DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 31.07.2023 r.

Poz. 3608

Elektronicznie podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpiński
Data: 31.07.2023 15:44:59

UCHWAŁA NR XLVI/465/2023
RADY MIEJSKIEJ W KĘPICACH

z dnia 29 czerwca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Barcino, obręb ewidencyjny Barcino, gmina Kępice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 w zw. z art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 997), Rada Miejska w Kępicach uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXI/334/2022 Rady Miejskiej w Kępicach z dnia 17 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Barcino, obręb ewidencyjny Barcino, gmina Kępice po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kępice przyjętym Uchwałą Nr XVII/102/99 Rady Miejskiej w Kępicach z dnia 16 grudnia 1999 roku, zmienionego Uchwałą Nr III/21/2015 z dnia 29 stycznia 2015 roku oraz zmienionego Uchwałą Nr XII/112/2016 Rady Miejskiej w Kępicach z dnia 24 marca 2016 roku uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 3/6, położonej w rejonie miejscowości Barcino w obrębie Barcino, gmina Kępice zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 10,62 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 1**;**

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie

z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziale 1- 11;

2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w rozdziale 12.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci powyżej 12 stopni,

2) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;

3) działaniach inwestycyjnych – należy przez to rozumieć wszelkie działania w obrębie działki budowlanej wymagające uzyskania pozwolenia na budowę, zgłoszenia budowy lub wykonania innych robót budowlanych, a także uzyskania innych zgód wymaganych obowiązującymi przepisami prawa;

4) miejscach parkingowych – należy przez to rozumieć miejsca przeznaczone na postój pojazdów, wyznaczone w obrębie budynku lub na zewnątrz w obrębie działki budowlanej, objętej działaniami inwestycyjnymi;

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków i wiat. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak: balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy, gzymsy, okapy – do 0,6m poza wyznaczoną linę zabudowy. Na każdym terenie dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,3 m poza wyznaczoną linię zabudowy;

6) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki, części budynków niewystających ponad powierzchnię terenu, tarasów, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

8) urządzeniu fotowoltaicznym – należy przez to rozumieć urządzenie składające się

z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;

9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechaniki pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;

4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Obszar objęty planem obejmuje łącznie **11** terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

1) tereny zabudowy mieszkaniowo jednorodzinnej, usługowej oznaczone symbolem cyfrowym od **1 do 6** oraz symbolem literowym **MN/U**;

2) teren zieleni / lasu, oznaczony symbolem cyfrowym **7** i symbolem literowym **Z/L**;

3) tereny dróg dojazdowych oznaczonych symbolami cyfrowymi od **8, 9**, **11** oraz symbolem literowym **KDD**;

4) tereny drogi dojazdowej z ciągiem pieszym oznaczonej symbolem cyfrowym **10** oraz symbolem literowym **KDD/KDP.**

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. W budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji.

2. W granicach jednej działki budowlanej obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego -dotyczy zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej.

3. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na działkach w sposób widoczny z dróg, bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej.

4. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczych, garażowych.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

1) tereny oznaczone symbolem **MN/U** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej;

2) teren oznaczony symbolem **Z/L** zalicza się do terenów zieleni i lasu.

2. W obszarze objętym planem wymagane jest dotrzymanie standardów odnoszących się do poziomów promieniowania elektromagnetycznego w środowisku, odpowiednio do przeznaczenia i stanu zagospodarowania i zabudowy terenów, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:

1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych i osuwaniem się mas ziemnych;

2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych, istniejących w granicach planu,

z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;

3) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów zróżnicowanych gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;

4) Wymagane jest uściślenie warunków geologiczno-inżynierskich dla potrzeb posadowienia obiektów budowlanych;

5) należy stosować rozwiązania, metody, techniki zapobiegające erozji gruntów oraz osuwaniu się mas ziemnych i zapewniające warunki bezpieczeństwa obiektów budowlanych;

6) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;

7) zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody.

4. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

1) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach wykonawczych wskazujących rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;

2) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:

a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,

b) powoduje trwałą zmianę stosunków wodnych na obszarze planu lub na terenach przyległych,

c) spowoduje osuwanie się gruntów w obrębie skarp i zboczy,

d) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,

e) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. Na obszarze objętym planem znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków: 13-28/42 – ślad osadniczy. Wszelkie roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymaga przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 11. 1. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojść

i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie ustala się minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej.

Rozdział 7.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

§ 12. Obszar planu nie znajduje się na terenie ochrony przyrodniczej.

§ 13. Obszar planu nie znajduje się na terenie szczególnego zagrożenia powodzią.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia podziałów nieruchomości.

2. W zakresie warunków podziału działek w granicach terenów ustala się:

1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek: 900m^2;

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych: 18m;

3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna

z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 20 stopni.

4) Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony

w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych. Dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki ustalona w ustaleniach szczegółowych. Obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku.

5) Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. 1. Teren znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania wynikającej z porozumienia wykonawczego pomiędzy Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół Bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi,

2. ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych: w odległości od 4000 m do 35000 m od punktu o współrzędnych 54o 28’ 48,158” N oraz 17o 06’ 04,719” E i w układzie odniesienia WGS84 i wysokości 65m nad poziomem morza lokalizacji turbin lub farm wiatrowych wymaga uzgodnienia z Dowódcą Polskim Bazy Systemu przed rakietami balistycznymi w Redzikowie,

3. ograniczenia w użytkowaniu nadajników elektromagnetycznych: zabronione jest używanie nadajników elektromagnetycznych, które generują pole magnetyczne przekraczające natężenie 3V/m wartości skutecznej dla wszystkich częstotliwości od 9 kHz do 300 GHz mierzonych 2,0m nad poziomem gruntu w Punkcie Centralnym Bazy o współrzędnych 54^o 28’46,354” N oraz 17^o 06’38,046” E, w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64 m n.p.m.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg dojazdowych przebiegających w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu, a także z dróg gminnych przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, połączonych z drogą wojewódzką nr 209 i droga powiatową nr 1157G relacji Łosino – Barcino.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają istniejące w granicach obszaru objętego planem oraz w sąsiedztwie obszaru objętego planem drogi dojazdowe, połączone z drogami gminnymi oraz dalej droga wojewódzką i droga powiatową nr 1157G relacji Łosino – Barcino.

3. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych, w sposób niekolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu.

4. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc parkingowych w liczbie:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,

b) dla lokali usługowych: 2 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego;

2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1;

3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych

w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1:

a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 4 – 20,

b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi powyżej 21;

4) miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej objętej działaniami inwestycyjnymi;

5) nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych, o których mowa w pkt. 1, w granicach terenów oznaczonych symbolem **KDD**.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:

1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;

2) zapewnienia wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzania w wodę oraz dróg pożarowych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:

1) zasilania energetycznego terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych, z uwzględnieniem ustaleń planu;

2) budowy, przebudowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych;

3) dla planowanych linii elektroenergetycznych obowiązuje strefa ochronna wolna od zabudowy

o szerokości:

- 3m dla linii kablowych SN (po 1,5m od osi w obu kierunkach),

- 2m dla linii kablowych nN (po 1m od osi w obu kierunkach).

3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych, z uwzględnieniem ustaleń planu.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;

2) nakaz zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych;

3) sieć gazową projektować w granicach dróg dojazdowych, zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci;

4) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowniczej na zasadach ustalonych przez zarządzającego siecią;

5) dopuszcza się rozbudowę oraz budowę sieci gazowej, należy zachować strefy kontrolowane

o szerokości zgodnej z przepisami szczególnymi;

6) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu naziemnych i podziemnych;

7) należy zachować bezpieczeństwo korzystania z instalacji i systemu zgodnie z przepisami szczególnymi;

8) możliwość lokalizacji sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg lub w terenach o innym przeznaczeniu;

9) w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się lokalizowanie i budowę nowych sieci gazowych;

10) tereny wchodzące w skład stref kontrolowanych gazociągów należy przeznaczyć jako tereny zieleni izolacyjnej.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się nakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:

1) odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;

2) zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych

w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż. ;

3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;

4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

5) wody opadowe i roztopowe z powierzchni komunikacji drogowej i placów utwardzonych związanych z obsługą transportu oraz z terenów innych powodujących zanieczyszczenie wód powierzchniowych wymagają oczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6) ustala się zakaz powierzchniowego odprowadzenia wód opadowych z dróg, parkingów i placów utwardzonych w sposób niezorganizowany.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.

8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o odpadach.

§ 18. 1. Lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii dopuszcza się w formie mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii. Dopuszczenie nie dotyczy elektrowni wiatrowych i biogazowni.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg,

z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

Rozdział 12.
Ustalenia szczegółowe

§ 19. Dla terenów: **1.MN/U** (o powierzchni ok. 1,14ha), **2.MN/U** (o powierzchni 3,31ha), **3.MN/U**

(o powierzchni 1,61ha), **4.MN/U** (o powierzchni ok. 0,26ha), **5.MN/U** (o powierzchni 1,1ha), **6.MN/U**

(o powierzchni 0,84ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej. Budynki mieszkalno-usługowe, łączące obie funkcje mieszkalną i usługową, bez określania proporcji pomiędzy funkcjami. Dopuszcza się samodzielne występowanie jednej z wyżej wymienionych funkcji.

2. Usługi typu handel detaliczny, gastronomia, w tym obiekty - zakłady i punkty gastronomiczne świadczące usługi żywieniowe, obsługa kultury, drobne usługi dla ludności, w formie lokali wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne lub jako odrębne budynki.

3. Dopuszcza się budynki i obiekty towarzyszące takie jak altany, wiaty, budynki gospodarcze, garaże.

4. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

5. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;

2) dopuszcza się garaż wbudowany lub dobudowany do budynku;

3) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 27%;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;

6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0,01;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 900 m^2;

8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 60%;

9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych, garażowych: 1,

c) dla budynków usługowych: do 2 kondygnacji;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych, mieszkalno - usługowych do 9,5m,

b) dla budynków gospodarczych, garażowych:

- dla dachu stromego: 6m,

- dla dachu płaskiego: 4m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia od 30 do 50 stopni. Dopuszcza się dachy płaskie nad parterową częścią budynków,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych, o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni lub dach płaski,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny,

w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach koloru białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, drewno, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

6. Zasady lokalizacji nowych budynków na działce:

1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony wjazdu na działkę, dopuszcza się odchylenie 30 stopni;

2) budynki gospodarcze w miarę możliwości należy lokalizować w głębi działki.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Na obszarze objętym planem teren 6.MN/U znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w w wojewódzkiej ewidencji zabytków: 13-28/42 – ślad osadniczy. Wszelkie roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymaga przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z §16.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §17 i §18.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 20. Dla terenu **7.Z/L** (o powierzchni ok. 1,02 ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni /lasu.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zakaz zabudowy budynkami;

2) dopuszcza się wiaty rekreacyjne oraz elementy małej architektury, ścieżki piesze;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki: 80%;

4) dopuszcza się miejsca postojowe min.5. w części terenu przyległej do drogi 8.KDD

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z §16.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §17 i §18.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

§ 21. Dla terenów **8.KDD** (o powierzchni ok. 0,62 ha)**, 9.KDD** (o powierzchni ok. 0,38 ha), **11.KDD**

(o powierzchni ok. 0,10 ha)oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg dojazdowych.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa

w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

§ 22. Dla terenu **10.KDD/KPP** (o powierzchni ok. 0,58 ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej i ciągu pieszego.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

Rozdział 13.
Ustalenia końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kępic.

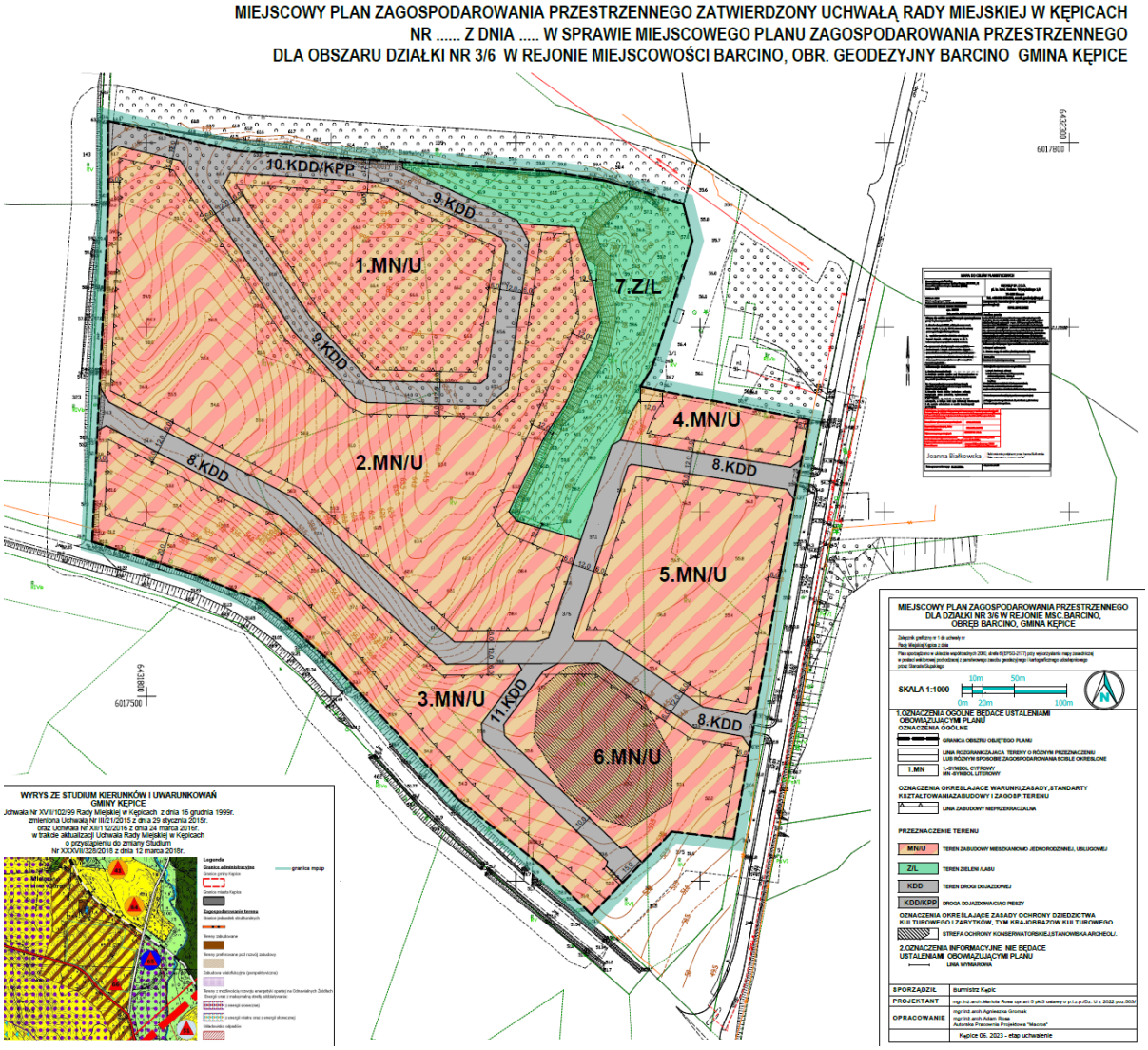
§ 24. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kępicach

Marek Busłowicz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLVI/465/2023
Rady Miejskiej w Kępicach
z dnia 29 czerwca 2023 r.

Załącznik graficzny (pomniejszony)



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVI/465/2023
Rady Miejskiej w Kępicach
z dnia 29 czerwca 2023 r.

Kępice, dnia 26 czerwca 2023 r.

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Barcino, obręb ewidencyjny Barcino, gmina Kępice które odbyło się w dniach od 4 maja 2023 roku do 2 czerwca 2023 roku oraz w wyznaczonym terminie od dnia zakończenia wyłożenia tj. do 23 czerwca 2023 roku, do ustaleń projektu planu miejscowego **nie wniesiono uwag**, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVI/465/2023
Rady Miejskiej w Kępicach
z dnia 29 czerwca 2023 r.

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Barcino, obręb ewidencyjny Barcino, gmina Kępice.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiot i zakres opracowania obejmuje teren wyznaczony granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi integralną część planu miejscowego. Zgodnie z art. 17 pkt 5 prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego, którą wykonuje się po sporządzeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Prognoza skutków finansowych polega na określeniu skutków finansowych uchwalenia planu i ich wpływu na budżet mając na uwadze wydatki i dochody z tym związane. Prognozę sporządza się na potrzeby samorządu terytorialnego oraz lokalnej społeczności w celu podniesienia wiedzy ekonomicznej na temat działań inwestycyjnych.

Prognoza powinna analizować i określać skutki wpływu ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod względem możliwości ich wykonania. Poszczególne rozwiązania planistyczne należy przedstawić w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Zgodnie z §11 Rozporządzenia 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) 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 z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

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.

Niniejsze opracowanie jest prognozą skutków finansowych przedsięwzięcia jakim jest realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb ewidencyjny Barcino, gmina Kępice.

Poniższe opracowanie nie jest operatem szacunkowym. Wartości zamieszczone w opracowaniu są wartościami przybliżonymi. Opracowanie może być wykorzystane do wspomagania procesu decyzyjnego w zakresie wstępnego budżetowania dochodów i wydatków własnych gminy związanych z realizacją ustaleń mpzp.

2. CEL OPRACOWANIA I ANALIZA OBSZARU OPRACOWANIA

Celem opracowania jest wstępne określenie skutków finansowych uchwalenia planu w przedmiocie opracowania, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) z uwzględnieniem art. 36, który określa cyt.” Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmiana, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy:

1) Odszkodowania za poniesiona rzeczywista szkodę,

2) Wykupienia nieruchomości lub jej części.

Realizacja roszczeń może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają. Nie dotyczy - własność Gminy.

Analiza obszaru opracowania

Położenie i sąsiedztwo

Projekt planu obejmuje teren o powierzchni około 10,62 ha. Teren objęty projektem planu zlokalizowany jest przy drodze powiatowej i wojewódzkie oraz sąsiedztwie linii kolejowej.

Obszar rolniczy, nierównomierny. W niewielkiej części pozostałości terenów leśnych.

Na analizowanym terenie zlokalizowana jest infrastruktura o znaczeniu lokalnym, w tym instalacje wodociągowa oraz linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia w granicach dróg (poza granicami planu)

Sytuacja formalna - prawna terenu

Obszar objęty projektem planu stanowi własność Gminy. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXI/334/2022 Rady Miejskiej w Kępicach z dnia 17 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Barcino, obręb ewidencyjny Barcino, gmina Kępice teren przeznaczony zostanie przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Zainwestowanie

Teren objęty projektem planu nie jest zainwestowany. Taki stan zainwestowania obszaru objętego projektem planu stwarza bardzo korzystną sytuację pod względem kosztów transformacji terenu.

Charakterystyka prawna analizowanych zjawisk

Wykup i wywłaszczenie gruntów pod drogi

Realizacja celu publicznego jakim jest wydzielenie gruntów pod drogi (art. 6 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami) odbywa się poprzez odpowiednie zapisy w miejscowym planie, a następnie dokonanie podziału geodezyjnego, w wyniku którego wydzielone zostają działki przeznaczone pod poszerzenie lub urządzenie nowej drogi publicznej. W drodze negocjacji z poprzednim właścicielem gruntu zajętego pod drogę ustala się „słuszne odszkodowanie" tj. kwotę odpowiadającą rynkowej wartości nieruchomości określonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. W przypadku nie uzgodnienia wysokości odszkodowania w drodze negocjacji wypłaca się odszkodowanie w wysokości takiej jak w postępowaniu o wywłaszczenie nieruchomości.

Opłata planistyczna

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa stawkę jednorazowej opłaty, którą wnosi właściciel na rzecz gminy, w przypadku sprzedaży nieruchomości objętej planem. Uprawnienie to dla gminy, a obowiązek dla właściciela nieruchomości wygasa po upływie 5 lat od uchwalenia planu. Maksymalna wysokość tej opłaty (opłaty planistycznej) to 30% wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu. Wartość nieruchomości dla wyliczenia opłaty ustala się w oparciu o operat szacunkowy wykonany przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

Odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości gruntu

Zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miasto wypłaca odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości wynikającego z faktu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego daną nieruchomość. Roszczenie właściciela lub wieczystego użytkownika może zostać zgłoszone w okresie 5 lat od dnia uchwalenia planu, w przypadku sprzedaży nieruchomości. Różnica wartości nieruchomości przed uchwaleniem planu i po jego uchwaleniu określana jest na dzień sprzedaży przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

Skutki finansowe z tytułu ograniczeń w dotychczasowym użytkowaniu nieruchomości

Zgodnie z art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać od miasta odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości.

Realizacja sieci infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska

Do zadań własnych gminy należy (zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym) budowa dróg, sieci kanalizacyjnej, sieci wodociągowej i oświetlenia ulic. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który wyznacza nowe tereny do zainwestowania a także określa przebieg nowych dróg i infrastruktury technicznej powoduje powstanie tego obowiązku na terenie objętym planem. Gmina jednak z uwagi na ograniczone środki w budżecie obowiązki te może rozłożyć w czasie.

Opłaty adiacenckie

Na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli w wyniku dokonania podziału gruntu lub doprowadzeniu do niego sieci infrastruktury technicznej wartość gruntu wzrośnie, gmina pobiera opłatę adiacencką.

Podatek od nieruchomości

Podatek od nieruchomości jest dochodem własnym Gminy, a jego wysokość, ustalana przez Radę Miejską, zależna jest od sposobu przeznaczenia, zagospodarowania i korzystania z nieruchomości. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwarzającego możliwości innego niż dotychczas użytkowania nieruchomości powoduje istotne zmiany w uzyskiwanych przez Gminę dochodach. Zmiana funkcji nieruchomości powodując zmianę jej wartości ma wpływ na cenę sprzedaży nieruchomości, wysokość podatku od niej, dzierżawy, najmu itp.

3. ZAŁOŻENIA OGÓLNE OPRACOWANIA PROGNOZY

Wymóg sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wynika z zapisów art. 17 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podstawowym elementem prognozy, które określa do tej ustawy rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dokonanie opisu stanu nieruchomości objętych planem, a następnie wycena wartości nieruchomości w stanie istniejącym oraz prognoza wartości nieruchomości w stanie projektowanym przez plan.

Realizacja badanych regulacji w zakresie zagospodarowania przestrzeni warunkowana jest wydatkowaniem przez samorząd określonych środków finansowych niezbędnych dla skutecznego i poprawnego technicznie ich zrealizowania (KOSZTY). Jednocześnie przyjęcie tych regulacji powinno skutkować wzrostem przychodów gminy z tytułu sprzedaży prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego do części terenów powstałych w wyniku podziału lub scalania działek (DOCHODY). Przedmiotowa analizuje i ocenia te ustalenia planu, które niosą za sobą konsekwencje prawne i ekonomiczne, za które odpowiada samorząd, zawarte w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym szczególnie w zakresie art. 36 i art. 37.

4. PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE

Przy sporządzaniu prognozy uwzględnia się aktualne zapisy ustaw wraz z obowiązującymi przepisami wykonawczymi do tych ustaw, odnoszącymi się stosownie do przedmiotu, celu i zakresu opracowania:

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

   (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

2) Ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz.559).

3) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

4) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity. Dz. U. z 2023 r. poz. 344).

5) Ustawa z dnia 25 lipca 2008r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (tekst jednolity Dz. U. z 2008 r. Nr 154, poz. 958).

6) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 ze zmianami).

7) Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 70).

8) Ustawa z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 15 poz.148 ze zmianami).

5. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

1) Strategia Rozwoju Woj. Pomorskiego z dnia 26.10.2009 roku.

2) Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Pomorskiego - uchwała Nr 639/XLVI/02 Sejmiku Woj. Pomorskiego z dn. 30.09.2002 oraz jej zmiana - uchwała nr 1004/XXXIX/09 Sejmiku Woj.Pomorskiego z dnia 26.10.2009 r.

3) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kępice przyjętym Uchwałą Nr XVII/102/99 Rady Miejskiej w Kępicach z dnia 16 grudnia 1999 roku, zmienionego Uchwałą Nr III/21/2015 z dnia 29 stycznia 2015 roku oraz zmienionego Uchwałą Nr XII/112/2016 Rady Miejskiej w Kępicach z dnia 24 marca 2016 roku.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu dla struktury przestrzennej gminy

Projekt planu wyznacza następujące tereny:

1) tereny zabudowy mieszkaniowo jednorodzinnej, usługowej oznaczone symbolem cyfrowym od 1 do 6 oraz symbolem literowym MN/U;

2) teren zieleni / lasu, oznaczony symbolem cyfrowym 7 i symbolem literowym Z/L;

3) tereny dróg dojazdowych oznaczonych symbolami cyfrowymi od 8, 9, 11 oraz symbolem literowym KDD;

4) tereny drogi dojazdowej z ciągiem pieszym oznaczonej symbolem cyfrowym 10 oraz symbolem literowym KDD/KDP.

6. PODSTAWOWY ZASÓB INFORMACJI DO OPRACOWANIA PROGNOZY

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma duży wpływ na kształtowanie skutków finansowych, które mogą być po jego uchwaleniu po stronie zarówno obciążeń jak i potencjalnych dochodów. Obciążenia mogą zaistnieć w czasie krótkoterminowym lub wieloletnim. Teren objęty planem nie jest zabudowany, stanowi własność Gminy, obecnie teren rolniczy.

7. OBCIĄŻENIA FINANSOWE GMINY PO UCHWALENIU MPZP – KOSZTY.

Obciążenia finansowe (koszty), które może ponieść gmina w związku z uchwaleniem planu mają różny zakres i charakter

Obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane w nieruchomościach:

- ograniczenia w wykorzystaniu nieruchomości,
- zmniejszenie wartości nieruchomości,

Obciążenia finansowe nie występują

Obciążenia finansowe związane z wykupieniem nieruchomości przeznaczonych do realizacji gminnych celów publicznych:

- tereny zielone,
- tereny pod inne lokalne cele publiczne,

Obciążenia finansowe nie występują

Obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury technicznej:

Uchwalenie i realizacja planu spowoduje konieczność wybudowania dróg i infrastruktury technicznej, kanalizacji deszczowej

Koszt realizacji ww. przedsięwzięć jest niemożliwy do oszacowania w chwili obecnej, ze względu na znaczne zróżnicowanie kwot przetargowych za wykonanie kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej. Dodatkowo wydatki mogą ulec znacznemu zmniejszeniu lub też zostać anulowane po spełnieniu uwarunkowań formalno - prawnych, m.in. finansowania ze środków zewnętrznych lub na zasadach partnerstwa publiczno - prywatnego, umów cywilno - prawnych.

Realizacja ustaleń projektu planu będzie wiązała się również z koniecznością urządzenia dróg. Zgodnie z przedstawionym projektem łączna powierzchnia dróg wymagających urządzenia jest równa 1,68 ha.

- drogi, sieci kanalizacyjne i wodociągowe
- sieci gazowe, sieci energetyczne i telekomunikacyjne,
- urządzanie terenów zielonych

Obciążenia finansowe występują

Obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego:

- opracowanie planu
- wykonanie wycen dla ustalenia różnych rekompensat z tytułu wywłaszczeń,
- określanie wartości nabycia nieruchomości zamiennych,

Powyższe obciążenia finansowe nie występują w tiret 2,3.

8. **WPŁYWY FINANSOWE GMINY PO UCHWALENIU MPZP – DOCHODY.**

Po uchwaleniu planu w jego następstwie gmina ma także możliwość zwiększenia dochodów własnych, których źródłem mogą być:

1) Opłaty planistyczne,
2) Opłaty adiacenckie: z tytułu podziału i scalenia nieruchomości,
3) Dochody z podatku od nieruchomości – od budynków i budowli na terenach objętych planem,
4) Dochody związane z obrotem nieruchomościami w tym podatki od umów cywilno –prawnych.

Ad.1. opłata planistyczna

Istota opłaty planistycznej wywodzi się z zapisów art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi iż w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości. Opłaty planistyczne ograniczone są w czasie (5 lat od dnia w którym plan miejscowy albo jego zmiany są obowiązujące) i mogą być stosowane wyłącznie pod warunkiem, że właściciel lub użytkownik wieczysty zbył nieruchomość.

W związku z faktem, że tereny zgodnie z obowiązującym planem jest terenem zabudowy mieszkaniowo-usługowej, na terenie objętym planem występuje sytuacja wzrostu wartości gruntów związana ze zmianą przeznaczenia planu. Teren poprzez nowe ustalenia zmieni swoją funkcję..

Ad.2. Opłaty adiacenckie

Opłata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości

Podział nieruchomości polega na ewidencyjnym wyodrębnieniu w ramach jednej nieruchomości lub kilkunastu działek gruntu bez zmiany podmiotu, któremu przysługuje do nieruchomości prawo rzeczowe. Należy zwrócić uwagę na to iż podział występuje tylko wówczas, gdy wydzielenie działek, zgodnie z planem miejscowym, można zamknąć w granicach istniejącej nieruchomości. Ustalenie opłaty

adiacenckiej w tym przypadku może nastąpić po każdorazowym dokonaniu podziału geodezyjnego danej nieruchomości, w terminie trzech lat licząc od dnia zatwierdzenia kolejnych podziałów geodezyjnych.

Do czynników które powodują zmniejszenie wartości w ramach podziału należą: koszty jakie ponosi właściciel nieruchomości na podział (koszty opracowania projektu i wykonanie podziału, koszty postępowania administracyjnego związanego z podziałem).

Plan nie narzuca obowiązkowych podziałów nieruchomości więc w związku z uchwaleniem planu opłata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości nie jest obligatoryjna

Postępowanie scaleniowo-podziałowe polega na scaleniu (ewidencyjnym) nieruchomości, a następnie na podziale geodezyjno-prawnym tak utworzonego jednolitego obszaru gruntu. Każdy uczestnik procesu scalania i podziału (właściciele i użytkownicy wieczyści) otrzymuje działki właściwie ukształtowane i uzbrojone w urządzenia infrastruktury technicznej. Osoby, które otrzymały nowe nieruchomości wydzielone w wyniku scalenia i podziału, są zobowiązane do wniesienia na rzecz gminy opłat adiacenckich w wysokości do 50% wzrostu wartości tych nieruchomości, w stosunku do wartości nieruchomości dotychczas posiadanych. Wysokość stawki procentowej ustala rada gminy w uchwale o scaleniu i podziale nieruchomości.

Plan nie narzuca przeprowadzenia obowiązkowych postępowań scaleniowo-podziałowych nieruchomości więc w związku z uchwaleniem planu opłata adiacencka z tytułu scalenia i podziału nieruchomości nie wystąpi.

Ad. 3. Dochody z podatku od nieruchomości:

W przypadku uchwalenia planu może nastąpić wzrost dochodów z tytułu podatków od wybudowania nowych budynków. Przewidywany jest wzrost podatków od oddawania nowych obiektów kubaturowych od powierzchni użytkowej budynku 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 omawianych gruntów. Również długa skala czasowa przedsięwzięcia powoduje, że karkołomnym zadaniem byłoby, teraz, oszacowanie docelowej wartości gruntów, w oparciu, o którą obliczono by rentę planistyczną.Do oszacowania wpływów z podatku od nieruchomości uwzględniono następujące parametry i współczynniki wykorzystywane do terenów funkcjonalnych pod prowadzoną działalność gospodarczą:

Wsz = P x C x Wś

gdzie:

P – powierzchnia gruntu (m^2)

C – stawka podatku od nieruchomości dla terenów pod działalność gospodarczą (na rok 2022)

Wś – współczynnik ściągalności podatku

Wsz – wartość szacunkowa podatku od powierzchni gruntu

82 600m^2x1,06zł/m^2x0,8=70 044 zł

Ad. 4. Dochody związane z obrotem nieruchomościami

Właściciel nieruchomości: Gmina.

Dochód związany z obrotem nieruchomością wystąpi na późniejszym etapie inwestycji

9. **WNIOSKI I ZALECENIA**

1) Realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie spowoduje ujemnego przepływu pieniężnego.
2) Sprzedaż działek pod zabudowę przyniesie główny dochód z terenu , rozłożony w czasie.
3) Koszt związany z realizacją planu występuje po stronie Gminy.
4) Na omawianym terenie występują inwestycje finansowane z budżetu Gminy.
5) Ustalenia badanego planu nie wprowadzają funkcji jak również nie ustalają takiej jej struktury, która mogłaby wpłynąć na obniżenie wartości nieruchomości stanowiących własność prywatną. W związku

z powyższym nie zachodzi konieczność szacunku opłat z tego tytułu (art. 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

6) Realizacja zadań (usuwanie odpadów stałych, utrzymanie norm w zakresie jakości środowiska) będzie obciążać ekonomiczne podmioty realizujące cele prywatne i półprywatne.

7) Prognoza wykonana dla 5 letniego interwału czasowego w związku z czym mogą wystąpić różnice pomiędzy wielkościami rzeczywistymi a prognozowanymi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVI/465/2023
Rady Miejskiej w Kępicach
z dnia 29 czerwca 2023 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (załącznik w postaci cyfrowej).