Uchwała Nr XXII/146/08

Rady Miejskiej w Przemkowie
z dnia 29 lipca 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Szprotawskiej w Przemkowie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Przemkowie Nr V/39/07 z dnia 27 marca 2007 r., po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Przemków", ***Rada Miejska w Przemkowie*** *uchwala* ***miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Szprotawskiej w Przemkowie.***

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 1.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej "planem", obejmuje obszar zawarty w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym integralną część i załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
   1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemnych, nie będącymi liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; linia ta nie dotyczy istniejących budynków, zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały poza wyznaczoną linią zabudowy,
   2) przepisy szczególne lub odrębne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne,
   3) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu,
   4) przeznaczenie dopuszczalne – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu i poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe,
   5) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenie podstawowego,
   6) uciążliwość – zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, takie jak: szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas, drgania (wibracje), zanieczyszczenia powietrza, zanieczyszczenia gruntu i wód, są to również wszystkie rodzaje działalności, których prowadzenie powoduje oddziaływanie na nieruchomości przyległe do nieruchomości, na której terenie działalność jest prowadzona,
   7) usługi – działalność z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, kultury, ochrony zdrowia, sportu, rekreacji lub wypoczynku, turystyki, a także działalność w zakresie obsługi

ludności lub przedsiębiorstw, działalność związana z pośrednictwem finansowym, działalność biur i agencji, działalność ośrodków i placówek naukowych lub edukacyjnych a także działalność firm pocztowych, kurierskich i telekomunikacyjnych,
8) wskaźnik intensywności zabudowy - wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na terenie lub działce budowlanej do powierzchni tego terenu lub tej działki.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granica opracowania,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) oznaczenia graficzne, literowe i cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów,
4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
5) strefa ochrony ekspozycji.

2. Oznaczenie graficzne orientacyjnych linii podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu, przedstawione na rysunku planu, nie jest obowiązującym ustaleniem planu i ma charakter postulatywny.

§ 4.

1. Pełen zakres warunków zabudowy terenu i jego zagospodarowania obejmuje:
1) ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem,
2) ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) ustalenia zawarte na rysunku planu.

2. Ustalenia planu nie naruszają i nie wykluczają stosowania przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

§ 5.

Ustala się kategorie przeznaczenia terenu, przyporządkowując poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu następujące oznaczenia na rysunku planu:
1) usługi: U,
2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa: MN/U,
3) tereny komunikacji: KDD, KDW, KDP.

§ 6.

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
1) ochronę ekspozycji zespołu staromiejskiego z terenu drogi krajowej,
2) wymóg kształtowania form i usytuowania nowych budynków oraz obiektów i urządzeń towarzyszących w powiązaniu z terenami istniejącej zabudowy,
3) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki, ogrodzeń wykonanych z elementów betonowych i prefabrykowanych, umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze.
2. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy niniejszej uchwały zawarte w ustaleniach szczegółowych dla wyodrębnionych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 7.

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

1) ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej,
2) działalność obiektów usługowych na terenach objętych planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
3) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
1. strefę ochrony ekspozycji zespołu staromiejskiego, w granicach określonych na rysunku planu, w obrębie, której obowiązują następujące wymogi:
   1) zakaz lokalizacji obiektów o wysokości większej niż 9 m,
   2) zakaz lokalizacji dominant wysokościowych,
   3) obowiązek dostosowania form nowej zabudowy do historycznej kompozycji zespołu staromiejskiego w zakresie skali, bryły, form i kątów nachylenia dachów, kolorystyki pokryć dachowych, podstawowych podziałów architektonicznych,
   4) forma zabudowy winna być starannie wpisana w krajobraz.
2. dla całego obszaru w granicach planu ustala się ochronę konserwatorską dla zabytków archeologicznych,
3. w przypadku odkrycia podczas robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem inwestor jest zobowiązany zabezpieczyć przedmiot wraz z miejscem znalezienia i niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Przemkowa.

§ 9.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
1. na terenach dróg w obrębie linii rozgraniczających ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i ulic związanych z utrzymaniem i obsługą komunikacji – zatoki, miejsca postojowe, sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi urządzeń oraz zieleni, z zastrzeżeniem pkt. 2,
2. dopuszcza się lokalizowanie w liniach rozgraniczających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD, KDW obiektów małej architektury oraz reklam,
3. obiekty małej architektury winny mieć jednolitą formę w granicach całych ciągów ulic, o których mowa w ust. 2.

§ 10.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obowiązują ograniczenia wynikające z położenia obszaru w granicach Przemkowskiego Parku Krajobrazowego.

§ 11.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
1) szerokości w liniach rozgraniczających dróg i ulic:
   a) KDD – poszerzenie do łącznej szerokości 10 m,
   b) KDW – ok. 13 m z lokalnymi poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu,
   c) KDP – 4,5 - 5 m zgodnie z rysunkiem planu,
   d) drogi wewnętrzne na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U, dla którego plan dopuszcza ich wydzielanie nie stanowią inwestycji celu publicznego w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami i powinny mieć szerokość co najmniej 8 m,
2) wyklucza się bezpośrednie wjazdy z posesji na drogę krajową nr 12,
3) dopuszcza się jeden bezpośredni zjazd z drogi krajowej nr 12,
4) linie rozgraniczające dróg i ulic oznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami

rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego,
5) dopuszcza się realizacje urządzeń technicznych uzbrojenia, w tym ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń na wszystkich terenach, o ile przepisy szczególne nie będą tego wykluczać,
6) dla realizacji urządzeń, o których mowa w pkt. 5, które służą więcej niż jednemu odbiorcy dopuszcza się wydzielenia niezbędnych działek; w takim przypadku należy zapewnić dojazd do działek z dróg publicznych w formie drogi wewnętrznej lub organizacji zabudowy umożliwiającej świadczenie służebności dojazdu,
7) dopuszcza się przebudowę istniejących i likwidację nieczynnych sieci, kolidujących z planowanym zainwestowaniem;
8) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
9) ustala się wymóg odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej,
10) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
    a) wymóg odprowadzania wód opadowych do kanalizacji deszczowej, tymczasowo do rowów melioracyjnych,
    b) usunięcie z wód deszczowych substancji ropopochodnych i zawiesin, jeśli takie wystąpią, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, na terenie własnym inwestora,
    c) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. b).
11) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
    a) zakaz realizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych; wszelkie sieci należy realizować jako podziemne,
    b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych w ilości zależnej od mocy zapotrzebowanej, na terenach własnych inwestorów,
    c) dopuszcza się skablowanie linii napowietrznych średniego napięcia, kolidujących z planowanym zainwestowaniem;
12) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokim stopniu sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
13) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach; dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.

§ 12.

Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów; do czasu zagospodarowania terenu na przeznaczenie ustalone w planie, obowiązuje przeznaczenie dotychczasowe.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 13.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U ustala się przeznaczenie podstawowe na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową.
2. Każda z kategorii przeznaczenia terenu, o których mowa w ust. 1 może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust 1 ustala się:
    1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od drogi wewnętrznej KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
b) powierzchnie zabudowy na działkach nie mogą przekroczyć 60% powierzchni działek,
c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
d) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 20% powierzchni działek,
e) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym poddasze użytkowe,
f) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9 m,
g) ustala się dopuszczalne formy dachów:
- dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35ş – 45ş,
- wielospadowe,
h) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu dwuspadowego poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.,
i) istniejące budynki mogą być remontowane lub modernizowane z zachowaniem dotychczasowej formy,
j) dopuszcza się budynki gospodarcze, garaże lub parkingi,
k) budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych lub usługowych,

2) W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
a) powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę nie może być mniejsza niż 800 m^2 dla zabudowy wolnostojącej oraz 300 m^2 dla zabudowy szeregowej, z zastrzeżeniem lit. b,
b) ustalenia lit. a nie stosuje się do nieruchomości wydzielonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały,
c) szerokość frontów działek przeznaczonych na zabudowę nie powinna być mniejsza niż 22 m w przypadku zabudowy wolnostojącej oraz 9 m w przypadku zabudowy szeregowej,
d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi KDW ustala się na 90^O ± 20^O,
e) dopuszcza się scalanie gruntów.

§ 14.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U-1 ustala się przeznaczenie:
1) podstawowe – zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m^2,
2) dopuszczalne:
a) urządzenia obsługi komunikacji,
b) parkingi,
c) zieleń urządzona.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust 1 ustala się:
1) W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy:
a) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic w odległościach:
- 25 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 12,
- 6 m od granic terenu z terenami dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu,
b) powierzchnie zabudowy budynków usługowych na działkach nie mogą przekroczyć 70% powierzchni działek,
c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9,
d) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co

najmniej 10% powierzchni działek,

e) budynki usługowe nie mogą przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze,
f) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m, z zastrzeżeniem § 8 pkt. 1,
g) należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 stanowisko na każde kolejne rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych.

2) W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
   a) powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę nie może być mniejsza niż 1200 m^2,
   b) nie określa się kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogi,
   c) dopuszcza się scalanie gruntów,
   d) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych.

§ 15.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U-2 ustala się przeznaczenie podstawowe na usługi - targowisko.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się zakaz zabudowy.

§ 16.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD ustala się przeznaczenie podstawowe na drogę publiczną dojazdową.

§ 17.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW ustala się przeznaczenie podstawowe na drogę wewnętrzną.

§ 18.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDP ustala się przeznaczenie podstawowe na ciąg pieszojezdny.

ROZDZIAŁ 4

Przepisy końcowe

§ 19.

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla wszystkich terenów w wysokości 0%.

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Przemków.

§ 21.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Przemkowie

Jacek Janikowski

Załącznik do Uchwały Nr XXII/146/08
Rady Miejskiej w Przemkowie
z dnia 29 lipca 2008 r.

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Przemkowie

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Szprotawskiej w Przemkowie

Rada Miejska w Przemkowie podjęła w dniu 27 marca 2007 r. uchwałę Nr V/39/07 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Szprotawskiej w Przemkowie.

Obszar opracowania obejmuje teren położony w granicach miasta w rejonie drogi krajowej nr 12 i ulicy Szprotawskiej. Powierzchnię przedmiotowego obszaru zajmują tereny grunty niezabudowane, użytkowane rolniczo. Teren jest uzbrojony w podstawowe sieci infrastruktury technicznej.

W ustaleniach niniejszego planu przewidziano zmianę przeznaczenia dotychczasowego terenów niezabudowanych na usługi oraz zabudowę mieszkaniową lub usługową wraz z komunikacją wewnętrzną.

Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Dla terenów objętych planem nie było wymagane uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze ze względu na V klasę użytków.

Stwierdzono, że w planie nie przewiduje się żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy, zatem nie wymaga to rozstrzygnięcia w sprawie sposobu realizacji takich inwestycji oraz zasadach ich finansowania.

Projekt planu po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, oraz wymaganych uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od **23.05. do 16.06.2008 r.** W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie złożono żadnych uwag, w związku z czym nie wymaga to rozstrzygnięcia przez Radę Miejską.

Zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu w dniu 11.06.2006 r., w trakcie której nie zgłoszono uwag ze względu na brak osób zainteresowanych.

Projekt planu jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Przemków" uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Przemkowie Nr XXXIII/192/98 z dnia 18 czerwca 1998 r., zmienionego Uchwałą Nr XVII/121/08 z dnia 26 lutego 2008 r.

Wobec powyższego zaistniały przesłanki do uchwalenia niniejszego planu przez Radę Miejską w Przemkowie.

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Szprotawskiej w Przemkowie

Opracowanie:
mgr inż. arch. Jerzy Ulanicki
mgr Marek Woźniak

Wrocław, maj 2008 r.

1. Podstawa formalno – prawna sporządzenia prognozy

1) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami).
2) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).
3) Uchwała Nr V/39/07 Rady Miejskiej w Przemkowie z dnia 27 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Szprotawskiej w Przemkowie.

Przy sporządzaniu prognozy uwzględniono:

- strukturę władania gruntami wg stanu z marca 2008 r.,
- analizę uzbrojenia, dostępności i obsługi komunikacyjnej terenu,
- inwentaryzację urbanistyczną.

2. Przedmiot, cel i zakres prognozy

1) Przedmiotem opracowania jest:
   a) prognoza wpływu ustaleń planu na dochody i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
   b) prognoza wpływu ustaleń planu na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
   c) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.
2) Celem prognozy jest ocena wpływu projektowanych rozwiązań planistycznych na dochody i wydatki gminy oraz określenie zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
3) Prognoza dotyczy obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określonego w załączniku do uchwały Nr V/39/07 Rady Miejskiej w Przemkowie z dnia 27 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Szprotawskiej w Przemkowie.
4) Prognoza dotyczy skutków finansowych, jakie może spowodować uchwalenie planu w zakresie przeznaczenia terenów, warunków zabudowy i zagospodarowania terenów oraz systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

3. Charakterystyka terenu objętego mpzp

1) Stan faktyczny.
   Planem miejscowym objęto obszar o powierzchni ok. 2,15 ha, położony w południowo - zachodniej części miasta, w bliskiej odległości od centrum, przy drodze krajowej nr 12, w rejonie ul. Szprotawskiej. Przedmiotowy teren sąsiaduje z zabudową usługową i mieszkaniową, dalsze otoczenie od strony południowej i zachodniej stanowią tereny zieleni. Powierzchnię obszaru zajmują łąki – pozostałość po dawnych ogrodach działkowych, o klasie bonitacyjnej V
2) Stan prawny.
   Wg stanu na dzień sporządzania prognozy na terenie nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
Nieruchomości na terenach przeznaczonych na zabudowę stanowią niemal w całości własność Gminy, jedynie nieruchomość położona w północno – wschodniej części obszaru planu stanowi własność prywatną.
Teren objęty planem nie jest obecnie zainwestowany, w części zorganizowane jest targowisko.

4. Charakterystyka zamierzeń inwestycyjnych w zakresie zagospodarowania terenu

Projekt planu przewiduje przeznaczenie terenów na zabudowę usługową, mieszkaniową jednorodzinną lub usługową oraz komunikację obsługującą nieruchomości przeznaczone na zabudowę.

5. Skutki finansowe wynikające z projektowanego przeznaczenia terenu oraz ocena przyjętych rozwiązań

Projekt planu przewiduje przeznaczenie nowych terenów:

- na działalność usługi o charakterze komercyjnym ok. 1,55 ha,
- na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową ok. 0,30 ha,
- na drogę wewnętrzną ok. 0,26 ha,
- na poszerzenie dróg publicznych ok. 0,04 ha.

Można szacować, że następstwa ekonomiczne będą następujące:

1) Podatki od nieruchomości.
Przy założonych w ustaleniach planu wskaźnikach wykorzystania terenów na zabudowę, szacuje się, że na podstawie projektu planu objętego niniejszą prognozą może docelowo przybyć:
   - do 13.000 m^2 powierzchni użytkowej w budynkach związanych z prowadzeniem usługowej działalności gospodarczej,
   - do 3.600 m^2 powierzchni użytkowej w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych.

Przyjmując aktualne stawki podatku od nieruchomości w wysokości:

- 0,65 zł/ m^2 dla gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej,
- 0,26 zł/m^2 dla gruntów pozostałych (w tym mieszkaniowych),
- 16,16 zł/m^2 dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej,
- 0,57 zł/m^2 dla budynków mieszkalnych,

docelowy przyrost podatku od nieruchomości (przy stawkach podatku od nieruchomości obowiązujących w 2008 roku) będący wynikiem uchwalenia planu wyniesie rocznie ok. **222.800,- zł.**

w tym:

- podatek od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej:

10.000,- zł

- podatek od gruntów przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową:

800,- zł.

- podatek od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej:

210.000,- zł

- podatek od budynków mieszkalnych:

2.000,- zł.

Łącznie przyrost podatku od nieruchomości rocznie: **222.800,- zł.**

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

2) Obrót nieruchomościami.
Tereny przeznaczone pod usługi oraz na nowe budownictwo mieszkaniowe stanowią własność Gminy Przemków.

Przyjmując średni koszt zbywania gruntów w Przemkowie pod zabudowę usługową lub pod budownictwo mieszkaniowe na poziomie - 30 zł/m^2,

wartość gruntów gminnych przeznaczonych w planie do zbycia na zabudowę usługową oraz na zabudowę mieszkaniową wyniesie łącznie **537.000,- zł.**

3) Opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą naruszyć interesu prawnego właścicieli nieruchomości.

Nie przewiduje się innych wypłat odszkodowań.

Nie przewiduje się wykupu nieruchomości na cele publiczne. Tereny przeznaczone na nowe drogi publiczne, niezbędne dla obsługi terenów przeznaczonych pod inwestycje stanowią własność Gminy.

Nie przewiduje się przychodów z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, powstałej w wyniku uchwalenia planu, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy opizp. Tereny, których przeznaczenie plan zmienia stanowią własność Gminy.

4) Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

W związku z uchwaleniem planu nie wystąpią inwestycje stanowiące zadania własne gminy.

Podstawowa droga obsługująca tereny położone w granicach planu jest drogą wewnętrzną, a poszerzenia istniejących dróg publicznych nie wymagają ich realizacji i odnoszą się do dostosowania ich szerokości w liniach rozgraniczających do wymagań przepisów o drogach

publicznych.

Teren jest uzbrojony w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i uchwalenie planu miejscowego nie powoduje konieczności realizacji dodatkowych sieci.

6. Wnioski i zalecenia do projektu mpzp

Z wyliczeń zawartych w części 5 wynika, że przychody gminy możliwe do osiągnięcia w wyniku realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewyższają wielkości możliwych wydatków:

- przychody bezpośrednie: **537.000,- zł.**
- przychody stałe rocznie do: **222.800,- zł.**
- wydatki łącznie: **brak**

Mimo szacunkowego charakteru niniejszej prognozy można stwierdzić, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest korzystne dla Gminy.