

2698

UCHWAŁA Nr XXXV/222/09 RADY GMINY ORCHOWO

z dnia 29 czerwca 2009 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki oznaczonej nr ewid. 8/6, położonej w miejscowości Osówiec, działki oznaczonej nr ewid. 63, położonej w miejscowości Różanna, części działki oznaczonej nr ewid. 23, położonej w miejscowości Wólka Orchowska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 z 2007 r. Nr 127, poz. 880, oraz z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) Rada Gminy Orchowo, uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

Zakres obowiązywania planu.

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów działki oznaczonej nr ewid. 8/6, położonej w miejscowości Osówiec, działki oznaczonej nr ewid. 63, położonej w miejscowości Różanna, części działki oznaczonej nr ewid. 23, położonej w miejscowości Wólka Orchowska, zwany dalej planem, stwierdzając jego zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Orchowo.

2. Plan obejmuje teren działki nr ewid. 8/6 obrębu geodezyjnego Osówiec w miejscowości Osówiec, działki oznaczonej nr ewid. 63 obrębu geodezyjnego Różanna, położonej w miejscowości Różanna, części działki oznaczonej nr ewid. 23 obrębu geodezyjnego Osówiec, położonej w miejscowości Wólka Orchowska,

3. Integralnymi częściami planu są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki Nr 1a, 1b, 1c do niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

3) rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§2. Ilekcć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budowli służącej reklamie - należy przez to rozumieć wolno stojące trwale związane z gruntem urządzenie reklamowe, które nie jest budynkiem lub obiektem małej architektury w rozumieniu ustawy –Prawo budowlane,
- 2) celu publicznym - należy przez to rozumieć cele publiczne w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 3) działce gruntu - należy przez to rozumieć działkę gruntu w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 4) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 5) klasie drogi – należy przez to rozumieć przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych,
- 6) kondygnacji w poddaszu użytkowym - należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną użytkową, która wykonana jest w dachu spadowym w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 7) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu,
- 9) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska,
- 10) usługach uciążliwych - należy przez to rozumieć usługi zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska,

- 11) liczbie kondygnacji nadziemnych - należy przez to rozumieć minimalną lub maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać zabudowy,
- 13) odpadach niebezpiecznych - należy przez to rozumieć odpady niebezpieczne w rozumieniu ustawy o odpadach,
- 14) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujący, główny sposób zagospodarowania terenu,
- 15) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć taki sposób zagospodarowania terenu, który nie jest dominujący, główny, lecz stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
- 16) symbolu przeznaczenia - należy przez to rozumieć numeryczne i literowe albo tylko literowe oznaczenie poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie podstawowe.
- 17) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną odległość w rzucie prostokątnym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a gruntem rodzimym.

§3. 1. Następujące obowiązujące ustalenia planu przedstawiono na rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) przeznaczenie terenu określone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) strefę ochrony stanowisk archeologicznych,

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) teren boisk sportowych,
- 2) przebieg elementów sieci infrastruktury technicznej,
- 3) przebieg elementów komunikacji publicznej,
- 4) strefy oddziaływania sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
- 5) proponowane lokalizacje trybun ziemnych i obiektów zaplecza socjalno-sanitarnego.

ROZDZIAŁ II

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Przeznaczenie terenów.

§4. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustala się następujące przeznaczenia poszczególnych terenów, przyporządkowując im wskazane obok symbole przeznaczenia:

- 1) tereny usług sportu i rekreacji- US;
- 2) tereny zieleni izolacyjnej – ZI, 1ZI, 2ZI, 3ZI.

§5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

1. Każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej.

2. Zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy.

3. Zakaz realizacji ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych.

4. Obowiązek zagospodarowania terenu z uwzględnieniem rangi miejsca, o charakterze reprezentacyjnym i wysokich walorach estetycznych, architektonicznych i przestrzennych.

5. Lokalizację obiektów małej architektury jednorodnych stylistycznie.

6. Zakaz lokalizacji obiektów wysokich i wysokościowych w rozumieniu Prawa Budowlanego.

7. Nakaz lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu w odległości 8 m od krawędzi jezdni dróg powiatowych i 6 m od krawędzi jezdni dróg gminnych.

8. Nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejących wartościowych zadrzewień.

9. Dopuszczenie lokalizacji budowli służących reklamie i reklam w postaci szyldów i neonów tylko na terenach – US.

10. Zakaz lokalizacji budowli służących reklamie i reklam w obszarze dróg publicznych.

§6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:

1. Zakaz odprowadzania do rowów ścieków i innych zanieczyszczeń oraz ujmowania z nich wody.

2. Warunki postępowania z odpadami:

1) wytwórcy odpadów zobowiązani są do ich selektywnej zbiórki, umożliwiającej późniejszy odzysk lub unieszkodliwienie tych odpadów zgodnie z wymogami ochrony środowiska,

2) odpady komunalne winny być segregowane i zagospodarowane zgodnie z planem gospodarki odpadami Gminy Orchowo i przepisami odrębnymi w tym zakresie.

3) zakazuje się składowania i unieszkodliwiania odpadów na działkach objętych przedmiotowym planem.

3. Na terenach oznaczonych symbolami US od strony terenów mieszkaniowych:

1) nakaz zrealizowania pasa zieleni wysokiej oraz stosowania rozwiązań przy realizacji obiektów sportowych, rekreacyjnych, usługowych i innych, które zminimalizują lub wyeliminują negatywny wpływ tych obiektów na tereny zabudowy mieszkaniowej;

2) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.

4. Nakaz realizacji nasadzeń zgodnie z warunkami siedliskowymi - przy doborze odpowiednich gatunków drzew i krzewów.

5. Nakaz magazynowania zbędnych mas ziemnych powstających podczas realizacji inwestycji w miejscach wyznaczonych przez Gminę lub zagospodarowania na terenie własnej posesji z zachowaniem interesów właścicieli działek sąsiednich, tj. osób trzecich.

6. Nakaz zachowania obowiązujących wymogów ochrony środowiska dla wszystkich inwestycji na obszarze planu.

7. Tereny US, należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest obowiązkowe sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego, o których mowa w §4;

§7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:

1. Strefę ochrony stanowisk archeologicznych dla obszaru działki o nr ewid. 8/6 w Osówcu.

2. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w strefie ochrony stanowisk archeologicznych, ustala się obowiązek uzgadniania z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – kierownikiem Delegatury w Koninie, wszelkich inwestycji związanych z zabudowaniem lub zagospodarowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych, celem ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych.

§8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się nakaz realizacji

nasadzeń w postaci terenów zieleni izolacyjnej w celu wydzielenia przestrzennego terenów usług sportu i rekreacji.

§9. 1. Na terenach usług sportu i rekreacji, oznaczonych symbolami przeznaczenia US, ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: - tereny usług sportu i rekreacji – boiska sportowe.

2) uzupełniające przeznaczenie terenu: – nie określa się.

3) realizację programu usług sportu i rekreacji – na wolnym powietrzu, z ewentualną zabudową kubaturową związaną z funkcją terenu,

4) szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) zabudowę kubaturową należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zaznaczonymi na rysunkach planów,

b) obowiązuje realizacja obiektów o wysokich walorach architektonicznych w technologiach zapewniających w ich wnętrzu wymagane przepisami szczególnymi warunki: klimatyczne, oświetleniowe i akustyczne, które mają wpływ na środowisko wewnętrzne obiektu i przebywających w nim ludzi,

c) rodzaj dachów: dach należy kształtować jako pochyłe, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych 25° - 45°, dopuszcza się dachy płaskie lub kombinację dachów płaskich i spadzistych,

d) ogrodzenie działki od strony granicy działki z terenami dróg publicznych ażurowe z prześwitami na minimum 50% powierzchni w tym zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i materiałów odpadkowych,

e) potrzeby parkingowe dla projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie własnej posesji w ilości niezbędnej dla realizacji funkcji terenu i obiektów oraz zgodnie z przepisami szczególnymi,

5) dane liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki budowlane:

RODZAJ USTALENIA		WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA	
A	B	C	D
1	Maksymalna wysokość zabudowy od rzędnej terenu (m)		12
2	Maksymalna ilość kondygnacji zabudowy	Nadziemnych w tym poddasze użytkowe	2
		Podziemnych	1
3	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej (% powierzchni działki)		70
4	Maksymalna powierzchnia zabudowana obiektami kubaturowymi na działce budowlanej (% powierzchni działki)		20

6) dopuszczenie wykonywania niezbędnych prac porządkowych i pielęgnacyjnych, nasadzeń lub wycinki drzew i krzewów, oraz innych działań związanych z konserwacją i utrzymaniem zieleni,

7) zakaz realizacji utwardzonych dróg publicznych za wyjątkiem dojazdów gospodarczych i przeciwpożarowych,

8) dopuszczenie przeznaczenia terenu dla celów komunikacji wewnętrznej związanych z funkcjonowaniem terenu w tym przejść pieszych,

9) nakaz nasadzeń zieleni zgodnie z warunkami siedliskowymi w postaci szeregów drzew.

2. Na terenach zieleni izolacyjnej, oznaczonych symbolami przeznaczenia ZI, 1ZI, 2ZI, 3ZI, ustala się:

- 1) całkowity zakaz realizowania wszelkiej zabudowy,
- 2) dopuszczenie wprowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej gminy,
- 3) w sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą w zakresie użytkowania terenów ZI, 1ZI, 2ZI, 3ZI mają zastosowanie przepisy szczególne.
- 4) szczegółowe warunki, zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się wykonywanie niezbędnych prac porządkowych i pielęgnacyjnych, nasadzeń lub wycinki drzew i krzewów, oraz innych działań związanych z konserwacją i utrzymaniem zieleni,
 - b) zakaz realizacji utwardzonych dróg publicznych za wyjątkiem dojazdów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - c) dopuszcza się przeznaczenie terenu dla celów komunikacji wewnętrznej związanych z funkcjonowaniem terenu w tym przejść pieszych.

§10. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenu lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemi.

§11. 1. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, nie występuje konieczność scalania nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Ustala się możliwość wydzielenia samodzielnych działek w przypadku lokalizowania stacji transformatorowych, a dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych i stacji transformatorowych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.

3. Dopuszcza się:

- 1) podziały wtórne działek pod warunkiem zachowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu na wszystkich działkach powstałych w wyniku tego podziału – z wyłączeniem terenów publicznych oraz działek związanych z obiektami infrastruktury technicznej,
- 2) łączenie działek w granicach poszczególnych terenów.

§12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

1. Obszar oddziaływania urządzeń i linii elektroenergetycznej SN 15kV w odległości 5,00 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu po obu stronach sieci.

2. Zakaz zabudowy na obszarach oddziaływania linii elektroenergetycznych wskazanych w punktach 1.

3. Z chwilą skablowania lub przełożenia linii elektroenergetycznej SN15 kV przestanie obowiązywać strefa oddziaływania i zakaz zabudowy.

4. Nakaz realizacji ogrodzeń zabezpieczających tereny sportu i rekreacji od strony dróg publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Obowiązek wkomponowania wszystkich istniejących na obszarze planu urządzeń elektroenergetycznych w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

§13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się: że obsługa komunikacyjna obszaru odbywać się będzie poprzez istniejące drogi.

§14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, ustala się:

1. Kształtowanie obiektów infrastruktury technicznej:

- 1) zachowanie ciągłości istniejących sieci uzbrojenia terenu z sieciami projektowanymi;
- 2) zachowanie istniejących sieci, z możliwością ich remontu, przebudowy lub rozbudowy;
- 3) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu, sposób i warunki przebudowy sieci określi Energia-Operator SA oddział w Kaliszu, koszty związane z przebudową poniesie jednostka odpowiedzialna za planowanie przestrzenne i wchodzący w kolizję;
- 4) ustala się lokalizację nowych odcinków sieci na terenach komunikacji;
- 5) dopuszcza się lokalizację nowych odcinków sieci na innych terenach za zgodą właściciela;
- 6) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej nie określonych w ustaleniach planu pod warunkiem wspólnego uzgodnienia właściciela terenu i gestora sieci;

2. Zaopatrzenie w wodę: z wodociągu gminnego,

3. Odprowadzanie ścieków sanitarnych:

- 1) w rozwiązaniach tymczasowych odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych osadników i zorganizowany ich wywóz do miejsc ustalonych przez Gminę,
- 2) docelowo do sieci sanitarnej i oczyszczalni ścieków.

4. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości,
- 2) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych oraz za zgodą gestora odprowadzenie ich do rowów melioracyjnych,
- 3) ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnej parkingów o powierzchni powyżej 0.1 ha oraz w pozostałych przypadkach określonych w przepisach szczegółowych przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi należy oczyścić do jakości określonej w ww. przepisach.

5. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny ustala się zgodnie z obowiązującym Prawem Energetycznym po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) dopuszcza się prowadzenie gazociągów w pasach drogowych,
- 3) dopuszcza się możliwość stawiania stacji gazowych i wydzielania terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowania zmian planu;
- 4) należy zachować strefy kontrolowane dla gazociągów układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.
6. Zopatrzenie w energię ciepłą:
- 1) nakaz stosowania ekologicznych nośników energii, takich jak: energia odnawialna, energia elektryczna, paliwa płynne, paliwa stałe z wyłączeniem węgla w nowoprojektowanych budynkach.
7. Zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną:
- 1) zasilanie w energię elektryczną odbywać będzie się z istniejącej sieci elektroenergetycznej, na terenie gdzie wystąpi zwiększone zapotrzebowanie w zakresie zasilania w energię elektryczną, a zasilanie z istniejącej sieci nie będzie możliwe, dopuszcza się budowę sieci zasilających średniego napięcia oraz niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne, określenie ostatecznej rozbudowy sieci będzie możliwe po określeniu zapotrzebowania na moc, w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowej na terenie objętym niniejszym planem, przedsiębiorstwo energetyczne wskaże miejsca pod jej budowę, jeżeli przedsiębiorstwo energetyczne nie będzie mogło pozyskać wskazanego terenu dla potrzeb budowy stacji transformatorowej, nowe miejsce wskaże Urząd Gminy w Orchowie.
- 2) dla działki 8/6 w miejscowości Osówiec i działki oznaczonej nr ewid.63 w miejscowości Rożanna, przewiduje się skablowanie linii elektroenergetycznej SN 15 kV,

8. Lokalizację sieci i węzłów telekomunikacyjnych oraz szafek kablowych na terenach komunikacji lub przy budynkach z dostępem do drogi publicznej.

9. Obowiązek zachowania istniejącego systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia należy zastosować rozwiązania zastępcze, zgodnie z przepisami odrębnymi w uzgodnieniu z właścicielem urządzenia.

§15. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§16. Nie określa się obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

§17. Ustala się obowiązek zabezpieczenia bezpieczeństwa ludzi na terenach usług sportu i rekreacji oraz w czasie imprez masowych organizowanych na tych terenach zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla organizacji imprez masowych.

§18. Uchwala się dla terenów objętych ustaleniami zmiany planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w istniejącej wysokości: 1%.

§19. Powierzchnia zwartego obszaru gruntów rolnych, na którym w wyniku realizacji ustaleń niniejszej uchwały ustanowiony zostanie inny niż rolniczy i inny niż leśny sposób zagospodarowania terenu, nie może przekraczać 0,5 ha – dla gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej.

ROZDZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE.

§20. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Orchowo.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy
(-) *Hieronim Adamczyk*

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIAŁKI OZNACZONEJ NR EWID. 8/6 POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI OSÓWIEC - ZAŁĄCZNIK NR 1a DO UCHWAŁY

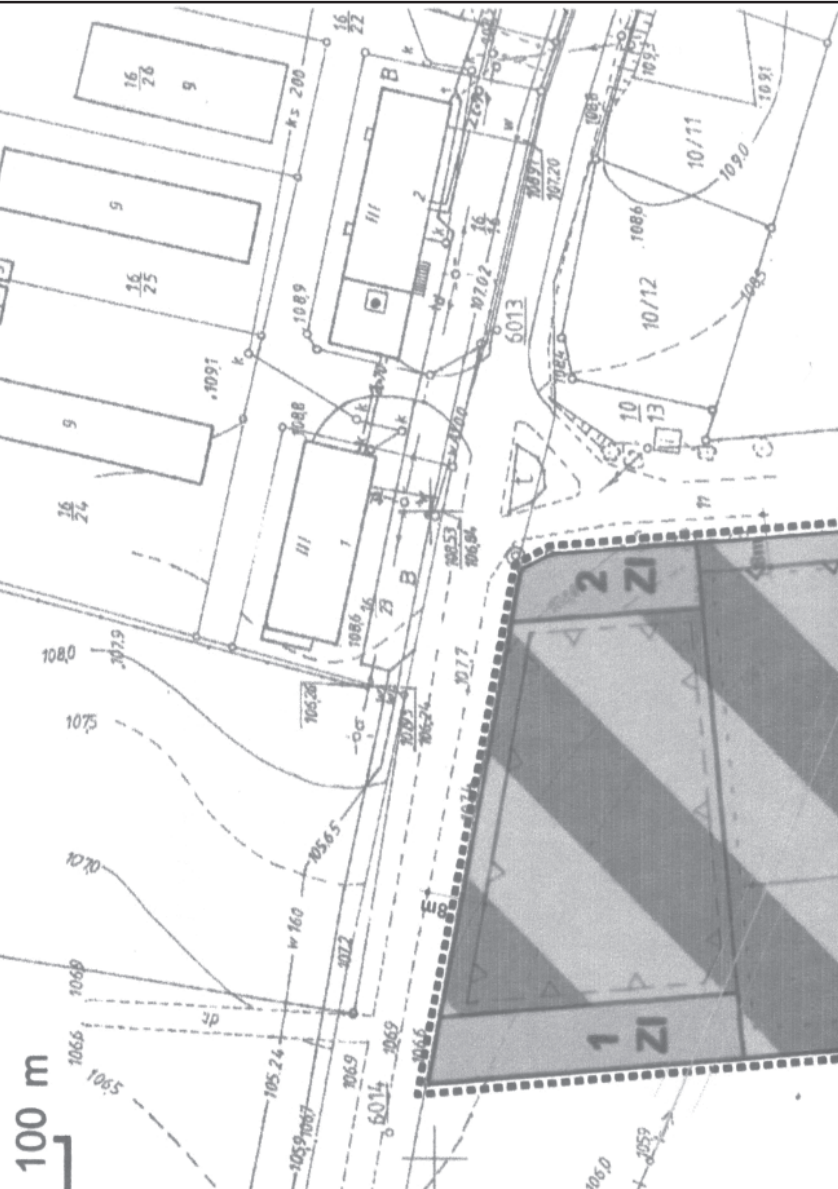
NR XXXVI/222/09
RADY GMINY ORCHOWO
Z DNIA 29 CZERWCA 2009r.

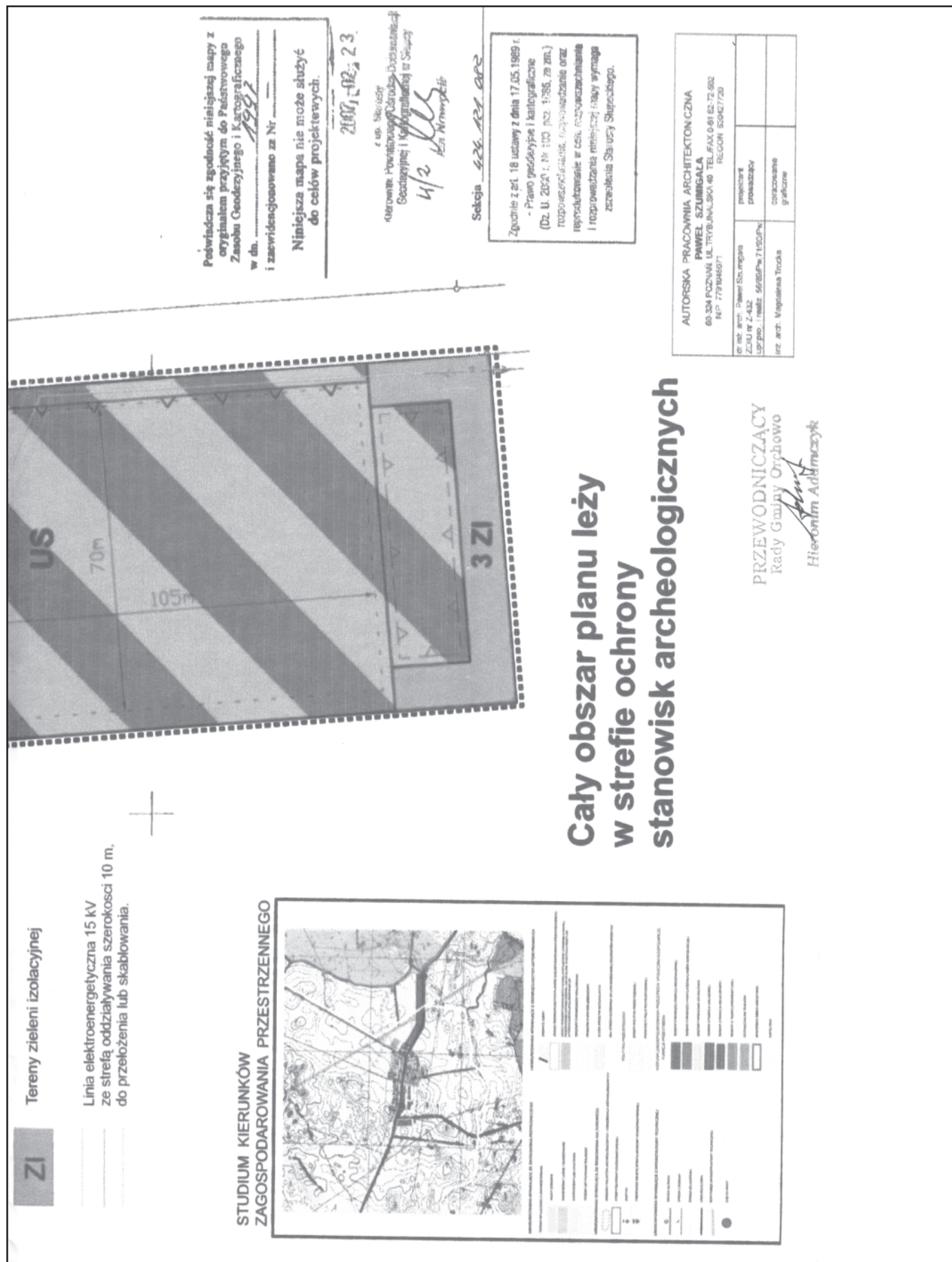
SKALA 1: 1000



OZNACZENIA:

- Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- ▲—— Nieprzekraczalne linie zabudowy
- ▲—— Proponowana lokalizacja trybun ziemnych oraz obiektów zaplecza socjalno-sanitarnego
- Teren boiska sportowego
- US Tereny usług sportu i rekreacji





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA OZNACZONEJ NR EWID. 63 POŁOŻONEJ V

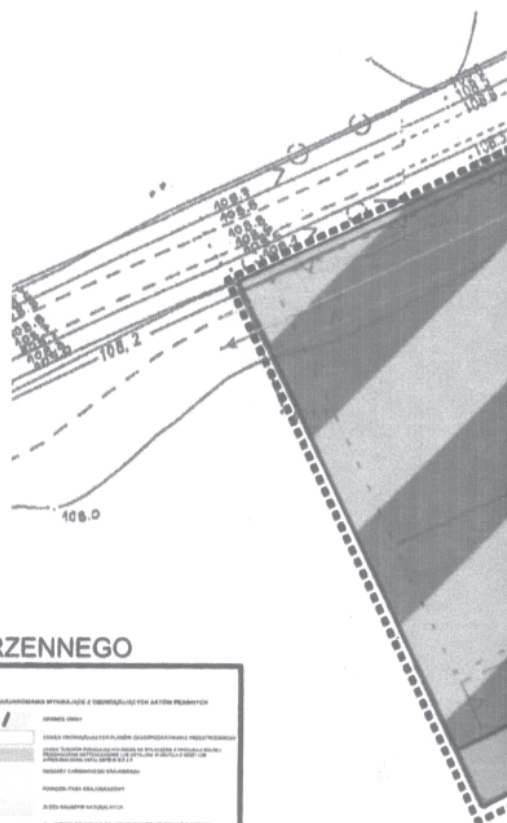
SKALA 1: 1000

0 50 100 m

DO UCHWAŁY
RADY GMINY I
Z DNIA 29 CZE

OZNACZENIA :

- Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- △—△— Nieprzekraczalne linie zabudowy
- △—△— Proponowana lokalizacja trybun ziemnych oraz obiektów zaplecza socjalno-sanitarnego
- - - - - Teren boiska sportowego
-  Tereny usług sportu i rekreacji
-  Tereny zieleni izolacyjnej
- Linia elektroenergetyczna 15 kV ze strefą oddziaływania szerokości 10 m. do przełożenia lub skablowania.



STUDIUM KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

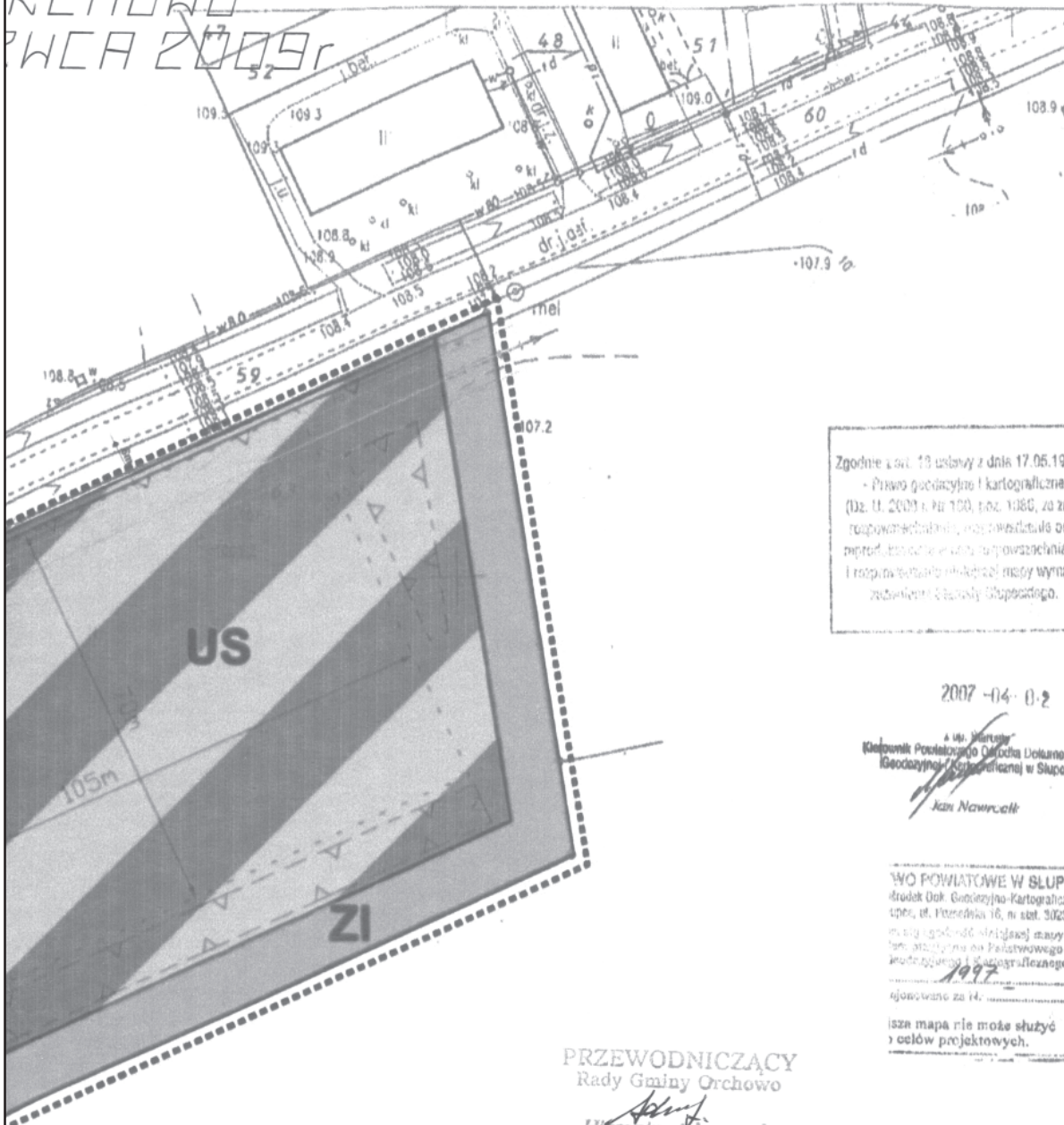


PRZESTRZENNEGO DZIAŁKI
MIEJSCOWOŚCI, RÓŻANNA - ZAŁĄCZNIK NR 1b

VR XXXV/222/09

RCHOND

PHCA 2009r



Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 17.05.1989 r.
- Prawo godozyczne i kartograficzne
(Dz. U. 2000 r. Nr 100, poz. 1088, ze zm.,
rozporządzenia, rozporządzenia oraz
miejsc, które nie są w powołanych
i rozporządzenia, rozporządzenia, rozporządzenia
rozporządzenia, rozporządzenia, rozporządzenia.

2007-04-02

Klasyfikacja Podziałowego Ośrodka Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej w Słupcy

Jan Newrick

DWA POWIATOWE W SŁUPCY
drodek Druk. Geodezyjno-Kartograficznej
ul. Piłsudskiego 16, m. st. 3023
miejscowość Międzyzdroje mały i
duży, przy ul. Piłsudskiego w Państwowego
Kartograficznego i Kartograficznego

ujonowane za 14.

Isza mapa nie może służyć
celów projektowych.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Orchowo

Hieronim Adamczyk

AUTORSKA PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA
PAWEŁ SZUMIGAŁA

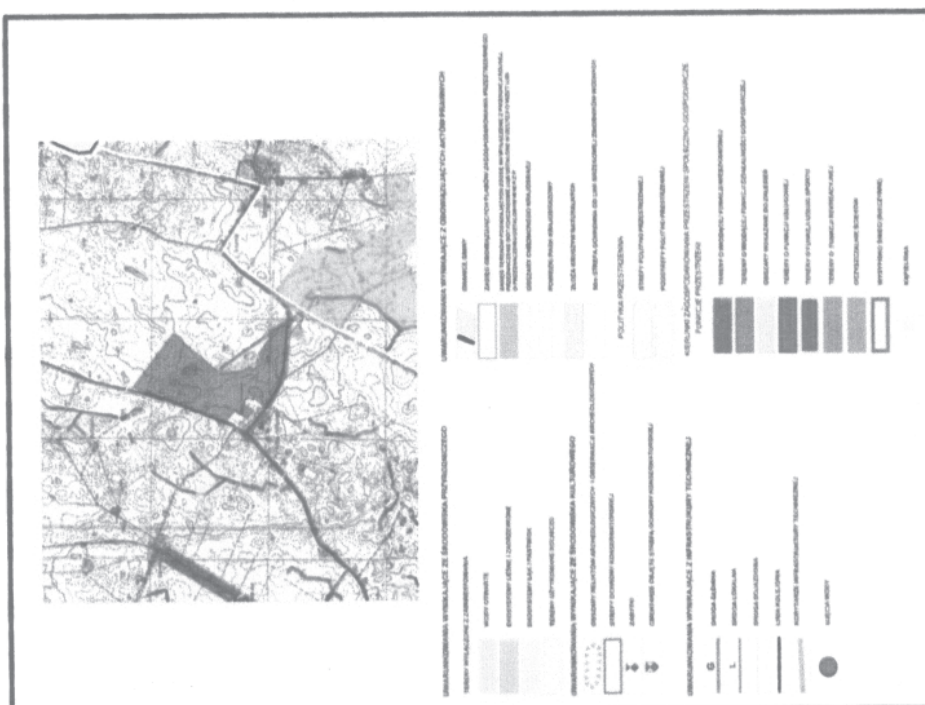
60-324 POZNAŃ, UL. TRYBUNALSKA 40 TEL./FAX 0-61 82-72-502
NIP 7791045071 REGON 630427720

dr inż. arch. Paweł Szumigala
ZOIU nr Z-432
upr.proj. i realiz. 56/89/Pw, 71/90/Pw

projektant
prowadzący

inz. arch. Magdalena Trocka

opracowanie
graficzne

STUDIUM KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Sekcija 424. 121. 082

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 17.05.1989 r.
- Prawo gospodkijne i kartograficzne
(Dz. U. 2020 r. Nr 100 poz. 1386, ze zm.)
rozpowszechnianie, rozpowszechnianie oraz
reproduktowanie w celu rozpowszechniania
i rozpowszechniania niniejszej mapy wymaga
zrzeczenia Starosty Sulepiskiego.

Postawicze się zgodność niniejszej mapy z
oryginałem przyjętym do Państwowego
Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego
w dn. 1997
i zaawidencjonowano za Nr
Niniejsza mapa nie może służyć
do celów projektowych

ul. Lip. Staroży
Powiatowego Środka Dokumentacji
Kierownik: Karolina Szary

100% NewMedia

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Orchowo

Hieronym Adamczyk

AUTORSKA PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA
PAWEŁ SZUMIGAŁA

PAWEŁ SZUMIGAŁA
60-324 POZNAŃ, UL. TRYBUNAŁSKA 40 TEL/FAX 0-61 82-72-502
NIP 7791045071
REGON 630427720

dr inż. arch. Paweł Szumigala
ZOLU nr Z-432
opr. proj. i realiz. 56/89/Pw. 71/90/Pw

inż. arch. Magdalena Trocka

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXXV/222/09
Rady Gminy Orchowo
z dnia 29 czerwca 2009 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIAŁKI OZNACZONEJ NR EWID. 8/6, POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI OSÓWIEC, DZIAŁKI OZNACZONEJ NR EWID. 63, POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI RÓŻANNA, CZĘŚCI DZIAŁKI OZNACZONEJ NR EWID. 23, POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI WÓŁKA ORCHOWSKA

Stwierdza się, że w trakcie wyłożenia planu do publicznego wglądu, które odbywało się w dniach od 22 kwietnia do 22 maja 2009 roku, w tym także w dniu wyznaczonym na dyskusję publiczną tj. 18 maja 2009 r. nie zostały zgłoszone

żadne uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki oznaczonej nr ewid. 8/6, położonej w miejscowości Osówiec, działki oznaczonej nr ewid. 63, położonej w miejscowości Różanna, części działki oznaczonej nr ewid. 23, położonej w miejscowości Wólka Orchowska,

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXV/222/09
Rady Gminy Orchowo
z dnia 29 czerwca 2009 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY ORCHOWO O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Orchowo rozstrzyga co następuje:

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

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. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Orchowo.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad

przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Orchowo.

5. 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.

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIAŁKI OZNACZONEJ NR EWID.8/6, POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI OSÓWIEC, DZIAŁKI OZNACZONEJ NR EWID.63 (wcześniej nr ewid. 1K 21/8), POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI RÓŻANNA, CZĘŚCI DZIAŁKI OZNACZONEJ NR EWID. 23 POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI WÓŁKA ORCHOWSKA

Autorska Pracownia Architektoniczna

Paweł Szumigala

60-325 Poznań, ul. Trybunalska 40, tel./fax 867-25-02

NIP 779-104-50-71 REGON 630427720

Opracowała:

mgr Justyna Bieniasz

Poznań, 2009 r.

1. Cel opracowania

Obowiązek sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika z ustawy z dnia 27 marca 2004 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717). art. 17 przedmiotowej ustawy stanowi, iż wójt, burmistrz albo Prezydent Miasta po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu i po opracowaniu projektu planu winien sporządzić prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Podstawowym jej celem jest przedstawienie obciążeń i dochodów gminy wynikających ze zmiany stanu prawnego nieruchomości objętych planem miejscowym. Skutki finansowe uchwalenia mpzp można podzielić na dwie grupy: pośrednie i bezpośrednie. Do skutków bezpośrednich, czyli takich, które wynikają bezpośrednio z regulacji prawnych ww. ustawy zaliczyć należy:

- odszkodowanie za ograniczenie lub brak możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy,
- odszkodowanie za zmniejszenie wartości nieruchomości,
- opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Do skutków pośrednich (wynikających z realizacji ustaleń mpzp) należą:

- koszty budowy infrastruktury,
- koszty związane z wykupem lub zamianą gruntów przeznaczonych na cele publiczne,
- opłaty adiacenckie,
- zmiana dochodów gminy 1

Poniższe opracowanie nie stanowi operatu szacunkowego w myśl rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Podane w prognozie dane mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do określenia prawdopodobnych wielkości finansowych związanych z realizacją zało-

żeń mpzp. Przyjęte w prognozie stawki i dane mogą ulegać w czasie ze względu m. in. na inflację, koniunkturę gospodarczą i inne uwarunkowania zewnętrzne.

2. Podstawa prawna

1. Uchwała Nr XXXIX/237/06 Rady Gminy Orchowo z dnia 21 lipca 2006 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki oznaczonej nr ewid. 8/6, położonej w miejscowości Osówiec, części działki oznaczonej nr ewid. 23, położonej w miejscowości Wólka Orchowska oraz działki oznaczonej nr ewid. 1K 21/8, położonej w miejscowości

2. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Orchowo,

3. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

5. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,

6. Ustaw z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

7. Uchwała Nr XV/93/07 Rady Gminy Orchowo z dnia 29 listopada 2007 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek procentowych opłat adiacenckich

8. Uchwała Nr XXV/175/08 Rady Gminy Orchowo z dnia 30 października 2008 r. w sprawie obniżenia średniej ceny 1q żyta przyjmowanej jako podstawę do obliczania podatku rolnego na obszarze Gminy Orchowo.

9. Uchwała Nr XXIV/167/08 Rady Gminy Orchowo z dnia 25 września 2008 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości,

Podatek od nieruchomości od 1 m² powierzchni gruntów:

- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 0,64 zł;
- pozostałych sklasyfikowanych w ewidencji gruntów i budynków jako grunty zabudowane – tereny mieszkaniowe i oznaczone symbolem B, w tym zajętych na prowadzenie płatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 0,14 zł;
- ujętych w planie zagospodarowania przestrzennego jako tereny rekreacyjne lub letniskowe i wykorzystywane do tych celów oraz grunty pozostałe sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków inaczej niż grunty zabudowane – tereny mieszkaniowe i oznaczone symbolem innym niż B - 0,35 zł.

Podatek od 1 m² powierzchni użytkowej budynków:

- budynków lub ich części wykorzystywanych na cele rekreacyjne lub letniskowe, położonych na terenach ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę rekreacyjną lub letniskową lub opisanych jako budynki wykorzystywane na cele rekreacyjne lub letniskowe w wydanej decyzji o warunkach zabudowy - 6,30 zł

3. Materiały źródłowe

1. R. Cymerman, T. Bajerowski, H. Kryszak. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Educaterra, Olsztyn, 2008.
2. R. Cymerman. Planowanie przestrzenne dla rzeczoznawców majątkowych, zarządców oraz pośredników w obrocie nieruchomościami. Educaterra, Olsztyn, 2008.
3. R. Cymerman, G. Jesiotr, M. Jesiotr. Gospodarka nieruchomościami, Koszalin, 2008.
4. R. Słojewski, Z. Witkiewicz. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa, 2005.
5. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki nr 780/26 w Lubasz, 2005.
6. Biuletyn cen regionalnych w budownictwie BCR. Zeszyt 71/2008 (1108). Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o. SEKOCENBUD. IV kwartał 2008 r.

4. Analiza obszaru opracowania

Położenie

Obszar opracowania znajduje się w trzech miejscowościach położonych na terenie gminy Orchowo: Osówiec, Różanna i Wólka Orchowska. Miejscowość Osówiec zlokalizowana jest w południowo- wschodniej części gminy, Różanna położona jest w północnej jej części, natomiast Wólka Orchowska znajduje się w centralnej części omawianej jednostki samorządowej.

Zainwestowanie terenu

Teren objęty planem miejscowym stanowi obecnie teren rolniczy. Działka nr 8/6, ark. 1, obręb Osówiec oraz działka nr 63, ark. 1, obręb Różanna wyposażone są w sieć wodociągową i elektroenergetyczną. Natomiast nieruchomość zlokalizowana na terenie Wólki Orchowskiej nie jest wyposażona w żadną z wyżej wspomnianych sieci. Przedmiotowy obszar nie jest objęty siecią kanalizacji sanitarnej jak również sieci gazowej. Teren położony jest przede wszystkim na gruntach rolnych o III i IV klasie bonitacyjnej.

Sytuacja formalno- prawna terenu

Plan miejscowy obejmuje dwie działki nr: 8/6, ark. 1, obręb Osówiec o powierzchni 13.913 m², 63, ark. 1, obręb Różanna o powierzchni 12.155 m² oraz część działki 23, ark. 1, obręb Osówiec o powierzchni około 3.015 m². Zgodnie z zapisami w ewidencji gruntów i budynków z dnia 21 maja 2009 r. pierwsza z działek (nr 8/6) zapisana jest w księdze wieczystej nr 21375 i stanowi własność Agencji Nieruchomości Rolnych i znajduje się we władaniu - dzierżawie Spółki Agrokompleks w Osówc. Działka nr 23 podobnie jak nieruchomość wspomniana powyżej stanowi własność ww. Agencji i również znajduje się we władaniu – dzierżawie Spółki Agrokompleks w Osówc. Działka nr 63 zapisana jest w księdze wieczystej nr 20351, stanowi własność Agencji Nieruchomości Rolnych i znajduje się we władaniu - dzierżawie Spółki Róż – Pol w Różannie. Łączna powierzchnia terenu objętego planem wynosi ok. 29.083 m². Zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych Gmina Orchowo posiada zgodę Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej o sygnaturze GZU.go.0602/Z-31589/93 z dnia 2 sierpnia 1993 r. na wyłączenie gruntów III klasy bonitacyjnej z produkcji rolnej. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Orchowo tereny te określone zostały jako „tereny o funkcji usług sportu”.

5. Bilans terenu

Stan obecny

Bilans terenu- stan obecny				
Lp.	Użytkowanie terenu	Powierzchnia w m ²	Powierzchnia w ha	Procentowo w planie
1.	R- grunty orne	29.083	2,91	100%
RAZEM		29.083	2,91	100%

Projekt planu

Bilans terenu- na podstawie projektu					
Lp.	Przeznaczenie w projekcie planu	Symbol	Powierzchnia w m ²	Powierzchnia w ha	Procentowo w planie
1.	Tereny usług sportu i rekreacji	US	24.026	2,40	82,61%
2.	Tereny zieleni izolacyjnej	ZI	5.057	0,51	17,39%

Przyjęte w projekcie planu miejscowego funkcje terenu nie wpływają negatywnie na strukturę przestrzenną miejscowości. Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności ze środowiskiem naturalnym i środowiskiem kulturowym. W miejscu realizacji inwestycji nie występują wartościowe elementy środowiska naturalnego, jedynie działka nr 8/6, w miejscowości Osówiec, położona jest w strefie ochrony stanowisk archeologicznych. Wszelkie prace związane z zagospodarowaniem i zabudową przedmiotowej działki wymagają uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Zatem i ochrona środowiska kulturowego jest na analizowanym terenie chroniona zapisami planu. Projektowane funkcje mpzp na analizowanym terenie są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Orchowo.

6. Prognoza wpływu ustaleń zmiany planu miejscowego na przychody i wydatki gminy.

6.1. Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości

W kwestii podatku projekt powyższego planu miejscowego wpłynie na budżet gminy Orchowo pozytywnie. Projekt planu obejmuje w znacznej części grunty rolne, od których właściciel zobowiązany jest uiszczać podatek rolny. Natomiast od pozostałych gruntów (z wyjątkiem gruntów leśnych) właściciel ma obowiązek uiszczać podatek od nieruchomości, którego wymiar jest niejednokrotnie większy niżeli podatku rolnego.

Dotychczasowy podatek za grunty użytkowane rolniczo²

1. klasa III a - $1,42 \times 1,65 = 2,34 \text{ HP}$
2. klasa III b - $1,18 \times 1,35 = 1,59 \text{ HP}$
3. klasa IV a - $0,30 \times 1,10 = 0,33 \text{ HP}$

Razem - $4,26 \text{ HP} \times 2,5 \text{ q}^3 \times 36,00 \text{ zł} = 383,4 \text{ zł}$

Podatek po uchwaleniu omawianego planu miejscowego

- podatek od gruntu

(podatek od terenów usług sportu i rekreacji) = (powierzchnia w m²) x (stawka podatku od gruntu za 1 m²)

$24.026 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ zł} = 8.409,1 \text{ zł}$

- podatek od budynków

(podatek od powierzchni użytkowej) = (powierzchnia w m²) x (stawka podatku od powierzchni użytkowej budynku za 1 m²)

$17.449,80 \text{ m}^2 \times 6,30 \text{ zł} = 109.933,74 \text{ zł}$

(przy max. powierzchni zabudowy określonej przez zapisy planu)

Podane powyżej kwoty stanowią możliwe do osiągnięcia wpływy stałe, których wielkość może być mniejsza, zależnie od powierzchni terenu wykorzystanego zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, intensywności zabudowy, która może być różna od dopuszczalnej w planie, stawek podatku obowiązujących w gminie oraz od czynnika czasu, w jakim grunty będą zainwestowane.

6.2. Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów należących do gminy

Analizowany teren nie stanowi własności Gminy Orchowo, w związku z powyższym nie przewiduje się wpływów ze sprzedaży nieruchomości objętych projektem planu.

6.3. Prognozowane wpływy z opłaty planistycznej

Projekt planu ustala 1 % stawkę służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego. Dla pobrania opłaty z przedmiotowego tytułu muszą zaistnieć dwie przesłanki:

- zmiana wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź jego zmiany;
- zbycie nieruchomości przed upływem 5 lat od wejścia w życie uchwalonego mpzp lub jego zmiany.

Teren będący przedmiotem opracowania jest terenem rolniczym. Przekształcenie funkcji na tereny usług sportu i rekreacji spowoduje wzrost wartości nieruchomości. W związku z powyższym zaistnieje przesłanka dla pobrania przez gminę renty planistycznej.

(opłata planistyczna) = (stawka procentowa) x (powierzchnia nieruchomości w m²) x {(wartość 1 m² nieruchomości po uchwaleniu planu miejscowego- wartość 1 m² nieruchomości przed uchwaleniem planu miejscowego)}

(opłata planistyczna dla terenów US) = $1\% \times 29.083 \text{ m}^2 \times (23 \text{ zł/m}^2 - 9 \text{ zł/m}^2) = 4.653,28 \text{ zł}$ (przy założeniu zbycia 100% terenów przed upływem 5 lat)

6.4. Opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej

W wyniku wybudowania infrastruktury technicznej może nastąpić wzrost wartości analizowanych nieruchomości. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową

urządzeń infrastruktury technicznej ustalono w wysokości 40% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu zgodnie z uchwałą Nr XV/93/07 Rady Gminy Orchowo z dnia 29 listopada 2007 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek procentowych opłat adiacenckich (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 206, poz. 4869 z 17.12.2007 r.)

6.5. Opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości oraz scaleń i podziału

Analizowany projekt planu miejscowego nie przewiduje scaleń i podziałów. W związku z powyższym nie prognozuje się wpływów do budżetu gminy z wyżej wspomnianego tytułu. Plan dopuszcza natomiast podział nieruchomości nim objętych na potrzeby wydzielienia działek ewidencyjnych pod stacje transformatorowe.

Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa na 10% wzrostu wartości nieruchomości. zgodnie z uchwałą Nr XV/93/07 Rady Gminy Orchowo z dnia 29 listopada 2007 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek procentowych opłat adiacenckich (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 206, poz. 4869 z 17.12.2007 r.)

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

7.1. Wyłączenie gruntów pod drogi publiczne z produkcji rolnej lub leśnej

Projekt planu miejscowego nie przewiduje budowy nowych dróg jak również poszerzenia już istniejących. W związku z powyższym nie przewiduje kosztów wynikających z uiszczenia należności i opłat rocznych za wyłączenie z produkcji rolnej gruntów pod infrastrukturę drogową.

7.2. Budowa sieci drogowej

Projekt planu nie zakłada budowy nowych dróg, w związku z powyższym nie przewiduje się kosztów związanych z budową tej infrastruktury.

7.3. Budowa infrastruktury technicznej

Budowa wodociągu

Nie przewiduje się

Budowa kanalizacji deszczowej

Nie przewiduje się

Budowa kanalizacji sanitarnej

Nie przewiduje się

Budowa sieci gazowej

Nie przewiduje się.

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

8.1. Założenia do oceny efektywności

Zaktualizowana wartość netto NPV jest obecną (zaktualizowaną) wartością kosztów i efektów związanych z realizacją przedsięwzięcia jakim w przedmiotowym przypadku jest uchwalenie miejscowego planu. Jedną z najważniejszych zalet tejże metody jest uwzględnienie zmian wartości pieniądza w czasie oraz całości przepływów pieniężnych związanych z przedsięwzięciem. Metoda ta pozwala określić opłacalność działań podejmowanych w ramach uchwalenia planu.

Formuła obliczenia wskaźnika ekonomicznego NPV:

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{NCF_t}{(1+k)^t}$$

NPV – zaktualizowana wartość netto jako różnica między zdyskontowanymi nakładami inwestycyjnymi a sumą przewidywanych, zdyskontowanych wolnych strumieni pieniężnych, które uzyskuje się w poszczególnych latach przedsięwzięcia inwestycyjnego,

CF_t – wolne strumienie pieniężne dla poszczególnych lat obowiązywania planu, jako różnica między efektami i kosztami,

CF_0 – koszty (nakłady) związane z transformacją obszaru. Nakłady te jako wydatki, traktowane są jako ujemne przepływy środków pieniężnych,

r – stopa dyskontowa (jako ułamek dziesiętny),

t – liczba lat obowiązywania planu

W planach Gminy Orchowo jest przejście na podstawie art. 24 pkt. 5b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa od Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa nieruchomości, które objęte są powyższym projektem planu. Z uwagi na bardzo istotną dla budżetu gminy zmianę stanu prawnego niniejszych działek przedmiotowa prognoza skutków finansowych obejmuje 5 lat.

Przyjęte założenia

- Wzrost podatku od nieruchomości gruntowych- przyjęto wzrost podatku od trzeciego roku funkcjonowania planu miejscowego na poziomie 3 rok- 10%, 4 rok- 20%, 5 rok- 20%

- Wzrost podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowych- do dalszych obliczeń przyjęto stopniowy wzrost podatku od czwartego roku: 4 rok- 10%, 5 rok- 10%,
- Przychód z opłaty planistycznej- do obliczeń przyjęto, iż przed upływem 5 lat zostanie zbyte 100% powierzchni objętej planem, w następującym rozkładzie: 3 rok- 50%, 4 rok- 50%
- Stopa dyskontowa 15%

		Tabelaryczne zestawienie danych wyjściowych				
		1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
KOSZTY						
wykupy	Wykup terenów pod drogi publiczne	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
drogi	budowa dróg	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
	budowa kanalizacji deszczowej	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
infrastruktura techniczna	budowa kanalizacji sanitarnej			0 zł	0 zł	0 zł
	budowa wodociągu	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	
RAZEM		0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
EFEKTY						
nieruchomości	wzrost podatku od nieruchomości od gruntów	0 zł	0 zł	841 zł	1.682 zł	1.682 zł
	wzrost podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowych nowych budynków	0 zł	0 zł	0 zł	10.993 zł	10.993 zł
opłaty	opłata planistyczna	0 zł	0 zł	2.327 zł	2.327 zł	0 zł
	opłaty adiacenckie (podziały)	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
	opłaty adiacenckie (infrastruktura)	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
RAZEM		0 zł	0 zł	3.168 zł	15.002 zł	12.675 zł
OGÓŁEM		0 zł	0 zł	3.168 zł	15.002 zł	12.675 zł
stopa dyskontowa		0,15				

NPV= -16 962 zł *

8.2. Wnioski i zalecenia

Przedstawiona analiza stanowi prognozę skutków finansowych, która wykazuje niewielki zysk, który jest wynikiem przede wszystkim uiszczenia opłaty planistycznej oraz wzrostu podatku od nieruchomości. Należy jednak zwrócić uwagę, iż jeżeli nastąpi zgodnie z zamierzeniami gminy przejęcie tychże terenów, budżet gminy utraci źródło dochodów w postaci podatku od nieruchomości. Dla budżetu gminy oznaczać będzie to wystąpienie sytuacji takiej, iż kwota podatku od analizowanych gruntów i budynków wystąpi zarówno po stronie dochodów jak i wydatków.

* Oszacowane dochody mogą podlegać weryfikacji w czasie ze względu na koniunkturę gospodarczą, zmianę stanu prawnego analizowanych nieruchomości (przejście na wła-

sność Gminy Orchowo) inflację i inne zewnętrzne uwarunkowania, na które jednostka samorządu terytorialnego nie ma wpływu.

¹ P.Cegielski. Szacowanie dochodów i wydatków gminy wiążących się ze zmianami stanu prawnego nieruchomości będącymi skutkiem wejścia w życie planu miejscowego. Wrocław 2000 Plus. Studia nad Strategią Miasta. Zeszyt 6 (50) 2003

² Gmina Orchowo zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych w I okręgu podatkowym

³ równoważnik dla 2,5 q żyta (dla podatku rolnego) wynosi 36,00 zł/ha x 2,5 q=90 zł/HP