

GMINA GOŚCINO

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH
UCHWALENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY GOŚCINO
DLA CZĘŚCI OBREBU MIASTO GOŚCINO**

Autor prognozy: mgr Małgorzata Pawlak

Malbork, sierpień 2024 r.

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot prognozy	3
2. Cel prognozy	3
3. Podstawy opracowania prognozy	3
3.1. Podstawa formalna, autor prognozy	3
3.2. Podstawy materialno – prawne	3
3.3 Podstawy metodyczne	3
3.4 Źródła danych merytorycznych.....	4
4. Określenie dat istotnych dla określenia wartości w procesie tworzenia prognozy	4
5. Charakterystyka obszaru objętego planem miejscowym	4
5.1 Ogólny opis lokalizacji.....	4
5.2 Szczegółowa lokalizacja obszaru objętego planem miejscowym	6
6. Przeznaczenie terenu objętego planem miejscowym	7
6.1 Przeznaczenie terenu przed uchwaleniem planu miejscowego	7
6.2 Przeznaczenie terenu po uchwaleniu planu miejscowego.....	10
7. Uwarunkowania prognozy skutków uchwalenia planu miejscowego.....	24
7.1 Warunki sporządzenia prognozy	24
7.2 Założenia do prognozy	25
7.3. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na wydatki gminy.....	25
7.4. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na dochody gminy	26
7.5 Oszacowane wartości prognozy	28
8. Wnioski końcowe	28
9. Klauzule	29

1. Przedmiot prognozy

Przedmiotem opracowania jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Miasto Gościno.

Projekt miejscowego planu dotyczy obszaru obejmującego teren w granicach wyznaczonych zgodnie z Uchwałą nr XXXVI/344/22 Rady Miejskiej w Gościnie z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Miasto Gościno.

2. Cel prognozy

Celem prognozy jest wskazanie skutków finansowych, jakie wywoła dla Gminy Gościno uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Miasto Gościno.

Obowiązek sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wynika z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Podstawy opracowania prognozy

3.1. Podstawa formalna, autor prognozy

Podstawą formalną sporządzenia niniejszego opracowania jest zlecenie Gminy Gościno.

Autor prognozy: rzeczoznawca majątkowy Małgorzata Pawlak, ul. A. Struga 19, 82-200 Malbork, nr uprawnień 5966.

3.2. Podstawy materialno – prawne

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).
- Ustawa z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2024r., poz. 721).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity, Dz. U. z 2024 r. poz. 1145).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tekst jednolity, Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jednolity, Dz. U. z 2023r. poz. 1832).

3.3 Podstawy metodyczne

Normy zawodowe:

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Literatura przedmiotu:

- Prognoza skutków finansowych uchwalania mpzp, komentarz, Maria Kopytkowska, Lex/el, 2022r.
- „Przestrzenne, finansowe i środowiskowe skutki opracowań planistycznych”, red. R. Cymerman, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, Olsztyn 2017 r.

- Identyfikacja obszarów ryzyka w prognozowaniu skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, S. Żróbek, M. Krajewska, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, nr 36, t.1, (s. 503-512), Szczecin 2014r.

3.4 Źródła danych merytorycznych

Źródła danych merytorycznych użytych w trakcie sporządzania prognozy stanowią:

- projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Miasto Gościno, Studio DZ Daniel Załuski, sierpień 2024r.,
- prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Miasto Gościno, mgr Bogusław Grechuta, czerwiec 2024 r.,
- miejscowy plany zagospodarowania przestrzennego miejscowości Gościno, w rejonie ulic: Torowej, Grunwaldzkiej, Ratuszowej, Malinowej, zatwierdzony Uchwałą nr XXXII/190/16 Rady Miejskiej w Gościnie z dnia 16 grudnia 2016r.,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gościno, t.j. uchwała nr XLVII/483/23 Rady Miejskiej w Gościnie z dnia 26 października 2023 r.,
- informacje uzyskane od Zleceniodawcy,
- informacje uzyskane w Urzędzie Miejskim w Gościnie,
- dane z rejestru gruntów dla obrębów ewidencyjnych gminy Gościno,
- informacje uzyskane od kosztorysantów i inwestorów działających na lokalnym rynku nieruchomości,
- badania rynku i własne analizy.

4. Określenie dat istotnych dla określenia wartości w procesie tworzenia prognozy

Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego w celu określenia wartości w procesie tworzenia prognozy zostały przedstawione w Tabeli 1.

Tabela 1. Określenie dat istotnych dla określenia wartości w procesie tworzenia prognozy

Data sporządzenia prognozy:	sierpień 2024 r.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu prognozy:	sierpień 2024 r.

Źródło: opracowanie własne.

5. Charakterystyka obszaru objętego planem miejscowym

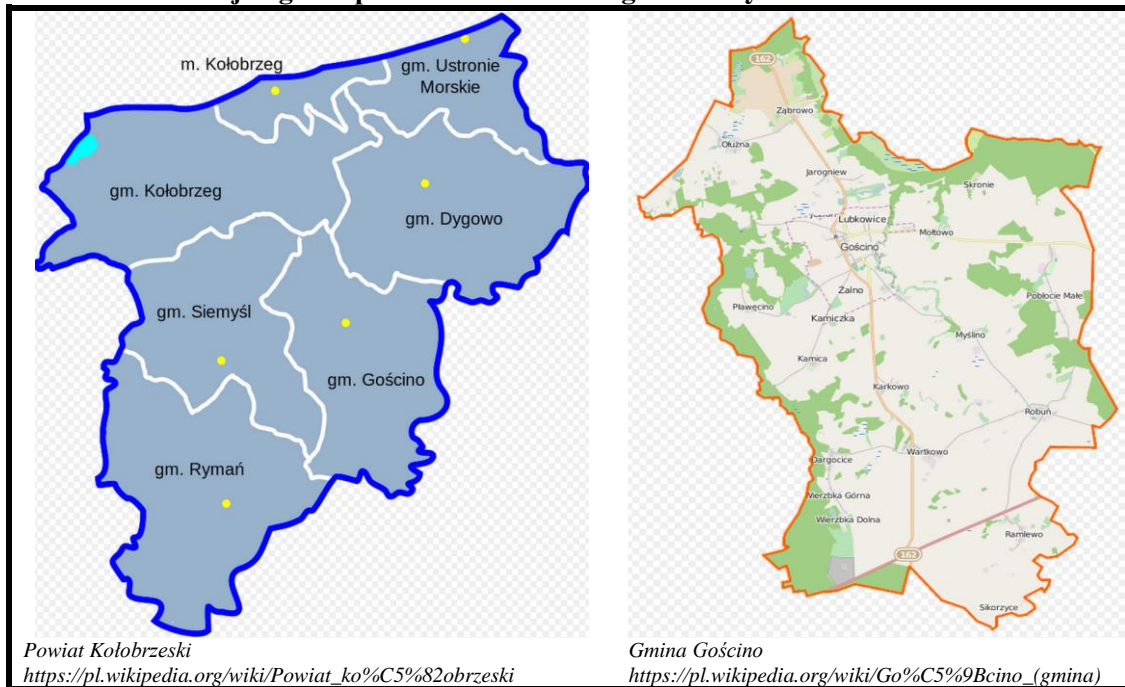
5.1 Ogólny opis lokalizacji

Województwo zachodniopomorskie jest położone w północno-zachodniej części Polski, na wybrzeżu Morza Bałtyckiego. Graniczy na wschodzie z województwem pomorskim, na południu z województwami: wielkopolskim i lubuskim, a na zachodzie z niemieckimi krajami związkowymi: Brandenburgią i Meklemburgią-Pomorzem Przednim. Zajmuje obszar 22 892,48 km², w grudniu 2022 r. obszar ten był zamieszkały przez 1 640 622 mieszkańców. Siedzibą władz województwa jest Szczecin.¹

¹ https://pl.wikipedia.org/wiki/Wojew%C3%B3dztwo_zachodniopomorskie,
<https://www.polskawliczbach.pl/zachodniopomorskie>

Powiat kołobrzeski² – jest położony w północno-zachodniej Polsce. W skład powiatu wchodzi gmina miejska Kołobrzeg, gmina miejsko-wiejska Gościno, gminy wiejskie: Dygowo, Kołobrzeg, Rymań, Siemyśl, Ustronie Morskie, miasta: Kołobrzeg, Gościno. Powierzchnia powiatu wynosi 724,66 km². Ludność zamieszkująca powiat na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosi 76 975 mieszkańców.

Rysunek 1. Lokalizacja ogólna powiatu kołobrzeskiego i Gminy Gościno



Źródło: opracowanie własne.

Gmina Gościno³ to gmina miejsko-wiejska, znajduje się w północno-zachodniej Polsce, w woj. zachodniopomorskim, w powiecie kołobrzeskim. Siedzibą gminy jest miasto Gościno. Graniczy z gminami Dygowo, Kołobrzeg, Rymań i Siemyśl (powiat kołobrzeski), Karlino (powiat białogardzki), Sławoborze (powiat świdwiński). Powierzchnia gminy wynosi 116 km², co stanowi 16,0% powierzchni powiatu. Liczba ludności wg danych na dn. 31.12.2023r. wynosi 5302 mieszkańców, bezrobocie rejestrowane w gminie Gościno wynosiło w 2023 roku 2% (stan na dn. 31.12.2021r.). Przez gminę przebiega droga wojewódzka nr 112 i droga wojewódzka nr 162, która przecina gminę z południa na północ: Zieleniewo – Gościno – Wartkowo. Duże znaczenie ma także droga powiatowa Gościno – Karlino.

W gminie Gościno w roku 2023 w rejestrze REGON zarejestrowane były 634 podmioty gospodarki narodowej, z czego 514 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Według danych z rejestru REGON wśród podmiotów posiadających osobowość prawną w gminie Gościno najwięcej (26) jest stanowiących spółki handlowe z ograniczoną odpowiedzialnością. Analizując rejestr pod kątem liczby zatrudnionych pracowników można stwierdzić, że najwięcej (619) jest mikro-przedsiębiorstw, zatrudniających 0 - 9 pracowników. 3,5% (22) podmiotów jako rodzaj działalności deklarowało rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo, jako przemysł i budownictwo swój rodzaj działalności deklarowało 37,2% (236) podmiotów, a 59,3% (376) podmiotów w rejestrze zakwalifikowana jest jako pozostała

² https://pl.wikipedia.org/wiki/Powiat_ko%C5%82obrzeski

³ [https://pl.wikipedia.org/wiki/Go%C5%9Bcino_\(gmina\)](https://pl.wikipedia.org/wiki/Go%C5%9Bcino_(gmina)), https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Goscino

działalność. Wśród osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w gminie Gościno najczęściej deklarowanymi rodzajami przeważającej działalności są Budownictwo (32.3%) oraz Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle (19.6%).

5.2 Szczegółowa lokalizacja obszaru objętego planem miejscowym

Teren, który jest przedmiotem opracowania określa projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Miasto Gościno.

Teren o powierzchni 392,45 ha objęty analizowanym projektem planu jest położony w zachodniej części Gościna, pomiędzy granicą administracyjną miasta z gminą Gościno na północy, zachodzie i południu, a ulicami IV Dywizji Wojska Polskiego i Kołobrzeską na wschodzie. Obszar objęty analizą to tereny w części zabudowane i zagospodarowane obejmujące znaczną część miasta, tereny nadal intensywnie użytkowany rolniczo, nieużytki rolne i różnej wielkości tereny stale bądź okresowo podmokłe. W granice obszaru objętego projektem planu włączono tereny intensywnej zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, tereny kultu religijnego, tereny usług, w tym administracji, oświaty, służby zdrowia, handlu czy gastronomii, tereny usługowo-produkcyjne, tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej, zadrzewione grunty leśne, tereny rodzinnych ogrodów działkowych i cmentarza komunalnego oraz tereny nadal intensywnie użytkowany rolniczo oraz drogi publiczne dla obsługi zachodniej części miasta, powiatu i regionu. Od północy, zachodu i południa obszar objęty analizowanym projektem planu graniczy z nadal intensywnie użytkowanymi gruntami rolnym z obszarami zadrzewień śródpolnych, z różnej wielkości terenami stale bądź okresowo podmokłymi oraz nieużytkowanymi gruntami ornymi i trwałymi użytkami zielonymi. Natomiast od wschodu graniczy z zabudowanymi terenami wschodniej części miasta położonymi w dolinie Gościnki. Analizowany teren jest uzbrojony w infrastrukturę techniczną, posiada sieci wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną, gazową i teletechniczną. Obszar objęty analizą nie znalazł się w granicach obszarów Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Na analizowanym terenie nie występują udokumentowane i prognostyczne złoża kopalin, które mogą być eksploatowane odkrywkowo lub głębinowo. Przez teren planu przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia, wraz ze strefami ochronnymi – korytarzami ochrony funkcyjnej o szerokości 15,0 m (t.j. po 7,5 m od osi linii w każdą stronę). Fragment obszaru objętego analizowanym projektem planu znajduje się w strefie ochrony historycznego założenia ruralistycznego dawnej wsi Gościno, którego granice oznaczono na jego rysunku jako „Ulicowy układ wsi Gościno ujęty w gminnej ewidencji zabytków”. Strefę tę ujęto w gminnej ewidencji zabytków. Fragment obszaru objętego projektem planu znajduje się w strefie ochrony historycznego założenia sepulkarnego, którego granice oznaczono na jego rysunku jako „cmentarz poewangelicki”. Strefę tę ujęto w gminnej ewidencji zabytków. W granicach obszaru objętego analizowanym projektem planu znajduje się 38 obiektów wskazanych na jego rysunku, które ujęte zostały w gminnej ewidencji zabytków. W granicach obszaru objętego projektem planu wyznaczono 16 stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych WIII, które zostały ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zasięg przestrzenny wyznaczonych stref został oznaczony na rysunku projektu planu. Fragmenty obszaru objętego planem znajdują się w strefie I ochrony sanitarnej wokół cmentarza o szerokości 50 m i w strefie II ochrony sanitarnej wokół cmentarza o szerokości 150 m. W strefach obowiązują zakazy i ograniczenia zgodne z przepisami o cmentarzach i chowaniu zmarłych.

6. Przeznaczenie terenu objętego planem miejscowym

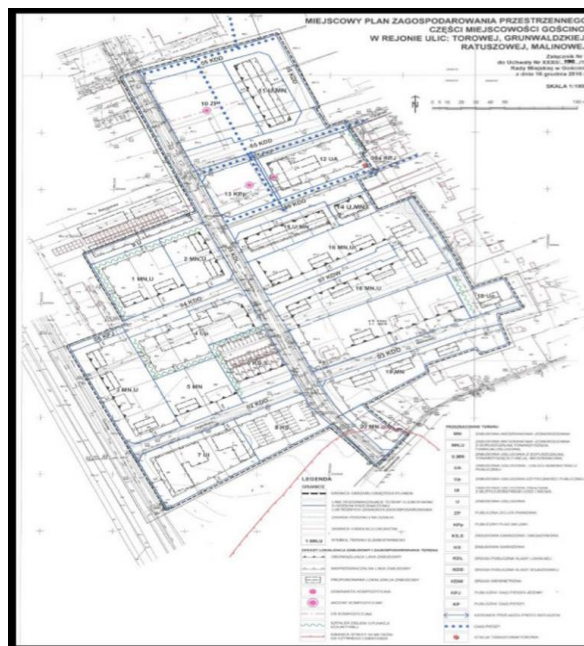
6.1 Przeznaczenie terenu przed uchwaleniem planu miejscowego

Na obszarze objętym analizowanym projektem planu obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miejscowości Gościno, w rejonie ulic: Torowej, Grunwaldzkiej, Ratuszowej, Malinowej, zatwierdzone Uchwałą nr XXXII/190/16 Rady Miejskiej w Gościnie z dnia 16 grudnia 2016r. Tereny włączone w granice analizowanego projektu planu zostały przeznaczone jako:

- tereny oznaczone symbolem MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- tereny oznaczone symbolem MN,U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczalną towarzyszącą funkcją usługową,
- tereny oznaczone symbolem U,MN - zabudowa usługowa z dopuszczalną towarzyszącą funkcją mieszkaniową,
- tereny oznaczone symbolem UA - zabudowa usługowa - usługi administracji publicznej,
- tereny oznaczone symbolem Up - zabudowa usługowa użyteczności publicznej,
- tereny oznaczone symbolem UI - zabudowa usługowa związana z bezpieczeństwem ludzi i mienia,
- tereny oznaczone symbolem U - zabudowa usługowa,
- tereny oznaczone symbolem ZP - publiczna zieleń parkowa,
- tereny oznaczone symbolem KPp - publiczny plac miejski,
- tereny oznaczone symbolem KS,S - zabudowa garażowa i magazynowa,
- tereny oznaczone symbolem KS - zabudowa garażowa,
- tereny oznaczone symbolem KDL - droga publiczna klasy lokalnej,
- tereny oznaczone symbolem KDD - droga publiczna klasy dojazdowej,
- tereny oznaczone symbolem KDW - droga wewnętrzna,
- tereny oznaczone symbolem KPJ - publiczny ciąg pieszo-jezdny,
- tereny oznaczone symbolem KP - publiczny ciąg pieszy.

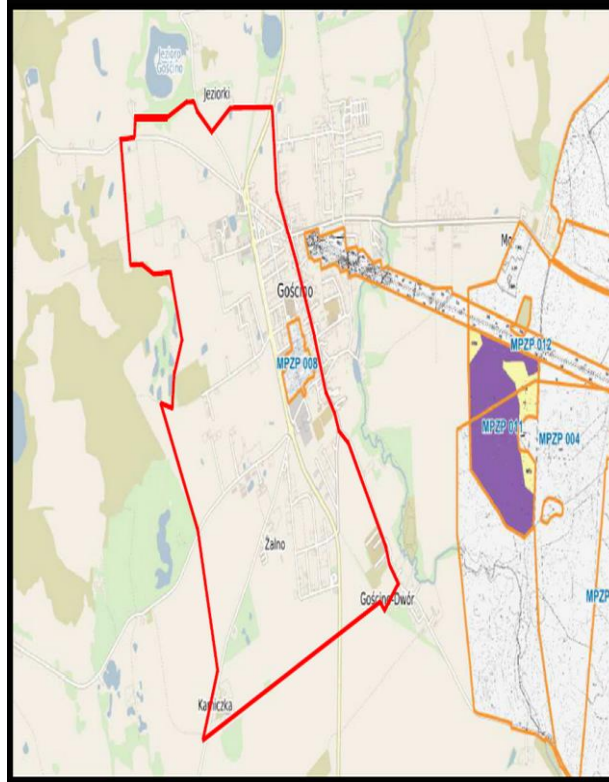
Ilustruje to rysunek obowiązującego planu miejscowego.

Rysunek 2. Obszar obowiązującego planu miejscowego



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 3. Obszar obowiązującego planu miejscowego w projekcie planu miejscowego



Źródło: opracowanie własne.

Na obszarze objętym analizowanym projektem planu obowiązuje uchwalona przez Radę Miejską w Gościnie dnia 26 października 2023 r. zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gościno dla obrębu Miasto Gościno (t.j. uchwała nr XLVII/483/23 Rady Miejskiej w Gościnie z dnia 26 października 2023 r.), gdzie obszar miasta podzielony został na 3 typy jednostek terytorialnych – Rejonów.

Rejon I - Stare Centrum Miasta Gościna z dominującą zabudową usługowo-mieszkaniową, towarzyszącymi terenami zieleni urządzonej, stadionem miejskim, terenami sportu i rekreacji, cmentarzem miejskim i zabudową zagrodową (która wraz z odchodzeniem rolników na emeryturę będzie przekształcała się w zabudowę mieszkaniową), wodami powierzchniowymi, z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Dominujące przeznaczenie oznaczono na rysunku projektu studium symbolami MN-MW-U (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług), MN-U (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług), U-ZP (tereny usług lub zieleni urządzonej), L (tereny lasu), ZP (tereny zieleni urządzonej), CC (tereny cmentarza czynnego), KDL (tereny dróg lokalnych).

Rejon II - Nowe Centrum Miasta Gościna z dominującą zabudową usługowo-mieszkaniową, towarzyszącymi terenami zieleni urządzonej, zabudową przemysłową, wodami powierzchniowymi, towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Dominujące przeznaczenie oznaczono na rysunku projektu studium symbolami MN-MW-U (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług), U-P (tereny usług lub produkcji), ZP (tereny zieleni urządzonej), KDG (teren drogi głównej), IW (teren wodociągów).

Rejon III Przedmieścia Miasta Gościna tereny podmiejskie z dominującą zabudową usługową, przemysłową, mieszkaniową jednorodzinną, zabudową zagrodową (która wraz z odchodzeniem rolników na emeryturę będzie przekształcała się w zabudowę

mieszkańciami), obsługi produkcji rolniczej i przetwórstwa rolniczego, wodami powierzchniowymi, towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz ogrodami działkowymi, terenami rolniczymi i leśnymi. Dominujące przeznaczenie oznaczono na rysunku projektu studium symbolami MN-MW-U (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług), MN-U (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług), MN-U-ZD (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług lub ogrodów działkowych), MW-U (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług), U-P (tereny usług lub produkcji), RZ (teren zabudowy związanej z rolnictwem), L (tereny lasu), ZD (teren ogrodów działkowych), KDG (teren drogi głównej), KDL (tereny dróg lokalnych), IE (tereny elektroenergetyki).

Teren objęty analizowanym projektem planu włączone zostały w dominującej części do Rejonu III Przedmieścia Miasta Gościna, pozostałe fragmenty do Rejonu II Nowe Centrum Miasta Gościna i do Rejonu Stare Centrum Miasta Gościna. W zmianie Studium na terenie miasta Gościno ustalono następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

1. lokalizacja zabudowy jest możliwa, jeśli spełnione zostaną warunki „dobrosąsiedztwa”, umożliwiające ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego),

2. w przypadku opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obszar zabudowany i jego najbliższe otoczenie, wymagane jest harmonijne wpasowanie się parametrami nowej zabudowy w historycznie ukształtowaną zabudowę na terenach wpisanych do rejestru zabytków lub w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów wpisanych do rejestru zabytków. Na terenach pozostałych dopuszcza się realizację współczesnych form zabudowy, nie wpływających znacząco na pogorszenie krajobrazu kulturowego i przyrodniczego gminy, nie naruszających interesu publicznego mieszkańców miasta i gminy Gościno,

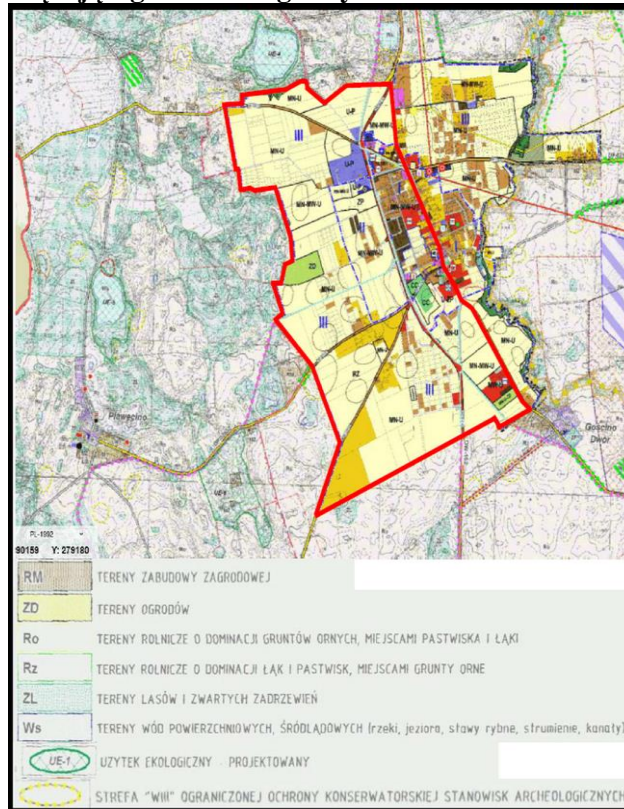
3. W ramach poszczególnych rejonów funkcjonalnych projektowana zabudowa winna być realizowana z poszanowaniem dobrego sąsiedztwa w zakresie:

- zachowania historycznych układów drogowych,
- zachowania i kontynuacji istniejących linii zabudowy,
- dostosowania architektury nowej zabudowy do podstawowych cech istniejącej, wartościowej architektonicznie i krajobrazowo zabudowy (rozplanowanie zabudowy, wysokość zabudowy, usytuowanie głównych kalenic w stosunku do ulicy, kształty dachów, materiały pokrycia dachów i elewacji),
- powyższe ustalenia nie dotyczą terenów usług lub terenów produkcji.

Opisane powyżej funkcje poszczególnych rejonów funkcjonalnych są funkcjami dominującymi. Symbol oznacza kierunki przekształceń dla terenów zabudowanych i kierunki zagospodarowania dla terenów niezabudowanych. W ramach jednostek dopuszcza się realizację funkcji towarzyszących lub uzupełniających nie kolidujących z funkcjami podstawowymi w zakresie norm środowiskowych i walorów krajobrazowych. Dopuszcza się zachowanie istniejącego zainwestowania we wszystkich rejonach funkcjonalnych.

Ilustruje to rysunek obowiązującego studium.

Rysunek 4. Obszar obowiązującego studium gminy



Źródło: opracowanie własne.

6.2 Przeznaczenie terenu po uchwaleniu planu miejscowego

W ramach ustaleń projektu planu miejscowego analizowany obszar o powierzchni 392,45 ha podzielony został na 158 strefy funkcjonalne.

Obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej. W przypadku braku możliwości zapewnienia wystarczającego poboru wody lub w przypadku konieczności zapewnienia alternatywnego źródła wody ze względu na specyfikę inwestycji dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody,
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, obowiązuje gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych lub lokalnych oczyszczalniach ścieków, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) odprowadzenie ścieków przemysłowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - ustala się zagospodarowanie wód w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych,
- 5) zaopatrzenie w gaz – ze zbiorników na gaz płynny lub z sieci gazociągowej,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się pozyskiwanie prądu z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, wyjątek stanowią tereny produkcji, dla których maksymalna wielkość mocy znajduje się w ustaleniach szczegółowych dla tych terenów,
- 7) teletechnika - bezprzewodowo lub z sieci kablowej,
- 8) zaopatrzenie w ciepło - indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności, w tym ogrzewanie

elektryczne lub z odnawialnych źródeł energii. Urządzenia wytwarzające ciepło z odnawialnych źródeł energii nie mogą posiadać mocy większej niż 100 kW, wyjątek stanowią tereny produkcji, dla których maksymalna wielkość mocy znajduje się w ustaleniach szczegółowych dla tych terenów,

9) gospodarowanie odpadami - zgodnie z przepisami o odpadach.

Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego projektem planu:

- obsługa w zakresie komunikacji z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, w tym znajdujących się poza granicami planu miejscowego;
- dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m, a jeżeli zostaną one wytyczone jako ślepe, wówczas na ich zakończeniu winny znaleźć się place do nawracania o wymiarach zgodnych z przepisami dla dróg pożarowych, jednocześnie o wymiarach nie mniejszych niż 13,5 x 13,5 m. Na zjazdach dojazdów na drogi publiczne lub wewnętrzne należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m x 5 m. Wydzielone dojazdy winny stanowić jednocześnie pasy technologiczne dla infrastruktury technicznej.

Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:

- dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą ustala się wielkość nie mniejszą niż 1000 m², minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 6m, dowolną maksymalną szerokość frontu działki, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 45° i nie większy niż 135°;
- dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą ustala się wielkość nie mniejszą niż 500 m², minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 6m, dowolną maksymalną szerokość frontu działki, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 45° i nie większy niż 135°;
- dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową ustala się wielkość nie mniejszą niż 350 m², minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 6m, dowolną maksymalną szerokość frontu działki, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 45° i nie większy niż 135°;
- dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ustala się wielkość nie mniejszą niż 1000 m², minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 6m, dowolną maksymalną szerokość frontu działki, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 45° i nie większy niż 135°;
- dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową ustala się wielkość nie mniejszą niż 1000 m², minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 6m, dowolną maksymalną szerokość frontu działki, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 45° i nie większy niż 135°;
- dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową ustala się wielkość nie mniejszą niż 1000 m², minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 6m, dowolną maksymalną szerokość frontu działki, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 45° i nie większy niż 135°;
- dla działek przeznaczonych pod zabudowę produkcji ustala się wielkość nie mniejszą niż 1000 m², minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 6m, dowolną maksymalną szerokość frontu działki, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 45° i nie większy niż 135°;
- dla działek przeznaczonych pod zabudowę usługową lub produkcji ustala się wielkość nie mniejszą niż 1000 m², minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 6m, dowolną

maksymalną szerokość frontu działki, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 45° i nie większy niż 135°;

- dla działek przeznaczonych pod budowę usługową, budowę obsługi komunikacji, gospodarowanie odpadami, budowę związaną z rolnictwem, wody powierzchniowe śródlądowe, lasy, zieleń urządzoną, ogrody działkowe, cmentarz, infrastrukturę techniczną lub komunikacyjną ustala się wielkość dowolną, o dowolnej minimalnej szerokości frontu działki, dowolnej maksymalnej szerokości frontu działki i dowolnym kącie położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:

- dla działek przeznaczonych pod budowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą ustala się wielkość nie mniejszą niż 1000 m²;

- dla działek przeznaczonych pod budowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą ustala się wielkość nie mniejszą niż 500 m²;

- dla działek przeznaczonych pod budowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową ustala się wielkość nie mniejszą niż 350 m²;

- dla działek przeznaczonych pod budowę mieszkaniową wielorodzinną ustala się wielkość nie mniejszą niż 1000 m²;

- dla działek przeznaczonych pod budowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową ustala się wielkość nie mniejszą niż 1000 m²;

- dla działek przeznaczonych pod budowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową ustala się wielkość nie mniejszą niż 1000 m²;

- dla działek przeznaczonych pod budowę usługową ustala się wielkość dowolną;

- dla działek przeznaczonych pod budowę produkcji ustala się wielkość nie mniejszą niż 1000 m²;

- dla działek przeznaczonych pod budowę usługową lub produkcji ustala się wielkość nie mniejszą niż 1000 m²;

- powyższe wielkości nie dotyczą podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej pod budowę mieszkaniową, budowę usługową, produkcji, regulacji granic lub podziału działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub komunikacyjną;

- dla działek przeznaczonych pod budowę obsługi komunikacji, gospodarowanie odpadami, budowę związaną z rolnictwem, wody powierzchniowe śródlądowe, lasy, zieleń urządzoną, ogrody działkowe, cmentarz, infrastrukturę techniczną lub komunikacyjną ustala się wielkość dowolną;

- dopuszcza się połączenie nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

Dla obszaru planu, będącego własnością komunalną, ustala się 0% stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości, ponieważ nie ma ona zastosowania na przedmiotowym terenie, a dla pozostałych terenów ustala się 30% stawkę.

Główne ustalenia w zakresie kształtowania budowy i zagospodarowania terenu

1. Tereny oznaczone symbolem 1MN-MW-U, 8MN-MW-U i 9MN-MW-U – teren budowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub budowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. Obowiązuje zakaz lokalizacji usług uciążliwych. Dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Obowiązuje zakaz realizacji blaszanych budynków gospodarczych i garażowych. Obowiązują nieprzekraczalne linie budowy

zgodnie z rysunkiem planu. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo - usługowej obowiązuje udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35%. Dla zabudowy usługowej obowiązuje udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10%. Obowiązuje udział powierzchni zabudowy nie większy niż 35%. Obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie większa niż 1,05. Obowiązuje wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie większa niż 5,0 m, dla pozostałych budynków nie większa niż 12,0 m. Dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0 m. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Obowiązują dachy główne - strome (dwu- lub czterospadowe, o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, kryte blachą, dachówką lub blachodachówką).

2. Tereny oznaczone symbolami 2MN-MW-U, 3MN-MW-U, 4MN-MW-U, 5MN-MW-U, 6MN-MW-U, 7MN-MW-U, 10MN-MW-U, 11MN-MW-U i 30MN-MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. Obowiązuje zakaz lokalizacji usług uciążliwych. Dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty i przebudowę, dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Obowiązuje zakaz realizacji blaszanych budynków gospodarczych i garażowych. Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo - usługowej obowiązuje udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35%. Dla zabudowy usługowej obowiązuje udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10%. Obowiązuje udział powierzchni zabudowy nie większy niż 35%. Obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie większa niż 1,4. Obowiązuje wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie większa niż 5,0 m, dla pozostałych budynków nie większa niż 13,0 m. Dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0 m. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Obowiązują dachy główne - płaskie (o nachyleniu nie większym niż 12 stopni, dowolnej geometrii i pokryciu) lub strome (dwu- lub czterospadowe, o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, kryte blachą, dachówką lub blachodachówką).

3. Teren oznaczony symbolem 12MN-MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. Obowiązuje zakaz lokalizacji usług uciążliwych. Dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty i przebudowę, dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Obowiązuje zakaz realizacji blaszanych budynków gospodarczych i garażowych. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie na zapleczu działki budowlanej. Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych lub bezpośrednio przy granicach tych działek, jednocześnie w obrębie obszarów ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Obowiązuje udział powierzchni biologicznie czynnej

nie mniejszy niż 30%. Obowiązuje udział powierzchni zabudowy nie większy niż 35%. Obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie większa niż 1,05. Obowiązuje wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie większa niż 5,0 m, dla pozostałych budynków nie większa niż 10,0 m. Dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0 m. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Obowiązują dachy główne - strome (dwu- lub czterospadowe, o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, kryte blachą, dachówką lub blachodachówką).

4. Tereny oznaczone symbolami 13MN-MW-U, 14MN-MW-U, 15MN-MW-U, 16MN-MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. Obowiązuje zakaz lokalizacji usług uciążliwych. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej. Przez zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej rozumie się możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej, w tym przebudowę, rozbudowę, odbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków lub budowę nowych budynków w ramach istniejących zagród rolniczych. Przez istniejące zagrody rolnicze rozumie się również projektowane zagrody rolnicze, które uzyskały prawomocne decyzje administracyjne o warunkach zabudowy lub o pozwoleniu na budowę. Dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty i przebudowę, dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Obowiązuje zakaz realizacji blaszanych budynków gospodarczych i garażowych. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie na zapleczu działki budowlanej. Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych lub bezpośrednio przy granicach tych działek, jednocześnie w obrębie obszarów ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Obowiązuje udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10%. Obowiązuje udział powierzchni zabudowy nie większy niż 50%. Obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie większa niż 1,5. Obowiązuje wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie większa niż 5,0 m, dla pozostałych budynków nie większa niż 12,0 m. Dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0 m. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Obowiązują dachy główne - strome (dwu- lub czterospadowe, o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 20 stopni i nie większym niż 45 stopni, kryte blachą, dachówką lub blachodachówką).

5. Tereny oznaczone symbolami 17MN-MW-U, 18MN-MW-U, 19MN-MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. Obowiązuje zakaz lokalizacji usług uciążliwych. Dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty i przebudowę, dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Obowiązuje zakaz realizacji blaszanych budynków gospodarczych i garażowych. Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Obowiązuje udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%. Obowiązuje udział powierzchni zabudowy nie większy niż 35%. Obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna

nadziemna intensywność zabudowy: nie większa niż 1,4. Obowiązuje wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie większa niż 5,0 m, dla pozostałych budynków nie większa niż 13,0 m. Dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0 m; Dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Obowiązują dachy płaskie o nachyleniu nie większym niż 12 stopni, dowolnej geometrii i pokryciu.

6. Tereny oznaczone symbolami 20MN-MW-U, 21MN-MW-U, 22MN-MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. Obowiązuje zakaz lokalizacji usług uciążliwych. Dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty i przebudowę, dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Obowiązuje zakaz realizacji blaszanych budynków gospodarczych i garażowych. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie na zapleczu działki budowlanej. Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych lub bezpośrednio przy granicach tych działek, jednocześnie w obrębie obszarów ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Obowiązuje udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%. Obowiązuje udział powierzchni zabudowy nie większy niż 35%. Obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie większa niż 0,7. Obowiązuje wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie większa niż 5,0 m, dla pozostałych budynków nie większa niż 9,0 m. Dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0 m; Dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Obowiązują dachy główne - strome (dwuspadowe, o nachyleniu połąci nie mniejszym niż 35 stopni i nie większym niż 45 stopni, kryte blachą, dachówką lub blachodachówką).

7. Teren oznaczony symbolem 23MN-MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. Obowiązuje zakaz lokalizacji usług uciążliwych. Dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty i przebudowę, dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Obowiązuje zakaz realizacji blaszanych budynków gospodarczych i garażowych. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie na zapleczu działki budowlanej. Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych lub bezpośrednio przy granicach tych działek, jednocześnie w obrębie obszarów ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Obowiązuje udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%, obowiązuje udział powierzchni zabudowy nie większy niż 35%. Obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie większa niż 0,7. Obowiązuje wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie większa niż 5,0 m, dla pozostałych budynków nie większa niż 9,0 m. Dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0 m. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Obowiązują dachy główne - strome (dwuspadowe, o nachyleniu połąci nie mniejszym niż 35 stopni i nie większym niż 45 stopni, kryte blachą,

dachówką lub blachodachówką).

8. Tereny oznaczone symbolami 24MN-MW-U, 25MN-MW-U, 26MN-MW-U- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. Obowiązuje zakaz lokalizacji usług uciążliwych. Dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty i przebudowę, dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Obowiązuje zakaz realizacji blaszanych budynków gospodarczych i garażowych. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie na zapleczu działki budowlanej. Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych lub bezpośrednio przy granicach tych działek, jednocześnie w obrębie obszarów ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Obowiązuje udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%, obowiązuje udział powierzchni zabudowy nie większy niż 35%, obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie większa niż 1,05. Obowiązuje wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie większa niż 5,0 m, dla pozostałych budynków nie większa niż 12,0 m. Dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0 m. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Obowiązują dachy główne - płaskie (o nachyleniu nie większym niż 12 stopni, dowolnej geometrii i pokryciu) lub strome (dwuspadowe, o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, kryte blachą, dachówką lub blachodachówką).

9. Tereny oznaczone symbolami 27MN-MW-U, 28MN-MW-U, 29MN-MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług; obowiązuje zakaz lokalizacji nowych usług uciążliwych. Dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących usług uciążliwych. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej. Przez zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej rozumie się możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej, w tym przebudowę, rozbudowę, odbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków lub budowę nowych budynków w ramach istniejących zagród rolniczych. Przez istniejące zagrody rolnicze rozumie się również projektowane zagrody rolnicze, które uzyskały prawomocne decyzje administracyjne o warunkach zabudowy lub o pozwoleniu na budowę. Dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty i przebudowę, dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Obowiązuje zakaz realizacji blaszanych budynków gospodarczych i garażowych. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie na zapleczu działki budowlanej. Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych lub bezpośrednio przy granicach tych działek, jednocześnie w obrębie obszarów ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Obowiązuje udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10%, obowiązuje udział powierzchni zabudowy nie większy niż 40%, Obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie większa niż 1,2. Obowiązuje wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie większa niż 5,0 m, dla pozostałych budynków nie większa

niż 13,0 m. Dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0 m. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków, obowiązują dachy główne - strome (dwu- lub czterospadowe, o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 20 stopni i nie większym niż 45 stopni, kryte blachą, dachówką lub blachodachówką).

10. Tereny o symbolach 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U, 11MN-U, 12MN-U, 13MN-U, 14MN-U, 15MN-U, 16MN-U, 17MN-U, 18MN-U, 19MN-U, 20MN-U, 21MN-U, 22MN-U, 23MN-U, 24MN-U, 25MN-U, 26MN-U, 27MN-U, 28MN-U, 29MN-U, 30MN-U, 31MN-U, 32MN-U, 33MN-U, 34MN-U, 35MN-U, 36MN-U, 37MN-U, 38MN-U, 39MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. Obowiązuje zakaz lokalizacji usług uciążliwych. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej. Przez zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej rozumie się możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej, w tym przebudowę, rozbudowę, odbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków lub budowę nowych budynków w ramach istniejących zagród rolniczych. Przez istniejące zagrody rolnicze rozumie się również projektowane zagrody rolnicze, które uzyskały prawomocne decyzje administracyjne o warunkach zabudowy lub o pozwoleniu na budowę. Dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty i przebudowę, dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Obowiązuje zakaz realizacji blaszanych budynków gospodarczych i garażowych. Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%, obowiązuje udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30%. Obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie większa niż 0,6. Obowiązuje wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie większa niż 5,0 m, dla pozostałych budynków nie większa niż 9,0 m. Dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0 m. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Obowiązują dachy główne - strome (dwu- lub czterospadowe, o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, kryte blachą, dachówką lub blachodachówką).

11. Teren oznaczony symbolem 1MN-U-ZD – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub ogrodów działkowych. Obowiązuje zakaz lokalizacji usług uciążliwych. Dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty i przebudowę, dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Obowiązuje zakaz realizacji blaszanych budynków gospodarczych i garażowych. Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług obowiązuje udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%. Dla ogrodów działkowych obowiązuje udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80%. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług obowiązuje udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30%. Dla ogrodów działkowych obowiązuje udział powierzchni zabudowy nie większy niż 10%, obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług obowiązuje maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie większa niż 0,6. Dla ogrodów działkowych obowiązuje maksymalna nadziemna intensywność

zabudowy: nie większa niż 0,1. Obowiązuje wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie większa niż 5,0 m, dla budynków mieszkalnych i usługowych nie większa niż 9,0 m. Dla ogrodów działkowych obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 5,0 m. Dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0 m. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Obowiązują dachy główne - płaskie lub strome (dwu- lub czterospadowe, o nachyleniu połąci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, kryte blachą, dachówką lub blachodachówką).

12. Teren oznaczony symbolem MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. Obowiązuje zakaz lokalizacji usług uciążliwych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wykluczeniem urządzeń produkujących biogaz lub wytwarzających energię z wiatru. Wszystkie dopuszczone na terenie urządzenia mogą wytwarzać energię elektryczną, ciepłą lub chemiczną w instalacjach odnawialnych źródeł energii. Dla urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego lokalizowanych na dachach budynków ustala się moc dowolną, w tym przekraczającą 500 kW. Dla pozostałych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii ustala się moc nie większą niż 500 kW. Dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty i przebudowę, dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Obowiązuje zakaz realizacji blaszanych budynków gospodarczych i garażowych. Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych lub bezpośrednio przy granicach tych działek, jednocześnie w obrębie obszarów ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Obowiązuje udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%, obowiązuje udział powierzchni zabudowy nie większy niż 40%. Obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie większa niż 1,6. Obowiązuje wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie większa niż 5,0 m, dla pozostałych budynków nie większa niż 15,0 m. Dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 20,0 m. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Obowiązują dachy główne - płaskie (o nachyleniu nie większym niż 12 stopni, dowolnej geometrii i pokryciu) lub strome (dwu- lub czterospadowe, o nachyleniu połąci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, kryte blachą, dachówką lub blachodachówką)

13. Tereny oznaczone symbolami 1U, 2U, 3U – teren usług. Dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty i przebudowę, dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Obowiązuje udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10%. Obowiązuje udział powierzchni zabudowy nie większy niż 60%. Obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie większa niż 1,2. Obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 12,0 m. Dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0 m. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Obowiązują dachy główne - płaskie (o nachyleniu nie większym niż 12 stopni, dowolnej geometrii i pokryciu) lub

strome (dwu- lub czterospadowe, o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, kryte blachą, dachówką lub blachodachówką).

14. Teren oznaczony symbolem 4U – teren usług. Obowiązuje zakaz lokalizacji usług uciążliwych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wykluczeniem urządzeń produkujących biogaz lub wytwarzających energię z wiatru. Wszystkie dopuszczone na terenie urządzenia mogą wytwarzać energię elektryczną, ciepłą lub chemiczną w instalacjach odnawialnych źródeł energii. Dla urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego lokalizowanych na dachach budynków ustala się moc dowolną, w tym przekraczającą 500 kW. Dla pozostałych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii ustala się moc nie większą niż 500 kW. Dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty i przebudowę, dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych lub bezpośrednio przy granicach tych działek, jednocześnie w obrębie obszarów ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Obowiązuje udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%, obowiązuje udział powierzchni zabudowy nie większy niż 40%. Obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie większa niż 2. Obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 15,0 m. Dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 20,0 m. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Obowiązują dachy o dowolnej geometrii, nachyleniu i pokryciu.

15. Terenu oznaczony symbolem 5U – teren usług. Obowiązuje zakaz lokalizacji usług uciążliwych. Dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty i przebudowę, dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Obowiązuje udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%, obowiązuje udział powierzchni zabudowy nie większy niż 40%. Obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie większa niż 2. Obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 10,0 m. Dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0 m. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Obowiązują dachy główne - strome (dwu- lub czterospadowe, o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 25 stopni i nie większym niż 45 stopni, kryte blachą, dachówką lub blachodachówką).

16. Tereny oznaczone symbolami 1U-P, 2U-P – teren usług lub produkcji. Dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wykluczeniem urządzeń produkujących biogaz lub wytwarzających energię z wiatru. Wszystkie dopuszczone na terenie urządzenia mogą wytwarzać energię elektryczną, ciepłą lub chemiczną w instalacjach odnawialnych źródeł energii. Dla urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego lokalizowanych na dachach budynków ustala się moc dowolną, w tym przekraczającą 500 kW. Dla pozostałych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii ustala się moc nie większą niż 500 kW. Dla działek zabudowanych niezgodnie

z ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty lub przebudowę. Dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego. Dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych lub bezpośrednio przy granicach tych działek, jednocześnie w obrębie obszarów ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% obszaru działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej, obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 60%. Obowiązuje minimalna nadziemna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 1,8. Obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 15,0 m. Dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 20,0 m. Wyjątek stanowi istniejący maszt telekomunikacyjny na terenie 1U-P, dla którego obowiązuje wysokość nie większa niż 50,0 m; licząc od poziomu terenu. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Obowiązują dachy o dowolnej geometrii, nachyleniu i pokryciu.

17. Tereny oznaczone symbolami 3U-P, 4U-P, 5U-P – teren usług lub produkcji. Dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wykluczeniem urządzeń produkujących biogaz lub wytwarzających energię z wiatru. Wszystkie dopuszczone na terenie urządzenia mogą wytwarzać energię elektryczną, ciepłą lub chemiczną w instalacjach odnawialnych źródeł energii. Dla urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego lokalizowanych na dachach budynków ustala się moc dowolną, w tym przekraczającą 500 kW. Dla pozostałych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii ustala się moc nie większą niż 500 kW. Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego. Dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych lub bezpośrednio przy granicach tych działek, jednocześnie w obrębie obszarów ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% obszaru działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej. Obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 60%. Obowiązuje minimalna nadziemna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 1,8. Obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 15,0 m. Dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 25,0 m. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Obowiązują dachy o dowolnej geometrii, nachyleniu i pokryciu.

18. Teren oznaczony symbolem 1U-KO – teren usług lub obsługi komunikacji. Dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty lub przebudowę. Dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego. Obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% obszaru działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej. Obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 60%. Obowiązuje minimalna nadziemna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,6. Obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 10,0 m. Dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0 m. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Obowiązują dachy o dowolnej

geometrii, nachyleniu i pokryciu.

19. Teren oznaczony symbolem 1U-IO – teren usług lub gospodarowania odpadami, w tym punkt selektywnego zbierania odpadów komunalnych. Dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty lub przebudowę. Dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego. Obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% obszaru działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej. Obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 60%. Obowiązuje minimalna nadziemna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,6, obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 10,0 m. Dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0 m. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Obowiązują dachy o dowolnej geometrii, nachyleniu i pokryciu.

20. Teren oznaczony symbolem 1U-ZP – teren usług lub zieleni urządzonej. Dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty lub przebudowę. Dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Obowiązuje udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%. Obowiązuje udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30%. Obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie większa niż 1,5. Obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 15,0 m. Dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 20,0 m. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Obowiązują dachy o dowolnej geometrii, nachyleniu i pokryciu.

21. Teren oznaczony symbolem 1KDG – teren drogi głównej, stanowiący drogę publiczną w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

22. Tereny oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ – teren drogi zbiorczej, stanowiący drogę publiczną w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

23. Tereny oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL – teren drogi lokalnej, stanowiący drogę publiczną w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

24. Tereny oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD – teren drogi dojazdowej, stanowiący drogę publiczną w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

25. Tereny oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej (droga wewnętrzna). Droga stanowi jednocześnie pas technologiczny dla infrastruktury technicznej.

26. Tereny oznaczone symbolami 1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP, 7KP – teren komunikacji pieszo - rowerowej, stanowiący drogę publiczną w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

27. Tereny oznaczone symbolami 1IE, 2IE, 3IE, 4IE, 5IE, 6IE, 7IE, 8IE, 9IE, 10IE, 11IE, 12IE, 13IE – teren elektroenergetyki. Dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty lub

przebudowę. Dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych lub bezpośrednio przy granicach tych działek. Obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% obszaru działki budowlanej jako powierzchni czynnej biologicznie. Obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 70%. Obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy do 0,7. Obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 5,0 m. Dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0 m. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Obowiązują dachy o dowolnej geometrii, nachyleniu i pokryciu.

28. Teren oznaczony symbolem IIT – teren telekomunikacji. Dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje. Dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych lub bezpośrednio przy granicach tych działek. Obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% obszaru działki budowlanej jako powierzchni czynnej biologicznie. Obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 70%. Obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy do 0,7. Obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 5,0 m. Dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 20,0 m. Jednocześnie dla istniejącego masztu dopuszcza się zachowanie wysokości nie większej niż 50,0 m. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Obowiązują dachy o dowolnej geometrii, nachyleniu i pokryciu.

29. Teren oznaczony symbolem IIW – teren wodociągów. Dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty lub przebudowę. Dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych lub bezpośrednio przy granicach tych działek, jednocześnie w obrębie obszarów ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% obszaru działki budowlanej jako powierzchni czynnej biologicznie. Obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 70%. Obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy do 0,7. Obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 10,0 m. Dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0 m. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Obowiązują dachy o dowolnej geometrii, nachyleniu i pokryciu.

30. Teren oznaczony symbolem 1RZ – teren zabudowy związanej z rolnictwem. Dla nowej zabudowy dopuszcza się hodowlę zwierząt o wielkości nie większej niż 40 DJP, tzn. dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza. Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie hodowli zwierząt o wielkości nie większej niż istniejąca. Dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty lub przebudowę. Dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Obowiązują

nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego. Obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% obszaru działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej. Obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 30%. Obowiązuje minimalna nadziemna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,9. Obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 12,0 m. Obowiązuje wysokość wolno stojących lub przybudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 15,0 m. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Obowiązują główne dachy - strome, dwuspadowe, w tym krzyżujące się, proste lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°.

31. Teren oznaczony symbolem 1WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

32. Tereny oznaczone symbolami 1L, 2L, 3L – teren lasu.

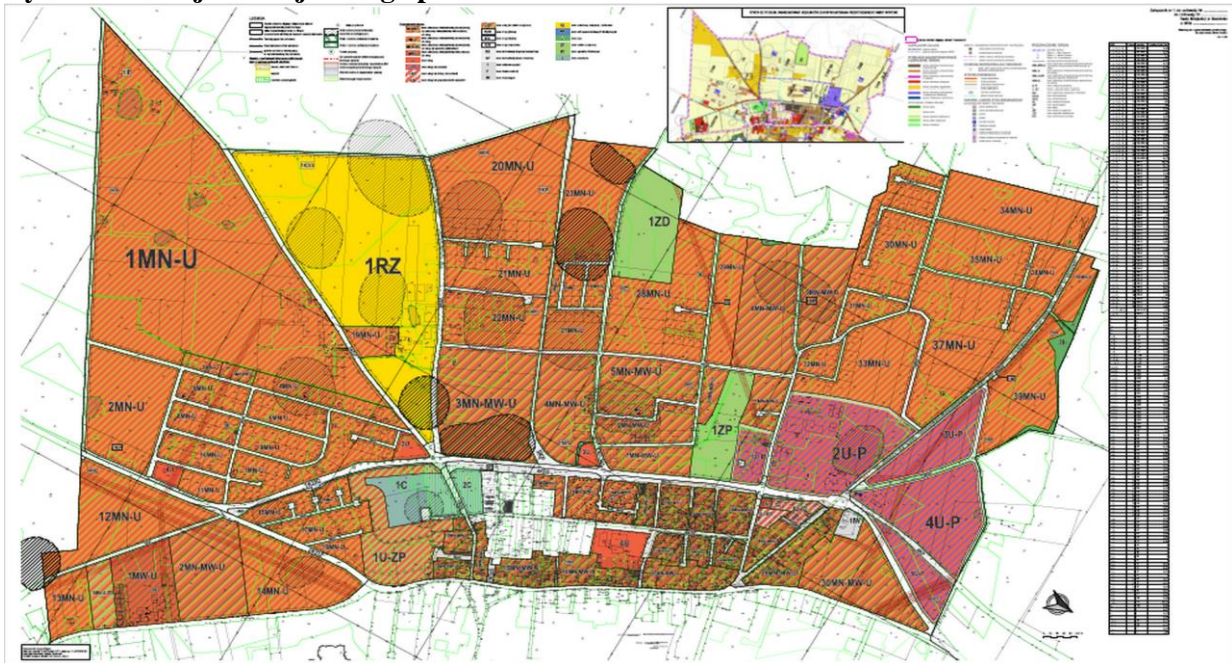
33. Teren oznaczony symbolem 1ZP – teren zieleni urządzonej, w tym obiektów sportowych (siłownia, minigolf, boiska sportowe, korty tenisowe itp.), obiektów wypoczynku i rekreacji (np. place zabaw), obiektów kultury i rozrywki (sceny letnie, widownie, namioty na festyny i koncerty, namioty cyrkowe, lunapark itp.), małej gastronomii, foodtrucków i toalet publicznych. Dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego. Obowiązuje zachowanie nie mniej niż 90% obszaru działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej. Obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 5%. Obowiązuje minimalna nadziemna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,05. Obowiązuje wysokość stałych budynków nie większa niż 5,0 m. Obowiązuje wysokość tymczasowych budynków nie większa niż 15,0 m. Dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0 m. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Obowiązują dachy o dowolnej geometrii, nachyleniu i pokryciu.

34. Teren oznaczony symbolem 1ZD – teren ogrodów działkowych. Dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty lub przebudowę. Dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego. Obowiązuje zachowanie nie mniej niż 80% obszaru działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej. Obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 10%. Obowiązuje minimalna nadziemna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,1. Obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 5,0 m. Dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0 m. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Obowiązują dachy o dowolnej geometrii, nachyleniu i pokryciu.

35. Tereny oznaczone symbolami 1C, 2C – teren cmentarza. Zagospodarowanie cmentarza winno być zrealizowane zgodnie z przepisami o cmentarzach i chowaniu zmarłych.

Ilustruje to rysunek projektu planu.

Rysunek 5. Projekt miejscowego planu



Źródło: Rysunek do projektu miejscowego planu (wersja do wyłożenia), Studio DZ Daniel Załuski, 2024 r.

Jak wynika z powyższego, głównym założeniem analizowanego projektu planu, jest uporządkowanie formalne i przestrzenne terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, zabudowy usługowej, produkcyjnej, usług, w tym usług komunalnych położonych w zachodniej części miasta dla bardziej racjonalnego ich zagospodarowania i zabudowy oraz przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usługową, zabudowę produkcji, zabudowę obsługi komunikacji oraz zieleni urządzonej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i transportową.

Realizacja planowanego zagospodarowania terenów włączonych w granice analizowanego projektu planu zgodna będzie z aktualnymi potrzebami i zamierzeniami Gminy Miasta Gościno, właścicieli gruntów oraz będzie zgodna z kierunkami rozwoju zachodniego fragmentu miasta zapisanymi w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Gościno, która została zatwierdzona przez Radę Miejską w Gościnie w 2023 roku

7. Uwarunkowania prognozy skutków uchwalenia planu miejscowego

7.1 Warunki sporządzenia prognozy

Zgodnie z § 10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17.12.2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tekst jednolity, Dz. U. z 2021 r., poz. 2404), prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego zawiera w szczególności:

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

do zadań własnych gminy;

3. wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może wywołać następujące skutki:

1. Odszkodowania za utratę wartości nieruchomości i ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości.
2. Wykupienie lub wywłaszczenie nieruchomości do realizacji celów publicznych.
3. Obciążenia związane z budową infrastruktury technicznej.
4. Finansowanie obsługi procesów inwestycyjnych.
5. Obciążenia związane z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
6. Wpływy z opłaty planistycznej.
7. Wpływy z opłaty adiacenckiej.
8. Sprzedaż praw do nieruchomości.
9. Podatki i opłaty lokalne.

7.2 Założenia do prognozy

Przyjęto 10 – letni okres prognozy (lata 2024- 2033). Wytyczne do prognozy zostały przyjęte na podstawie ustaleń planu miejscowego oraz w oparciu o informacje uzyskane w Urzędzie Miejskim w Gościnie, przy czym biorąc pod uwagę ich treść, zostały wykorzystane jako źródło informacji przy założeniu prawdopodobnego wariantu dla potrzeb obliczeń do prognozy.

7.3. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na wydatki gminy

7.3.1 Odszkodowania i wykup z tytułu negatywnych skutków wywołanych na nieruchomościach

Wysokość obciążeń finansowych za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach w związku z uchwaleniem planu miejscowego zależy od powierzchni nieruchomości objętej wykupieniem lub odszkodowaniem i zmianą jej wartości jednostkowej.

Na skutek uchwalenia planu miejscowego nie szacuje się w prognozie wydatków na odszkodowania i wykup z tytułu negatywnych skutków wywołanych na nieruchomościach.

7.3.2 Finansowanie obsługi procesów inwestycyjnych

Wydatki związane z obsługą procesu inwestycyjnego, usługi świadczone przez: rzeczoznawców majątkowych, projektantów, geodetów, prawników.

Przyjęto założenie jak w punkcie 7.3.1 i w prognozowanym okresie, na skutek uchwalenia planu miejscowego nie szacuje się wydatków związanych z obsługą procesu inwestycyjnego.

7.3.3 Wydatki związane z budową infrastruktury technicznej

W omawianym przypadku obciążenia finansowe gminy związane z budową infrastruktury technicznej, stanowiące zadania własne gminy zapisane w niniejszym planie, obejmują przebudowę i budowę gminnych dróg publicznych oraz dróg rowerowych, sieć kanalizacji sanitarnej i sieć wodociągową - służące do obsługi terenów przyległych, oświetlenie gminnych dróg publicznych. Dopuszcza się realizację sieci kanalizacji deszczowej odwadniających gminne drogi publiczne.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w projekcie planu podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r.

o finansach publicznych (Dz.U. z 2023r. poz.1270 z późn. zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne każdorazowo są ujęte w budżecie gminy na każdy rok.

Na podstawie informacji uzyskanych w gminie przyjęto założenie, że w okresie prognozy, podczas realizacji ustaleń analizowanego projektu planu, gmina nie poniesie kosztów na budowę infrastruktury technicznej. Jednak gmina nie wyklucza, że wykonanie inwestycji infrastrukturalnych stanie się w tym okresie konieczne.

7.3.4 Wykup nieruchomości pod realizację celów publicznych

Na skutek uchwalenia planu miejscowego nie wystąpią wydatki na wykup nieruchomości pod realizację celów publicznych.

7.3.5 Koszty sporządzenia miejscowego planu

Uwzględnia się koszty sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania – przygotowanie materiałów wejściowych (ekspertyzy, materiały geodezyjno-kartograficzne), opracowanie planu (w tym prognozy skutków finansowych i prognozy oddziaływania na środowisko) w kwocie 61 500 zł brutto oraz pozostałe koszty ogłoszeń w prasie lokalnej na kwotę 2500 zł brutto.

7.4. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na dochody gminy

7.4.1 Opłata planistyczna

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli 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.

Zapisy projektu planu określają, że dla obszaru planu, będącego własnością komunalną, ustala się 0% stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości, ponieważ nie ma ona zastosowania na przedmiotowym terenie, a dla pozostałych terenów ustala się 30% stawkę.

Na obszarze planu znajdują się przede wszystkim tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, zabudowę usługową, zabudowę produkcji, zabudowę związaną z rolnictwem. Teren objęty planem stanowi własność prywatną i komunalną. Należy zauważyć, że w obowiązującym planie miejscowym jak i w studium gminy tereny włączone w granice opracowania zostały przeznaczone na funkcje mieszkaniowe i usługowe wraz z możliwością realizacji funkcji towarzyszących lub uzupełniających oraz infrastruktury.

Ze względu na specyfikę ustaleń planu, obecne i planowane zagospodarowanie terenu, w prognozowanym okresie, na skutek uchwalenia planu miejscowego nie szacuje się znaczącego wpływu z opłat adiacenckich z tytułu opłaty planistycznej.

7.4.2 Opłata adiacencka z tytułu udziału w kosztach budowy infrastruktury

Ten rodzaj opłaty adiacenckiej związany jest ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku budowy urządzeń infrastruktury technicznej. Na dzień sporządzania opracowania Rada Miejska w Gościnie nie podjęła uchwały w sprawie ustalenia wysokości stawek procentowych opłaty adiacenckiej.

Wobec powyższego w prognozowanym okresie, na skutek uchwalenia planu miejscowego nie szacuje się wpływu z opłat adiacenckich z tytułu budowy infrastruktury technicznej

7.4.3 Oplata adiacencka z tytułu scalenia i podziału

Celem scalenia i podziału nieruchomości jest uzyskanie korzystniejszej konfiguracji przestrzennej poszczególnych nieruchomości przez ich właścicieli i użytkowników wieczystych dla właściwego zagospodarowania nieruchomości zgodnie z planem miejscowym. Scaleniem i podziałem można objąć wyłącznie nieruchomości położone w obszarze objętym obowiązującym planem miejscowym, w którym określone są szczegółowe warunki scalenia i podziału. Uchwalenie planu miejscowego nie spowoduje możliwości uzyskania wpływów z opłat adiacenckich z tytułu scalenia i podziału.

7.4.4 Oplata adiacencka z tytułu podziału

Oplata ta związana jest ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek jej podziału. Podział nieruchomości polega na ewidencyjnym wyodrębnieniu w ramach jednej nieruchomości kilku działek gruntu bez zmiany podmiotu. Podział występuje tylko wtedy, kiedy wydzielenie działek, zgodnie z planem miejscowym, następuje w granicach istniejącej nieruchomości.

Dla całego obszaru planu zostały określone ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości, plan dopuszcza, że podział może być przeprowadzony na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (połączenie nieruchomości). Na dzień sporządzania opracowania Rada Miejska w Gościnie nie podjęła uchwały w sprawie ustalenia wysokości stawek procentowych opłaty adiacenckiej z tytułu podziału.

Wobec powyższego w prognozowanym okresie, na skutek uchwalenia planu miejscowego nie szacuje się wpływu z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału.

7.4.5 Wpływy ze sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy

Gmina jest właścicielem terenów inwestycyjnych położonych na obszarze objętym planem miejscowym. Na podstawie informacji uzyskanych w gminie przyjęto założenie, że w okresie prognozy, na skutek uchwalenia planu miejscowego nie wystąpią znaczące wpływy ze sprzedaży nieruchomości.

7.4.6 Dodatkowe wpływy z tytułu podatku od nieruchomości i podatku dochodowego

Podatek od nieruchomości płacą właściciele gruntów, budynków i budowli, na podstawie przepisów ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70). Ustawa określa kategorie nieruchomości oraz maksymalne stawki podatkowe dla każdej z nich. Stawki dla poszczególnych kategorii określa w drodze uchwały rada gminy. Organem podatkowym właściwym w sprawach podatków i opłat uregulowanych w ustawie jest wójt.

Rada Miejska w Gościnie przyjęła Uchwałę NR XLVII/479/23 z dnia 26 października 2023 r. w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości (opublikowano w Dz. Urz. Woj. Zach. dnia 6 listopada 2023 roku, poz. 5661).

Wpływy z potencjalnych przyszłych podatków od osób fizycznych i prawnych

Dochody, o których mowa powstają w wyniku rozwoju obszaru, po zakończeniu całego procesu inwestycyjnego.

Ze względu na specyfikę ustaleń projektu planu oraz na podstawie informacji uzyskanych w gminie, przyjęto założenie, że w okresie prognozy nie wystąpi istotny wzrost podatku od nieruchomości na skutek uchwalenia planu miejscowego.

7.4.7 Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych

Podatek od czynności cywilno-prawnych (opłata skarbową) jest to podatek odprowadzany od transakcji przenoszenia własności rzeczy i praw majątkowych. Aktualną wysokość opłaty ustala ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych z 9 września 2000 r. (D. U. z 2023 r.

poz. 170 z późn.zm.). Opłaty od czynności cywilnoprawnych są formą podatku dochodowego, stanowią 2% wartości nieruchomości w chwili sprzedaży. Podatek ten stanowi dochód gminy.

Na podstawie informacji uzyskanych w gminie oraz ze względu na specyfikę ustaleń zawartych w analizowanym projekcie miejscowego planu przyjęto założenie, że uchwalenie planu miejscowego nie przyczyni się istotnie do wzrostu wpływów z podatku od czynności cywilnoprawnych.

7.5 Oszacowane wartości prognozy

Oszacowane wartości prognozy zostały zaprezentowane w Tabeli 2.

Tabela 2. Określenie wartości prognozy

Wyszczególnienie	Rok prognozy										Razem z 10 lat	
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Wydatki gminy związane z uchwaleniem planu												64 000
Odszkodowania i wykup z tytułu negatywnych skutków wywołanych na nieruchomościach	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansowanie obsługi procesów inwestycyjnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wydatki związane z budową infrastruktury technicznej	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wykup nieruchomości pod realizację celów publicznych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Koszty sporządzenia miejscowego planu	64 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	64 000
Wpływy gminy związane z uchwaleniem planu												0
Opłata planistyczna	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opłata adiacencka z tytułu udziału w kosztach budowy infrastruktury	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opłata adiacencka z tytułu scalenia i podziału	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opłata adiacencka z tytułu podziału	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dodatkowe wpływy z tytułu podatku od nieruchomości i podatku dochodowego	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Różnica (wpływy gminy - wydatki gminy)												-64 000

Źródło: opracowanie własne.

8. Wnioski końcowe

Przeprowadzona ocena efektywności ekonomicznej inwestycji, jaką jest realizacja ustaleń uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gościno dla części obrębu miasto Gościno, dała wynik ujemny.

Jak wynika z analizy, głównym założeniem projektu miejscowego planu jest uporządkowanie funkcjonalne i przestrzenne terenów włączonych w jego granice w celu racjonalnego i optymalnego zagospodarowania, szczególnie zachodniej części miasta Gościno. Na terenie planu ustalono możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, usługowej, produkcji, zabudowy obsługi komunikacji, gospodarowanie odpadami, zabudowy związanej z rolnictwem oraz niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Ponadto, plan określa ustalenia dla terenów: wody powierzchniowe śródlądowe, lasy, zieleń urządzone, ogrody działkowe, cmentarz.

Zidentyfikowane elementy prognozy, które mają znaczny wpływ na jej niepewność to przede wszystkim trudny do sprecyzowania okres trwania procesu inwestycyjnego, z którym wiąże się wielkość powierzchni przeznaczonych pod inwestycję dla nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej lub produkcyjnej, a w ślad za tym wpływy dla gminy z tytułu podatku od nieruchomości. W związku z tym procesem może zaistnieć ewentualna konieczność rozbudowy infrastruktury technicznej, której finansowanie będzie wydatkiem gminy. Ponadto

plan umożliwia przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę, co potencjalnie przyczyni się do rozwoju zachodniej części miasta Gościno. Wobec powyższego prawdopodobne wydatki i wpływy do budżetu gminy są ściśle związane z realizacją i rozwojem inwestycji na terenie objętym planem, w założonej perspektywie czasowej.

Realizacja planowanego zagospodarowania terenów włączonych w granice analizowanego projektu planu będzie zgodna z aktualnymi potrzebami i zamierzeniami właścicieli gruntów, wyrażonych w złożonym wniosku o sporządzenie planu miejscowego, jak również z kierunkami rozwoju tego fragmentu gminy zapisanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gościno.

9. Klauzule

1. Niniejsze opracowanie jest integralną częścią projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i należy je rozpatrywać łącznie z projektem planu.
2. Prognoza skutków finansowych stanowi jedynie szacunkową ocenę finansową przyjętych w projekcie planu rozwiązań.
3. Niniejsze opracowanie ma charakter opinii o wartościach i kosztach i nie jest operatem szacunkowym. Podane wartości w odniesieniu do powierzchni są szacunkowe.
4. Uzyskane wyniki na etapie opracowania prognozy skutków finansowych nie mogą służyć do rozliczeń odszkodowań i opłat, które winny być określone indywidualnie dla każdej nieruchomości z chwilą zaistnienia na niej odpowiednich zdarzeń.
5. Opracowanie zawiera 29 ponumerowanych stron.