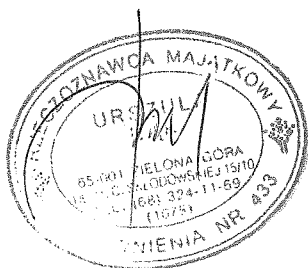


**ZAKŁAD USŁUG WIELOBRANŻOWYCH „EWA”
MGR INŻ. URSZULA BĄK
65-034 ZIELONA GÓRA , UL. BOH. WESTERPLATTE 11**

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH
UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OSIEDLA W ŁĘŻYCY**

Autor opracowania:



Czerwiec 2014

Spis treści

SPIS TREŚCI	- 2 -
1 WSTĘP	- 3 -
2 PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU	- 5 -
2.1 PODSTAWY FORMALNE	- 5 -
2.2 PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE ORAZ MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE	- 5 -
2.3 PODSTAWY METODOLOGICZNE	- 6 -
3 CHARAKTERYSTYKA TERENU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	- 6 -
4 ANALIZA BUDŻETU GMINY ZIELONA GÓRA W 2013 ROKU	- 7 -
5 ZAŁOŻENIA PROGNOZY SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	- 7 -
6 PROGNOZA WPŁYWU UCHWALENIA PLANU NA DOCHODY GMINY	- 8 -
6.1 OPŁATA PLANISTYCZNA	- 8 -
W WYNIKU UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZMIANIE PRZEZNACZENIA ULEGA OBSZAR OKOŁO 1 HA	- 9 -
6.2 WPŁYWY Z OPŁATY ADIACENCKIEJ Z TYTUŁU PODZIAŁU GRUNTU.	- 9 -
6.3 WPŁYWY Z OPŁATY ADIACENCKIEJ Z TYTUŁU BUDOWY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.	- 10 -
6.4 WPŁYWY Z PODATKÓW LOKALNYCH.	- 11 -
6.5 WPŁYWY Z TYTUŁU SPRZEDAŻY DZIAŁEK	- 11 -
6.6 WPŁYWY Z OPŁAT OD CZYNNOŚCI CYWILNOPRAWNYCH.	- 11 -
7 PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ PLANU NA WYDATKI GMINY	- 11 -
7.1 JEDNORAZOWE KOSZTY UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	- 11 -
7.2 UTRACONE WPŁYWY Z TYTUŁU NIE NALICZONEGO PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI	- 12 -
7.3 ODSZKODOWANIE Z TYTUŁU ZMNIEJSZENIA WARTOŚCI GRUNTU I KOSZTY WYKUPU GRUNTÓW NA REALIZACJĘ CELÓW PUBLICZNYCH	- 12 -
7.4 WYDATKI ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY.	- 12 -
7.5 KOSZT PODZIAŁU GEODEZYJNEGO	- 13 -
8 ZESTAWIENIE WYNIKÓW PROGNOZY	- 14 -
9 WNIOSKI I ZALECENIA WYNIKAJĄCE Z PROGNOZY	- 14 -

1 WSTĘP

Przedmiotem opracowania jest określenie skutków wpływu na finanse Gminy Zielona Góra, uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla w Łężycy.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) w art. 1 ust.2 wśród elementów, jakie należy uwzględnić w procesie planowania przestrzennego, w pkt.6 wymienia walory ekonomiczne przestrzeni, definiowane jako te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych.

Art. 17 w/w ustawy określający tok postępowania przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nakłada na wójta, burmistrza lub prezydenta obowiązek sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta ma za zadanie oszacowanie obciążeń i przychodów dla budżetu gminy, jakie nastąpią skutek uchwalenia planu oraz sformułowanie wniosków pozwalających zoptymalizować założone rozwiązania przestrzenne pod kątem efektywności ekonomicznej.

Tak scharakteryzowany cel opracowania potwierdza rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r. Nr 164, poz. 1587), które w § 11 stwierdza, że prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności:

- Prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy w podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 38 w/w ustawy,
- Prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
- Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Opracowanie zawiera:

- Charakterystykę terenu, dla którego sporządzany jest plan
- Analizę budżetu gminy i planów inwestycyjnych
- Obliczenie natychmiastowych skutków uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na poziomie dochodów i wydatków oraz prognozę skutków uchwalenia planu na finanse gminy w latach następnych.

Podstawowym celem każdej gminy jest osiągnięcie stabilnego rozwoju, wzrost poziomu i jakości życia mieszkańców. Zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

W szczególności zadania własne gminy obejmują między innymi sprawy:

- Ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska oraz gospodarki wodnej.
- Gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego.
- Utrzymania i rozwoju technicznego infrastruktury ochrony środowiska, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych,
- Utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych.
- Ochrony zdrowia.
- Edukacji.
- Kultury fizycznej, sportu i rekreacji.
- Porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli.

Zadania te realizowane są ze środków własnych gminy lub subwencji budżetowych. Środki przeznaczane są na płace personelu, utrzymanie istniejących obiektów w należytym stanie technicznym, a także na modernizację i budowę obiektów nowych. W tym celu gmina sporządza wieloletni plan inwestycyjny, w którym planuje zadania inwestycyjne biorąc pod uwagę stopień zaspokojenia potrzeb mieszkańców, wymogi ochrony środowiska, a także swoje realne możliwości finansowe.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla w Łężycy.

W planach inwestycyjnych uwzględniane też być muszą zadania inwestycyjne wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalanych przez Radę Gminy.

Dla określenia prognozy finansowej wydatków i dochodów związanych ze sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, posłużono się elementami oceny ekonomicznej inwestycji na podstawie zaktualizowanej wartości netto (NPV).

Zaktualizowana, czyli zdyskontowana (przeliczona na czas obecny) wartość netto, rozłożonego w czasie projektu inwestycyjnego jest różnica między zdyskontowanymi nakładami inwestycyjnymi a sumą przewidywanych, zdyskontowanych wolnych strumieni pieniężnych (generowanych w czasie), które uzyskujemy w poszczególnych latach przedsięwzięcia inwestycyjnego, przy wymaganej przez inwestora stopie dyskontowej.

Wartość zaktualizowana netto jest to wartość otrzymana przez zdyskontowanie, oddzielnie dla każdego roku, różnicy pomiędzy wpływami a wydatkami pieniężnymi przez cały okres trwania danego przedsięwzięcia, przy określonym (stałym lub zmiennym) poziomie stopy dyskontowej.

Różnica zdyskontowana jest na moment prognozy.

Wartości zdyskontowane netto, otrzymane dla poszczególnych lat sumuje się, otrzymując w ten sposób wartość zaktualizowaną netto.

Koncepcja obecnej wartości oparta jest na idei, że pieniądze mają wartość czasową. Złotówka, która posiadamy dzisiaj jest więcej warta niż złotówka, która otrzymamy w przyszłości, ponieważ obecną złotówkę możemy teraz zainwestować, uzyskać odsetki i dysponować większą gotówką w przyszłości.

Z kolei pieniądze, które uzyskamy w przyszłości, posiadają obecną wartość (mniejszą) obliczoną przez zastosowanie dyskontowania.

Dyskontowanie jest procesem odwrotnym do kapitalizacji, jako procesu przechodzenia od wartości obecnej, do wartości przyszłej.

W teorii wyceny nieruchomości, zaktualizowana wartość netto może być zaakceptowana jedynie wtedy, gdy jest większa od zera.

Przy ocenie skutków ekonomicznych uchwalenia planu miejscowego kryterium to nie obowiązuje, gdyż projekt nowego planu może być również zaakceptowany, gdy dana koncepcja przyniesie inwestorowi – gminie straty.

Wartość zerowa NPV (współczynnik IRR) oznacza, że przepływy środków pieniężnych z projektu są wystarczające tylko dla spłacenia zainwestowanego kapitału i uzyskania wymaganej stopy zwrotu z kapitału. Tak wyliczona stopa zwrotu może być uznana jako stopa bezpieczna, gwarantująca spodziewany zwrot poniesionych nakładów w założonym okresie czasu.

Formuła obliczenia wskaźnika ekonomicznego NPV:

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} - CF_0$$

Gdzie:

NPV – zaktualizowana wartość netto

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

CF_0 – koszty (nakłady) związane z transformacją obszaru,

r – stopa dyskonta (jako ułamek dziesiętny)

t – liczba lat obowiązywania planu (znaczący okres to max. 15 lat)

$\frac{1}{(1+r)^t}$ współczynnik dyskonta

Zaktualizowana wartość netto opiera się na prognozowanych przepływach pieniężnych, dla okresów przyszłych. Na tej podstawie można określić efektywność (opłacalność) podejmowanych działań rozwojowych (uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla w Łężycy.

Przy określaniu wartości zaktualizowanej netto (NPV) stopa dyskonta 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.

Niniejsze opracowanie wynika z art. 17 pkt.5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nakładającego na jednostkę samorządu terytorialnego obowiązek sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem postanowień art. 36 ustawy.

Zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prognoza zawiera:

- Prognozę dochodów własnych gminy
- Prognozę wydatków gminy związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy,
- Wnioski i zalecenia wynikające z uwzględnienia finansowych skutków przyjęcia proponowanych rozwiązań planu miejscowego.

W przypadku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą to dochody i wydatki jakie spowoduje ta zmiana.

2 PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU

2.1 Podstawy formalne

- Wykonawca –**Urszula Bak** - Rzecznik w zakresie szacowania nieruchomości, nr uprawnień 433,

2.2 Podstawy materialno – prawne oraz materiały źródłowe

- Ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 594, ze zm.)
- Ustawa z dnia 15 listopada 1984r. o podatku rolnym (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 1381, ze zm.)
- Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (j.t. Dz. U. 2013 r., poz. 885 ze zm.)
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.)
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (j.t. Dz. U. z 2014 r., poz. 849)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587)
- Uchwała Nr XVI/130/07 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 28 grudnia 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla w Łęczycy (fragment osiedla Czarkowo).
- Uchwała nr XXVII.219.2012 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 30 listopada 2012 r. w sprawie podatku od nieruchomości.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla w Łęczycy.

- Mapa ewidencyjna – rysunek planu
- Wypisy z rejestru gruntów

2.3 Podstawy metodologiczne

- „Problematyka ekonomiczna w planowaniu miejscowym. Materiały seminaryjne. Elementy prognozy skutków finansowych sporządzanych dla różnych stanów prawnych nieruchomości” – mgr inż. Zbigniew Witkiewicz- Szczecin, luty 2004.

3 CHARAKTERYSTYKA TERENU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Projekt ustala uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania osiedla w Łężycy.

Granice obowiązywania planu określa rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do projektu.

Sytuacja formalno – prawna terenu – teren nie użytkowany stanowiący własność osób prywatnych.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie i ustalenie zasad zagospodarowania terenów przeznaczonych pod lokalizację farmy wiatrowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz obszarami stref ochronnych

Obszar objęty planem – 13,25 ha.

TABELA NR 1 – FUNKcjONALNY PODZIAŁ TERENU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU

Lp	SYMBOL	PRZEZNACZENIE TERENU	
1	2	3	
1	MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca – obszar 3,99 ha
2	MNs	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej	projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa – obszar 1,00 ha
3	MW	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	projektowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – obszar 3,81 ha
4	MW,U	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami	projektowana zabudowa mieszkaniowej z usługami – Obszar 0,18 ha
5	KD	Tereny komunikacji drogowej	Drogi dojazdowe gminne z miejscami postojowymi – obszar 1,5054 ha
6	KDW	Tereny komunikacji kołowej	Drogi dojazdowe wewnętrzne z miejscami postojowymi- obszar 2,3936 ha
7	E	Teren stacji elektroenergetycznej	

4 ANALIZA BUDŻETU GMINY ZIELONA GÓRA W 2013 ROKU

Dochody własne gminy obejmują dochody z różnych źródeł oddanych do dyspozycji gminy na podstawie określonych regulacji prawnych wraz z subwencjami i dotacjami z budżetu państwa oraz środkami na dofinansowanie zadań gminy z zewnętrznych źródeł pozabudżetowych.

Zgodnie z uchwałą Nr XLII.349.2013 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 30 grudnia 2013 roku w sprawie uchwały budżetowej Gminy Zielona Góra na 2014 rok, budżet gminy Zielona Góra na 2014 rok przedstawia się następująco:

Dochody ogółem w kwocie 59 082 751 zł

W tym:

dochody bieżące w kwocie 55 482 532 zł
dochody majątkowe w kwocie 3 600 219 zł

wydatki ogółem w kwocie 56 958 509 zł

w tym:

wydatki bieżące w kwocie 51 273 582 zł
wydatki majątkowe w kwocie 5 684 927 zł

Nadwyżka budżetowa w wysokości 2 124 242 zł zostanie przeznaczona na spłatę wcześniej zaciągniętych kredytów bankowych..

W budżecie Gminy Zielona Góra nie uwzględniono wydatków związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem prognozy.

Całkowite koszty związane z procedurą uchwalenia planu, w tym koszty sporządzenia niniejszej prognozy, przejmuje na siebie Gmina Zielona Góra.

5 ZAŁOŻENIA PROGNOZY SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Następstwa skutków ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego można podzielić na : ekonomiczne, społeczne, ekologiczne i przestrzenne. Z uwagi na to, że następstwa społeczne, ekologiczne i przestrzenne są trudne mierzalne zostaną one pominięte.

Do skutków ekonomicznych zaliczamy:

1. Obciążenia finansowe gmin w następstwie uchwalenia planu miejscowego, do których zaliczamy:
 - obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomości tzn. ograniczenie korzystania z nieruchomości oraz zmniejszenie wartości nieruchomości,
 - obciążenia związane z wykupieniem nieruchomości, do realizacji celów publicznych,
 - obciążenia związane z kosztami budowy infrastruktury,
 - obciążenia związane z obsługą procesu inwestycyjnego,
2. Dochody gminy w następstwie uchwalenia planu miejscowego, do których zaliczamy:
 - opłatę planistyczną,
 - opłatę adiacencką,
 - przyrost podatku gruntowego,
 - opłata od czynności cywilnoprawnych.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla w Łężycy.

Założenia do obliczenia wpływów i wydatków związanych z realizacją ustaleń planu.

Wpływy z tytułu uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą rozłożone w okresie czasu trudnym do zdefiniowania i będą miały charakter okresowy, natomiast wydatki ponoszone będą w trakcie procesu uchwalania planu i mają charakter jednorazowy, choć też rozłożony w czasie.

Założenia do obliczenia wpływów i wydatków związanych z realizacją ustaleń planu. Przyjęte w niniejszym opracowaniu:

- Przyjęty okres prognozy – 5 lat
- Opłata za czynności cywilnoprawne – 2%
- Gmina Zielona Góra przyjmuje na siebie koszty proceduralne (koszty sporządzenia planu ogłoszenie w prasie itp.) związane z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Gmina Zielona Góra ponosi koszty wykupu gruntów .
- Gmina Zielona Góra ponosi koszty budowy dróg, chodników, ścieżek rowerowych i uzbrojenia terenu leżącego w jej zakresie
- Stawka podatku od nieruchomości (pozostałe grunty)– grunt -0,27 zł/m²
- Tereny oznaczone na planie MW i MW,U zostaną całkowicie zagospodarowane po upływie prognozy
- Przyjęta stopa dyskonta – 6%

6 PROGNOZA WPŁYWU UCHWALENIA PLANU NA DOCHODY GMINY

6.1 Opłata planistyczna.

Zgodnie z art. 36 i 37 ustawy o planowaniu przestrzennym opłata planistyczna może być pobrana w okresie 5 lat od daty uchwalenia planu miejscowego, pod warunkiem, że nastąpi sprzedaż nieruchomości. Należy, dla tego okresu opracować prognozę zmian wartości nieruchomości dla starej i nowej funkcji . Należy także zaprognozować prawdopodobieństwo sprzedaży oraz rozłożenie tej sprzedaży w czasie.

Dla określenia opłaty planistycznej zastosowano wzór:

$$Op_i = Sp_i \times P_i \times [(W_{j_{no}} - W_{j_{st}}) \times k_i] : (1+r)$$

gdzie: Op_i – opłata planistyczna w kolejnym roku

Sp_i – stawka 30% opłaty planistycznej

P_i – powierzchnia gruntów

$W_{j_{no}}$ – wartość 1 m² po zmianie w planie

$W_{j_{sp}}$ – wartość 1 m² przed zmianą w planie

r – oprocentowanie wkładów

k - % nie sprzedanych działek

W wyniku uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmianie przeznaczenia ulega:

1. obszar około 1 ha

W starym planie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca – MN

W zmianie planu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa – MNS.

Przeznaczenie terenu przed zmianą planu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, po zmianie planu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa.

Zmianie ulega jedynie forma zabudowy.

Opłata nie występuje

2. Obszar około 0,79 ha:

W starym planie – M3 – zabudowa szeregowa

W nowym planie – MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

Cena 1 m² gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową – 100 zł

Cena 1 m² runtów pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną – 200 zł

$Op = 7900 \text{ m}^2 \times (200 \text{ zł/m}^2 - 100 \text{ zł/m}^2) = 790000 \text{ zł}$

Op = 790 000 zł

6.2 Wpływy z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału gruntu.

Opłatę tą można pobierać w okresie do 3 lat od daty zatwierdzenia projektu podziału.

Do określenia wysokości opłaty zastosowano wzór:

$$Oa_p = S_p \times (P - P_d) \times (W_n - W_s)$$

gdzie: Oa_p – opłata adiacencka – 30%

P – powierzchnia terenu dzielonego

P_d – powierzchnia dróg-

W_n – wartość 1 m² po podziale

W_s – wartość 1 m² przed podziałem

Podstawą naliczenia opłaty adiacenckiej jest uchwała nr XII/105/2007 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 31 października 2007 roku w sprawie stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości powstałej z wyniku podziału.

Ustalona stawka procentowa – 30%.

Zmiana planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego uwzględnia podział tereny na działki.

Obszar objęty podziałem ogółem – około 8,89 ha

W tym:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 4,99 ha

Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla w Łęczycy.

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 3,99 ha

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – **4,99 ha:**

W tym: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca – około 3,99 ha – 40 działki

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa – około 1,00 ha – 21 działki

Ilość działek planowanych do wydzielenia łącznie – 61 działki

Cena przed podziałem –

Teren powyżej 10000 m² – 40 zł/m²

Działki po podziale – powierzchnia średnio około 1000 m² zabudowa wolnostojąca i 480 m² zabudowa szeregowa – cena 1 m² – 100 zł

Wartość przed podziałem:

$$O1 = 49900 \text{ m}^2 \times 40 \text{ zł/m}^2 = 1\,996\,000 \text{ zł}$$

$$O2 = 49900 \text{ m}^2 \times 100 \text{ zł/m}^2 = 4\,990\,000 \text{ zł}$$

$$O = 0,30 \times (4\,990\,000 \text{ zł} - 1\,996\,000 \text{ zł})$$

$$O = 898\,200 \text{ zł, przyjęto } \underline{\underline{898\,200 \text{ zł}}}$$

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – obszar 3,99 ha

W tym : MW – 3,81 ha – 5 działek

MW,U – 0,18 ha – 1 działka

Grunty pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną bez względu na powierzchnię osiągają ceny około 200 zł/m².

Opodz = 898 200 zł

6.3 Wpływy z opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

Prognozę wpływu z tytułu opłaty adiacenckiej przedstawia się kompleksowo dla wykonanych urządzeń infrastruktury technicznej, stanowiące zadania własne gminy:

- kanalizacja sanitarna,
- kanalizacja deszczowa
- oświetlenie ulic,
- drogi gminne.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozszerzyła infrastrukturę o kanalizację deszczową.

Zakłada się, że powyższe sieci zrealizowane będą w ostatnim roku prognozy.

Wpływy = 0

6.4 Wpływy z podatków lokalnych.

W zależności od sposobu użytkowania terenu gmina nakłada na użytkowników następujące rodzaje podatków:

- podatek rolny dla gruntów uprawnych,
- podatek leśny,
- podatek od nieruchomości w stawkach związanych z jego wykorzystaniem,
- podatek od budowli,
- Podatek od czynności cywilnoprawnych.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany w planie pociąga za sobą zmianę wykorzystania gruntów na części lub całości terenu objętego planem, co wiąże się ze zmianą rodzaju i stawek podatków.

Na obszarze objętym zmianą planu nie nastąpiła zmiana przeznaczenia gruntów, w związku z czym nie zmieni się wysokość podatków.

Wpływy = 0

6.5 Wpływy z tytułu sprzedaży działek

Na obszarze objętym zmianą planu nie występują grunty gminne.

Wpływy = 0

6.6 Wpływy z opłat od czynności cywilnoprawnych.

Podatek PCC płacony jest od zawieranych czynności cywilnoprawnych.

Podatek PCC należy zatem zapłacić od zawieranych umów kupna sprzedaży bądź umów dzierżawy. Podatek ten stanowi przychód własny gminy.

Zmiana mpzp spowodowała zwiększenie ilości działek, jakie zostaną wydzielone (w miejsce zabudowy jednorodzinnej, zabudowa szeregowa).

Zakłada się, że w okresie prognozy nie zostaną sprzedane działki w zabudowie szeregowej, a co się z tym wiąże zwiększenie nie nastąpi zwiększenie wpływów z tytułu podatków lokalnych.

7 PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ PLANU NA WYDATKI GMINY

7.1 Jednorazowe koszty uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

TABELA NR 3- WYDATKI Z BUDŻETU GMINY

Lp	pozycja	kwota
1	2	3
1	Koszty administracyjne sporządzenia planu, w tym koszty ogłoszeń w prasie miejscowej i inne koszty proceduralne	25 000,00
Razem		25 000,00

Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla w Łężycy.

7.2 Utracone wpływy z tytułu nie naliczonego podatku od nieruchomości

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie spowoduje utraty dotychczasowych podatków.

Koszty = 0

7.3 Odszkodowanie z tytułu zmniejszenia wartości gruntu i koszty wykupu gruntów na realizację celów publicznych.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie spowoduje zmniejszenia wartości nieruchomości sąsiednich, a więc odszkodowań z tego tytułu.

Na obszarze objętym planem wyznaczono drogę dojazdową gminną (obszar 1,5054 ha) oraz drogi dojazdowe wewnętrzne (obszar 2,3936 ha).

Gmina nie ma obowiązku wykupu gruntów pod drogi dojazdowe wewnętrzne i zakłada się, że do takiego wykupu nie dojdzie w okresie prognozy.

Obszar drogi wraz chodnikami, ścieżkami rowerowymi i parkingami – 1,5054 ha

Średnia cena gruntu pod drogi – 35 zł

$Kdr = 15054 \text{ m}^2 \times 35 \text{ zł/m}^2 = 526 890 \text{ zł}$

Kdr = 526 900 zł

7.4 Wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

W zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy należy zapewnienie budowa:

- sieci wodociągowe
- sieci kanalizacyjnej
- oświetlenie ulic
- budowa dróg.

W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada się budowę:

- sieci wodociągowej – magistralna – 284,10 m, rozdzielcza – 2178,45 m
- rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej – 2012,9 m
- sieci kanalizacji deszczowej – 2606,70 m
- dróg gminnych z chodnikami i parkingami – 15054 m², długość 1010 m

Gmina nie ma obowiązku budowy sieci w drogach wewnętrznych dojazdowych.

Koszty budowy infrastruktury przyjęto orientacyjnie na podstawie cennika SEKOCENBUD

Sieć wodociągowa – długość 1010 m

Koszt budowy 1 mb - 450 zł

$Kw = 1010 \text{ mb} \times 450 \text{ mb} = 454 500 \text{ zł}$

Siec kanalizacji sanitarnej – długość 1010 m

Koszt budowy 1 mb - 470 zł

$Kk = 1010 \text{ mb} \times 470 \text{ zł/mb} = 474 700 \text{ zł}$

Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla w Łężycy.

Sieć kanalizacji deszczowej – długość 1010 mb

Koszt budowy 1 mb= 310 zł

Kks = 1010 mb x 310 zł/mb = 313 100 zł

Koszt budowy dróg - długość 1010 mb szarość 6 m – obszar 6060 m²

Nawierzchnia z kostki brukowej – 100 m² = 25 000 zł

Kd = 60,60 m² x 25 000 zł = 1 515 000 zł

Razem Ki = 2 848 300 zł

7.5 Koszt podziału geodezyjnego

Zmiana planu nie spowodowała dodatkowych podziałów, których koszty ponosiłaby Gmina.

Koszty = 0

8 ZESTAWIENIE WYNIKÓW PROGNOZY

LP	POZYCJA	2014	2015	2016	2017	2018
1	2	3	4	5	6	7
I	WPŁYWY	0	0	1 688 200		
1	Sprzedaż gruntów stanowiących własność gminy	0	0	0	0	0
2	Wpływy z tytułu podatku od gruntów (0,27 zł/m ²)	0	0	0	0	0
3	Wpływy z tytułu udziału w podatku od czynności cywilnoprawnych	0	0	0	0	0
4	Opłata planistyczna (30%)	0	0	790 000	0	0
5	Opłata adiacencka z tytułu podziału działek	0	0	898 200	0	0
6	Opłata adiacencka z tyt. Udziału w kosztach budowy infrastruktury technicznej	0	0	0	0	0
II	WYDATKI	25000	0	526 900	0	2 848 300
1	Koszty administracyjne uchwalenia planu					
2	Koszty sporządzenia planu	25 000				
3	Utracone wpływy z tyt. Dotychczasowych podatków	0	0	0	0	0
4	Koszty wykonania infrastruktury technicznej	0	0	0	0	0
5	Koszty podziałów geodezyjnych		0	0	0	2 848 300
6	Odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości i wykupów	0	0	526 900	0	0
II	SALDO PIENIĘŻNE	-25 000	0	1 161 300	0	- 2 848 300
I	NETTO (I-II)					
IV	NVP dla stopy dyskonta 6%	- 1 814 720zł				

9 WNIOSKI I ZALECENIA WYNIKAJĄCE Z PROGNOZY

Z powyższych obliczeń wynika, że uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może w perspektywie pięcioletniej przynieść straty dla budżetu gminy w wysokości około **1 800 000 zł** (dla stopy dyskontowej 6% - postulowanej dla funduszy strukturalnych Unii Europejskiej).

W powyższym opracowaniu nie zostały uwzględnione możliwe wpływy z podatku dochodowego, które mogą być skutkiem opracowania powyższego planu oraz wpływy z podatków z terenów dla których nie zastały dokonane zmiany w planie.

W prognozie posłużono się stałymi, obowiązującymi na 2014 rok stawkami podatków od nieruchomości .

W niniejszej prognozie skoncentrowano się wyłącznie na liczbowej estymacji pewnych zjawisk ekonomicznych bezpośrednio związanych z opracowaniem planu, bez uwzględniania innych pozytywnych skutków społeczno – ekonomicznych i demograficznych.

Ponieważ prognoza została wykonana dla 5 letniego okresu, mogą w przyszłości wystąpić różnice między wielkościami prognozowanymi, a rzeczywistymi co stwarza konieczność jej sukcesywnej weryfikacji.

Niniejszego opracowania nie należy traktować jako wyceny inwestycji ani wyceny wartości nieruchomości. Wartości zamieszczone w opracowaniu są wartościami przybliżonymi- orientacyjnymi i nie można ich wykorzystywać jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych.

Najważniejsze wnioski wynikające z analizy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to:

1. Gmina Zielona Góra ponosi koszty z tytułu procedury uchwalenia planu (koszt sporządzenia planu, ogłoszeń itp- 25 000 zł).
2. Gmina ponosi koszty wykupu gruntów pod drogi gminne – 525 900 zł
3. Gmina ponosi koszty budowy infrastruktury technicznej – 2 848 300 zł
4. Gmina będzie miała znaczące wpływy z tytułu podziału gruntów –898 200 zł
5. Gmina będzie miała wpływy z opłaty adiacenckiej tytułu zmian w planie – 790 000 zł

W podsumowaniu, biorąc pod uwagę przewidywane skutki finansowe, należy stwierdzić, że w konsekwencji uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest finansowo nie korzystne dla Gminy Zielona Góra, jednakże w okresie długofalowym będzie on miał wymierne skutki finansowe dla gminy (podatki od nieruchomości, opłaty adiacenckie z tytułu udziału w kosztach budowy infrastruktury technicznej).

AUTOR OPRACOWANIA

Urszula Bąk

Uprawnienia nr: 433



**Uchwała Nr 2014
Rady Gminy Zielona Góra
z dnia ... 2014 r.**

w sprawie: **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla w Łężycy**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz.647 z późn. zm.), oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zielona Góra uchwała się co następuje:

**ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla w Łężycy obejmujący część osiedla Czarkowo.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skal 1: 1000, o którym mowa w ust. 3 pkt 1.

3. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek zmiany planu w skali 1:1000 zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Uchwała niniejsza jest zgodna z uchwałą nr XVI/130/07 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 28 grudnia 2007r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla w Łężycy (fragment osiedla Czarkowo).

§ 3. 1. Plan, o którym mowa w §1 ust.1, ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Plan określa z uwagi na niewystępowanie problematyki:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 4. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1, ust.1;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar w granicach planu, ograniczony liniami rozgraniczającymi i symbolem sposobu użytkowania, zgodnie z rysunkiem planu, będącym załącznikiem do niniejszej uchwały;
- 4) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, przekraczające obowiązujące wielkości normowe;
- 5) usługach - należy przez to rozumieć takie usługi, które służą zaspokojeniu potrzeb ludności, tj.: handel, gastronomię, kulturę, edukację, finanse, opiekę zdrowotną, z wykluczeniem usług obsługi komunikacji w tym stacji paliw;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej naziemnej, przy czym:
 - a) nie dotyczy ona elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacyjną,
 - b) elementy takie jak: zadaszenia, fragmenty dachu, ganki, balkony mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 2,0m;

- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

ROZDZIAŁ 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 4) zjazdy z drogi wojewódzkiej zgodnie z rysunkiem planu.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust.1, elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, orientacyjne linie podziałów wewnętrznych, mają charakter informacyjny.

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu :

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku symbolem – „MN”;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej szeregowej, oznaczone na rysunku symbolem – „MNs”;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem – „MW”;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej – wielorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku symbolem – „MW,U”;
- 5) tereny stacji transformatorowych, oznaczone na rysunku symbolem – „E”;
- 6) tereny komunikacji drogowej:
 - a) drogi dojazdowe gminne z miejscami postojowymi oznaczone na rysunku – symbolem „KD”,
 - b) drogi dojazdowe wewnętrzne z miejscami postojowymi oznaczone na rysunku – symbolem „KDW”.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następującą funkcję stanowiącą o ich przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej wolnostojącej „MN”, obejmują projektowaną zabudowę o funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem usług wbudowanych, nie zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nieuciążliwych dla funkcji mieszkaniowej, nie przekraczających 30% powierzchni całkowitej;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej szeregowej „MNs”, obejmują projektowaną zabudowę o funkcji mieszkaniowej;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej „MW”, obejmują projektowaną zabudowę o funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem usług wbudowanych, nie zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nieuciążliwych dla funkcji mieszkaniowej w parterze budynków mieszkalnych;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami „MW,U”, obejmują projektowaną zabudowę o funkcji mieszkaniowej z usługami wbudowanymi w parterze budynków mieszkalnych, pod warunkiem:
 - a) ograniczenia uciążliwości usług dla zabudowy mieszkaniowej,
 - b) nie zaliczenia usług do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

3. Na pozostałych terenach, o których mowa w ust.1 pkt 5 i 6, obowiązuje funkcja zgodna z przeznaczeniem.

ROZDZIAŁ 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:

- 1) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy i gabarytów budynków, w tym wysokości, formy dachu zgodnie z ustaleniami rozdziału 7;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów tymczasowych;
- 3) realizację chodników, z użyciem drobnowymiarowych materiałów rozbieralnych;
- 4) realizację ścieżek rowerowych;

- 5) zakaz stosowania betonowych płotów oraz pełnego muru powyżej 1,2m dla ogrodzeń przyległych do terenów oznaczonych na rysunku – symbolami „KD” i „KDW3”;
- 6) lokalizację reklam wielkoformatowych, których przynajmniej jeden z parametrów nie przekracza 3,0m z tym że:
 - a) reklamy na terenach przylegających do dróg publicznych można umieszczać wyłącznie na budynkach i ogrodzeniach,
 - b) reklamy i szyldy informacyjne umieszczane na ogrodzeniach nie mogą być wyższe niż te ogrodzenia.

ROZDZIAŁ 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. 1. Ze względu na ochronę środowiska przyrodniczego ustala się:

- 1) realizację utwardzonych ciągów komunikacyjnych, które należy wyposażyć w system odwodnienia uniemożliwiający infiltrację zanieczyszczeń do gruntu;
 - 2) na terenie ochrony pośredniej ujęcia komunalnego wody podziemnej w Łęczycy dopuszcza się odprowadzenie do ziemi oczyszczonych wód opadowych i roztopowych;
 - 3) zakazuje się:
 - a) likwidowania istniejących zadrzewień, o ile nie stanowią zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz nie stanowią przeszkody w przeprowadzeniu infrastruktury technicznej i zabudowy zgodnej z planem,
 - b) lokalizacji na terenach mieszkaniowych inwestycji usług zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
 - c) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu.
2. Na obszarze objętym planem ustala się obowiązek ograniczenia wszelkich uciążliwości do granic działki, dla której inwestor posiada tytuł prawny.

§ 9. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) ustala się dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, dla terenów:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „MN” i „MNs”, które kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „MW”, które kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami „MW,U”, które kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 2) dopuszcza się stosowanie ekranów akustycznych od strony drogi lokalnej wojewódzkiej;
- 3) w przypadku lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały albo czasowy pobyt dzieci i młodzieży na terenach o innych przeznaczeniach, w celu zapewnienia właściwej ochrony przed hałasem, wymaga się stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w tych obiektach.

ROZDZIAŁ 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. Ujawnione przedmioty o cechach zabytku należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu oraz postępować zgodnie z przepisami o ochronie zabytków.

ROZDZIAŁ 6

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią drogi publiczne, oznaczone na rysunku symbolem „KD”.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację: miejsc parkingowych, chodników, ścieżek rowerowych oraz elementów małej architektury w formie ławek lub przystanków autobusowych w pasach dróg, o ile nie koliduje to z użytkowaniem drogi.

ROZDZIAŁ 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 12. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem „MN”, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) teren zabudowy wolnostojącej,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu,
 - c) maksymalna wysokość obiektów – trzy kondygnacje, składająca się z parteru, piętra oraz poddasza, tj. do 7,5 m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu i nie większa niż 12,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
 - d) dachy strome, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami imitującymi tradycyjne pokrycia, kąt nachylenia połaci 30° do 45°,
 - e) wjazd od strony dróg dojazdowych wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu,
 - f) realizacja obsługi parkingowej na terenie posiadanej działki, w tym również dla dopuszczonych usług wbudowanych, minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych: 2 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego, 1 miejsce postojowe na 25m² powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych wyłącznie w przypadku lokalizacji usług,
 - g) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 40% powierzchni działki,
 - h) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji; z zachowaniem 30% powierzchni użytkowanej jako biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) inne kąty nachylenia połaci dachu do 35% całkowitej powierzchni dachu,
 - b) realizację piwnic jako czwartej kondygnacji,
 - c) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, altan, przy granicy działek z wyłączeniem granic od strony dróg dojazdowych oznaczonych symbolami „KD” i „KDW”, pod warunkiem zastosowania dachów jak dla zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zakazuje się wydzielenia działek pod usługi.

§ 13. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem „MNs”, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) teren zabudowy szeregowej,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu,
 - c) maksymalna wysokość obiektów – trzy kondygnacje, składająca się z parteru, piętra oraz poddasza i nie większa niż 14,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
 - d) dachy symetryczne strome, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami imitującymi tradycyjne pokrycia, kąt nachylenia połaci 30° do 45°,
 - e) wjazd od strony dróg dojazdowych wewnętrznych i gminnych oznaczonych na rysunku planu,
 - f) realizacja obsługi parkingowej na terenie przyległym „KD” i „KDW”, minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych: 1,5 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego, w tym co najmniej 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych wyłącznie w przypadku lokalizacji usług,
 - g) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 70% powierzchni działki,
 - h) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji; z zachowaniem 25% powierzchni użytkowanej jako biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) realizację podziemnych garaży jako czwartej kondygnacji,
 - b) inne kąty nachylenia połaci dachu do 35% całkowitej powierzchni dachu,
 - c) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności altan, przy granicy działek z wyłączeniem granic od strony dróg dojazdowych oznaczonych symbolem „KD” i „KDW”, pod warunkiem zastosowania dachów jak dla zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zakazuje się:
 - a) lokalizacji usług wbudowanych i wolnostojących,
 - b) lokalizacji garaży i budynków gospodarczych wolnostojących.

§ 14. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem „MW”, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – pięć kondygnacji, składających się z parteru, 3 pięter oraz poddasza i nie większa niż 20,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
 - c) realizację podziemnych miejsc postojowych i piwnic jako szóstej kondygnacji,
 - d) realizacja obsługi parkingowej na terenie jednostki oraz na terenie przyległym „KD” i „KDW”, minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych: 1,50 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego, 1 miejsce

- postojowe na każde rozpoczęte 25,0 m² powierzchni użytkowej 1 lokalu usługowego, 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii, w tym co najmniej 3 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych,
- e) dachy symetryczne strome, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami imitującymi tradycyjne pokrycia, kąt nachylenia połaci 30° do 45°;
 - f) wjazd od strony dróg dojazdowych wewnętrznych i gminnych oznaczonych na rysunku planu,
 - g) realizacja obsługi parkingowej na terenie jednostki i terenach przyległych,
 - h) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 70% powierzchni działki,
 - i) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji; z zachowaniem 25% powierzchni użytkowanej jako biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się inne kąty nachylenia połaci dachu do 35% całkowitej powierzchni dachu;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji usług wolnostojących,
 - b) lokalizacji garaży i budynków gospodarczych wolnostojących.

§ 15. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem „**MW,U**”, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
- a) funkcja usługowa w parterze budynków,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu,
 - c) maksymalna wysokość obiektów – pięć kondygnacji, składających się z parteru, 3 pięter oraz poddasza i nie większa niż 20,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
 - d) realizację podziemnych miejsc postojowych i piwnic jako szóstej kondygnacji,
 - e) realizacja obsługi parkingowej na terenie jednostki oraz na terenie przyległym „**KD**”, minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych: 1,50 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego, 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii, w tym co najmniej 3 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych,
 - f) dachy strome, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami imitującymi tradycyjne pokrycia, kąt nachylenia połaci 30° do 45°;
 - g) wjazd od strony dróg dojazdowych wewnętrznych i gminnych oznaczonych na rysunku planu,
 - h) realizacja obsługi parkingowej na terenie jednostki i terenach przyległych,
 - i) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 75% powierzchni działki,
 - j) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji; z zachowaniem 20% powierzchni użytkowanej jako biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się inne kąty nachylenia połaci dachu do 35% całkowitej powierzchni dachu;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji usług wolnostojących,
 - b) lokalizacji garaży i budynków gospodarczych wolnostojących.

§ 16. Wyznacza się tereny stacji transformatorowych, oznaczone na rysunku planu symbolami „**E**”, na których ustala budowę elektroenergetycznych stacji transformatorowych typu kontenerowego.

ROZDZIAŁ 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających specjalnej ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 17. Obszar objęty planem częściowo położony jest na terenie ochrony pośredniej ujęcia komunalnego wody podziemnej w Łęczycy, zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem nr 1/2012 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 17-04-2012 w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia komunalnego wody podziemnej w Łęczycy, na terenie Gminy Zielona Góra, powiat zielonogórski, województwo lubuskie (Dz. Urz. Woj. Lub. z 20 kwietnia 2012r., poz. 911).

§ 18. 1. Obszar objęty planem znajduje się w otoczeniu lotniska Przylep k/Zielonej Góry, w związku z powyższym dla inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej stosuje się przepisy odrębne, w tym przepisy Prawa lotniczego.

2. Na terenie objętym planem obowiązują:

- a) nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Przylep k/Zielonej Góry, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. z 2003r. Nr 130, poz. 1192 z późn. zm.),
- b) ograniczenie wysokości obiektu, obejmuje także umieszczone na nim urządzenia, a w szczególności anteny, reklamy, a w przypadku dróg lub linii kolejowych – również ich skrajnie zgodnie z §3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. z 2003r. Nr 130, poz. 1192 z późn. zm.),
- c) dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym napowietrznych linii, masztów, anten, dopuszczalne wysokości zabudowy zgodnie z §4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. z 2003r. Nr 130, poz. 1192 z późn. zm.), powinny być pomniejszone o co najmniej 10 m,
- d) na nieruchomościach w rejonach podejść do lądowania zabrania się sadzenia i uprawy drzew i krzewów mogących stanowić przeszkody lotnicze, zgodnie art. 87 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo Lotnicze (Dz. U. z 2013 r. poz. 1393),
- e) w odległości do 5 km od granicy lotniska zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków [podstawa prawna – art. 87 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo Lotnicze (Dz. U. z 2013 r. poz. 1393).

ROZDZIAŁ 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 19. Ustala się następujące zasady podziału:

- 1) terenu „MN” ustala się minimalnie 20,0m szerokości frontu działek budowlanych, mierzone w linii zabudowy od strony drogi, z wyjątkiem: działek narożnych lub gdy podział jest zgodny z liniami podziału wewnętrznego uwidocznionymi na rysunku planu oraz ustala się minimalną powierzchnię jednej działki 500,0m²;
- 2) terenu „MNs” ustala się minimalnie 9,0m szerokości frontu działek budowlanych, mierzone w linii zabudowy od strony drogi oraz ustala się minimalną powierzchnię jednej działki 400,0m²;
- 3) dopuszcza się:
 - a) odstępstwo od wymogów określonych w pkt 1 i 2 w przypadku konieczności wydzielenia działek, na których realizowane byłyby urządzenia infrastruktury technicznej lub dodatkowe wewnętrzne układy komunikacyjne,
 - b) wydzielenia działek dla poprawy zagospodarowania innej działki posiadającej dostęp do drogi lub podziału umożliwiającego dostęp do drogi;
- 4) zakazuje się wydzielania działek nie posiadających dostępu do ulicy z wyjątkiem sytuacji kiedy wydzielenie działki służy polepszeniu warunków zagospodarowania działki przyległej posiadającej dostęp do drogi.

ROZDZIAŁ 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 20. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów :

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 2) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów;
- 4) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym i urządzeń inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w §18 niniejszej uchwały;
- 5) oświetlenie uliczne terenu objętego planem wymaga opraw zapewniających skierowanie światła do dołu.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się dostawę wody z sieci wodociągowej, zapewniającej ciągłość dostawy wody do odbiorców i odpowiednie zabezpieczenie przeciwpożarowe.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych:

- 1) ustala się budowę rozdzielczej sieci kanalizacji;

- 2) sieci kanalizacji sanitarnej należy wykonać zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 3) w okresie przejściowym dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych;
 - 4) docelowo po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej ustala się obowiązek podłączenia do niej wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:
- 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstania, terenie każdej jednostki planu, na terenach zabudowy wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami poprzez retencję (gromadzenie w zbiornikach retencyjnych) z możliwością rozsączania do gruntu pod warunkiem ich oczyszczenia i prowadzenia monitoringu wód podziemnych na terenie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej;
 - 2) dopuszcza się objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych po wybudowaniu sieci kanalizacji deszczowej z niezbędnymi urządzeniami i instalacjami technicznymi, wody te mogą zostać odprowadzone na tereny znajdujące się poza granicami planu.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) budowę sieci rozdzielczej średniego lub niskiego ciśnienia, o pierwszej klasie lokalizacji, ze strefą kontrolowaną o szerokości 1,0 m, dla obsługi terenów zabudowy wyznaczonej planem;
 - 2) możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem ust. 7.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) zasilanie terenów objętych planem z projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 2) rozwiązania techniczne sposobu zasilania obiektów zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 3) realizacja przyłączenia wymaga zniwelowania terenu do rzędnych docelowych na trasie przebiegu sieci elektroenergetycznych oraz skoordynowania działań całkowitego uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej w tym sieci kanalizacyjnych i wodociągowych;
 - 4) dopuszcza się wydzielenie działek pod urządzenia elektrotechniczne pod warunkiem zapewnienia dojazdu.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się:
 - a) zasilanie terenów oznaczonych symbolami „MW” i „MW,U” z sieci ciepłej do celów grzewczych i zaopatrzenia w ciepłą wodę,
 - b) zasilanie terenów oznaczonych symbolami „MN” i „MNs” z sieci gazowej do celów grzewczych, użytkowych i zaopatrzenia w ciepłą wodę;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) alternatywnie zaopatrzenie terenów oznaczonych symbolami „MW” i „MW,U” z sieci gazowej do celów grzewczych, użytkowych i zaopatrzenia w ciepłą wodę,
 - b) alternatywnie zaopatrzenie terenów oznaczonych symbolami „MN” i „MNs” z sieci ciepłej do celów grzewczych i zaopatrzenia w ciepłą wodę,
 - c) wykorzystanie energii elektrycznej i energii odnawialnej, z wyłączeniem energii wiatrowej, do celów grzewczych wszystkich terenów objętych planem.
8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:
- 1) lokalizację pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych w granicach działek z dopuszczeniem lokalizacji w ogrodzeniach działek;
 - 2) dopuszcza się miejsca gromadzenia odpadów stałych w pomieszczeniach wbudowanych, wentylowanych.
9. W zakresie budowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację systemu kablowej sieci telefonicznej.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem „KD” – drogi dojazdowe gminne z miejscami postojowymi służące do obsługi osiedla, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczenia: KD1 – 5m, KD2 – 7m, KD3 – 18,5m, KD4 – 21m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) jezdnia szerokości 5,0 – 7,0m,
 - c) wydzielone ciągi piesze,
 - d) miejsca parkingowe do obsługi terenów przyległych w ilości niezbędnej do osiągnięcia minimalnego wskaźnika ilości miejsc postojowych określonego dla poszczególnych terenów jednostek planu w rozdziale 7;
- 2) dopuszcza się:

- a) jednostronne ścieżki rowerowe,
 - b) budowę infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizację elementów małej architektury służących ograniczeniu ruchu kołowego.
2. Realizacja inwestycji wymaga zapewnienia dróg pożarowych wynikających z przepisów odrębnych.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem „KDW” – drogi dojazdowe wewnętrzne z miejscami postojowymi służące do obsługi osiedla, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczenia: KDW1 – 10m, KDW2 – 11m, KDW3 – 14m, KDW4 – 16m, KDW5 – 21m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) jezdnia szerokości 5,0 – 7,0m,
 - c) wydzielone ciągi piesze,
 - d) miejsca parkingowe do obsługi terenów przyległych w ilości niezbędnej do osiągnięcia minimalnego wskaźnika ilości miejsc postojowych określonego dla poszczególnych terenów jednostek planu w rozdziale 7;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) jednostronne ścieżki rowerowe,
 - b) budowę infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizację elementów małej architektury służących ograniczeniu ruchu kołowego.
2. Realizacja inwestycji wymaga zapewnienia dróg pożarowych wynikających z przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 23. Do momentu realizacji ustaleń niniejszego planu sposób użytkowania i zagospodarowania terenów pozostaje dotychczasowy.

ROZDZIAŁ 12

Stawki procentowe

§ 24. Na podstawie art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się stawkę procentową w wysokości ... % służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

ROZDZIAŁ 13

Przepisy końcowe

§ 25. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla w Łężycy zatwierdzonego uchwałą nr IV/1/99 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 25 lutego 1999r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 8, poz. 44, w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zielona Góra.

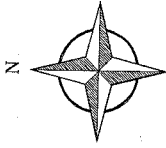
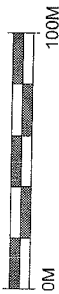
§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

GMINA ZIELONA GÓRA
 SKALA 1:1000
 PODZIAŁKA LINIOWA

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
 PRZESTRZENNEGO OSIEDLA W ŁĘŻYCY**

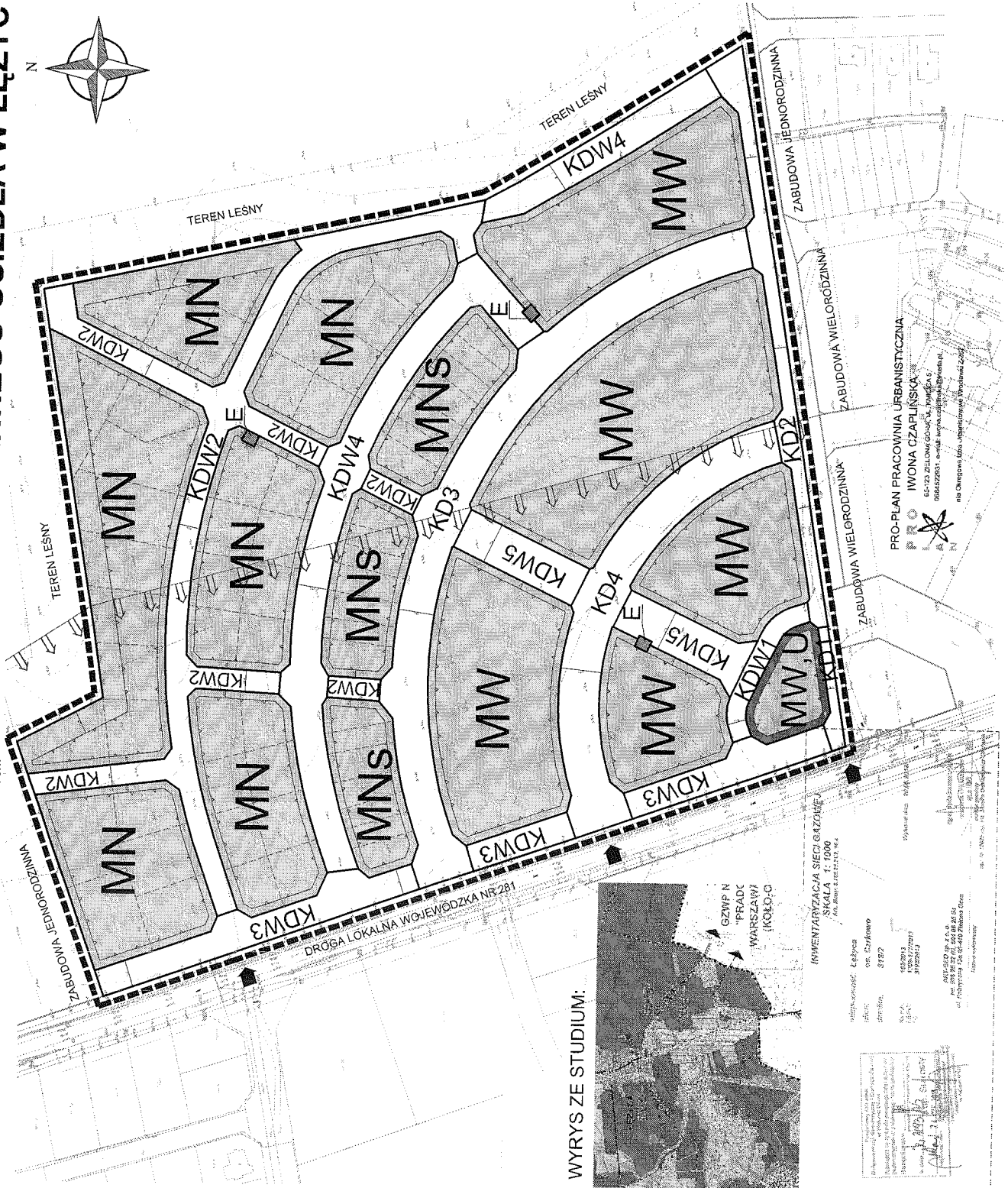
ZAŁĄCZNIK NR 1

RYSunEK ZMIANY PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1
 DO UCHWAŁY NR
 RADY GMINY ZIELONA GÓRA
 Z DNIA 2014 R.



OZNACZENIA:

	GRANICA OPRACOWANIA ZMIANY PLANU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO - NIEOBWIĄZUJĄCE
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ SZEREGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
	TERENY STACJI TRANSFORMATOROWYCH
	DRUGI DOJAZDOWE GMINNE Z MIEJSCAMI POSTOJOWYMI
	DRUGI DOJAZDOWE WEWNĘTRZNE Z MIEJSCAMI POSTOJOWYMI
	ZJAZDY Z DRUGI WOJEWÓDZKIEJ
	GRANICA TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ WŁĘŻYCY



WYRYS ZE STUDIUM:



INWENTARYZACJA SIECI GAZOWEJ
 SKALA 1:1000
 Nr. Akta: 4.01.01.2019.04

mgr inż. Andrzej Łężyca
 ul. Świerkowa 31B22
 52-100 Wrocław
 tel. 71 374 22 22
 www.azs.pl

ANULISZ Nr. 42.04
 wydany 08.06.2019 r. 04.01.01.2019.04
 ul. Chłopska 63a, 51-142 Wrocław, Ofi. Geod. i Kartogr.

PROJEKT PRACOWNIA URBANISTYCZNA
PROJEKT IWOŃNA CZAPLIŃSKA
 ul. 172 Żyłłowa Górnica, Wrocław
 52-100 Wrocław, Ofi. Geod. i Kartogr.
 ul. Chłopska 63a, 51-142 Wrocław, Ofi. Geod. i Kartogr.