sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy
usługowej, rzemiosła, obejmującego teren działek o nr ewid. 53/3 i 56/3 we wsi
Rudki, gm. Trzemeszno</app:tytul>
            <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/541_gml-uchwala-z-uzasa

```

```

dnieniem_na-sesje_27.09.2023.pdf</app:lacze>
    <app:uchwala
xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrz
estrzennego/PL.ZIPPZP.6921/300309-MPZP/LXXX.584.2023/P1"/>
    </app:DokumentFormalny>
</gml:featureMember>

    <gml:featureMember>
        <app:RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego
gml:id="PL.ZIPPZP.6921_300309-MPZP_LXXX.584.2023_rys1_20230927T000000">
            <gml:identifler
codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">https://www.gov.
pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZ
P.6921/300309-MPZP/LXXX.584.2023/rys1/20230927T000000</gml:identifler>
            <app:idIIP>
                <app:Identyfikator>

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

<app:lokalnyId>LXXX.584.2023_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 zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej, rzemiosła,
obejmującego teren działek o nr ewid. 53/3 i 56/3 we wsi Rudki, gm. Trzemeszno -
rysunek planu</app:tytul>

<app:lacze>https://trzemeszno.pl/files/file_add/download/540_gml-t_r_53-3_56-3_g
eotiff_-1.tiff</app:lacze>

<app:legenda>https://trzemeszno.pl/files/file_add/download/542_gml-t_r_53_3_lege
nda.jpg</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.584.2023/P1/20230927T000000"/>
            </app:RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego>
        </gml:featureMember>
</gml:FeatureCollection>

```

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej, rzemiosła, obejmującego teren działek o nr ewid. 53/3 i 56/3 we wsi Rudki, gm. Trzemeszno.

opracowanie:

 KANCELARIA URBANISTYCZNA

w składzie:

mgr inż. Tomasz Wielec *Wielec Tomasz*

Poznań, maj 2023 r.

Spis treści:

Prognoza skutków finansowych.....	3
1. Cel i zakres opracowania.....	3
Cel opracowania.....	3
Zakres opracowania.....	3
2. Podstawa prawna opracowania.....	3
3. Źródła informacji i wykorzystane materiały.....	4
4. Charakterystyka obszaru objętego granicami mpzp.....	5
5. Bilans terenów.....	6
Bilans terenu opracowania – stan obecny*.....	6
Bilans terenu z projektu mpzp.....	6
6. Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy.....	7
Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości.....	7
Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów należących do gminy.....	9
Prognozowane wpływy z renty planistycznej.....	9
Prognozowane wpływy z opłat adiacenckich od podziałów i od budowy infrastruktury technicznej.....	10
Prognozowane wpływy z opłaty cywilnoprawnej.....	10
Prognozowane koszty odszkodowań, wykupów i przeprowadzenia zmian gruntów.....	10
7. Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.....	11
8. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.....	11
Wnioski i zalecenia.....	14

Prognoza skutków finansowych

Niniejsze opracowanie jest prognozą skutków finansowych przedsięwzięcia jakim jest realizacja ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej, rzemiosła, obejmującego teren działek o nr ewid. 53/3 i 56/3 we wsi Rudki, gm. Trzemeszno.

Opracowanie to może być wykorzystane do wspomagania procesu decyzyjnego w zakresie: wyboru rozwiązań technicznych przy realizacji ustaleń planu, ustalania kolejności prac w przypadku etapowania uchwalenia planu, wstępnego budżetowania dochodów i wydatków własnych gminy związanych z realizacją ustaleń mpzp, itp. Prognoza jest również źródłem informacji do konstruowania załącznika do uchwały planu pt. „Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.

Poniższe opracowanie nie jest operatem szacunkowym. Wartości zamieszczone w opracowaniu są wartościami przybliżonymi i nie można ich wykorzystywać jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych.

1. Cel i zakres opracowania

Cel opracowania¹

Oszacowanie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej, rzemiosła, obejmującego teren działek o nr ewid. 53/3 i 56/3 we wsi Rudki, gm. Trzemeszno.

Zakres opracowania²

- prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, a w tym na:
 - wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy;
 - opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - dochody związane z opłatami adiacenckimi;

¹ zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.);

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

 KANCELARIA URBANISTYCZNA	Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej, rzemiosła, obejmującego teren działek o nr ewid. 53/3 i 56/3 we wsi Rudki, gm. Trzemeszno.	
	KU/7/TW	3 z 14

- dochody związane z opłatami cywilnoprawnymi;
- prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych:
 - założenia do oceny efektywności;
 - ocena efektywności przedsięwzięcia jakim jest uchwalenie i realizacja założeń mpzp (dyskontową metodą rachunku ekonomicznego, w tym przypadku przy użyciu kalkulacji zaktualizowanej wartości netto – NPV);
 - wnioski i zalecenia.

2. Podstawa prawna opracowania

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2022 r. poz. 503 ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2021 poz. 1899 ze zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r Nr 207, poz. 2109 ze zm.);
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2023 poz. 40 ze zm.);
- Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. 2022 poz. 1634 ze zm.);
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. 2022 poz. 1452 ze zm.);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2022 poz. 2409);
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. 2022 poz. 1693 ze zm.);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2021 poz. 2351 ze zm.);
- Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. 2022 poz. 111 ze zm.);
- Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz.U. 2020 poz. 333).

 KANCELARIA URBANISTYCZNA	Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej, rzemiosła, obejmującego teren działek o nr ew.d. 53/3 i 56/3 w/w wsi Rucki, gm. Trzemeszno.	KU/1/TW	4 z 14
---	---	---------	--------

3. Źródła informacji i wykorzystane materiały

- Rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i projekt tekstu ustaleń planu;
- Dane z Ewidencji gruntów i budynków;
- Uchwały dotyczące stawek podatku od nieruchomości;
- „Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO część II – obiekty inżynieryjne II kwartał 2019”, Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa PROMOCJA Sp. z o.o., Warszawa, 2019;
- „Zbiór jednostkowych wskaźników cenowych z zakresu budownictwa ogólnego, mieszkaniowego oraz przemysłowego na roboty inwestycyjne”, Bistyp – Consulting Sp. z o.o., Warszawa, wrzesień 2003;
- „Ile jest warta nieruchomość”, E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel, Wydawnictwo POLTEXT, Warszawa, 2004;
- „Wrocław 2000 Plus. Studia nad strategią miasta”, Zeszyt 6 (50) 2003, Wrocław, 2003 – materiały seminarium szkoleniowego na temat: „Miejscowe plany i ich skutki finansowe”;
- „Problematyka ekonomiczna w planowaniu miejscowym” I Seminarium szkoleniowe dla urbanistów z województw: lubuskiego i zachodniopomorskiego, luty 2004, Szczecin;
- „Ekonomiczne następstwa opracowań planistycznych w świetle nowych uregulowań prawnych”, Ryszard Cymerman, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski, Olsztyn - materiały seminarium Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Wielkopolski Południowej – 26.03.2004 Kalisz;
- „Systemy, zasady i procedury wyceny nieruchomości”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa, 2008;
- „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości”, pod redakcją Sabiny Żróbek, Educaterra, Olsztyn, 2007;
- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, Ryszard Cymerman, Tomasz Bajerowski, Hubert Kryszk, Educaterra, Olsztyn, 2008;
- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, Ryszard Stojewski, Zbigniew Witkiewicz, Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa, 2005.

 KANCELARIA URBANISTYCZNA	Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej, ziemiasta, obejmującego teren działek o nr ewid. 53/3 i 56/3 we wsi: Rudki, gm. Trzemeszno.	KUN/TW 5 z 14
---	---	------------------

4. Charakterystyka obszaru objętego granicami mpzp

Obszar opracowania zmiany planu położony jest w gminie Trzemeszno, w miejscowości Rudki i obejmuje działki o numerach geodezyjnych 53/3 i 56/3. Zgodnie z mapą ewidencyjną przedmiotowy teren stanowią grunty orne V klasy bonitacyjnej, łąki IV i V klasy bonitacyjnej, nieużytki i inne. Sąsiedztwo przedmiotowego obszaru stanowią tereny użytkowane rolniczo, a także występują tereny zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej.

5. Bilans terenów

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w głównej mierze zakłada zmianę konturu urbanistycznego z terenu drogi wewnętrznej i terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki na teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, a także ustala nowe zasady dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu.

Bilans terenu opracowania – stan obecny*

Lp.	Symbol	Przeznaczenie terenów – obecnie obowiązujący MPZP (Uchwała Nr XXIV/207/2016 Rady Miejskiej Trzemeszno z dnia 24.02.2016 r.)	Powierzchnia [m ²]	Powierzchnia [ha]	Procentowo w planie [%]
1.	U/P	teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	40302	4,03	89,1%
2.	KD-D	teren drogi publicznej klasy dojazdowej	95	0,01	0,2%
3.	KDW	teren drogi wewnętrznej	2219	0,22	4,9%
4.	E	teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka	27	0,00	0,1%
RAZEM:			42 643 m ²	4,26 ha	100,0%

* przyjęto powierzchnię terenu opracowania planu zgodną z wektorową mapą zasadniczą pochodzącą z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego - wydaną przez Powiatowy Zarząd Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości w Gnieźnie (dnia 4 kwietnia 2021 r.), która jest równa **42 643 m²** (na niniejszej mapie sporządzono m. in. „rysunek planu” – załącznik nr 1 do uchwały). Zgodnie z informacją pochodzącą z rejestru gruntów powierzchnia terenu opracowania wynosi **45 256 m²**, powodując rozbieżność w źródłach danych o 2613 m².

 KANCELARIA URBANISTYCZNA	Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej, rzemiosła, obejmującego teren działek o nr ewid. 53/3 i 56/3 we wsi Rudki, gm. Trzemeszno.	KU/1/TW	6 z 14
---	--	---------	--------

Bilans terenu z projektu mpzp

Lp.	Symbol	Przeznaczenie terenów – w projekcie MPZP	Powierzchnia [m ²]	Powierzchnia [ha]	Procentowo w planie [%]
1.	U/P	teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	42548	4,25	99,8%
2.	KD-D	teren drogi publicznej klasy dojazdowej	95	0,01	0,2%
RAZEM w granicach planu:			42 643 m ²	4,26 ha	100,0%

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

Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości

Obecnie dla obszaru objętego opracowaniem obowiązują miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W prognozie finansowej uwzględniono zmiany w możliwym użytkowaniu terenu po uchwaleniu planu. W związku z powyższym zmianie ulegnie dotychczasowe przeznaczenie terenu drogi wewnętrznej (KD-W) i terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki (E) na teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P/U). W wyniku przeprowadzenia zmian ulegną prognozowane wpływy z tytułu podatku od gruntów oraz podatku od powierzchni użytkowej do budżetu gminy.

Obecnie możliwy do pobrania podatek od nieruchomości od terenów objętych obowiązującym MPZP

Dotychczasowy podatek od gruntów:

[podatek od gruntów] = [powierzchnia terenów inwestycyjnych w m²] x [stawka podatku od gruntu za 1m²]

[podatek od gruntów dla obecnych terenów U/P, w przypadku pełnego zainwestowania]	=	40 302 m ²	x	0,92 zł	=	37 078 zł
				Razem:	=	37 078 zł

 KANCELARIA URBANISTYCZNA	Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej, rzemiosła, obejmującego teren działek o nr ewid. 53/3 i 56/3 we wsi Rudki, gm. Trzemeszno.	KU/7/TW	7 z 14
---	--	---------	--------

Suma podatku od gruntów dla projektu planu wynosi: **39 144 zł.**

Suma podatku od powierzchni użytkowej dla projektu planu wynosi: **452 434 zł.**

Suma podatku od gruntów oraz od powierzchni użytkowej dla projektu planu wynosi: **491 578 zł.**

Zmiany wartości w zakładanych podatkach pomiędzy obowiązującym planem, a przedmiotowym projektem zmiany planu:

Wzrost podatków ogółem: **111 659 zł.**

Wzrost podatków od gruntów: **2 066 zł.**

Wzrost podatków od powierzchni użytkowej: **109 593 zł.**

Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów należących do gminy

Nie zakłada się, z uwagi na to, że gmina nie posiada terenów na sprzedaż na omawianym terenie.

Prognozowane wpływy z renty planistycznej

Zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, przy czym zbycie nieruchomości musi nastąpić przed upływem 5 lat od dnia wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W niniejszej prognozie nie zakłada się wpływu z tytułu renty planistycznej – założenie braku sprzedaży części nowego terenu P/U w ciągu 5 lat od dnia wejścia w życie nowego MPZP. Pozostała część terenów posiada takie samo przeznaczenie jak dotychczas w związku z czym przyjęto, iż potencjalna wartość terenów w wyniku uchwalenia zmiany planu nie ulegnie zmianie.

Prognozowane wpływy z opłat adiacenckich od podziałów i od budowy infrastruktury technicznej

Fakt sprzedaży prywatnych nieruchomości upoważnia gminę do pobrania opłaty adiacenckiej od podziałów. Jednakże założono, iż w trakcie obowiązywania prognozy nie nastąpi podział nowej części terenu P/U, przekształconej z terenu drogi wewnętrznej i terenu infrastruktury technicznej - elektroenergetyki określonych w obecnie obowiązującym MPZP.

Pozostała część terenów posiada takie samo przeznaczenie jak dotychczas, w związku z czym nie uwzględniono ich do porównania.

Nie zakłada się wpływów z tytułu opłaty adiacenckiej od budowy infrastruktury technicznej, w okresie założonym na potrzeby niniejszej prognozy.

Prognozowane wpływy z opłaty cywilnoprawnej

Opłaty od czynności cywilnoprawnych są formą podatku dochodowego od transakcji przenoszenia własności rzeczy i praw majątkowych. Stanowią one 0,02% wartości nieruchomości w chwili sprzedaży. Podatek ten stanowi dochód gminy. Przyjęte zostało, iż w czasie obowiązywania prognozy może nastąpić sprzedaż nowej części terenu P/U, przekształconej z terenu drogi wewnętrznej i terenu infrastruktury technicznej - elektroenergetyki określonych w obecnie obowiązującym MPZP.

Pozostała część terenów posiada takie samo przeznaczenie jak dotychczas, w związku z czym nie uwzględniono pozostałych terenów do porównania.

przeznaczenie w projekcie mpzp	pow. w m ²	wartość w zł 1m ²	opłata od czynności cywilno - prawnych
część terenu P/U zmieniona z terenu KDW i terenu E	2246 m ²	150 zł	6 738 zł
		Razem	6 738 zł

Prognozowane koszty odszkodowań, wykupów i przeprowadzenia zmian gruntów

W związku z uchwaleniem przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie nastąpi konieczność wypłaty odszkodowań wskutek realizacji założeń planu, a także nie nastąpi wykup terenów czy zamiana gruntów.

 KANCELARIA URBANISTYCZNA	Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej, rzemiosła, obejmującego teren działek o nr ewid. 53/3 i 56/3 we wsi Rucki, gm. Trzemeszno.	KU/17/W	10 z 14
---	--	---------	---------

7. Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Ustalenia zmiany planu nie zakładają realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i które realizowane byłyby w trakcie obowiązywania przedmiotowej prognozy.

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

Założenia do oceny efektywności:

Założono 10 letni okres funkcjonowania planu i dla takiego okresu przeprowadzono analizę efektywności.

Wzrost podatku od nieruchomości gruntowych:

- założono stopniowy wzrost podatku: 4 rok – 10%, 5 rok – 25%, 6rok – 40%, 7 rok – 50%;

Wzrost podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowych:

- założono stopniowy wzrost podatku: 4 rok – 10%, 5 rok – 25%, 6rok – 40%, 7 rok – 50%.

Założono brak wpływu z tytułu renty planistycznej.

Założono, iż nie nastąpi podział nowej części terenu P/U, przekształconej z terenu drogi wewnętrznej i terenu infrastruktury technicznej - elektroenergetyki określonych w obecnie obowiązującym MPZP – brak wpływu opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości.

Założono, brak możliwości pobrania opłaty adiacenckiej z tytułu budowy infrastruktury technicznej.

 KANCELARIA URBANISTYCZNA	Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej, rzemieślniczej, obejmującego teren działek o nr ewid. 53/3 i 55/3 we wsi Rudki, gm. Trzemeszno.	KUJ/1/TW	11 z 14
---	--	----------	---------

Założono, możliwość poboru opłaty cywilnoprawnej w przypadku przeniesienia praw własności na nowego właściciela nowej części terenu P/U, przekształconej z terenu drogi wewnętrznej i terenu infrastruktury technicznej - elektroenergetyki określonych w obecnie obowiązującym MPZP.

Ustalenia zmiany planu nie zakładają realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

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

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

wartość		prognozowany rozkład kosztów i efektów w czasie (w okresie 10 lat funkcjonowania planu)									
[zł]		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
koszty											
wykupy i odpłatnie	wykup terenów pod drog i inne cele publiczne	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
	wyłączenie gruntu z produkcji rolnej	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
	infrastruktura komunikacyjna	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
	infrastruktura społeczna	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
	RAZEM	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
efekty											
inwestycje	podatek od gruntów dla obszarów terenów UJP w przypadku pełnego za inwestowania	37 078 zł	37 078 zł	37 078 zł	37 078 zł	37 078 zł	37 078 zł	37 078 zł	37 078 zł	37 078 zł	37 078 zł
	zwiększenie podatków od gruntów dla nowych terenów UJP w przypadku pełnego inwestowania	59 124 zł	0 zł	0 zł	3 914 zł	9 785 zł	18 658 zł	19 572 zł	19 572 zł	19 572 zł	19 572 zł
	wzrost zaktualizowanego podatku od gruntów w przypadku pełnego inwestowania	2 068 zł	0 zł	0 zł	207 zł	517 zł	827 zł	1 033 zł	1 033 zł	1 033 zł	1 033 zł
	możliwość opłacenia maksymalnego podatku od pow. użytkowej dla obszarów terenów UJP w przypadku pełnego inwestowania	342 841 zł	342 841 zł	342 841 zł	342 841 zł	342 841 zł	342 841 zł	342 841 zł	342 841 zł	342 841 zł	342 841 zł
	możliwość opłacenia maksymalnego podatku od pow. użytkowej dla nowych terenów UJP w przypadku pełnego inwestowania	452 454 zł	0 zł	0 zł	45 243 zł	112 109 zł	190 876 zł	225 217 zł	225 217 zł	225 217 zł	225 217 zł
opłaty	wzrost zaktualizowanego podatku od pow. użytkowej w przypadku pełnego inwestowania	109 553 zł	0 zł	0 zł	10 555 zł	27 398 zł	43 837 zł	54 797 zł	54 797 zł	54 797 zł	54 797 zł
	renta pieniężna	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
	opłata adiacencka (sąsiedzi)	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
	opłata adiacencka (sąsiedzi infrastruktury technicznej)	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
	opłata cywilnoprawna	6 738 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	6 738 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
RAZEM		0 zł	0 zł	0 zł	11 166 zł	27 915 zł	51 402 zł	55 830 zł	55 830 zł	55 830 zł	55 830 zł
OGÓŁEM		0 zł	0 zł	0 zł	11 166 zł	27 915 zł	51 402 zł	55 830 zł	55 830 zł	55 830 zł	55 830 zł
stopa dyskontowa		0,1									
zaktualizowana wartość netto - NPV*		153 871 zł									

 KANCELARIA URBANISTYCZNA	Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej, rzemiosła, obejmującego teren działek o nr ewid. 53/3 i 56/3 we wsi Rudki, gm. Trzemeszno.	KU/1/TW	13 z 14
---	--	---------	---------

Wnioski i zalecenia

Dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie około **154 000 złotych** w przeciągu 10 lat wystąpi na skutek realizacji inwestycji przewidzianych po uchwaleniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zyski: Decydujący wpływ na potencjalne uzyskane zyski pochodzące z ustaleń zmiany planu wynikają między innymi z określenia przeznaczenia części terenów pod nowe funkcje (zmiana przeznaczenia z terenu drogi wewnętrznej (KDW) i terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki (E) na teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P/U)). W związku ze zmianą przeznaczenia należy założyć wpływy do budżetu gminy z tytułu poboru większych podatków od gruntów i powierzchni użytkowej. Na końcowy bilans zysków wpłynąć może także możliwość pobierania opłat cywilnoprawnych w przypadku przenoszenia praw własności nieruchomości na inne podmioty, przy założeniu sprzedaży nowej części terenu P/U, przekształconej z terenu drogi wewnętrznej i terenu infrastruktury technicznej - elektroenergetyki określonych w obecnie obowiązującym MPZP.

Koszty: W związku z tym, że ustalenia zmiany planu nie zakładają realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i które realizowane byłyby w trakcie obowiązywania przedmiotowej prognozy, nie wystąpią koszty jakie musi ponieść gmina.

Przedstawione w prognozie założenia uwzględniające wymienione wyżej przychody oraz wydatki towarzyszące uchwaleniu przedmiotowego MPZP pozwalają wnosić, iż realizacja założeń planu przyczyni się do wygenerowania dodatniego wyniku finansowego dla gminy.

Prognoza zmian wartości przestrzeni planistycznej znacznie wykracza poza zwyczajowo przyjęte i określone standardami zawodowymi rzeczoznawców określające merytoryczną zawartość typowych opracowań z zakresu wyceny nieruchomości. W związku z tym w prognozie finansowej brać należy pod uwagę znacznie więcej czynników niż w klasycznej wycenie nieruchomości oraz brać pod uwagę wpływ czynników losowych.

Prognoza ta może być wykorzystana jako jedno ze źródeł informacji do konstruowania załącznika do uchwały planu pt. „Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.

 KANCELARIA URBANISTYCZNA	Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej, rzemiosła, obejmującego teren działek o nr ewid. 53/3 i 55/3 we wsi Rudk., gm. Trzemeszno.	KU/7/TW	14 z 14
---	--	---------	---------