

**UCHWAŁA NR III/31/2018
RADY GMINY BOJANÓW**

z dnia 27 grudnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Bojanów ul. Szkolna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bojanów, uchwalonego uchwałą Nr VI/50/2003 Rady Gminy Bojanów z dnia 9 lipca 2003 r. z późn. zm., Rada Gminy Bojanów uchwała, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Bojanów ul. Szkolna zwany w dalszej części uchwały planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 0,40 ha, który położony jest po północnej stronie drogi gminnej nr 101130 - ul. Szkolnej.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały i obowiązujący w zakresie określonym legendą,

2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

4. Tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone są na rysunku planu symbolem cyfrowo - literowym odpowiadającym funkcji ustanowionej przepisami uchwały.

5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu w postaci granicy obszaru objętego planem, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz symboli cyfrowo-literowych są obowiązującymi ustaleniami planu.

6. W granicach planu ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolami 1U,

2) teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW.

§ 2. 1. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:

1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Bojanów w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana frontowa budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu lub drogi (ulicy), nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak: balkon, gzyms, okap dachu, zadaszenie nad wejściem do budynków, taras, podest, podjazd dla niepełnosprawnych, schody wejściowe oraz innych detali wystroju architektonicznego związanych z budynkami.

2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne powszechnie obowiązujące akty prawne, a zostały użyte w niniejszym planie, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

§ 3. Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego:

1) w zakresie układu funkcjonalno-przestrzennego poprzez podział obszaru objętego planem na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych,

2) tereny, których istniejące przeznaczenie nie jest zgodne z ustaleniami planu miejscowego, mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy - do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem,

3) na terenie objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem tymczasowych obiektów na okres budowy,

4) na terenach oznaczonych symbolami 1U i 1KDW dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i przepompowni ścieków, jeżeli nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.

§ 4. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) na obszarze objętym ustaleniami planu, położonym w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 426 „Dolina kopalna Kolbuszowa”, ustala się następujące zasady ochrony:

a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu. Obowiązuje realizacja zabezpieczeń środowiska wodno - gruntowego przed zanieczyszczeniami, w tym zabezpieczeń związanych z oczyszczaniem wód opadowych z terenów tras komunikacyjnych i parkingów z substancji ropopochodnych,

b) zakaz lokalizowania obiektów stanowiących zagrożenie dla jakości wód podziemnych niezabezpieczonych przed przenikaniem do podłoża substancji szkodliwych dla środowiska;

2) w zakresie ochrony wód należy zapewnić warunki gwarantujące ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez zastosowanie rozwiązań zapobiegających ich zanieczyszczeniom;

3) wszystkim budynkom usługowym należy zapewnić pełne wyposażenie w kanalizację sanitarną a powierzchniom szczelnym wskazanym w przepisach odrębnych w kanalizację deszczową indywidualną lub gminną;

4) obowiązuje realizacja zabezpieczeń środowiska wodno - gruntowego przed zanieczyszczeniami, w tym zabezpieczeń związanych z oczyszczaniem wód opadowych z terenów tras komunikacyjnych i parkingów zgodnie z obowiązującymi przepisami;

5) nakazuje się:

a) wykorzystanie gruntów w terenach przeznaczonych do zainwestowania z zachowaniem wskaźnika zabudowy powierzchni całkowitej oraz powierzchni biologicznie czynnej wyznaczonych dla poszczególnych terenów,

b) stosowanie dostępnych rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących zagrożenia dla środowiska gruntowo – wodnego i zdrowia ludzi,

c) stosowanie do celów grzewczych proekologicznych rozwiązań;

6) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 OSO „Puszcza Sandomierska” o kodzie PLB180005, które nie są bezpośrednio związane z ochroną tego obszaru lub nie wynikają z tej ochrony, w rozumieniu obowiązujących przepisów, za wyjątkiem przedsięwzięć dla których z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000 wynika, że przedsięwzięcie nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na ten obszar lub stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszar Natura 2000;

7) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem dróg oraz realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 5. 1. Ustala się zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej przebiegającej poza obszarem objętym planem, po jej rozbudowie rurociągami o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing 110$ mm. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnego ujęcia;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną przebiegającą poza obszarem objętym planem poprzez rozbudowę sieci;

3) zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazowej średnioprężnej przebiegającej poza obszarem objętym planem po jej rozbudowie rurociągami o przekroju min. $\varnothing 40$ mm;

4) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych w sposób nie zagrażający środowisku na zasadach obowiązujących w Gminie Bojanów;

5) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez projektowane przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej;

6) odprowadzenie ścieków przemysłowych poprzez projektowane przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej tylko w przypadku, gdy spełniają parametry ścieków bytowych, w przeciwnym wypadku przed odprowadzeniem do kanalizacji wymagają podczyszczenia w urządzeniach lokalnych. Zakazuje się odprowadzania ścieków przemysłowych do ziemi, rowów, kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej, do wód podziemnych, stojących i płynących;

7) odprowadzenie wód opadowych z dachów i zadaszeń – powierzchniowo po własnym terenie, docelowo do kanalizacji deszczowej;

8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych wskazanych w przepisach odrębnych rozwiązać w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;

9) zaopatrzenie obiektów w ciepło z indywidualnych systemów grzewczych, z wykorzystaniem ekologicznych nośników energii (np. gaz, energia elektryczna oraz odnawialne źródła energii);

10) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną poprzez sieci teletechniczne zlokalizowane poza granicą objętą planem lub z indywidualnych systemów telekomunikacyjnych.

2. Nowoprojektowane sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem IKDW.

3. Dopuszcza się:

1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi drogę wewnętrzną o ile ich przebieg nie wykluczy możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie;

2) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenie oznaczonym symbolem 1U nie związanych z obsługą terenu objętego planem w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania tego terenu zgodnie z ustaleniami planu.

4. Na terenie objętym planem dopuszcza się przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie.

§ 6. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem ustala się:

1) obsługę obszaru objętego planem z istniejącego układu drogowego obejmującego drogę wewnętrzną IKDW;

2) zachować normatywy miejsc parkingowych określone w ustaleniach szczegółowych dla terenu 1U.

§ 7. 1. W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości ustala się podziały istniejących działek w terenie zabudowy usługowej oznaczonej symbolem 1U na działki budowlane przy zachowaniu następujących zasad:

1) nakazuje się zachowanie minimalnej powierzchni działek budowlanych określonej w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 1U;

2) minimalna szerokość frontu działki od strony drogi wewnętrznej określona w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 1U.

2. Granice nowo wydzielanych działek budowlanych powinny być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną z tolerancją określoną w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 1U.

3. Dopuszcza się poza określonymi w ust. 1 zasadami i warunkami podziału nieruchomości dokonywanie podziałów mających na celu:

1) wydzielenia pod dojazdy wewnętrzne i parkingi;

2) lokalizację niezbędnych dla obsługi terenów urządzeń infrastruktury technicznej w szczególności stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, stacji redukcyjnych gazu.

Rozdział 2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 8. 1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 1U o pow. ok. 0,37 ha z przeznaczeniem pod usługi komercyjne oraz działalność handlową.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych, garażowych, magazynowych, wiat;
- 2) zieleni ozdobnej i izolacyjnej;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) obiektów małej architektury;
- 5) dojazdów do działek nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, o szerokości min. 5,0 m;
- 6) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

3. Zakazuje się lokalizacji:

- a) budynków podpiwniczonych;
- b) prefabrykowanych ogrodzeń betonowych od strony drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW.

4. Nakazuje się:

1) stosowanie kolorystyki dachów w gamie stonowanych odcieni brązu, czerwieni, szarości lub w kolorze naturalnej ceramiki;

2) wykonywanie elewacji budynków w stonowanych kolorach pastelowych lub w kolorystyce materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.);

3) realizację miejsc parkingowych w ilości min.:

- a) 1 miejsce na 3 zatrudnionych w usługach,
- b) 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej (bez powierzchni magazynowej),
- c) 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- 4) miejsca parkingowe realizować jako naziemne i/lub jako garaże;

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,60, minimalny – 0,03 ;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej;

3) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniejszy niż 25% powierzchni działki;

4) wysokość budynków usługowych maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne do 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;

5) wysokość budynków gospodarczych, garażowych, magazynowych, wiat do 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW;

7) geometria dachów budynków usługowych, gospodarczych, garażowych, magazynowych, wiat: dachy jedno, dwu lub wielopołaciowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40°;

6. Zasady podziału na działki budowlane:

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,08 ha;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek, w stosunku do pasa drogowego drogi wewnętrznej 1KDW - 90° (z tolerancją do 10°).

7. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW.

§ 9.1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 1KDW o pow. ok. 0,03 ha.

2. Ustala się następujące parametry techniczne drogi:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) szerokość jezdni minimum 5,0 m;

3. Dopuszcza się lokalizację:

a) ścieżek rowerowych, chodników;

b) zjazdów publicznych lub indywidualnych;

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Zakazuje się lokalizacji w liniach rozgraniczających drogę obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, za wyjątkiem wymienionych w ust. 3.

§ 10. Do czasu realizacji ustaleń planu tereny objęte planem zagospodarowania pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, bez możliwości ich zabudowy budynkami lub budowlami o charakterze tymczasowym, nie związanymi z realizacją zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

§ 11. Ustala się stawki procentowe, służące naliczeniu opłaty należnej gminie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia niniejszego planu miejscowego w wysokości:

1) 30% - dla terenu oznaczonego symbolem 1U;

2) 1% - dla terenu oznaczonego symbolem 1KDW.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bojanów.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady Gminy

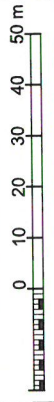
Emil Bieleń

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BOJANÓW UL. SZKOLNA

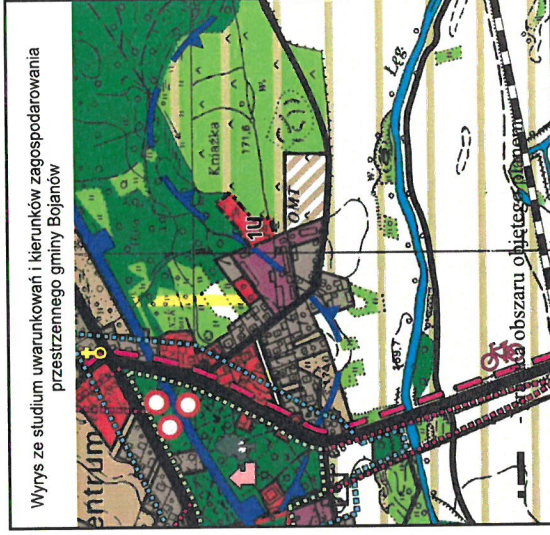
Podpisano zгід з проектом: 31.03.2014	31.03.2014
Підписано згід з проектом: 31.03.2014	31.03.2014
Podpisano zгід з проектом: 31.03.2014	31.03.2014
Підписано згід з проектом: 31.03.2014	31.03.2014
Podpisano zгід з проектом: 31.03.2014	31.03.2014
Підписано згід з проектом: 31.03.2014	31.03.2014

Województwo: 18 podkarpackie
 Powiat: 1818 stalowowski
 Gmina: 181802_2 Bojanów
 Obręb: 181802_2_0006 Bojanów
 Układ współrzędnych: 2000/21
 Sekcja: 7.133.29.13.1
 Skala: 1:1000
 Wniosek nr: GN.IX.6642.II.8.2014

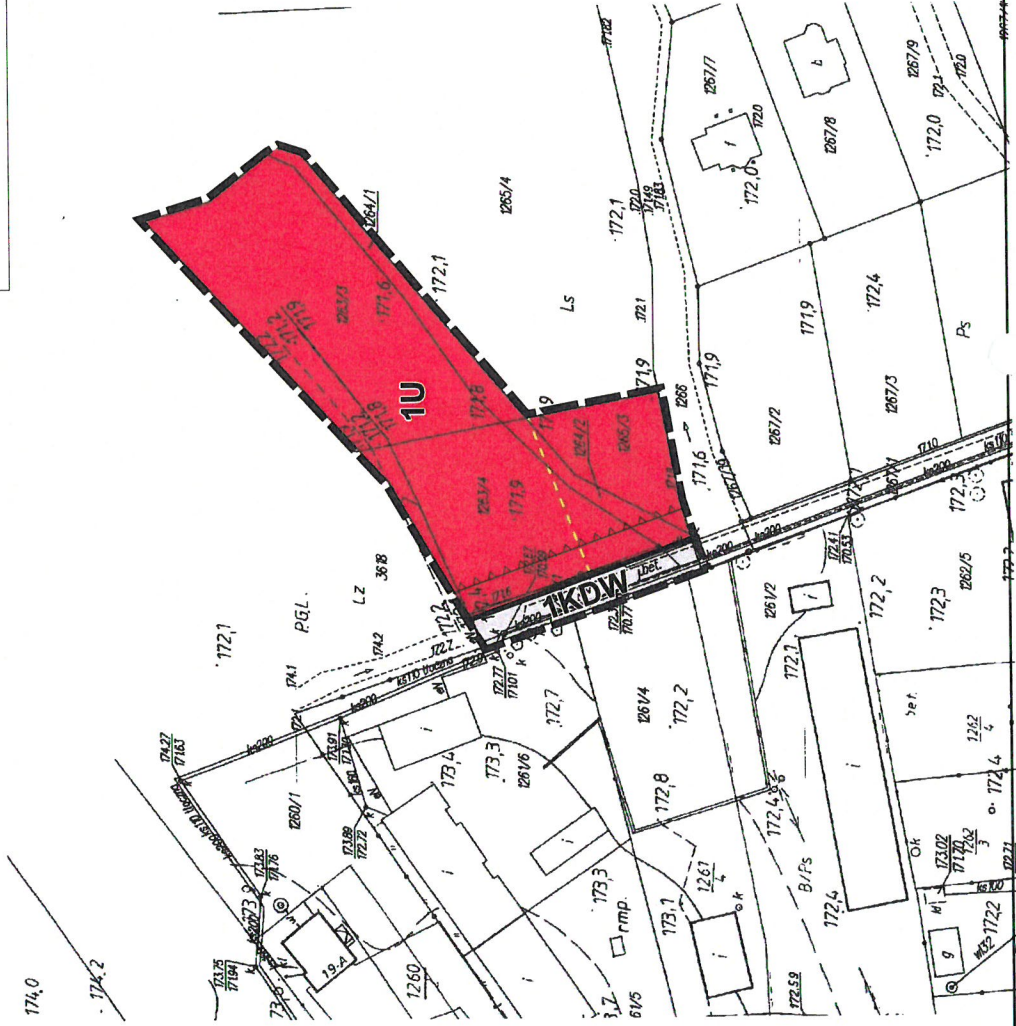
SKALA 1:1000



Załącznik Nr 1
 do Uchwały Nr/18
 Rady Gminy Bojanów
 z dnia 2018 r.
 ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym
 Województwa Podkarpackiego z dnia
 poz.



Wzrys z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bojanów



OZNACZENIA PLANU:

oznaczenia obowiązujące:

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- teren zabudowy usługowej
- teren drogi wewnętrznej

oznaczenia informacyjne:

- proponowane linie podziału terenu

RADA GMINY BOJANÓW

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH
UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
BOJANÓW UL. SZKOLNA**

opracował: mgr inż. Piotr Słotwiński

BOJANÓW 2018 r.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. Podstawa prawna opracowania, informacje dotyczące metodyki i zakresu prognozy.	3
1.1. Informacje ogólne	3
1.1.1. Zakres prognozy	3
1.1.2. Cel opracowania prognozy skutków finansowych	3
1.2. Przedmiot opracowania prognozy	4
1.2.1. Charakterystyka przedmiotu prognozy	4
1.3. Założenia do prognozy skutków finansowych	4
2. Prognoza skutków finansowych z tytułu realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Bojanów ul. Szkolna	5
2.1. Założenia prognozy	5
2.2. Szacunkowe dochody z tytułu realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Bojanów ul. Szkolna	5
2.2.1. Dochody z tytułu podatku od powierzchni gruntu	6
2.2.2. Dochody z tytułu podatku od nieruchomości	7
2.2.3. Szacunkowe dochody z tytułu sprzedaży gruntów gminnych	7
2.2.4. Dochody z tytułu renty planistycznej	8
2.2.5. Podsumowanie	9
2.3. Szacunkowe koszty z tytułu z realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Bojanów ul. Szkolna	9
2.3.1. Koszt wykupu gruntów	9
2.3.2. Koszt budowy sieci infrastruktury drogowej	9
2.3.3. Koszt budowy oświetlenia dróg	9
2.3.4. Koszt budowy sieci infrastruktury technicznej	10
2.3.5. Opłaty adiacenckie	10
2.3.6. Podsumowanie kosztów	11
3. Podsumowanie	11
4. Wykaz źródeł informacji	13

1. Podstawa prawna opracowania, informacje dotyczące metodyki i zakresu prognozy

Wymóg sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wynika z zapisów art. 17 pkt. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie, z którym po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu i po opracowaniu projektu planu należy sporządzić prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu. W prognozie tej uwzględnia w szczególności art. 36, stanowiący o zobowiązaniach gminy wobec właścicieli nieruchomości i tych właścicieli wobec gminy – w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany. Prognozowanie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego polega na oszacowaniu spodziewanej wysokości dochodów i wydatków gminy, które są bezpośrednim bądź pośrednimi skutkami uchwalenia planu oraz oszacowaniu, kiedy te dochody i wydatki będą miały miejsce. Podstawą prawną sporządzenia planu jest uchwała Nr XXVI/228/14 Rady Gminy Bojanów z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Bojanów ul. Szkolna.

1.1. Informacje ogólne

Przedmiotem niniejszego opracowania jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Bojanów ul. Szkolna.

1.1.1. Zakres prognozy

Zgodnie §11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. nr 164 z 2003r., poz. 1587) prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winna w szczególności zawierać:

1. prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
2. prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;

1.1.2. Cel opracowania prognozy skutków finansowych

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu oszacowanie przewidywanych dochodów i wydatków gminy związanych z uchwaleniem planu miejscowego.

Podane w prognozie dane mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do określenia prawdopodobnych wielkości finansowych związanych z realizacją planu i ewentualnymi zyskami z tego wynikającymi. Dane i stawki zawarte w prognozie przyjęto na dzień dzisiejszy i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na koniunkturę gospodarczą, inflację i inne zewnętrzne uwarunkowania, na które samorząd lokalny nie ma wpływu.

Istota prognozy zawiera się w ocenie:

- na ile ustalenia planu stworzą źródła dochodów zwiększające budżet Gminy Bojanów,
- na ile ustalenia planu wpłyną na wydatki Gminy związane z koniecznymi inwestycjami.

1.2. Przedmiot opracowania prognozy

1.2.1. Charakterystyka przedmiotu prognozy

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podyktowane jest koniecznością stworzenia możliwości lokalizacji terenu zabudowy usługowej zgodnie z zamierzeniami i potrzebami właścicieli działek.

Struktura zagospodarowania terenu

Teren objęty projektem planu obejmuje obszar o powierzchni około 0,40 ha położony po północnej stronie ul. Szkolnej w gminie Bojanów obejmujący nieruchomości stanowiące zwarty kompleks, o łącznej powierzchni około 0,2614 ha, położony w granicach działek nr ewidencyjny 1263/6 i 1263/5 oraz części działki nr 1263/4 obręb 0006 Bojanów. Działka nr ewidencyjny: 1263/4 posiada powierzchnię 0.1104 ha w tym użytek Ls IV – o powierzchni 0.0893 ha; 1263/6 posiada powierzchnię 0.1167 ha w całości użytek Ls IV; 1263/5 posiada powierzchnię 0.0554 ha w całości użytek Ls IV.

Teren objęty projektem planu położony jest we wschodniej części miejscowości Bojanów, po wschodniej stronie drogi gminnej i przylega od północy do kompleksu lasów, od południa do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, od zachodu do zabudowy usługowo – produkcyjnej. W południowej granicy znajduje się rów odwadniający. Teren ewidencyjnie na przeważającej części stanowi las (ok. 70% powierzchni), faktycznie w znacznym stopniu wycięty, na części grunty zadrzewione i pastwisko Lz - Ps V. W części środkowej i zachodniej naturalna powierzchnia została nadbudowana nasypami ziemno – gruzowymi. Aktualnie teren nie posiada uzbrojenia. W sąsiedztwie przebiega sieć wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa i elektroenergetyczna - rozbudowa tych sieci zapewni możliwość podłączenia przedmiotowego terenu do infrastruktury technicznej.

Struktura własności

Działki w granicach planu stanowią własność osób oraz Gminy Bojanów.

1.3. Założenia do prognozy skutków finansowych

Opracowując niniejszą prognozę uwzględniono aspekty związane z:

- aktualną sytuację na rynku nieruchomości, wraz ze zmianami wartości nieruchomości skutkującymi należnymi opłatami bądź odszkodowaniami,
- zmiany w dochodach z tytułu podatków od nieruchomości,
- kierunek zmian w przeznaczeniu terenów,
- stopień uregulowania stosunków własnościowych i stan władania gruntami,
- stopień i charakter zainwestowania terenu,
- atrakcyjność inwestycyjną wynikającą z przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową w tej części gminy,
- obecny stan uzbrojenia technicznego i wynikające zadania inwestycyjne w infrastrukturę techniczną.

W prognozie nie uwzględniono:

- inwestycji w sieć gazową, sieć energetyczną finansowanych przez administratorów sieci (Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo oraz PGE Dystrybucja S.A. Oddział Rzeszów),
- dochodów gminy z tytułu opłat adiacenckich (wynikających ze wzrostu nieruchomości spowodowanych podziałem, scaleniem lub inwestycji gminy w infrastrukturę techniczną wnoszonych przez właścicieli nieruchomości).

Niniejsza **prognoza ma charakter szacunkowy**. Ukazuje możliwe skutki finansowe dla budżetu Gminy Bojanów, jakie mogą powstać z tytułu uchwalenia niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

Niniejsze opracowanie nie jest operatem szacunkowym. Dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji są danymi przybliżonymi i nie powinno się ich wykorzystywać, jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych.

Weryfikacja rzeczywistych przepływów pieniężnych budżetu Gminy musi zostać wykonana po uchwaleniu planu. Wówczas w odniesieniu do konkretnych nieruchomości (z aktualizacją na dzień wykupu lub zbywania) i planowanych inwestycji Gminy (w odniesieniu do planów zakończenia inwestycji) powinny zostać sporządzone dokładne wpływy i wydatki związane z uchwalonym planem zagospodarowania przestrzennego.

2. Prognoza skutków finansowych z tytułu realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Bojanów ul. Szkolna

2.1. Założenia prognozy

- W prognozie przyjmuje się efekty rozbudowy przedmiotowego terenu z uwzględnieniem narastającego stopnia zainwestowania w ciągu najbliższych 5-ciu lat.
- W prognozie uwzględnia się tylko tereny, dla których przewidywana jest zmiana przeznaczenia terenu w m.p.z.p.
- Dane zawarte w prognozie przyjmuje się na dzień jej sporządzenia.

Problematyka prognozy

W problematyce prognozy uwzględnione zostały dochody oraz koszty, jakie wynikają z realizacji przyjętych ustaleń planu.

2.2. Szacunkowe dochody z tytułu realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Bojanów ul. Szkolna

Zgodnie z uchwałą nr 205/2017 Rady Gminy Bojanów z dnia 30 listopada 2017r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie Gminy Bojanów na rok 2018 przyjmuje się następujące stawki podatku:

- od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 0,58 zł od 1m² powierzchni,
- pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 0,15 zł od 1 m² powierzchni,

- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej 13,20 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- od budynków mieszkalnych – 0,47 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego 3,80 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- od budowli – 2% ich wartości.

Przyjęto następujące założenia:

- W prognozie uwzględnia się tylko tereny, których przeznaczenie ulegnie zmianie w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Dla działek gminnych pozostających w wiecznym użytkowaniu osób i organizacji prywatnych, które w mpzp przewidziane są pod zabudowę – obliczany jest podatek od powierzchni.
- Podane w prognozie dane mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do określenia prawdopodobnych wielkości finansowych związanych z realizacją planu.
- Dane i stawki zawarte w prognozie przyjmuje się na dzień dzisiejszy i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na koniunkturę gospodarczą, inflację i inne zewnętrzne uwarunkowania, na które samorząd lokalny nie ma wpływu.
- 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 ewidencji gruntów.
- W prognozie przyjmuje się, że po uchwaleniu m.p.z.p. nastąpi aktualizacja zmiany przeznaczenia terenów w ewidencji gruntów.
- Wysokość podatku od gruntów i powierzchni użytkowych naliczany jest wg uchwały Nr 205/2017 Rady Gminy Bojanów z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie Gminy Bojanów na rok 2018.
- Przy obliczaniu wartości podatku od nieruchomości zostały przyjęte średnie wskaźniki ilości i wielkości poszczególnych budynków na analizowanych działkach.

2.2.1. Dochody z tytułu podatku od powierzchni gruntów

Do oszacowania wpływów z podatku od nieruchomości uwzględniono następujące parametry i współczynniki wykorzystywane do wszystkich typów terenów funkcjonalnych:

$$Wsz = P \times C \times Wś$$

gdzie:

P – powierzchnia gruntu

C – stawka podatku od nieruchomości

Wś – współczynnik ściągłości podatku

Wsz – wartość szacunkowa podatku od powierzchni gruntu

Załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000

Ustala się następujące symbole dla określenia podstawowego przeznaczenia terenu:

1U – tereny zabudowy usługowej

Lp.	Oznaczenie w m.p.z.p.	Powierzchnia gruntu (m ²)	Stawka podatku od nieruchomości (zł)	Współczynnik ściągłości podatku	Wartość szacunkowa podatku od powierzchni gruntu (zł)
		P	C	W _s	W _{sz}
1	1U	3700	0,58	0,8	1717
Razem (rocznie)					1717

2.2.2. Dochody z tytułu podatku od nieruchomości

Do oszacowania wpływów z podatku od budynków i ich części uwzględniono parametry i współczynniki pozwalające określić orientacyjne przychody, przy założeniu stopniowego wykorzystania terenów wykupionych przez przyszłych mieszkańców i przedsiębiorców w ciągu 5 lat.

Do oszacowania ilości budynków na danym terenie (wskaźnik I) przyjmuje się następujące założenia:

- 1U 3 budynki usługowe o pow. użytkowej 120 m²,
 3 budynki gospodarcze o pow. użytkowej 100 m²,

Dochody z tytułu podatku od nieruchomości obliczono na podstawie wzoru:

$$W_{sz} = I \times P_b \times C \times W_s$$

gdzie:

I – ilość budynków na terenach zabudowy mieszkaniowej

P_b – powierzchnia budynku

C – stawka podatku od nieruchomości

W_s – współczynnik ściągłości podatku

W_{sz} – wartość szacunkowa podatku od powierzchni użytkowej

Oznaczenia	Ilość budynków	Powierzchnia użytkowa budynku (m ²)	Stawka podatku od nieruchomości (zł)	Współczynnik ściągłości podatku	Szacunkowa wartość podatku od powierzchni gruntu (zł)
	I	P _b	C	W _s	W _{sz}
1U– Budynki usługowe	3	120	13,20	0,8	3802
1U – Budynki gospodarcze	3	100	3,80	0,8	912
RAZEM (rocznie)					4714

2.2.3. Szacunkowe dochody z tytułu sprzedaży gruntów gminnych

Dla potrzeb niniejszej prognozy przyjęto następującą stawkę dla gruntów gminnych przeznaczonych na sprzedaż na poziomie 50 zł za 1m².

Do oszacowania wpływów z dochodu ze sprzedaży gruntów gminnych przyjęto następujące parametry i współczynniki:

$$\text{Wszd} = \text{P} \times \text{C}$$

gdzie:

P – powierzchnia gruntu

C – stawka przyjęta za sprzedaż m² gruntu

Wszd – wartość szacunkowa dochodu z tytułu sprzedaży gruntów

Lp.	Powierzchnia gruntu [m ²]	Stawka przyjęta za sprzedaż m ² gruntu [zł]	Wartość szacunkowa dochodu z tytułu sprzedaży gruntów [zł]
	P	C	Wszd
1	554	50	27700

2.2.4. Dochody z tytułu renty planistycznej

Zgodnie z treścią art. 36 ust. 4 ustawy o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt gminy pobiera jednorazową opłatę (tzw. rentę planistyczną) ustaloną w planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Stanowi ona swoistą partycypację gminy w zyskach, jakie przynosi zbycie nieruchomości, której wartość wzrosła w związku ze zmianą ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z §11 uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Bojanów ul. Szkolna stawka procentowe renty planistycznej dla terenu oznaczonego symbolem 1U wynosi 30%.

Na terenie objętym planem występuje sytuacja znacznego wzrostu wartości gruntów związana ze zmianą przeznaczenia planu. Z uwagi na występowanie użytków rolnych i leśnych można stwierdzić, iż zmiana przeznaczenia tych terenów na funkcję usługową oraz docelowe przeznaczenie obszaru pod zabudowę wpłynie znacząco na wzrost wartości przemianowanych gruntów z korzyścią dla przyszłych właścicieli.

Z drugiej strony trudno określić czas w jakim nastąpią przekształcenia funkcji gruntów, gdyż wymagają one woli ich właścicieli, wynikającej również z zainteresowania potencjalnych inwestorów nabyciem przedmiotowych gruntów.

Również długa skala czasowa przedsięwzięcia powoduje, że karkołomnym zadaniem byłoby, teraz, oszacowanie docelowej wartości gruntów, w oparciu, o którą obliczono by rentę planistyczną. Z tego względu **renta planistyczna nie została uwzględniona w niniejszej prognozie.**

2.2.5. Podsumowanie - szacunkowe dochody z tytułu realizacji m.p.z.p.

Rodzaj wpływów			Szacunkowe dochody (zł)
Dochody z tytułu podatku od powierzchni gruntu			1717
Dochody z tytułu podatku od nieruchomości			4714
Razem w ciągu 1 roku			6431
Stopień zainwestowania	1 roku	35%	2251
	2 roku	45%	2894
	3 roku	55%	3537
	4 roku	65%	4180
	5 roku	75%	4823
Razem w ciągu 5 lat			17685
Rodzaj wpływów			Szacunkowe dochody (zł)
Dochody z tytułu sprzedaży gruntów gminnych			27700
Razem w ciągu 5 lat			27700

Powyższe **całkowite dochody po pięciu latach** obowiązywania m.p.z.p. należy traktować pod kątem wystąpienia **sytuacji idealnej**, w której na prognozowanym obszarze udostępnione tereny zostaną w całości zagospodarowane zgodnie z ich przeznaczeniem ujętym w m.p.z.p.

2.3. Szacunkowe koszty z tytułu realizacji m.p.z.p.

Założenia:

Przedstawione w niniejszej prognozie szacunkowe wydatki związane z realizacją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmują:

- koszty wykupu gruntów pod projektowane drogi,
- koszt budowy – przebudowy / rozbudowy sieci drogowej,
- koszty związane z budową infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej.

2.3.1. Koszt wykupu gruntów

Realizacja przedmiotowego planu nie spowoduje konieczności wykupu gruntów pod budowę dróg publicznych.

2.3.2. Koszty budowy sieci infrastruktury drogowej

Realizacja przedmiotowego planu nie spowoduje konieczności budowy dróg publicznych.

2.3.3. Koszt budowy oświetlenia dróg

Realizacja przedmiotowego planu nie spowoduje konieczności budowy oświetlenia dróg.

2.3.4. Koszty budowy sieci infrastruktury technicznej

Kanalizacja

- Średnica sieci – Ø 200 długość sieci 60 mb x 303 zł/mb = 18180 zł

Sieć gazowa i energetyczna

Przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się przesyłaniem lub dystrybucją paliw gazowych lub energii jest obowiązane zapewnić realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci, w tym na potrzeby przyłączenia podmiotów ubiegających się o przyłączenie, na warunkach określonych w przepisach.

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 755 z późn. zm.) do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy m. in. finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg publicznych znajdujących się na terenie gminy.

Inwestycje z zakresu zbudowania infrastruktury energetycznej należą do zadań operatora sieci energetycznej.

Należy wspomnieć, iż powyższe dane są jedynie przybliżeniem kosztów inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną. Przetargi na wyłonienie wykonawców powyższych robót instalacyjnych odbędą się w terminach znacznie późniejszych niż dzień sporządzenia prognozy. Kwoty proponowane przez wykonawców robót będą odbiegały w górę lub w dół od przyjętych w powyższych wyliczeniach.

2.3.5. Opłaty adiacenckie

Właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich, jeżeli urządzenia te zostały wybudowane z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne i leśne.

Władze gminy mogą, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po urządzeniu lub modernizacji drogi albo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Ustalenie opłaty może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia urządzenia lub modernizacji drogi albo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. Wysokość opłaty wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń, a wartością, jaką nieruchomość ma pod ich wybudowaniem.

Wartość nieruchomości przed i po wybudowaniu określają rzeczoznawcy majątkowi.

Koszty związane z realizacją m.p.z.p. dotyczyć będą wybudowania infrastruktury technicznej.

Gmina Bojanów posiada możliwość zmniejszenia kosztów inwestycji poprzez partycypowanie w nich przez przyszłych inwestorów tych nieruchomości. Z drugiej strony trudno jest oszacować udział opłat adiacenckich w ogólnym koszcie inwestycji.

Z tego względu w prognozie **nie uwzględnia się opłat adiacenckich.**

2.3.6. Podsumowanie kosztów z tytułu realizacji m.p.z.p.

Rodzaj zadań			Szacunkowe koszty całkowite (zł)
Koszty wykupu gruntów			-
Koszty budowy sieci infrastruktury drogowej			-
Koszt budowy oświetlenia dróg			-
Koszty budowy sieci infrastruktury technicznej			18180
Razem			18180
Stopień zainwestowania w	1 roku	10%	1818
	2 roku	15%	2727
	3 roku	25%	4545
	4 roku	30%	5454
	5 roku	20%	3636
Razem w ciągu 5 lat			18180

Powyższe pozycje są jednorazowymi działaniami. Zatem w przeciwieństwie do oszacowanych corocznych dochodów, przedstawione koszty należy uznać, jako inwestycje rozciągnięte w czasie. Należy też uwzględnić fakt obniżenia całkowitych kosztów inwestycji w infrastrukturę dzięki opłatom adiacenckim nakładanym wobec przyszłych inwestorów (właściciele gruntów).

3. Podsumowanie

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Bojanów ul. Szkolna przeznacza tereny pod zabudowę usługową. Prorozwojowy kierunek zmian w przeznaczeniu terenów wymaga już na samym początku dość sporych nakładów finansowych.

Zsumowane kwoty dochodów i kosztów w niniejszej prognozie należy potraktować, jako szacunki przedstawiające sytuację idealną, w której Gmina uzyskuje dochody z podatków z obszaru w pełni zagospodarowanego, a inwestycje w infrastrukturę są realizowane kompleksowo na krótkim okresie czasu.

Rodzaj wpływów	Szacunkowe dochody z tytułu podatków (zł)	Rodzaj zadań	Szacunkowe koszty z tytułu inwestycji (zł)
Dochody z tytułu podatku od powierzchni gruntu	1717	Koszty budowy infrastruktury technicznej	18180
Dochody z tytułu podatku od nieruchomości	4714		
Razem w ciągu 1 roku	6431	Razem	18180

Symulacja oszacowania poszczególnych przychodów z tytułu podatków i sprzedaży gruntów stanowiących własność gminy oraz poniesionych kosztów w infrastrukturę w ciągu pięciu lat od wprowadzenia m.p.z.p. przedstawia się następująco:

Szacunkowe dochody z tytułu podatków (zł)	6431	Szacunkowe dochody z tytułu sprzedaży gruntów (zł)	27700	Szacunkowe koszty całkowite (zł)	18180	Dochody/Wydatki Gminy
Stoień zainwestowania w:				Stoień zainwestowania w:		
• 1 roku – 35%	2251	1 roku - 20%	-	• 1 roku – 10%	1818	433
• 2 roku – 45%	2894	2 roku - 20%	27700	• 2 roku – 15%	2727	27867
• 3 roku – 55%	3537	3 roku - 20%	-	• 3 roku – 25%	4545	-1008
• 4 roku – 65%	4180	4 roku - 20%	-	• 4 roku – 30%	5454	-1274
• 5 roku – 75%	4823	5 roku - 20%	-	• 5 roku – 20%	3636	1187
Razem w ciągu 5 lat	17685	Razem w ciągu 5 lat	27700	Razem w ciągu 5 lat	18180	-495

Powyższa symulacja stosuje uproszczony system prognozowania nieuwzględniający zmian cen z tytułu podatków, jak również zmian cen wykonania inwestycji budowlanych w prognozowanym czasie.

W prognozie nie uwzględniono dochodów związanych z rentą planistyczną oraz opłatą adiacenką z uwagi na brak możliwości oceny ruchu budowlanego na rynek.

4. WYKAZ ŹRÓDEŁ INFORMACJI

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późniejszymi 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. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. - Dz. U. z 2018r. poz. 994 z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1530).
5. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1445 z późniejszymi zmianami).
6. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. w sprawie zaliczania gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych (Dz. U. Nr 143 poz. 1614).
7. Ustawa z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1821 z późniejszymi zmianami).
8. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204).
9. Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1150 z późniejszymi zmianami).
10. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne. (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 755 z późniejszymi zmianami).
11. Katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych Bistyp - Consulting, Warszawa 2007.
12. Uchwała Nr 205/2017 Rady Gminy Bojanów z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie Gminy Bojanów na rok 2018.
13. Uchwała Nr XXVI/228/14 Rady Gminy Bojanów z dnia 16 kwietnia 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Bojanów ul. Szkolna.

