

PROJEKT

**UCHWAŁA NR XXXV../14
RADY GMINY NOWA WIEŚ WIELKA
Z DNIA 27 LUTEGO 2014 R.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Dobromierz Dolny”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) Rada Gminy Nowa Wieś Wielka uchwala, co następuje:

**Rozdział I
Ustalenia ogólne**

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Dobromierz Dolny” po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Wieś Wielka (Uchwała Nr XLI/418/10 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 5 października 2010 r.), zwany dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
3. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Dobromierz Dolny” w skali 1:2000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Wieś Wielka, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Nowa Wieś Wielka o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Nowa Wieś Wielka 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, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **intensywności zabudowy** - rozumie się przez to stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych budynku liczonych po zewnętrznym obrysie ścian do powierzchni terenu działki, na której budynek się znajduje;
 - 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 2,0 m,
 - innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy: do 2,0 m;
 - 3) **ogrodzeniu ażurowym** - rozumie się przez to ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi przynajmniej 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
 - 4) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997 tj.: przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,

- powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy).
- tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 5) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 6) **sztyldzie** – rozumie się przez to oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 7) **tablicy informacyjnej** – rozumie się przez to element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 8) **terenie** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) **urządzeniu reklamowym** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia będące nośnikami informacji lub promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 10) **urządzeniach sportowych** - rozumie się przez to wszelkie tereny sportowe typu: boiska sportowe, pola do mini golfa, korty tenisowe wyłączając możliwość lokalizowania kubaturowych obiektów budowlanych;
- 11) **urządzeniach turystycznych** – rozumie się przez to urządzenia takie jak: stoły, ławki i ich zadaszenia, ambony do obserwacji ptaków, miejsca na ogniska;
- 12) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to: usługi handlu detalicznego, gastronomii, usługi łączności, informacji i nauki, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych oraz inne o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko według przepisów odrębnych i nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji;
- 13) **zieleni naturalnej** - rozumie się przez to zieleń nieurządzoną, tj. krzewy, drzewa, byliny, rośliny okrywowe, trawy i zioła;
- 14) **znak bezpieczeństwa ekologicznego** – rozumie się przez to certyfikat wydawany przez odpowiednie organy potwierdzający, iż dane urządzenie spełnia kryteria energetyczno – emisyjne stawiane urządzeniom grzewczym o małej mocy na paliwa stałe.

Rozdział II Ustalenia szczegółowe

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN,**
 - b) mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U,**
 - c) usługowej – usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem: **US;**
- 2) tereny użytkowane rolniczo:
 - a) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oznaczone symbolami: **1RM, 2RM, 3RM,**
 - b) tereny rolnicze oznaczone symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R;**
- 3) tereny zieleni i wód:
 - a) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolami: **1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI**
 - b) tereny zieleni otwartej oznaczone symbolami: **1ZO, 2ZO, 3ZO,**
 - c) lasy oznaczone symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL,**
 - d) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolem: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS;**
- 4) tereny komunikacji:
 - a) dróg publicznych oznaczonych symbolami: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 1KDxs, 2KDxs, 3KDxs, 4KDxs, 5KDxs;**
 - b) dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW,**

6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW;

- 5) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone symbolem: **1E, 2E, 3E, 4E, 5E;**
- 6) tereny zamknięte – PKP, oznaczone symbolem: **Tz.**

§ 4

W zakresie terenów zamkniętych PKP, których granice określono na rysunku planu nie podejmuje się ustaleń.

§ 5

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) wolno stojących urządzeń reklamowych i szyldów o powierzchni reklamy większej niż 1,0 m²,
 - b) ogrodzeń pełnych o przęsłach z typowych żelbetonowych elementów prefabrykowanych,
 - c) blaszanych budynków garażowych i gospodarczych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) tablic informacyjnych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,5 m.

§ 6

1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się:
 - a) ochronę istniejących drzew, w przypadku konieczności ich usunięcia wprowadzenie nowych nasadzeń,
 - b) zachowanie i ochronę wód powierzchniowych naturalnych i sztucznych, płynących i stojących, wraz z pasem roślinności je otaczającej,
 - c) zakaz grodzenia dostępu do cieków wodnych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej,
 - d) zapewnienie dostępu do cieków wodnych,
 - e) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - f) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu,
 - g) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych,
 - h) nakaz na terenach RM przechowywania wszystkich produkowanych w gospodarstwie płynnych i stałych odchodów zwierzęcych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych oraz zabezpieczania budowli rolniczych przed przenikaniem wycieków do gruntu i zaopatrzenia w instalacje odprowadzające wycieki do odpowiednich szczelnych zbiorników zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) wykorzystywanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu,
 - j) zakaz prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - k) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - l) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem kotłów zasilanych energią elektryczną lub paliwami takimi jak: gaz, olej opałowy lekki oraz paliwa stałe posiadających znak bezpieczeństwa ekologicznego albo alternatywne źródła energii,
 - m) zakaz stosowania w budynkach pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe, z wyjątkiem paliw odnawialnych z biomasy;
 - 2) dopuszcza się lokalizację budowli hydrotechnicznych i urządzeń melioracji wodnej.
2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się, nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:
- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

- 2) dla terenów oznaczonych symbolem: MN/U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem: 2MN/U w przypadku lokalizacji usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem: RM jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową.

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w granicach strefy „W” ochrony archeologicznej oznaczonej na rysunku planu:
 - a) nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych oraz uzyskania uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków przed przystąpieniem do wszelkich prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
 - b) nakaz uzyskania uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 2) dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu oraz działek, na których są zlokalizowane:
 - a) zachowanie zabudowy historycznej, z warunkiem jej konserwacji, rewaloryzacji i rekonstrukcji realizowanym przez remonty konserwatorskie, z zachowaniem lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki, tynków i kolorystyki, zachowanie i konserwacja elewacji ceglanych (zakaz ich tynkowania, malowania i ocieplania), z zakazem ocieplania ścian elewacji frontowych i pozostałych, posiadających detal architektoniczny oraz stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramienia okienne, z wymogiem przywrócenia stolarki z materiałów i w formie historycznej z zachowaniem podziałów i kształtu, zakaz stosowania stolarki z pcv,
 - b) nakaz dostosowania nowej zabudowy wprowadzanej na działkę zajmowaną przez obiekt wpisany do ewidencji zabytków do budynku historycznego pod względem gabarytów, kompozycji bryły, elewacji, dachów,
 - c) nakaz uzyskania uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków prac remontowych i adaptacyjnych oraz nowej zabudowy na działce zajmowanej przez obiekt wpisany do ewidencji zabytków, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 8

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zachowanie jednorodnego wyglądu obiektów małej architektury na każdym terenie publicznym;
- 2) zastosowanie trwałych i estetycznych elementów urządzenia.

§ 9

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **4MN, 5MN, 13MN, 14MN, 15MN, 20MN, 22MN**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 29,
 - b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego na jednej działce budowlanej,
 - c) zakaz lokalizowania zabudowy w granicy działek, z wyłączeniem pkt 2 lit d),
 - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna 0,5,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki w wielkości 55%,
 - g) wysokość:
 - budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji naziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
 - budynku gospodarczego, garażowego – nie wyżej niż 6,0 m,
 - h) geometria dachu:
 - budynku mieszkalnego – dach stromy dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, ustalone parametry nie dotyczą detali architektonicznych takich jak: kaferki, naczółki, wykusze oraz zadaszenia wejść,

- budynku gospodarczego, garażowego – dach płaski lub dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;
- i) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
 - ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych),
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla terenu 13MN - 1300 m²,
 - dla terenu 4MN, 22MN - 1600 m²,
 - dla terenów 15MN, 20MN – 1500 m²,
 - dla terenu 5MN, 14MN – 2000 m²,
- k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 30 ust. 1 pkt 6 ,
- l) dostęp do terenu zgodnie z § 30 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację budynku garażowego, gospodarczego,
 - b) remont i przebudowę istniejących budynków inwentarskich,
 - c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizowanie budynku garażowego i gospodarczego o wysokości nie większej niż 4,0 m przy granicy działki,
 - e) dla terenów 15MN, 22MN lokalizację dodatkowych dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8,0 m.
 - f) realizację kondygnacji podziemnych po uprzednim badaniu geotechnicznym gruntu.

§ 10

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **1MN, 2MN, 3MN, 6MN, 7MN, 11MN, 12MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 21MN**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 29,
 - b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego na jednej działce budowlanej,
 - c) zakaz lokalizowania zabudowy przy granicy działek,
 - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna 0,5,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki w wielkości 55%,
 - g) wysokość:
 - budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji naziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
 - budynku gospodarczego, garażowego – nie wyżej niż 6,0 m,
 - h) geometria dachu:
 - budynku mieszkalnego – dach stromy dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, ustalone parametry nie dot yczą detali architektonicznych takich jak: kaferki, naczółki, wykusze oraz zadaszenia wejść,
 - budynku gospodarczego, garażowego – dach płaski lub dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;
 - i) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
 - ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych),
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla terenów 2MN, 11MN – 2000 m²,
 - dla terenów 1MN, 3MN, 6MN, 7MN, 18MN, 19MN, 21MN – 1500 m²,
 - dla terenu 16MN, 17MN, 12MN – 1200 m²,
 - k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 30 ust. 1 pkt 6,
 - l) dostęp do terenu zgodnie z § 30 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację zabudowy garażowej i gospodarczej,

- b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- c) realizację kondygnacji podziemnych po uprzednim badaniu geotechnicznym gruntu
- d) dla terenów 11MN, 18MN lokalizację dodatkowych dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 7,0 m.

§ 11

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **8MN, 9MN, 10MN**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 29,
 - b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego na jednej działce budowlanej,
 - c) zakaz lokalizowania zabudowy przy granicy działek,
 - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna 0,4,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki w wielkości 60%,
 - g) wysokość:
 - budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji naziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
 - budynku gospodarczego lub garażowego – nie wyżej niż 6,0 m,
 - h) geometria dachu:
 - budynku mieszkalnego – dach stromy dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, ustalone parametry nie dotyczą detali architektonicznych takich jak: kaferki, naczółki, wykusze oraz zadaszenia wejść,
 - budynku gospodarczego lub garażowego – dach płaski lub dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°,
 - i) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
 - ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych),
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1450 m²,
 - k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 30 ust. 1 pkt 6,
 - l) dostęp do terenu zgodnie z § 30 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację budynku garażowego lub gospodarczego,
 - b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) realizację kondygnacji podziemnych.

§ 12

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1MN/U**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 29,
 - b) lokalizację wolno stojącego jednego budynku: mieszkalnego lub mieszkalno – usługowego lub usługowego na jednej działce budowlanej,
 - c) lokalizację usług nieuciążliwych,
 - d) zakaz lokalizowania zabudowy przy granicy działek,
 - e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna 0,4,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki w wielkości 60%,
 - h) wysokość:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego lub usługowego - do dwóch kondygnacji naziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
 - budynku gospodarczego lub garażowego – nie wyżej niż 6,0 m,
 - i) geometria dachu:
 - budynku mieszkalnego – dach stromy dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci

- dachowych od 25° do 45°, ustalone parametry nie dotyczą detali architektonicznych takich jak: kaferki, naczółki, wykusze oraz zadaszania wejść,
- budynku gospodarczego lub garażowego – dach płaski lub dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;
- j) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe,
 - ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych),
 - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²,
 - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 30 ust. 1 pkt 6,
 - m) dostęp do terenu zgodnie z § 30 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynku garażowego, gospodarczego,
 - b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) realizację kondygnacji podziemnych.

§ 13

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **2MN/U**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 29,
 - b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno – usługowego lub usługowego wolno stojącego na jednej działce budowlanej
 - c) zakaz lokalizowania zabudowy przy granicy działek,
 - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna 0,4,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki w wielkości 60%,
 - g) wysokość budynków: do dwóch kondygnacji naziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
 - h) geometria dachu: dach stromy dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, ustalone parametry nie dotyczą detali architektonicznych takich jak: kaferki, naczółki, wykusze oraz zadaszania wejść,
 - i) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
 - ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych),
 - j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 30 ust. 1 pkt 6,
 - k) dostęp do terenu zgodnie z § 30 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację usług nieuciążliwych, kultury, oświaty, publicznych,
 - b) lokalizację zabudowy garażowej, gospodarczej,
 - c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

§ 14

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **US**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 29,
 - b) lokalizację urządzeń sportowych,
 - c) zakaz lokalizowania zabudowy przy granicy działek,
 - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 10% powierzchni terenu,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna 0,2,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 70%,
 - g) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji naziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
 - h) geometria dachu: dach stromy dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, ustalone parametry nie dotyczą detali architektonicznych takich jak: kaferki,

- naczółki, wykusze oraz zadaszienia wejść,
- i) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
 - ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych),
- j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 30 ust. 1 pkt 6 ,
- k) dostęp do terenu zgodnie z § 30 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację usług zaplecza socjalno – administracyjnego dla usług sportu i rekreacji,
 - b) lokalizację budynku garażowego lub gospodarczego,
 - c) lokalizację urządzeń turystycznych,
 - d) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) realizację kondygnacji podziemnych.

§ 15

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1RM, 2RM, 3RM**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 29,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna – 0,6;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki w wielkości 40%,
 - e) wysokość budynków – do dwóch kondygnacji naziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
 - f) geometria dachu:
 - budynku mieszkalnego – dach stromy dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, ustalone parametry nie dotyczą detali architektonicznych takich jak: kaferki, naczółki, wykusze oraz zadaszienia wejść,
 - budynku gospodarczego i inwentarskiego – dach płaski lub dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;
 - g) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
 - ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych),
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²,
 - i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 30 ust. 1 pkt 6,
 - j) dostęp do terenu zgodnie z § 30 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację nowych budynków gospodarczych i inwentarskich,
 - b) lokalizację zabudowy przy granicy z działką sąsiednią w obrębie terenu,
 - c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) realizację kondygnacji podziemnych,
 - e) lokalizację dodatkowych dróg wewnętrznych na terenie 2RM o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.

§ 16

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R** ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania nowej zabudowy, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 90% powierzchni terenu;
- 3) dostęp do terenu zgodnie z § 30 ust. 1 pkt 5.

§ 17

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL**:

- 1) ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania zabudowy, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z planem urządzenia lasu,
 - c) zachowanie zieleni naturalnej,
 - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 90% powierzchni terenu,
 - e) dostęp do terenu zgodnie z § 30 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych,
 - b) lokalizację urządzeń służących ochronie przyrody i prowadzeniu gospodarki leśnej,
 - c) lokalizację ogrodzeń wynikającą z prowadzonej gospodarki leśnej.

§ 18

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI** ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania nowej zabudowy, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
- 2) zachowanie zieleni naturalnej,
- 3) nakaz nasadzenia zieleni wysokiej, w odległości nie mniejszej niż 10 m od terenów zamkniętych – PKP,
- 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 90% powierzchni terenu,
- 5) dostęp do terenu zgodnie z § 30 ust. 1 pkt 5.

§ 19

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZO, 2ZO, 3ZO**:

- 1) ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania nowej zabudowy, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) zachowanie zieleni naturalnej,
 - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 90% powierzchni terenu,
 - d) dostęp do terenu zgodnie z § 30 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację placów zabaw, urządzeń sportowych i turystycznych,
 - b) lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych,
 - c) lokalizację urządzeń służących ochronie przyrody,
 - d) lokalizację drogi wewnętrznej o minimalnych wymiarach 5,0 m.

§20

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS**:

- 1) ustala się zapewnienie dostępu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
 - a) przebudowę,
 - b) lokalizację urządzeń służących prowadzeniu gospodarki wodnej,
 - c) lokalizację kładek.

§21

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniejszą niż 12,0m;
- 2) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu;
- 3) co najmniej jednostronny chodnik;
- 4) w przypadku lokalizacji dwustronnego chodnika, możliwość zamiany jednego chodnika na ścieżkę rowerową;
- 5) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§22

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniejszą niż 10,0m;
- 2) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu;
- 3) co najmniej jednostronny chodnik;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§23

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **2KD-D** ustala się:

- 1) lokalizację fragmentu drogi zlokalizowanej poza granicami planu;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniejszą niż 2,5m;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§24

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDxs, 2KDxs, 3KDxs, 4KDxs, 5KDxs** ustala się:

- 1) dla terenów 1KDxs, 2KDxs, 3KDxs: szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniejszą niż 6,0m;
- 2) dla terenów 4KDxs, 5KDxs: szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniejszą niż 8,0m
- 3) przekrój jednojezdniowy;
- 4) lokalizację pieszo – jezdni;
- 5) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§25

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój jednojezdniowy;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1E, 2E, 3E, 4E, 5E** ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej małogabarytowej;
- 2) wysokość zabudowy: nie większa niż 4,0 m;
- 3) geometria dachu: dach stromy o kącie nachylenia powyżej 18°;
- 4) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 30 ust. 1 pkt 6;
- 5) dostęp do terenu zgodnie z § 30 ust. 1 pkt 5.

§ 27

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się:

- 1) dla terenów położonych w granicach strefy „W” ochrony archeologicznej, wyznaczonej na rysunku planu, oraz dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, zaznaczonych na rysunku planu, ochronę zgodnie z §7;
- 2) dla terenów położonych w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wydm Kotliny Toruńsko – Bydgoskiej, wyznaczonych na rysunku planu, ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 138 – wody czwartorzędowe, będącego obszarem najwyższej ochrony (ONO), ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

§ 28

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:
 - 1) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 29

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV o szerokości po 5,0 m od osi przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w pasie technologicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t. podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

§ 30

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) drogi publiczne:
 - a) KD-L – klasy lokalnej,
 - b) KD-D – klasy dojazdowej,
 - c) KDxs – pieszo – jezdnie;
 - 2) drogi wewnętrzne KDW;
 - 3) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
 - 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego:

Oznaczenia terenów	Obsługa komunikacyjna – oznaczenia dróg
1MN	2KD-L, 2KDxs,
2MN	2KD-L, 4KDxs, 3KDW,
3MN	2KD-L, 1KD-D, 4KDxs, 4KDW,
4MN	1KD-D, 3KD-D, 1KDW, 2KDW,
5MN	2KD-L, 2KDxs, 8KD-D, ,
6MN	2KD-L, 1KD-D, 3KD-D, 4KDW,
7MN	2KD-L, 6KD-D, 8KD-D ,
8MN	2KD-L, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KDW,
9MN	5KDW, 6KDW,
10MN	2KD-L, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW,
11MN	2KD-L, 6KD-D, 9KDW,
12MN	2KD-L, 9KDW, 3KD-L,
13MN	2KD-L, 7KD-D, 10KDW, 11KDW,
14MN	2KD-L, 7KD-D,
15MN	13KDW, 3KDxs,
16MN	6KD-D, 8KD-D, 14KDW, 15KDW, 20KDW, 19KDW,
17MN	8KD-D, 6KD-D,
18MN	6KD-D, 16KDW, 17KDW,
19MN	3KD-L, 5KDxs,
20MN	17KDW,
21MN	3KD-L, 5KDxs,
22MN	2KD-L, 1KD-D,
1MN/U	2KD-L, 3KD-D, 4KD-D,
2MN/U	2KD-L,
US	2KD-L, 7KD-D,
1RM	5KD-D, 12KDW,
2RM, 3RM	3KD-L, 18KDW,
1ZO	5KDW, 6KDW,
2ZO	9KDW,
3ZO	17KDW,
1ZI, 2ZI	2KDxs,
3ZI, 4ZI	3KDxs,
1WS	1KD-L, 1KDxs,
2WS, 3WS	6KD-D, 8KD-D,
4WS, 5WS, 6WS	6KD-D, 3KD-L,
1ZL, 2ZL, 3ZL	z dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych poza granicami opracowania,
4ZL	2KD-L, 10KDW oraz z dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych poza granicami opracowania
5ZL	7KD-D, 10KDW oraz z dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych poza granicami opracowania,
6ZL, 7ZL, 8ZL	17KDW oraz z dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych poza granicami opracowania
9ZL	3KD-L, 17KDW
1E	3KD-D, 4KD-D,
2E	2KD-L,
3E	2KD-L, 9KDW
4E	3KDxs
5E	3KD-L,
1R	1KD-L oraz z dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych poza granicami opracowania,
2R	z dróg publicznych i wewnętrznych w tym zlokalizowanych poza granicami opracowania,
3R	1KD-L, 1KDxs,
4R	1KDxs,
5R	z dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych poza granicami opracowania,
6R	5KD-D oraz z dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych poza granicami opracowania,
7R	3KD-L, 18KDW oraz z dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych poza granicami opracowania;

- 6) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 3 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
 - 1) ustala się:
 - a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb,
 - d) lokalizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej po spełnieniu wymogów określonych w przepisach odrębnych,
 - e) w zakresie gospodarki odpadami, obowiązek gromadzenia segregowanych odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, obowiązującym regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi,
 - f) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów działek na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, a z terenów komunikacji i terenów utwardzonych do kanalizacji deszczowej lub do dołów chłonnych,
 - h) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej do celów bytowych,
 - i) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) zachowanie istniejącej sieci urządzeń elektroenergetycznych, ich ewentualną modernizację lub przebudowę w oparciu o warunki określone przez gestora tych sieci;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych poza terenami oznaczonymi symbolem E jako słupowych,
 - b) dla terenu MN/U lokalizację abonenckich stacji transformatorowych zasilanych abonenckimi liniami średniego napięcia z istniejącej lub projektowanej infrastruktury energetycznej,
 - c) przebudowanie istniejących napowietrznych linii średniego napięcia, zaznaczonych na rysunku planu, na linie kablowe lub napowietrzne.

§ 31

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział III Przepisy końcowe

§ 32

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów MN, MN/U, US - 30%,
- 2) dla terenów ZI, ZO, RM - 0,01%,
- 3) dla pozostałych terenów -0,0%.

§ 33

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowa Wieś Wielka.

§ 34

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

Uzasadnienie

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 101,5 ha, w skład którego wchodzi tereny wsi Dobromierz Dolny ograniczone od północy, południa i wschodu lasami Puszczy Bydgoskiej. Od zachodu granice stanowią tereny położone wzdłuż linii kolejowej do Bydgoszczy i tereny rolne.
W granicach opracowania znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, głównie o charakterze siedliskowym oraz tereny łąk i niewielka część terenów użytkowanych rolniczo i lasów, a także lokalne drogi asfaltowe i gruntowe.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały VIII/52/11 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 28 kwietnia 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Dobromierz Dolny”. Uchwalenie planu miejscowego wynika z potrzeby ustalenia przeznaczenia terenów, przejrzystego określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy zapewniających ład przestrzenny oraz ustalenia zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
3. W obowiązującej Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Wieś Wielka (Uchwała nr XLI/418/10 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 14.11.2010 r.) większość obszaru objętego planem znajduje się na terenach oznaczonych symbolem: M – mieszkalnictwo, mieszkalnictwo z usługami. Ponadto fragmenty wschodni i zachodni obszaru opracowania położone są na terenach rolniczych oraz mniejsze fragmenty położone są na terenach lasów.
4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.¹), Rada Gminy Nowa Wieś Wielka stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Wieś Wielka” (Uchwała nr XLI/418/10 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 14.11.2010 r.).
5. Do planu zostały sporządzone:
 - „Prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Dobromierz Dolny”
 - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. Dobromierz Dolny”W „Prognozie oddziaływania na środowisko” wykazano, że realizacja ustaleń planu nie wpłynie w znacznym stopniu negatywnie na środowisko na analizowanym obszarze oraz w jego otoczeniu.
W „Prognozie skutków finansowych” określono potencjalne koszty i zyski uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Dobromierz Dolny”, które w efekcie wykazały dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia.
6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Dobromierz Dolny” uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
7. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 1 sierpnia do 30 sierpnia 2013 roku. Do dnia 14 września 2013 r. było możliwe składanie uwag do projektu planu. W ustawowym terminie wniesiono dwanaście uwag. Wójt Gminy Nowa Wieś Wielka rozstrzygnął część tych uwag pozytywnie, co skutkowało koniecznością ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został ponownie do publicznego wglądu w dniach od 14 października do 13 listopada 2013 roku. Do dnia 30 listopada 2013 r. było możliwe składanie uwag do projektu planu. W ustawowym terminie wniesiono dwanaście uwag. Wójt Gminy Nowa Wieś Wielka rozstrzygnął część tych uwag pozytywnie, co skutkowało koniecznością kolejnego wyłożenia do publicznego wglądu. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 grudnia 2013r. do 4 lutego 2014 roku. Do dnia 18 lutego 2014 r. było możliwe składanie uwag do projektu planu. W ustawowym terminie wniesione zostały dwie uwagi. Wójt Gminy Nowa Wieś Wielka rozstrzygnął obie uwagi pozytywnie.

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz 21 i 405

8. Wójt Gminy Nowa Wieś Wielka, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Gminy Nowa Wieś Wielka projekt uchwały z załącznikami:
 - 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000 zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Dobromierz Dolny” wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Wieś Wielka;
 - 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Nowa Wieś Wielka o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Nowa Wieś Wielka o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.
9. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Dobromierz Dolny” z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, daje podstawy prawne do stworzenia spójnej koncepcji zagospodarowania w pojęciu całościowym terenów gminy Nowa Wieś Wielka.
10. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Nowa Wieś Wielka o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Dobromierz Dolny”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) rozstrzyga się, co następuje:

§1

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 sierpnia do 30 sierpnia 2013 roku. Uwagi można było składać do dnia 14 września 2013 r. Ze względu na sposób rozpatrzenia uwag konieczne było ponowne wyłożenie projektu do publicznego wglądu w terminie od 14 października do 13 listopada 2013 roku. Do dnia 30 listopada 2013 r. było możliwe składanie uwag. Ze względu na sposób rozpatrzenia uwag konieczne było ponowne wyłożenie projektu do publicznego wglądu, które odbyło się w terminie od 30 grudnia 2013r. do 4 lutego 2014 roku. Do dnia 18 lutego 2014 r. było możliwe składanie uwag.

§2

W pierwszym ustawowym terminie zbierania uwag, tj. do dnia 14 września 2013r. wpłynęło dwanaście uwag, z których część Wójt Gminy Nowa Wieś Wielka rozstrzygnął pozytywnie. Zmiany wprowadzone do projektu, wynikające z przyjęcia uwagi, skutkowały koniecznością ponownego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu.

W drugim ustawowym terminie zbierania uwag, tj. do dnia 30 listopada 2013r. wniesione zostało dwanaście uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Dobromierz Dolny”, z których Wójt Gminy Nowa Wieś Wielka rozpatrzył część pozytywnie. Zmiany wprowadzone do projektu, wynikające z przyjęcia uwagi, skutkowały koniecznością ponownego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu.

W trzecim ustawowym terminie zbierania uwag, tj. do dnia 18 lutego 2014r. wniesione zostały dwie uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Dobromierz Dolny”, które Wójt Gminy Nowa Wieś Wielka rozpatrzył pozytywnie.

W związku z tym Rada Gminy Nowa Wieś Wielka rozstrzygnęła o sposobie rozpatrzenia uwag, o którym mowa w art. 12 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z załączonym wykazem.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY NOWA WIEŚ WIELKA O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
PN. DOBROMIERZ DOLNY**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Nowa Wieś Wielka w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	9
1	30.08.2013	Dariusz Spadziński ul. Sielanka 14/2 85-073 Bydgoszcz	Niniejszym pismem w uzupełnieniu uwag zawartych w piśmie z 16 sierpnia 2013 r. wnoszę o: (...) Jednocześnie precyzuję wniosek punktu 2 powołanego wyżej pisma z 16 sierpnia 2013 r. w ten sposób, że oprócz zmiany przebiegu drogi dokonać zapisów pozwalających na wydzielanie działek w rozmiarze wskazanym na załączonym do poprzedniego pisma szkicu.	Dz. nr 16/1 i 16/2	3MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej			Pozostawiono zapis o minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych do 1500 m ²
2	21.08.2013	Ewa Nowak – Januszewka Dariusz Januszewski Ul. Zakładowa 7 86-060 Nowa Wieś Wielka	Dotyczy: objęcia planem miejscowym nieruchomości położonych w m. Dobromierz dz. nr 102/8, 102/9, 102/10 oraz 103/2, 103/3, 103/4 numery dz. ew. przed podziałem nr 102/7 i 103/1 Na podstawie Wyciągu z wykazu zmian gruntowych z dnia 14 maja 2013 roku wydanego przez Starostę Bydgoskiego uległy podziałowi geodezyjnemu działki 102/7 (KW BY1B/00140280/6) i 103/1 (KW BY1B/00061380/9) odpowiednio na działki nr 102/8, 102/9, 102/10 oraz 103/2, 103/3, 103/4). Niniejsze pismo przedstawiamy jako uzupełnienie naszego wniosku z dnia 16.08.2013.	Dz. nr 102/7, 103/1	6ZO - teren zieleni otwartej, 16MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 4KDW – teren drogi wewnętrznej			Wniosek nie dotyczy ustaleń planu.
3	26.11.2013	Barbara Kowalkowska Prądocin 119 86-060 Nowa Wieś Wielka	Wnosimy sprzeciw do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przemysłowego w obrębie wsi Dobromierz: 1. Sprawa dotyczy działki nr 13, której podział kwestionujemy z następujących powodów: kwestionujemy proponowany przebieg dróg przez działkę. Projekt ogranicza obszar podziału na działki budowlane, spowodowane między innymi faktem, że jest to działka największa ze wszystkich sąsiednich, stąd droga powinna pójść po linii brzegowej wzdłuż działki. Przebieg drogi spowoduje też konsekwencje prawne, ponieważ będzie konieczne ustanowienie służebności dróg. Niekorzystny również jest podział działki drogą publiczną. Droga powinna przebiegać bliżej torów. Niekorzystny dla wszystkich właścicieli działek jest wytyczenie w Planie obowiązyującego obszaru działki, jako 2000m ² . Powinna być wielkość od 800m ² . Prosimy jednocześnie o spowodowanie usunięcia i zaprojektowania właściwego przebiegu linii energetycznych, co ogranicza możliwości	Dz. nr 13	2MN, 3MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 3KDW – teren komunikacji dróg wewnętrznych 2KD-L – teren komunikacji dróg publicznych klasy lokalnej			

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Nowa Wieś Wielka w sprawie rozpatrzenia uwagi	Uwagi	
1	2	3	4	5	6	7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	9
			zagospodarowania przestrzennego działki.					
			2. Wnosimy o zmianę w Planie Zagospodarowania Przestrzennego w obrębie wsi Dobromierz dotyczącą działki nr 9, która stanowi naturalne przedłużenie istniejącej zabudowy i nowo planowanej i przekwalifikowanie jej z obszaru rolnego na działki budowlane. Wyłączenie tej działki z obszaru zabudowanego i przeznaczenie rolne będzie stanowiło naturalny konflikt interesów między przyszłymi mieszkańcami a pracami rolniczymi (przemieszczenie maszyn po głównej drodze, hałas, zanieczyszczenia itp.). Grunty te nie stanowią szczególnej wartości rolnej, gdyż są głównie klasy V z tendencją do pustynnienia.	Dz. nr 9	1ZO – teren zieleni otwartej, 4MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,			Uwaga częściowo uwzględniona – wprowadzono zabudowę przy drodze, pozostałe tereny dz. nr 9 przy wprowadzeniu zabudowy mieszkaniowej naruszałyby ustalenia studium
4	25.11.2013	Mariola Kruszyna u. Przemysłowa 8 86-060 Nowa Wieś Wielka	Działając na podstawie art. 17, pkt. 10 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 2003r. Nr 80, poz. 717 z póź. zm.), w związku z zapoznaniem się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Dobromierz Dolny”, wnoszę do projektu planu uwagę polegającą na wprowadzeniu na przedmiotowych nieruchomościach następujących zapisów: Dz. 54/2 i 63 – zabudowa mieszkaniowa z usługami o symbolu MN/U	Dz. nr 54/2 i 63	16MN			
5	08.11.2013	Rada Sołecka m. Dobromierz	Rada Sołecka m. Dobromierz wyraża swój zdecydowany sprzeciw wobec trybu przygotowania Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Dobromierz gm. Nowa Wieś Wielka. W przygotowaniu poszczególnych wersji Planu nie uwzględniono uwag i uchwał Rady Sołeckiej oraz uchwał zebranych większości mieszkańców. W załączeniu przesyłamy powtórnie protokoły zebrzań. Szczególny sprzeciw budzi w nas fakt, że Plan Zagospodarowania, który był przedstawiony w październiku 2012 r., a który odpowiadał w ogólnym zarysie koncepcji mieszkańców wsi został całkowicie zmieniony – jak tłumaczył projektant – na wniosek kilku zainteresowanych zmianami osób. Osoby te – niezamieszkałe w naszej wsi – w wyniku swojej koncepcji i dla własnego interesu, wpłynęły na podział wsi na małe działeczki. Na przykład działki 16 MN i 17 MN po 1200m ² , 18 MN po 1500m ² itp. Sprzeciw muszą budzić plany zabudowania łąk, które bywają zalewane wodą. Uwzględnienie takiego podziału jak wyżej i choćby działek 6 MN, 3 MN, 2 MN spowoduje, że tylko na tych kilku hektarach ma powstać 100 działek (w perspektywie 100 budynków i zabudowań, co najmniej 100 samochodów) plus kilka kilometrów dróg. Plan zagospodarowania Przestrzennego (Uchwały Rady Gminy nr XVI/137/12) mówi o zabudowie wsi, ale nie mówi, że ta zabudowa kolduje z walorami przyrodniczymi wsi Dobromierz. Zabudowa w	Obszar opracowywania planu				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Nowa Wieś Wielka w sprawie rozpatrzenia uwagi	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona
			<p>takiej liczbie zagraża ciągowi ekologicznemu w pasie od Dobromierza Górnego poprzez Dobromierz Dolny do Prądocina. Osoby, które nabyły w ostatnich latach ziemię, zdawały sobie sprawę, że nabywają ziemię o charakterze rolnym bądź łąki. Argument, że jeśli nie podzielią na działki, to będą pokrzywdzone, jest całkowicie nietrafny.</p> <p>W protokołach zebrań z dni 28.08.2012 r. i 6.11.2012 r. przedstawione zostały argumenty mieszkańców wsi o sposobie zagospodarowania Dobromierza w najbliższej przyszłości. Nie chcieliśmy i nadal nie ma naszej zgody na utratę walorów przyrodniczych i wyrażamy stanowczy sprzeciw, aby nasza wieś stała się przedmiotem komercji (np. działka 16 NN podzielona została w projekcie na działki po 1200 m² w tym drogi). Przedstawionych problemów chcieliśmy i chcemy uniknąć. Zaproponowaliśmy rozwiązanie zawarte w Uchwałach z zebrań wiejskich w dniach 6.12.2011 r. i 28.08.2012 r. (w załączeniu). Rada sołecka w imieniu mieszkańców wnioskuje o wstrzymanie zatwierdzenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Dobromierz w gminie Nowa Wieś Wielka do czasu uzyskania wiarygodnych informacji i opinii od instytucji ochrony środowiska o szkodliwości tak dużego zagęszczenia planowanych zabudowań na ekosystem oraz do czasu uwzględnienia przez planistów wniosków mieszkańców wsi.</p>				
6	04.11.2013	Rafał Tyniec Dobromierz 29 86-060 Nowa Wieś Wielka	<p>Proszę o zmianę przeznaczenia terenu na budowlany z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej. Aktualnie jest tu prowadzona działalność.</p>	Dz. nr 82/5	13MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		
7	05.11.2013	Rada Sołecka m. Dobromierz w składzie:	<p>Po zapoznaniu się z nowym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobromierz oraz z docelową ilością zabudowań dla tego terenu przystąpiono do dyskusji.</p> <p>Wobec nieuwzględnienia najistotniejszych wniosków zebrań wiejskich i Rady Sołeckiej oraz przeznaczeniem pod zabudowę łąk, które bywają zalewane przy wyższych stanach wód gruntowych, występujemy z powtórny pismem z załączonymi dokumentami do Wójta Gminy Nowa Wieś Wielka, Zastępcy Przewodniczącego Rady Gminy Nowa Wieś Wielka, do Kujawsko - Pomorskiego Inspektora Ochrony Środowiska, Urzędu Marszałkowskiego – Departament Ochrony Środowiska i Geologii; Przysiek, 87-134 Zławień Wielka oraz do towarzystw ekologicznych takich jak Polskie Towarzystwo Przyjaciół Przyrody „pro natura” ul. Podwale 75; PL 50-449 Wrocław i Polskie Towarzystwo Ochrony Przyrody „Salamandra” ul. Szamarzewskiego 11/6; 60-514 Poznań.</p> <p>Rada Sołecka wnosi jednocześnie o powstrzymanie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobromierz do czasu uwzględnienia tych wniosków.</p>	Obszar opracowywania planu			
8	12.11.2013	Adam Bocheński Kazimierz Oskwarek	<p>Działając na podstawie art. 17, pkt 10 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z</p>				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Nowa Wieś Wielka w sprawie rozpatrzenia uwagi	Uwagi
	2	3	4	5	6	7. uwaga uwzględniona	9
		Janusz Szczepański	<p>2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z zapoznaniem się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Dobromierz dolny”, „Dobromierz Górny” i „Nowa Wieś Wielka” oraz na podstawie dyskusji publicznej związanej z wyłożeniem w/w planu zagospodarowania w dniu 17 października 2013r., wnosimy do projektu planu uwagi polegające na wprowadzeniu następujących zapisów:</p> <p>Projekt planu Dobromierz Dolny (...)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Uzpełnić §30 ust.2pkt.1h dotyczący zaopatrzenia w wodę, że do czasu doprowadzenia wody z wodociągu gminnego dopuszcza się korzystanie z ujęcia własnego. <p>Prosimy zatem Pana Wójta jako sporządzającego plan, o uwzględnienie naszych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu zagospodarowania przestrzennego pn. Dobromierz Dolny, Dobromierz Górny oraz Nowa Wieś Wielka.</p> <p>Proszę jako uzupełnienie projektu objęcie planem miejscowym nieruchomości położonych w m. Dobromierz dz. nr 102/8, 102/9, 102/10, oraz 103/2, 103/3, 103/4 numery dz. ew. przed podziałem nr 102/7, 103/1 wprowadzić zmiany na terenie zabudowy o symbolu 18MN:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (...) 2. Proszę o zaproponowanie proponowanych linii podziałowych zgodnie z projektem m.p.z.p. „Dobromierz Dolny” 3. Do momentu stworzenia przez gminę możliwości przyłączenia działek do gminnej sieci wodociągowej możliwość skorzystania z ujęcia własnego wody pitnej tj. studnia głębinowa. 4. (...) 	Obszar opracowywania planu	6	7. uwaga uwzględniona	9
9	21.11.2013	Ewa Nowak – Januszewska, Dariusz Januszewski ul. Zakładowa 7, 86- 060 Nowa Wieś Wielka	<p>18MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p>	102/7 i 103/1	18MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		2. Nie dotyczy ustaleń planu

W załączeniu:
- zbiór uwag

.....
Podpis Przewodniczącego Rady Gminy Nowa Wieś Wielka

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pn. „Dobromierz Dolny” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm) Rada Gminy Nowa Wieś Wielka rozstrzyga co następuje:

§1

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu częściowo uzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i częściowo niezagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania pod tereny m.in.: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy jednorodzinnej i usługowej, usług sportu i rekreacji, zabudowy zagrodowej, tereny rolnicze i lasy oraz tereny dróg publicznych i wewnętrznych oraz zieleni otwartej i izolacyjnej wymaga rozbudowy istniejącej gminnej sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej.

§2

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy:

Plan zakłada budowę nowych i rozbudowę istniejących dróg gminnych. Tym samym ich realizacja stanowi obciążenie budżetu gminy wynikających z konieczności wykupu gruntów oraz utrzymania. Jednocześnie w gestii gminy leży uzbrojenie obszaru objętego zmianą planu w infrastrukturę techniczną w niezbędnym zakresie.

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi ewentualnymi wykupami terenów prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
2. W przypadku zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.
3. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.
4. Realizację i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§3

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

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 cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.



M&R BIURO PROJEKTÓW MIELOCH SP Z O.O.
UL. MACIEJA RATAJA 106A, 61-695 POZNAŃ
TEL./FAX. +48 61 826 92 49

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
PN. „DOBROMIERZ DOLNY”

DATA OPRACOWANIA:
LISTOPAD 2012
LUTY 2014

OPRACOWANIE: MGR ANNA MIELOCH
WSPÓŁPRACA: MGR INŻ. ARCH. IWONA MIELOCH

**SPIS TREŚCI**

1. WSTĘP	3
2. PODSTAWA PRAWNA	3
3. ŹRÓDŁA INFORMACJI I WYKORZYSTANE MATERIAŁY	4
4. PODSTAWOWE USTALENIA I KRYTERIA PRZYJĘTE W SPORZĄDZANIU PROGNOZY SKUTKÓW FINANSOWYCH	4
5. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA	5
6. PRZEDMIOT OPRACOWANIA	5
6.1. Struktura zmian użytkowania terenów w obszarze objętym planem	5
7. STRUKTURA WŁASNOŚCI	5
8. USTALENIA PLANU	6
9. SZACOWANY BILANS TERENU	9
10. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA DOCHODY WŁASNE	10
10.1. Wysokości przyjętych stawek podatku od nieruchomości	10
10.2. Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości	11
10.3. Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów należących do gminy	12
10.4. Prognozowane wpływy z renty planistycznej	13
10.5. Prognozowane wpływy z opłat adiacenckich	13
10.6. Prognozowane wpływy z opłaty od czynności cywilnoprawnej	14
10.7. Szacunkowy zysk z realizacji założeń planu	15
11. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA WYDATKI GMINY	15
11.1. Prognozowane koszty wypłaty odszkodowań, wykupów i przeprowadzenia zamian gruntów	15
11.2. Koszty wyłączenia gruntów z produkcji rolnej	16
11.3. Koszty budowy i rozbudowy ulic	16
11.4. Koszty budowy infrastruktury technicznej - wodociągowej	16
11.5. Koszt sporządzenia planu	16
12. OCENA EFEKTYWNOŚCI PLANU	17
12.1. Kryteria oceny efektywności planu	17
12.2. Tabela kosztów i zysków gminy na okres 10 lat	19
12.3. Wykres liniowy prognozowanych kosztów i zysków gminy na okres 10 lat.	20
13. WNIOSKI I ZALECENIA	20



1. WSTĘP

Opracowanie obejmuje prognozę skutków finansowych realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Dobromierz Dolny, położonej w gminie Nowa Wieś Wielka.

Wraz z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obciążenia finansowe jak i dochód gminy mają różny charakter i zakres. Wynika to z zapisów planu jak i rozwoju samego procesu inwestycyjnego dla terenu objętego planem. W niniejszej prognozie zostały zestawione potencjalne zyski oraz koszty gminy związane z wdrożeniem ustaleń planu.

W niniejszej prognozie wzięto pod uwagę cały teren opracowania mpzp. Obszar ten ulega przekształceniu pod względem inwestycyjnym i ma wpływ na zmianę budżetu gminy, gdyż w chwili obecnej jest on użytkowany w znacznej części rolniczo, bądź pełni funkcję nieużytku rolnego porośniętego roślinnością śródpolną.

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 tekście są wartościami przybliżonymi i nie można ich wykorzystywać, jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych.

Zamieszczony załącznik graficzny jest projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Dobromierz Dolny”.

2. PODSTAWA PRAWNA

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem sporządzanym do projektu planu. Podstawą prawną jej sporządzenia jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm) oraz przepisy wykonawcze (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Podstawa prawna sporządzenia planu miejscowego jest uchwała nr VIII/52/11 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 28 kwietnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn „Dobromierz Dolny”.

Pozostałe akty prawne, wykorzystywane przy opracowaniu prognozy:

- Uchwała nr XXX/290/13 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 28 października 2013r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości;
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. 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. 2010 r. nr 102 poz.651 ze zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207 poz. 2108 i 2109);
- Ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2013. nr 594, z późniejszymi zmianami);



- Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2013. poz. 885);
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. 2010r. nr 95 poz. 613, z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2013r. poz. 1205, z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. 2013 poz. 260, z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. 2013 poz. 1409, z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 9 września 2000r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. 2010r. nr 101, poz. 649 z późniejszymi zmianami);

3. ŹRÓDŁA INFORMACJI I WYKORZYSTANE MATERIAŁY

- Rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęte prognozą skutków finansowych oraz projekt tekstu ustaleń planu;
- Dane uzyskane z Urzędu Gminy Nowa Wieś Wielka dotyczące cen nieruchomości;
- Wypis z rejestru gruntów dla obrębu ewidencyjnego Dobromierz (Nr 0002) sporządzonego dnia 25.05.2012 r.
- „Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynierskie IV kwartał 2010”, Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno Organizacyjnych Budownictwa PROMOCJA Sp. z o.o., Warszawa, 2010;
- „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 Słojewski, Zbigniew Witkiewicz, Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa, 2005;
- „Wycena nieruchomości w gospodarce rynkowej” Zbigniew J. Boczek, WSKS, Warszawa 1998 r.

4. PODSTAWOWE USTALENIA I KRYTERIA PRZYJĘTE W SPORZĄDZANIU PROGNOZY SKUTKÓW FINANSOWYCH

- Poniższa analiza ekonomiczna ma charakter szacunkowy. Przyjęte w prognozie stawki są aktualne na dzień sporządzania niniejszego dokumentu. Mogą, zatem podlegać weryfikacji ze względu na zewnętrzne uwarunkowania (np. inflacja, koniunktura gospodarcza);
- Przyjęto efekt realizacji całego założenia inwestycyjnego zawartego w planie, bez rozbicia na etapy i poszczególne lata ze względu na trudności z określeniem czasookresu realizacji inwestycji;
- Przyjęte w prognozie dane wynikowe mają charakter poglądowy, służą wyłącznie do określenia prawdopodobnych wielkości finansowych związanych z realizacją planu i ewentualnymi zyskami (kosztami) z tego wynikającymi;
- W problematyce prognozy uwzględnia się dochody oraz koszty, jakie wynikają z realizacji przyjętych ustaleń planu;
- Powierzchnie terenów przyjętych do obliczeń bilansuje się na podstawie własności wynikających z analizy rysunku planu i wypisów z ewidencji gruntów
- Przyjęto, że po uchwaleniu mpzp nastąpi aktualizacja zmiany przeznaczenia terenów w ewidencji gruntów;



5. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Cel opracowania¹

Celem opracowania jest oszacowanie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Dobromierz Dolny”

Zakres opracowania²

Zakres opracowania obejmuje:

- prognozę zysków i strat wynikających z ustaleń mpzp na dochody własne i wydatki gminy, w szczególności na:
 - wpływy z podatku nieruchomości,
 - inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy,
 - dochody związane z opłatami adiacenckimi, cywilnoprawnymi i innymi,
 - odszkodowania,
 - koszty związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
- wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego z uwzględnieniem analizy ekonomicznej,
- 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.

6. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Tereny będące przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o powierzchni około 98,72 ha stanowią miejscowość Dobromierz Dolny, położony wschód od Nowej Wsi Wielkiej. W chwili obecnej na terenie objętym planem znajduje się około 30 gospodarstw domowych w tym w zabudowie zagrodowej jak i mieszkalnej jednorodzinnej wolno stojącej. Pozostała część terenów głównie użytkowana jest rolniczo, bądź porośnięta roślinnością śródpolną i leży odłogiem.

7. STRUKTURA WŁASNOŚCI

Struktura własności terenów, zbadana została na podstawie wypisu z rejestrów gruntów Gminy Nowa Wieś Wielka sporządzonego dnia 25.05.2012 r.

lp.	oznaczenie w sporządzanym planie miejscowym	właściciele terenu	uwagi
1	3RM	własność Gminy	brak
2	2RM	własność Gminy / własność prywatna	dz. ozn nr ewid. 117,118 własność Gminy pozostałe działki własność prywatna
3	5ZL, 12MN, 11R, 9R, 10MN	Własność Skarbu Państwa / Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna „Nowość”/ własność prywatna	dz. ozn nr ewid. 80/2, 98/1, 120 własność Skarbu Państwa, dz. ozn. nr ewid. 99 RSP „Nowość” pozostałe działki własność prywatna
4	6R	własność Gminy / własność	dz. ozn. nr ewid 43 własność

¹ Według art. 17 pkt 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717)

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



		prywatna	Gminy pozostałe działki własność prywatna
5	pozostałe tereny MN i MN/U, US, 1RM	własność prywatna	brak
6	1WS-5WS	własność Gminy	brak
8	1KD-L, 3KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 1KDxs, 2KDxs, 3KDxs	własność Gminy / własność prywatna	Projektowane poszerzenia pasów dróg są własnością prywatną
	8KD-D, 4KDxs, 5KDxs	własność prywatna	brak
9	2KD-L	własność Gminy / własność prywatna	ok 340 m dł. pasa drogi jest własnością prywatną, pozostała długość z wyjątkiem poszerzenia jest własnością Gminy
10	1KDW - 20KDW	własność prywatna z wyłączeniem 9KDW i 18 KDW	9KDW i 18KDW własność gminy
11	1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 7R,	własność prywatna	brak
12	Tz	Własność PKP	brak

8. USTALENIA PLANU

Przedmiotem ustaleń planu, które wchodzących w zakres opracowania prognozy to tereny dla których przyjęto następujące przeznaczenie:

- tereny zabudowy:
 - mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN**
 - mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U,**
 - usługowej – usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem: **US;**
- tereny użytkowane rolniczo:
 - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oznaczone symbolami: **1RM, 2RM, 3RM,**
 - tereny rolnicze oznaczone symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R;**
- tereny zieleni i wód:
 - tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolami: **1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI;**
 - teren zieleni otwartej oznaczony symbolem: **1ZO, 2ZO, 3ZO;**
 - lasy oznaczone symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL;**
 - tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolem: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS;**
- tereny komunikacji:
 - dróg publicznych oznaczonych symbolami: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 1KDxs, 2KDxs, 3KDxs, 4KDxs, 5KDxs;**
 - dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW;**
- tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone symbolem: **1E, 2E, 3E, 4E, 5E;**
- tereny zamknięte – PKP, oznaczone symbolem: **Tz.**



Przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Nowa Wieś Wielka (Uchwała Nr XLI/418/10 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 5 października 2010r.

Bilansu terenu dokonano na podstawie projektu planu m.p.z.p. przy pomocy programu komputerowego Auto Cad. Tolerancja błędu to ok 2%.

symbol terenu	powierzchnia terenu	tereny zainwestowane (m kw.)	tereny niezainwestowane (m kw.)	uwagi
1MN	15207	0	15207	
2MN	30062	0	30062	
3MN	62226	3609	58617	
4MN	38703	15471	23232	
5MN	7225	2304	4921	
6MN	9645	0	9645	
7MN	32064	0	32064	
8MN	38469	2907	35562	
9MN	3012	0	3012	
10MN	32556	10316	22240	
11MN	22484	0	22484	
12MN	31730	1719	30011	
13MN	30854	9335	21519	
14MN	16349	2004	14345	
15MN	31727	6176	25551	
16MN	53652	0	53652	
17MN	24332	0	24332	
18MN	34857	4654	30203	
19MN	24017	0	24017	
20MN	12940	1313	11627	
21MN	17383	0	17383	
22MN	19527	1700	17827	
SUMA MN	589021	61508	527513	
1MN/U	18521	0	18521	
2MN/U	2022	2022	0	
SUMA MN/U	20543	2022	18521	
1RM	11682	1348	10334	
2RM	17079	3688	13391	
3RM	7399	0	7399	
SUMA RM	36160	5036	31124	
U/S	7792	3500	4292	
1R	5855			
2R	20086			
3R	19209			
4R	2468			
5R	10067			
6R	6201			
7R	35871			



SUMA R	99757			
1ZO	6651			
2ZO	27490			
3ZO	76404			
1ZI	1581			
2ZI	1011			
3ZI	2085			
4ZI	3259			
1ZL	2086			
2ZL	2743			
3ZL	4289			
4ZL	663			
5ZL	7660			
6ZL	771			
7ZL	304			
8ZL	130			
9ZL	8096			
SUMA ZIELEŃ	145223			
1-6 WS	7852			
1-5E	192			
TZ	24994			
1KD-D	5427	teren do wykupu	1621	
2KD-D	230	teren do wykupu	230	
3KD-D	3544	teren do wykupu	1171	
4KD-D	2350			
5KD-D	757	teren do wykupu	246	
6KD-D	4083	teren do wykupu	1124	
7KD-D	4569	teren do wykupu	4569	
8KD-D	5482	teren do wykupu	5482	
SUMA KD-D	20960	teren do wykupu	14443	
1KDxs	351			
2KDxs	494			
3KDxs	2230	teren do wykupu	285	
4KDxs	3697	teren do wykupu	3697	
5KDxs	3938	teren do wykupu	3938	
SUMA KDxs	10710	teren do wykupu	7920	
1KD-L	672	teren do wykupu	194	
2KD-L	19220	teren do wykupu	9214	
3KD-L	6021	teren do wykupu		
SUMA KD-L	25913	teren do wykupu	9408	
1KDW	219			
2KDW	264			
3KDW	352			
4KDW	1916			
5KDW	4175			



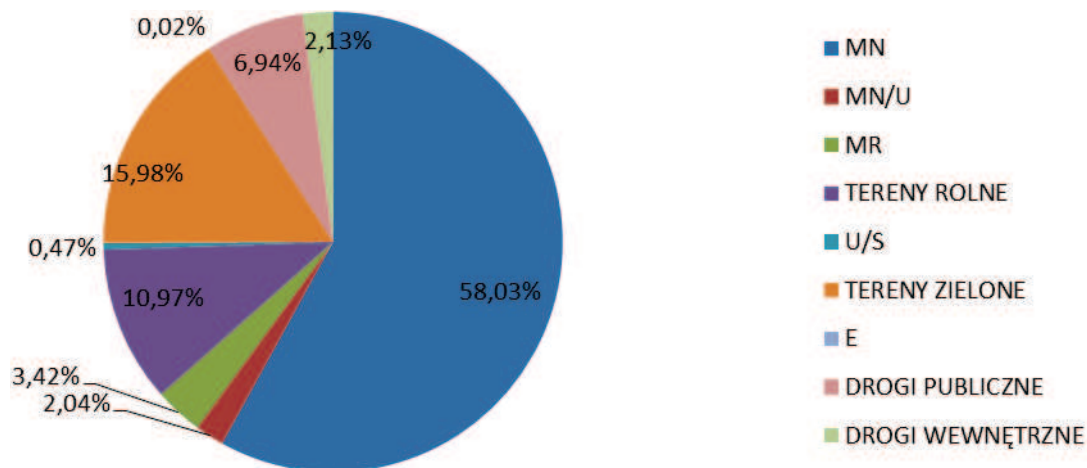
6KDW	800		
7KDW	697		
8KDW	63		
9KDW	1081		
10KDW	770		
11KDW	590		
12KDW	570		
13KDW	212		
14KDW	596		
15KDW	317		
16KDW	237		
17KDW	4124		
18KDW	1348		
19KWD	803		
20KDW	203		
SUMA KDW	19337		
SUMA	983460	terny zamknięte zostały wykluczone	598778

9. SZACOWANY BILANS TERENU

Poniższy bilans terenu dotyczy wyłącznie terenów nowo zainwestowanych.

Lp	Przeznaczenie terenu w projekcie planu	Powierzchnia	Powierzchnia	Udział procentowy
		[m ²]	[ha]	[%]
1	1MN - 22MN	527513	52,75	57,53%
2	1MN/U - 2MN/U	18521	1,85	2,02%
3	1RM - 3RM	31124	3,11	3,39%
4	U/S	4292	0,43	0,47%
5	1R - 7R	99757	9,98	10,88%
6	TERENY ZIELONE	145223	14,52	15,84%
7	1WS - 6WS	7852	0,79	0,86%
8	1E - 5E	192	0,02	0,02%
9	1KD-D - 8KD-D	26442	2,64	2,88%
10	1KD-L - 3KD-L	25913	2,59	2,83%
11	1KDxs - 5KDxs	10710	1,07	1,17%
12	1KDW - 20KDW	19337	1,93	2,11%
RAZEM		916876	91,6876	100,00%

Diagram z udziałem procentowym terenów objętych niniejszą prognozą finansową.



Z opracowywania prognozy wykluczone zostało 7,15 ha terenów zainwestowanych. W prognozie wzięto zatem pod uwagę tereny o łącznej powierzchni ok 92,7 ha.

10. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA DOCHODY WŁASNE

10.1. Wysokości przyjętych stawek podatku od nieruchomości

Przy szacowaniu wpływu ustaleń planu na podatek nieruchomości wzięto wyłącznie pod uwagę te tereny, na których po uchwaleniu planu wystąpi zmiana wielkości tego podatku.

W gminie Nowa Wieś Wielka w 2014 roku obowiązują następujące stawki podatkowe przyjęte Uchwałą nr XXX/290/13 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 28 października 2013r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości:

Lp	Przedmiot opodatkowania	Stawka podatkowa od 1m kw. powierzchni/rok
1	od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków	0,84 zł
2	od gruntów pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych	4,56 zł
3	od gruntów pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	0,35 zł
4	od budynków lub ich części mieszkalnych	0,68 zł
5	od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej	18,20 zł
6	od budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	10,75 zł
7	od budynków lub ich części związanych z udzieleniem świadczeń zdrowotnych, w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń	4,68 zł



8	od budynków lub ich części pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego oraz organizacji pożytku publicznego: garaży wolnostojących, gospodarczych, letniskowych innych	3,63 zł
9	budynków gospodarczych o charakterze rolniczym (stajnia, obora, chlew, stodoła), zlokalizowanych na gruncie niestanowiącym gospodarstwa rolnego	2,15 zł
10	budynków rekreacji indywidualnej (letniskowych), w rozumieniu § 3 pkt 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki o takim charakterze i ich usytuowanie	7,73 zł
11	od budowli	2% wartości budowli

10.2. Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości

Po uchwaleniu planu zakłada się, że nastąpi wzrost podatku od nieruchomości, związany ze wzrostem powierzchni terenów przeznaczonych pod inwestycję.

W warunkach polskiego prawa istnieją trzy typy podatku : od nieruchomości, podatek rolny i leśny. Zatem, w przypadku przeznaczenia w planie terenów rolnych bądź leśnych na cele mieszkaniowe bądź związane z działalnością gospodarczą niewątpliwie nastąpi wzrost dochodów z tytułu podatków.

- Wzrost podatku od gruntu

Wzór: $[powierzchnia\ terenów\ inwestycyjnych\ w\ m^2] \times [wzrost\ stawki\ podatku\ od\ gruntu\ za\ 1m^2] = [wzrost\ podatku\ od\ gruntu]$

Lp.	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia terenów inwestycyjnych [m ²]	Wzrost stawki podatku od gruntu od 1m ² powierzchni	Wzrost podatku od gruntu
1	1MN - 22MN	527513	0,35 zł	184 629,55 zł
2	1RM - 3RM	31124	0,00 zł	0,00 zł
3	MN/U część mieszkaniowa	9261	0,35 zł	3 241,18 zł
4	MN/U część usługowa	9261	0,84 zł	7 778,82 zł
RAZEM				195 649,55 zł

Przyjęta stawka podatku od nieruchomości od gruntów jest obowiązująca na rok 2012.

Przy założeniu, że 50% terenu MN/U będzie przeznaczony wyłącznie pod działalność gospodarczą.

- Podatek od nowej powierzchni użytkowej

Określenie nowej powierzchni użytkowej:

Wzór: $[powierzchnia\ terenów\ inwestycyjnych\ w\ m^2] \times [Przyjęty\ wskaźnik\ zabudowy] \times [Przyjęty\ wskaźnik\ pow.\ użytkowej] \times [liczba\ kondygnacji] = [nowa\ powierzchnia\ użytkowa]$



Lp.	Przeznaczenie terenu	Pow. terenów inwest. [m ²]	Wskaźnik zabudowy	Wskaźnik pow. użytkowej	Liczba kond.	Nowa pow. użytkowa [m ²]
1	1MN - 22MN	527513	0,175	0,72	2	132933,28
2	1MR - 3 MR	31124	0,3	0,72	2	13445,57
3	1MN/U część mieszkaniowa	9261	0,2	0,72	2	2667,02
4	1MN/U część usługowa	9261	0,2	0,72	2	2667,02
RAZEM						151712,89

Przy założeniu, że działki na terenie /na podstawie projektu mpzp/:

- MN mają 17,5% wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy, budynek 2-kondygnacyjny, a wskaźnik powierzchni użytkowej budynku wynosi 0,72
- MR mają 30% wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy, budynek 2-kondygnacyjny, a wskaźnik powierzchni użytkowej budynku wynosi 0,72
- MN/U mają 20% wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy, budynek 2 kondygnacyjny, a wskaźnik powierzchni użytkowej budynku wynosi 0,72.
- 50% terenu MN/U będzie przeznaczony wyłącznie pod działalność gospodarczą,
- U/S mają 10% wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy, budynek 2-kondygnacyjny, a wskaźnik powierzchni użytkowej budynku wynosi 0,72

Wzór: $[nowa\ powierzchnia\ użytkowa\ w\ m^2] \times [stawka\ podatku\ od\ powierzchni\ użytkowej\ za\ 1m^2] = [podatek\ od\ powierzchni\ użytkowej]$

Lp.	Przeznaczenie terenu	Nowa pow. użytkowa [m ²]	Podatek od pow. użytkowej za m ² [zł]	Podatek od powierzchni użytkowej [zł]
1	1MN - 17MN	132933	0,68 zł	90 394,63 zł
2	1MR - 3 MR	13446	0,68 zł	9 142,99 zł
3	1MN/U część mieszkaniowa	2667	0,68 zł	1 813,58 zł
4	1MN/U część usługowa	2667	0,84 zł	2 240,30 zł
RAZEM				103 591,49 zł

Przyjęta stawka podatku od powierzchni użytkowej jest obowiązująca na rok 2012.

10.3. Prognozowane wpływy ze sprzedaży terenów należących do gminy

Gmina na tym terenie posiada działkę ozn nr ewid 117, położoną na terenie dla którego projektuje się możliwość zabudowy. Z tego względu w/w działka może być przedmiotem podziału i sprzedaży przez Gminę,

Przy założeniu, że działki na terenie /na podstawie projektu mpzp/:

- średnia cena gruntu budowlanego niezbrojonego w gminie Nowa Wieś Wielka wynosi – 45 zł/m²,
- prawdopodobieństwo zbycia terenów w okresie 10 lat od uchwalenia planu wynosi 0,2



Lp	Wartość gruntu po uchwaleniu planu [zł]	Powierzchnia nieruchomości [m2]	Prawdopodobieństwo zbycia działek przed upływem 10 lat	Zysk ze sprzedaży terenu
1	40,00 zł	21490	0,1	85 960,00 zł
RAZEM				85 960,00 zł

10.4. Prognozowane wpływy z renty planistycznej

Obowiązek zapłaty renty planistycznej³ występuje w momencie gdy wskutek uchwalenia mpzp wzrosła wartość objętej nim działki, a właściciel zbywa tę nieruchomość. Gmina może wystąpić do właściciela o zapłatę renty planistycznej w ciągu 5 kolejnych lat od daty uchwalenia planu miejscowego. Wysokość renty planistycznej jest procentowo określana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i nie może być ona wyższa niż 30%⁴.

Wymiar renty jest liczony od różnicy pomiędzy wartością nieruchomości przed wejściem w życie planu, a wartością na dzień zbycia.

Teren, którego wartość potencjalnie może wzrosnąć w wyniku uchwalenia planu, jest to teren przeznaczony w mpzp pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną oraz usługową. Przewiduje się prawdopodobieństwo zbycia tych działek przed upływem 5 lat na poziomie 0,1.

Przy założeniu że:

- stawka renty planistycznej ustalona dla niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyniesie: 30%,
- średnia cena gruntu rolnego, wynosi – 15 zł/m²,
- średnia cena gruntu niezbrojonego w gminie Nowa Wieś Wielka wynosi – 45 zł/m²

Wzór: [procentowa stawka renty ustalona przez gminę] x [wzrost wartości nieruchomości po uchwaleniu planu] x [powierzchnia nieruchomości w m²] x [prawdopodobieństwo zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat] = [renta planistyczna]

Stawka renty planistycznej	Wzrost wartości nieruchomości po uchwaleniu planu [zł]	Powierzchnia nieruchomości [m2]	Prawdopodobieństwo zbycia działek przed upływem 5 lat	Zysk z renty planistycznej
0,3	30,00 zł	546034	0,05	245 715,30 zł
RAZEM				245 715,30 zł

10.5. Prognozowane wpływy z opłat adiacenckich

Opłata adiacencka dotyczy właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, których wartość wzrosła na skutek scalenia lub podziału nieruchomości bądź budowy urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego. Opłaty adiacenckie nie dotyczą nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele rolne lub leśne.

³ Kwestię opłaty planistycznej normuje art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 z późniejszymi zmianami

⁴ Zgodnie z art. 58 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 z późniejszymi zmianami



Najważniejsze regulacje prawne dotyczące opłat adiacenckich zawarte są w ustawie o gospodarce nieruchomościami⁵.

Opłata adiacencka ustalana jest na podstawie decyzji wójta, burmistrza, prezydenta miasta, jak również przez radę gminy w przypadku uchwał o scalaniu i podziale nieruchomości.

Zgodnie z nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami art. 98a - opłata adiacencka nie może przekroczyć 30% wzrostu wartości nieruchomości w odniesieniu do wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej jej podziałem, a w przypadku wzrostu wartości spowodowanej scaleniem i podziałem lub budową urządzeń infrastruktury technicznej (art. 146) - 50% wzrostu tej wartości.

- Opłata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości

Przy założeniu że:

- stawka opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości wyniesie: 30%,
- prawdopodobieństwo zaistnienia podziałów przez właścicieli gruntów wyniesie 25%,
- średnia cena gruntu budowlanego niezbrojonego w gminie Nowa Wieś Wielka wynosi – 40 zł/m²,

Stawka opłaty adiacenckiej	Wzrost wartości nieruchomości po podziale	Powierzchnia nieruchomości	Prawdopodobieństwo podziału nieruchomości	Zysk z opłaty adiacenckiej [zł]
0,3	20,00 zł	532321	0,25	798 481,50 zł
RAZEM				798 481,50 zł

- Opłata adiacencka z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej

Nie przewiduje się z uwagi na brak odpowiedniej uchwały w tym zakresie.

10.6. Prognozowane wpływy z opłaty od czynności cywilnoprawnej

Podatek od czynności cywilno-prawnych (opłata skarbową) jest to dodatkowy podatek odprowadzany od transakcji przenoszenia własności rzeczy i praw majątkowych w tym sprzedaży mieszkań, domów, ziemi itp. Zwyczajowo opłatę tę ponosi kupujący (co jest podawane w umowie). Aktualną wysokość tej opłaty ustala ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych z 9 września 2000, dziennik ustaw nr 86, poz 959 z p.zm.)

Opłaty od czynności cywilnoprawnych są formą podatku dochodowego od transakcji przenoszenia własności rzeczy i praw majątkowych. Stanowią one 2% wartości nieruchomości w chwili sprzedaży. Podatek ten stanowi dochód gminy.

Zakłada się iż nastąpi przede wszystkim obrót nieruchomości w obrębie terenów o przeznaczeniu mieszkaniowym i usługowym.

Przyjęte zostało iż w czasie obowiązywania prognozy sprzedane zostanie 10% nieruchomości z średnia cena 1m² działki budowlanej wynosi 40,0 zł

⁵ Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1997 r. Nr 115, poz. 741) z dnia 21 sierpnia 1997 r. z późniejszymi zmianami

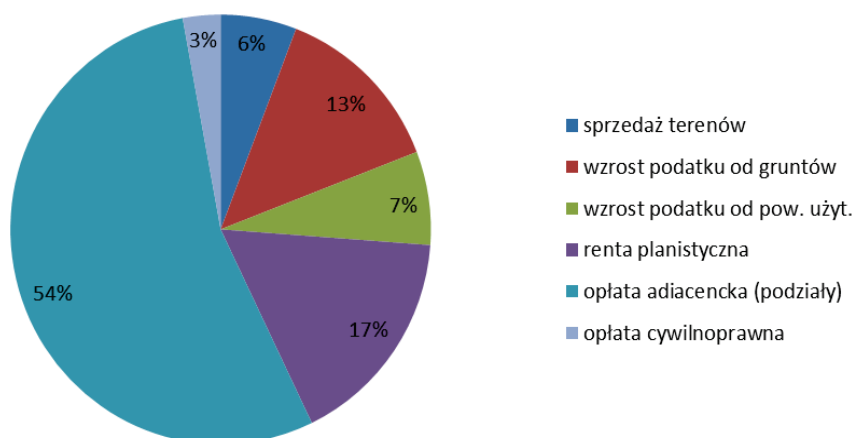


Wzór: $[opłata\ od\ czynności\ cywilnoprawnej\ w\ \%] \times [wartości\ nieruchomości\ w\ zł] \times [powierzchnia\ nieruchomości\ w\ m^2] = [zysk\ z\ opłat\ od\ czynności\ cywilnoprawnych]$

Stawka opłaty cywilnoprawnej	Przyjęty wskaźnik sprzedaży nieruchomości	Wartość nieruchomości za 1 m2 [zł]	Powierzchnia nieruchomości [m2]	Zysk z opłaty od czynności cywilnoprawnej [zł]
2,00%	0,1	40,00 zł	532321	42 585,68 zł
RAZEM				42 585,68 zł

10.7. Szacunkowy zysk z realizacji założeń planu

Diagram z udziałem procentowym prognozowanych dochodów wynikających z założeń planu.



Uwaga: Diagram przedstawia wpływy z założeń planu na dzień dzisiejszy bez uwzględnienia 10 letniego czasookresu trwania prognozy.

11. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA WYDATKI GMINY

11.1. Prognozowane koszty wypłaty odszkodowań, wykupów i przeprowadzenia zamian gruntów

Koszty wykupu gruntów

Zakłada się konieczność wykupu terenu pod drogi publiczne. Ustalono średnią cenę wykupu gruntu pod infrastrukturę komunikacyjną w wysokości 15 zł za 1 metr² od osób prywatnych i skarbu państwa.

Lp	Rodzaj dróg	Powierzchnia terenów [m2]	Cena wykupu za 1 m2 [zł]	Koszt wykupu
1	1KD-L - 3KD-L	9408	15,00 zł	141 120,00 zł
2	1KD-D - 8KD-D	14443	15,00 zł	216 645,00 zł
3	1KDxs - 3KDxs	7920	15,00 zł	118 800,00 zł
RAZEM				476 565,00 zł



11.2. Koszty z wyłączenia gruntów z produkcji leśnej

W pierwszym roku realizacji zamierzeń koszty wyłączenia gruntu leśnego z produkcji wraz z odszkodowaniem za przedwczesny wyręb drzewostanu, bez uwzględnienia wartości gruntu wyniesie: 27 688,73 Zł.

W późniejszym okresie założono, iż gmina będzie zwolniona z uiszczenia opłaty rocznej płatnej przez 10 lat na podstawie art. 12. ust 16 Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. nr 121 poz. 1266 z późniejszymi zmianami),

11.3. Koszty budowy i rozbudowy ulic

Przy założeniu że:

- Koszt budowy 1,0 km drogi wraz całą niezbędną infrastrukturą towarzyszącą wyniesieni 0,8 mln zł,
- Budową objęte zostanie wyłącznie droga lokalna w połowie tj. na odcinku 1,6 km

Lp	Rodzaj dróg	Szacowana długość dróg [w m]	Szacowana długość dróg do budowy [w km]	Koszt budowy 1km drogi wraz z odwodnieniem [w zł]
1	KD-L (12,0m)	3259	1,630	1 303 733,33 zł
3	KD-D (10,0m)	brak założeń budowy drogi w przeciągu 10 lat	-	- zł
4	KDxs (6,0 m i 8,0m)	brak założeń budowy drogi w przeciągu 10 lat	-	- zł
RAZEM		3259,3	1,630	1 303 733,33 zł

11.4. Koszty budowy infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej

Przy założeniu że:

- Koszt budowy 1,0 mb wodociągu wynosi wyniesie 220 zł,
- Budową objęte zostanie 1,6 km długości nowoprojektowanych dróg wewnętrznych i istniejących

Lp	Szacowana długość sieci	Średni koszt budowy sieci 1m [zł]	Koszt budowy sieci wodociągowej [zł]
1	3017	220	663 740,00 zł
RAZEM			663 740,00 zł

11.5. Koszt sporządzenia planu

Łącznie z wydatkami administracyjnymi związanymi ze sporządzeniem planu w tym wydatki na ogłoszenia w prasie miejscowej i inne wydatki proceduralne Gmina poniesie jednorazowy wydatek na sporządzenie mpzp równy: 28 000 zł.



12. OCENA EFEKTYWNOŚCI PLANU

12.1. Kryteria oceny efektywności planu

- Przyjęto 10 letni okres funkcjonowania planu,
- Ocena efektywności planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzona została na 10 lat z coroczną analizą bilansu wydatków i wpływów,
- Szacowane kwoty zawierają podatek VAT,
- Jednorazowy koszt za sporządzenie mpzp nastąpi w pierwszym roku budżetowym,
- **Wykup terenów pod infrastrukturę drogową** nastąpi w ciągu pierwszych pięciu lat obowiązywania planu w 20% na każdy rok,
- **Budowa drogi** odbędzie się w 6 i 7 roku w 50% na każdy rok. i przez ten okres czasu zostanie wybudowane 50% przewidzianego pasa drogowego KD-L,
- Opłata **za wyłączenie gruntu z produkcji leśnej** zostanie uiszczona w drugim roku obowiązywania planu,
- **Budowa sieci wodociągowej** zostanie wykonana w przeciągu 4 lat, w 25% na każdy rok, poczynając od drugiego roku,
- **Sprzedaż terenów** nastąpi w latach 3 i 4, w wartości 50% na każdy rok,
- Przy wpływach ze **wzrostu podatku od nieruchomości gruntowych** przyjęto wzrost od drugiego roku po uchwaleniu planu:
 - w 2 roku założono 10% wpływu ze wzrostu,
 - w 3 roku założono 15% wpływu ze wzrostu,
 - w 4 roku założono 20% wpływu ze wzrostu,
 - od 5 do 10 roku założono 25% wpływu ze wzrostu,
- Przy wpływach ze **wzrostu podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowych** przyjęto wzrost od drugiego roku po uchwaleniu planu:
 - w 2 roku założono 10% wpływu ze wzrostu
 - w 3 roku założono 15% wpływu ze wzrostu
 - w 4 roku założono 20% wpływu ze wzrostu
 - od 5 do 10 roku założono 25% wpływu ze wzrostu,
- Przy wpływach z **renty planistycznej** założono że pobór opłat nastąpi w 2,3, 4 i 5-tym roku funkcjonowania planu w 25% na każdy rok.
- Przy wpływach z **opłat adiacenckim w wyniku podziałów** założono że pobór opłat nastąpi w 3, 4, 5 i 6-tym roku funkcjonowania planu w 25% na każdy rok,
- Przy wpływach z **opłaty cywilnoprawnej** założono że pobór opłat nastąpi od 2 roku funkcjonowania planu w ciągu 5 lat w wartości 20% na każdy rok,
- Stopa dyskontowa za pomocą której uwzględnia się wartość pieniądza w czasie na poziomie 10%

Stopa dyskonta jest stopą zrzeczenia się przyszłych środków finansowych na rzecz aktualnie dostępnych środków. Istnienie stopy dyskontowej wynika ze zmienności wartości pieniądza w czasie i obrazuje stosunek, w jakim przyszły kapitał zrównuje swoją efektywną wartość z kapitałem bieżącym. Jest to stosunek kwoty dyskonta do wartości przyszłej kapitału, wyrażony w procentach.

Stopa dyskontowa umożliwia dyskontowanie, czyli przeliczenie przyszłej wartości kapitału na jej wartość bieżącą.

Do oceny efektywności inwestycji przyjęto metodę NPV (ang. Net Present Value), która należy do kategorii metod dynamicznych i jest oparta o analizę zdyskontowanych przepływów pieniężnych przy zadanej stopie dyskonta.

Wskaźnik - NPV który użyto w tabeli, określany jest wzorem:

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} - I_0$$



gdzie:

- NPV - wartość bieżąca netto,
- CF_t - przepływy gotówkowe w okresie t ,
- r - stopa dyskonta,
- I_0 - nakłady początkowe,
- t - okres dyskontowania

Zaktualizowana wartość netto opiera się na prognozowanych przepływach pieniędzy dla czasu późniejszego. Na tej podstawie można określić efektywność (opłacalność) podejmowanych działań rozwojowych (uchwalenie planu miejscowego. Przy określaniu wartości bieżącej netto (NPV), stopa dyskonta (r) odzwierciedla koszt kapitału, powiększony o poziom ryzyka związany z danym projektem. Metoda ta może posłużyć zarówno do oceny efektywności poszczególnych koncepcji planów miejscowych, jak i konkretnych skutków ekonomicznych uchwalenia tych planów.

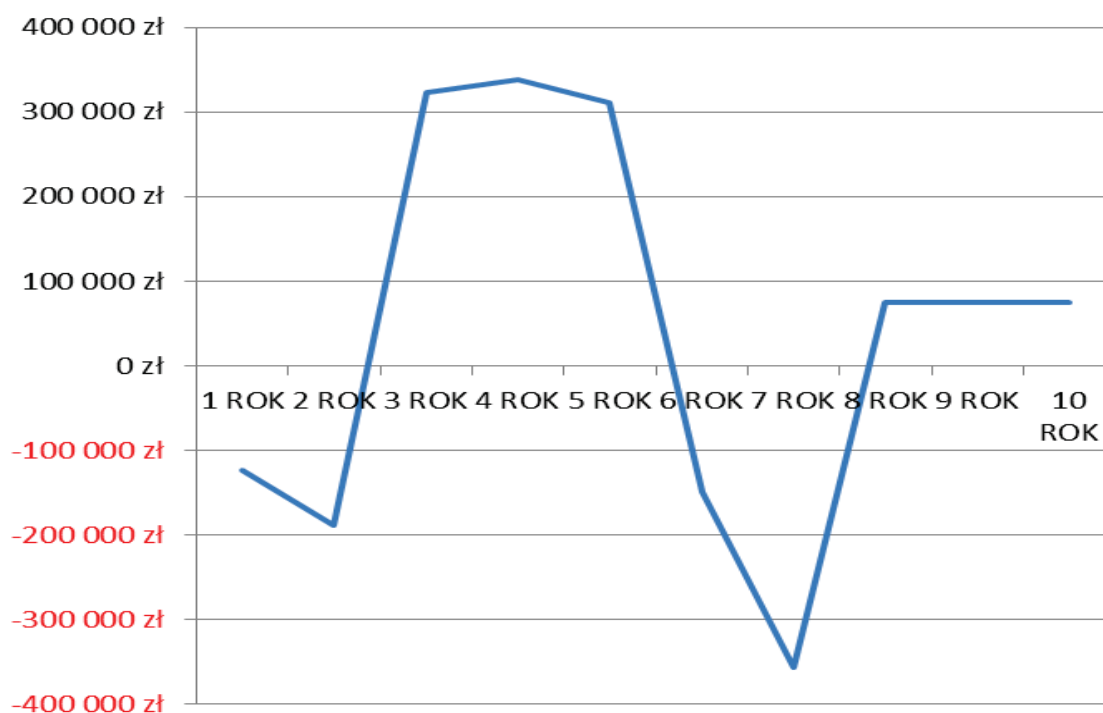


12.2. Tabela kosztów i zysków gminy na okres 10 lat.

		WARTOŚĆ ŁĄCZNA	POSZCZEGÓLNE LATA									
			1 ROK	2 ROK	3 ROK	4 ROK	5 ROK	6 ROK	7 ROK	8 ROK	9 ROK	10 ROK
KOSZTY												
SPORZĄDZENIE ZMIANY PLANU		28 000,00 zł	28 000 zł									
WYKUPY I ODROLNIENIA	wykup terenów pod infrastrukturę techniczną	476 565,00 zł	95 313 zł	95 313 zł	95 313 zł	95 313 zł	95 313 zł					
	wyłączenie gruntu z produkcji leśnej	27 688,73 zł		27 689 zł								
INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA		1 727 533,33 zł						431 883 zł	431 883 zł			
INFRASTRUKTURA SIECIOWA	kanalizacja sanitarna	- zł										
	sieć wodociągowa	663 740,00 zł		165 935 zł	165 935 zł	165 935 zł	165 935 zł					
RAZEM			123 313 zł	288 937 zł	95 313 zł	95 313 zł	95 313 zł	431 883 zł	431 883 zł	0 zł	0 zł	0 zł
ZYSKI												
NIERUCHOMOŚCI	sprzedaż terenów	85 960,00 zł			42 980 zł	42 980 zł						
	wzrost podatku od gruntów	195 649,55 zł		19 565 zł	29 347 zł	39 130 zł	48 912 zł	48 912 zł	48 912 zł	48 912 zł	48 912 zł	48 912 zł
	wzrost podatku od pow. użyt.	103 591,49 zł		10 359 zł	15 539 zł	20 718 zł	25 898 zł	25 898 zł	25 898 zł	25 898 zł	25 898 zł	25 898 zł
OPŁATY	renta planistyczna	245 715,30 zł		61 429 zł	61 429 zł	61 429 zł	61 429 zł					
	opłata adiacencka (podziały)	798 481,50 zł			199 620 zł	199 620 zł	199 620 zł	199 620 zł				
	opłata adiacencka (infrastruktura)	- zł										
	opłata cywilnoprawna	42 585,68 zł		8 517 zł	8 517 zł	8 517 zł	8 517 zł	8 517 zł				
RAZEM			0 zł	99 870 zł	418 861 zł	433 823 zł	405 805 zł	282 948 zł	74 810 zł	74 810 zł	74 810 zł	74 810 zł
BILANS KOSZTÓW I ZYSKÓW												
OGÓŁEM			-123 313 zł	-189 067 zł	323 548 zł	338 510 zł	310 492 zł	-148 936 zł	-357 073 zł	74 810 zł	74 810 zł	74 810 zł
ZYSK/KOSZT dziesięcioletni przed dyskontowaniem												378 594 zł
stopa dyskontowa												0,1
zaktualizowana wartość netto - NPV*												577 786 zł



12.2. Wykres liniowy prognozowanych kosztów i zysków gminy na okres 10 lat.



13. WNIOSKI I ZALECENIA

Dążeniem prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. Dobromierz Dolny, było określenie potencjalnych kosztów i zysków dla gminy z tytułu uchwalenia wyżej wymienionego planu na danym terenie.

Na wstępie zebrano wszystkie niezbędne dane, które uzyskano z Urzędu Gminy Nowa Wieś Wielka jak i z samego rynku nieruchomości. Następnie dokonano wykluczenia projektowanych terenów, które w chwili obecnej są już zainwestowane i dla których nie zachodzi istotna zmiana dla budżetu gminy – w tym terenów zamkniętych oznaczonych symbolem Tz. Po weryfikacji obszarów, w prognozie wzięto pod uwagę tereny o łącznej powierzchni ok 91,6 ha. Większość z nich uległa zmianie na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo/usługowej, z obszarów rolnych i gruntów nieużytkowych które nie generują potencjalnych zysków dla gminy.

Uchwalenie zamierzonych funkcji terenów dotychczasowo niezainwestowanych jest korzystne ekonomicznie. Zysk Gminy jako zaktualizowana wartość netto po dyskontowaniu wyniesie powyżej 0,5 mln zł.

Najważniejszym wydatkiem gminy Nowa Wieś Wielka w pierwszym roku po uchwaleniu planu będą koszty sporządzenia planu oraz wykupu niezbędnych terenów z rąk prywatnych jak również budowa sieci wodociągowej na terenach nowo inwestowanych.

Zgodnie z ustaleniami planu gmina ponosi w 100% koszty wykupu terenów pod drogi publiczne niezbędnych do uruchomienia części terenów w tym również koszty związane z poprowadzeniem sieci wodociągowej niezbędnej do uruchomienia terenów mieszkaniowych.

Możliwym jest, iż Gmina ponad połowę planowanego zysku uzyska z opłaty adiacenckiej pobieranej na skutek podziałów pod działki budowlane (54%) i około 17% z renty planistycznej. Opłaty te są jednorazowe i nie stanowią zysków corocznych dla gminy. Natomiast zysk ze wzrostu podatków



będzie stanowić około 20% całościowego dochodu. Co ważne, są to zyski, które wypełniają budżet gminy w sposób ciągły – również po upływie 10 lat. Dodatkowo w powyższej prognozie nie uwzględniono możliwych wpływów z podatku dochodowego, które również mogą być pozytywnym skutkiem opracowania planu.

Przeprowadzona powyżej analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, jednakże należy zaznaczyć, że wykazany zysk nie nastąpi natychmiastowo. Przewiduje się, że pierwsze wydatki z budżetu gminy zostaną zrekompensowane zyskami już w drugim roku od uchwalenia planu. Przy założeniu budowy drogi klasy lokalnej w szóstym i siódmym roku obowiązywania planu gmina znów zostanie narażona na istotne obciążenia finansowe budżetu.

Przedstawiony w prognozie wynik finansowy przedsięwzięcia może być przekalkulowany lub niedoszacowany. Czynniki zewnętrzne, na które autorzy prognozy nie mają wpływu, takie jak: nieprzewidywalność cen rynkowych, zmienność koniunktury gospodarczej, czy też tempo realizacji inwestycji powodują, iż uzyskany wynik jest obarczony wysokim prawdopodobieństwem błędu. Dlatego analizę opłacalności założenia planistycznego należy traktować jako wskazówkę w dalszej polityce finansowej gminy. Ponadto ma uzmysłwić wzajemne proporcje kosztów- dochodów wynikających z ustaleń planistycznych.

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