

Uchwała Nr
 Rady Gminy Cewice
 z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Bukowina w gminie Cewice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 poz. 647 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XX/167/2012 Rady Gminy Cewice z dnia 30 października 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Bukowina w gminie Cewice, stwierdzając iż projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cewice", przyjętego Uchwałą Nr I/2/2000 Rady Gminy Cewice z dnia 27 stycznia 2000 r., Rada Gminy Cewice uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Bukowina w gminie Cewice, zwanego dalej planem miejscowym, w granicach określonych na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią planu miejscowego;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie miejscowym, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.


§ 2

1. Obowiązujące ustalenia planu miejscowego, pokazane na rysunku planu miejscowego:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenów.
2. Pozostałe oznaczenia przedstawione na rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny.

§ 3

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) DJP – duża jednostka przeliczeniowa inwentarza, należy przez to rozumieć umowną jednostkę liczebności zwierząt hodowlanych w gospodarstwie, według polskich norm odpowiadająca jednej krowie o masie 500 kg;
- 2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

Przełożone rachytm R G Cewice 1
dnia 24.02.2014r.


- 3) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczającej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię oznaczoną na rysunku planu miejscowego, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki; dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, schody, podjazdy i ganki jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie określenie funkcji terenu, które powinno dominować na danym terenie;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć takie określenie funkcji terenu, inne niż przeznaczenie podstawowe, które może być realizowane wyłącznie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 8) reklamie – należy przez to rozumieć nośniki informacji wizualnej w formie tablic i urządzeń reklamowych wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 9) symbolu – należy przez to rozumieć literowe i cyfrowe oznaczenie poszczególnych terenów określające ich funkcje i sposób zagospodarowania określony w niniejszej uchwale;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 11) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 12) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkańców, m.in.: handel detaliczny, gabinety lekarskie, biura, gastronomia;
- 13) usługach turystyki – należy przez to rozumieć usługi turystyki w rozumieniu przepisów odrębnych o usługach turystycznych oraz obiekty sportowe, pensjonaty, miejsca noclegowe;
- 14) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 15) zabudowie rekreacji indywidualnej – należy przez to rozumieć budynki rekreacji indywidualnej.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne, obowiązujące dla wszystkich obszarów objętych planem miejscowym

§ 4

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

Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) **RM** – zabudowa zagrodowa;
- 2) **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) **UT** – zabudowa usług turystyki;
- 4) **RU** – obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
- 5) **R** – rola;
- 6) **WS** – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 7) **ZL** – las;
- 8) **IT** – infrastruktura techniczna – obiekt hydrotechniczny;
- 9) **KD-G** – droga publiczna klasy głównej;
- 10) **KD-Z** – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 11) **KD-L** – droga publiczna klasy lokalnej;
- 12) **KD-D** – droga publiczna klasy dojazdowej;

- 13) KDW – droga wewnętrzna;
- 14) KDPJ – ciąg pieszo – jezdny.

§ 5

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę, wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od terenów komunikacji i zwartych kompleksów leśnych, jak na rysunku planu, a w miejscach gdzie nie wskazano linii zabudowy, obiekty budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza liniami zabudowy, przy spełnieniu warunków technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i budowli infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi w planie miejscowym.
4. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
5. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę ustala się możliwość budowy obiektów i infrastruktury towarzyszącej związanych z funkcją podstawową.

§ 6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Na obszarze objętym planem miejscowym ochronie podlega Obszar Chronionego Krajobrazu Fragment Pradoliny Łeby i wzgórze morenowe na południe od Lęborka – dla którego obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.
2. Ustala się dopuszczony poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem:
 - a) MN jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) RM jak dla terenu zabudowy zagrodowej,
 - c) UT jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
3. Ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury oraz chowu i hodowli zwierząt z zastrzeżeniem zakazu chowu i hodowli zwierząt obcych rodzimej faunie oraz zwierząt futerkowych;
 - 3) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) obowiązek zachowania otuliny biologicznej cieków o szerokości minimum 15 m wzdłuż cieków wodnych;
 - 5) obowiązek zachowania istniejących cieków naturalnych i rowów systemu melioracji;
 - 6) dla terenów WS zakaz grodzenia w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy wody.
4. Zabrania się budowy i rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło zerowania ptaków zgodnie z przepisami odrębnymi o prawie lotniczym.
5. Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 114, dla którego ustala się ochronę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dla cieków naturalnych i urządzeń melioracji wodnej dopuszcza się roboty regulacyjne, konserwacyjne oraz związane z ochroną przeciwpowodziową.

§ 7

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na obszarze objętym planem miejscowym zlokalizowane są stanowiska archeologiczne objęte pełną ochroną archeologiczną: AZP 10-36/46, AZP 10-36/47, AZP 10-36/48, AZP 10-36/49, AZP 10-36/50, AZP 10-37/2, w granicach których zakazuje się możliwości zainwestowania.
2. Na obszarze objętym planem miejscowym zlokalizowane są stanowiska archeologiczne objęte ograniczoną ochroną archeologiczną: AZP 10-36/45, AZP 10-36/10, AZP 10-36/21, AZP 10-37/1, w granicach których przed zainwestowaniem terenu należy przeprowadzić badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Na obszarze objętym planem miejscowym zlokalizowane są stanowiska objęte ograniczoną ochroną archeologiczną: AZP 10-36/11, AZP 10-36/12, w granicach których przed zainwestowaniem terenu należy przeprowadzić badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Na obszarze objętym planem miejscowym zlokalizowane są stanowiska archeologiczne nie objęte ochroną archeologiczną: AZP 10-36/13 AZP 10-36/14 AZP 10-36/15 AZP 10-36/16 AZP 10-36/17 AZP 10-36/18 AZP 10-36/19 AZP 10-36/20 AZP 10-36/26 AZP 10-36/27 AZP 10-36/31 AZP 10-36/54, w granicach których w przypadku znalezienia zabytku należy przeprowadzić badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

W zakresie przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się wykonanie oświetlenia ulicznego i obiektów małej architektury w oparciu o jednolite gabaryty i kolorystykę w ramach ciągu komunikacyjnego;
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni, obiektów małej architektury oraz wiat przystankowych i kiosków w obrębie terenów komunikacyjnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych poza pasem drogowym;
- 4) zakazuje się podświetlania nośników reklamowych w sposób mogący powodować uciążliwości i oślepienie kierujących poruszających się po drogach publicznych.

§ 9

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

Na terenie objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych.

§ 10

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Przy dokonywaniu scalania i podziału nieruchomości ustala się obowiązek podziału na działki:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej,

- b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15 m;
 - 2) dla zabudowy usług turystyki:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1200 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15 m;
 - 3) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
 - 4) dla zabudowy zagrodowej:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1200 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
 - 5) dla zabudowy usług turystyki:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15 m.
2. Kąt położenia granic działek, o których mowa w ust. 1, w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą, z której ustalono obsługę komunikacyjną, lub do granicy z działką sąsiednią 90^o, z dopuszczeniem odstępstwa o nie więcej niż 30^o.
 3. Ustalone w planie miejscowym szczegółowe zasady scalenia i podział nieruchomości nie dotyczą wydziałów geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg.

§ 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Podstawowy układ komunikacyjny dla obszaru objętego planem miejscowym, stanowią drogi oznaczone na rysunku planu miejscowego:
 - 1) KD-G – droga publiczna klasy głównej;
 - 2) KD-Z – droga publiczna klasy zbiorczej;
 - 3) KD-L – droga publiczna klasy lokalnej;
 - 4) KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej;
 - 5) KDPJ – ciąg pieszo – jezdny.
2. Uzupelnienie podstawowego układu komunikacyjnego stanowią drogi wewnętrzne.
3. Do czasu realizacji docelowego układu drogowego dopuszcza się zachowanie istniejących parametrów dróg w granicach pasa drogowego.
4. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest planowana inwestycja w ilości:
 - 1) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jeden budynek mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowie zagrodowej oraz zabudowie usług turystyki;
 - 2) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 60 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 3) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
5. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu miejscowego o szerokości nie mniejszej niż 6 m.
6. W zakresie ogólnych zasad uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:
 - 1) w granicach planu miejscowego dopuszcza się likwidację, budowę, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 2) ustala się realizację nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z możliwością odstępstwa od tej zasady w sytuacji, gdy warunki terenowe, techniczne lub przesłanki ekonomiczne warunkują ich prowadzenie na innych terenach.
7. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
- 1) ustala się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
 - 2) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej;
 - 3) na każdym terenie dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu miejscowego oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich;
 - 4) ustala się lokalizowanie nowych stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej.
8. W zakresie **usług telekomunikacyjnych** dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu telekomunikacji.
9. W zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- 1) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej według technicznych warunków przyłączenia;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników gazu.
10. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** dopuszcza się budowę infrastruktury w oparciu o indywidualne lub grupowe źródła ciepła.
11. W zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
- 1) dopuszcza się budowę sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł poboru wody oraz ujęć lokalnych.
12. W zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych**:
- 1) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków, z wyłączeniem terenów zabudowy zagrodowej (19 RM - 26 RM) zlokalizowanych w aglomeracji ściekowej.
 - 3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników na nieczystości płynne.
13. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- 1) dopuszcza się zagospodarowanie nie wymagających podczyszczenia wód opadowych na własnym terenie;
 - 2) ustala się obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia wód opadowych.

§ 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Do czasu docelowego zagospodarowania terenów, na zasadach określonych w planie miejscowym, dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania zrealizowanego w oparciu o wydane decyzje i prawomocne pozwolenia na budowę.

§ 13

Stawki procentowe

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:

- 1) 15% dla terenów MN, UT, RM i RU;
- 2) 10% dla pozostałych terenów.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe, dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 14

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1RM – 27RM** ustala się przeznaczenie: zabudowa zagrodowa.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
3. W zakresie parametrów, wskaźników i zasad kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) wysokość dla zabudowy nie większa niż 10 m;
 - 2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 20° do 50°.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
 - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7
 - 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 40% powierzchni działki.
5. Obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.
6. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów hodowlanych powyżej 240 DJP.

§ 15

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MN – 6MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowej jednorodzinna.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. W zakresie parametrów, wskaźników i zasad kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m;
 - 2) dopuszczenie realizacji maksymalnie trzech kondygnacji, w tym poddasza użytkowego;

- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 50°.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki;
 - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
 - 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 60% powierzchni działki.
5. Obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

§ 16

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1UT- 3UT ustala się przeznaczenie: zabudowa usług turystyki.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usług turystyki,
 - b) zabudowa rekreacji indywidualnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi sportu i rekreacji,
 - c) usługi podstawowe.
3. W zakresie parametrów, wskaźników i zasad kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) wysokość dla zabudowy nie większa niż 12 m;
 - 2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
 - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
 - 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 50% powierzchni działki.
5. Obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

§ 17

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1RU ustala się przeznaczenie: obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia związane z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa zagrodowa.
3. W zakresie parametrów, wskaźników i zasad kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m;

- 2) dachy jednospadowe lub dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 55⁰, w tym również dachy płaskie.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
 - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
 - 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 40% powierzchni działki.
5. Obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

§ 18

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1R – 21R ustala się przeznaczenie: rola.
2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji siedlisk o wskaźnikach i parametrach jak dla terenów zabudowy zagrodowej

§ 19

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1WS i 2WS ustala się przeznaczenie: wody powierzchniowe śródlądowe.
2. Dopuszcza się możliwość budowy przepustów, mostów, kładek, zastawek, urządzeń służących ochronie przeciwpowodziowej, urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń sportowo - rekreacyjnych.
3. Dopuszcza się możliwość regulacji cieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1ZL – 30ZL ustala się przeznaczenie: las.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach.

§ 21

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1IT ustala się przeznaczenie: infrastruktura techniczna – obiekt hydrotechniczny.
2. Obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

§ 22

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: 1KD-G, ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy głównej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 20 m do 30 m, jak na rysunku planu miejscowego.

§ 23

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: 1KD-Z – 3KD-Z, ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 20 m, jak na rysunku planu miejscowego.

§ 24

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1KD-L – 3KD-L ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 12 m, jak na rysunku planu miejscowego.

§ 25

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1KD-D – 3KD-D ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 10 m jak na rysunku planu miejscowego.

§ 26

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1KD-W – 4KD-W ustala się przeznaczenie: droga wewnętrzna.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 5 m, jak na rysunku planu miejscowego.

§ 27

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1KD-PJ ustala się przeznaczenie: ciąg pieszo – jezdny.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 5 m jak na rysunku planu miejscowego.

Rozdział 4
Przepisy przejściowe i końcowe

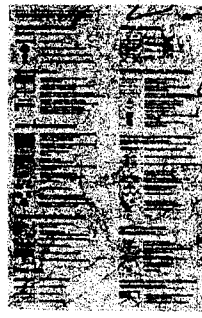
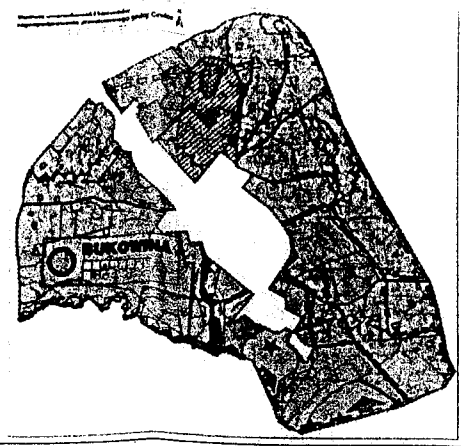
§ 28

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cewice.

§ 29

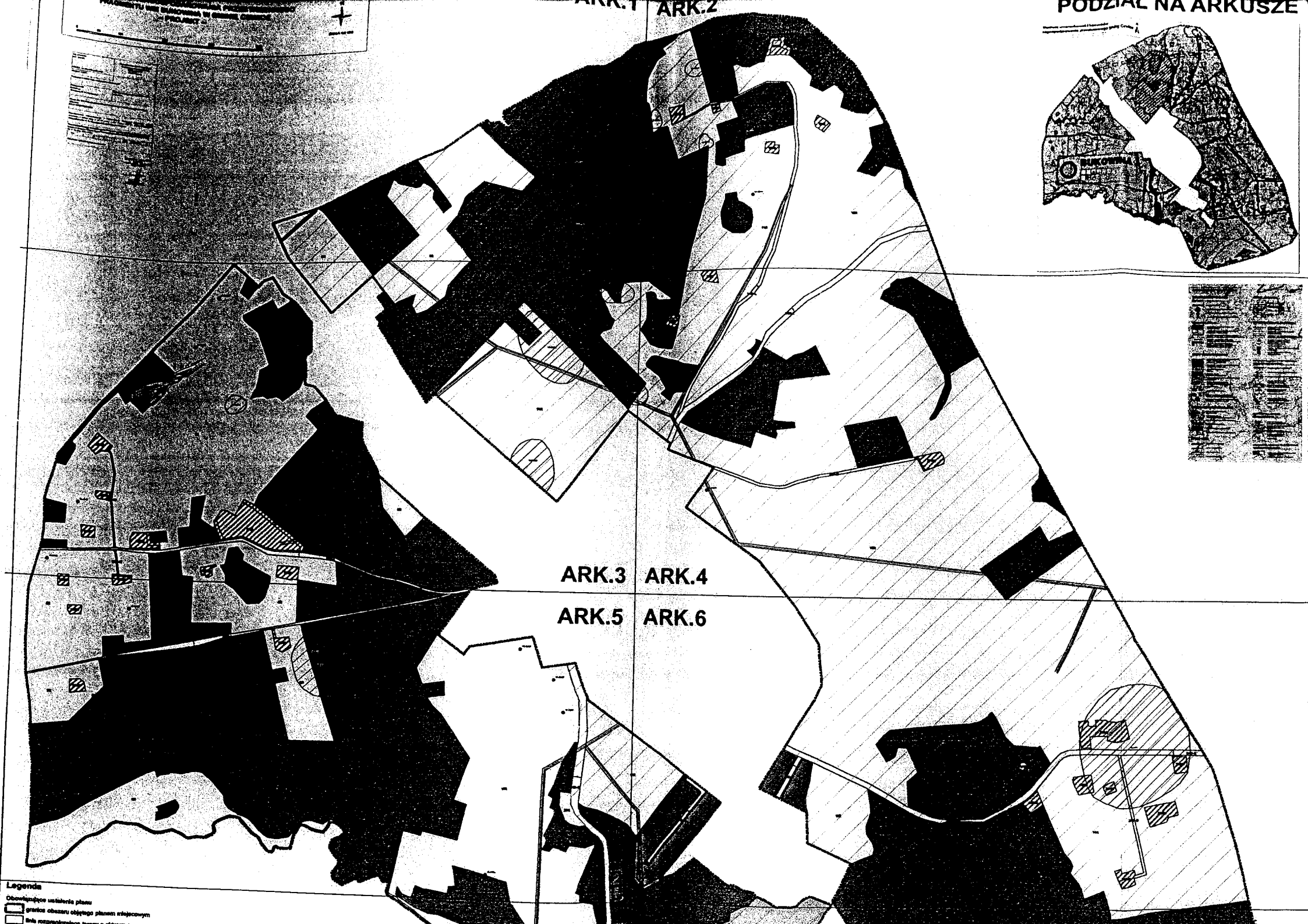
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

.....
Przewodniczący Rady Gminy Cewice



ARK.3 ARK.4
ARK.5 ARK.6

Legenda
 Obowiązujące ustalenia planu
 granic obszaru objętego planem miejscowym
 linie rozgraniczające nieruchomości



**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTU WSI BUKOWINA W GMINIE CEWICE**

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

OPRACOWAŁA: mgr inż. Agnieszka Calik-Jończak

STYCZEŃ 2014

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP	3
II. ZAKRES OPRACOWANIA I UWARUNKOWANIA LOKALNE.....	3
2.1. Podstawy prawne	3
2.2. Zakres opracowania	3
2.3. Specyfika uwarunkowań lokalnych gminy	3
III. ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE.....	4
IV. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MPZP NA DOCHODY WŁASNE NA DOCHODY WŁASNE I WYDATKI GMINY.....	6
4.1. Wpływ z podatku od nieruchomości.....	6
4.2. Wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.....	8
4.3 Wpływy ze sprzedaży gruntów gminnych	10
4.4. Wydatki związane z realizacją celu publicznego	10
4.4.1. Budowa drogi	10
4.4.2. Wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:	10
4.5. Wydatki związane z obsługą procesu inwestycyjnego	10
V. ZESTAWIENIE WPŁYWÓW I WYDATKÓW GMINY POWSTAŁYCH W WYNIKU UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	11
VI. PODSUMOWANIE I WNIOSKI.....	13

I. WSTĘP

Celem gospodarowania przestrzenią jest dążenie do zrównoważonego wykorzystania zasobów i walorów przestrzeni i powiązania ich z rozwojem gospodarczym, wzrostem poziomu jakości życia, oraz trwałym zachowaniem wartości środowiska dla potrzeb obecnych i przyszłych pokoleń.

Analiza przestrzeni w aspekcie społecznym, ekonomicznym i ekologicznym ma swoje odzwierciedlenie w uchwalanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jak i w niniejszej prognozie skutków finansowych uchwalenia tegoż planu. Podstawą prawną do wykonania prognozy jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisy wykonawcze.

II. ZAKRES OPRACOWANIA I UWARUNKOWANIA LOKALNE.

2.1. Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /t.j. Dz. U. 2012 poz. 647 ze zm./
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /Dz. U. Nr 164, poz.1587/

2.2. Zakres opracowania

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwana dalej Prognozą obejmuje obszar, zgodnie z uchwałą o przystąpieniu do opracowania planu. Posiada ona swoje umocowanie prawne w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zakres niniejszej Prognozy jest zgodny z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje w szczególności:

1. prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
2. prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
3. wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

2.3. Specyfika uwarunkowań lokalnych gminy

Przestrzeń jest dobrem rzadkim, którego wartość jest kształtowana przez trendy rynkowe, takie jak popyt i podaż, dlatego w celu dobrego przedstawienia elementów Prognozy należy dokładnie zidentyfikować lokalne uwarunkowania rynku, jak i aspekty ekonomiczne w szerszej skali – skali gminy, które mimo że nie podlegają bezpośredniej ocenie mają wpływ na

wyniki Prognozy. Do podstawowych elementów wpływających na uwarunkowania ekonomiczne ocenianej jednostki zaliczyć można:

- położenie,
- powiązania komunikacyjne,
- bogactwa naturalne,
- inne czynniki niezwiązane z przestrzenią.

Gmina Cewice jest gminą wiejską położoną w województwie pomorskim, w powiecie lęborskim. W skład gminy wchodzi 11 sołectw: Bukowina, Cewice, Karwica, Łebunia, Maszewo Lęborskie, Osowo Lęborskie, Oskowo, Pieski, Popowo, Siemirowice, Unieszyno

Niniejsza prognoza obejmuje fragment wsi Bukowina, zwany dalej planem.

III. ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE

Niniejsza Prognoza uwzględnia elementy istotne z punktu widzenia budżetu gminy, których wartość może ulec zmianie w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Bukowina.

Prognozę obliczono metodą dyskontową dla 10 letniej perspektywy czasu, liczonej od chwili uprawomocnienia się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego natomiast wskaźniki, stawki podatkowe i wartość nieruchomości przyjęto na styczeń 2014 tj. moment opracowywania niniejszej prognozy. Założenia projektowe:

- Stawki podatkowe przyjęto na podstawie uchwały Nr XXXIII/285/2013 Rady Gminy Cewice z dnia 21 listopada 2013 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2014 rok.
- Podatek rolny naliczono zgodnie z wytycznymi zawartymi w ustawie z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 1993 r. Nr 94, poz. 431, z późn. zm.).
- Gmina Cewice znajduje się w IV okręgu podatkowym zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych. (Dz. U. Nr 143, poz. 1614).
- Na podstawie zbiorów danych publikowanych przez Główny Urząd Statystyczny (GUS) określono trend rozwoju zainwestowania terenów.
- Średnią rynkową wartość nieruchomości przyjęto na podstawie analizy cen transakcji zbytu nieruchomości na terenie gminy Cewice.

Poniższe tabele zawierają kolejne założenia do sporządzanej Prognozy.

ZAŁOŻENIA PROGNOZY		
1	Okres prognozy	10 lat
2	% stawka jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu nieruchomości	10% lub 15%
3	Wielkość terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową (symbol terenu: MN)	1,37 ha
4	Prognozowana ilość działek powstałych w wyniku podziału nieruchomości	ok. 10
5	Przyjęta intensywność zabudowy dla nowej zabudowy mieszkaniowej	0,3
6	Wielkość terenu pod aktywność produkcyjną lub usługową (symbole terenów: UT)	9,11 ha
7	Przyjęta intensywność zabudowy dla nowej zabudowy aktywności gospodarczej	0,3
8	Stopa dyskontowa w kolejnych latach	Pierwsze 5-12%, kolejne 3-10%, ostatnie 2-8%
9	Stawki podatku od nieruchomości gruntowych	
	Grunty związane z działalnością gospodarczą	0,78 zł/1 m ²
	Pozostałe	0,40 zł/1 m ²
10	Stawki podatku od budynków lub ich części	
	Budynki mieszkalne	0,72 zł/1m ² powierzchni użytkowej
	Związanych z działalnością gospodarczą	19,98 zł/1m ² powierzchni użytkowej
11	Przyjęta średnia rynkowa wartość nieruchomości	
	Przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	30 zł/1 m ²
	Przeznaczone pod działalność gospodarczą	40 zł/1 m ²

IV. PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ MPZP NA DOCHODY WŁASNE NA DOCHODY WŁASNE I WYDATKI GMINY

4.1. Wpływ z podatku od nieruchomości

Podatek od nowo projektowanych terenów mieszkaniowych w kolejnych latach.

Podatek od gruntów.

Przyjęty rozkład prawdopodobieństwa przekształceń nieruchomości w latach:

T (okres w latach od zmiany planu)	Ppn (prawdopodobieństwo przekształcenia)
1	0,05
2	0,05
3	0,05
4	0,10
5	0,20
6	0,20
7	0,05
8	0,05
9	0,03
10	0,02

W prognozie założono, iż tereny które obecnie należą do gminy, po uchwaleniu planu zostaną częściowo sprzedane, co przyniesie dodatkowy zysk gminie Cewice. Założono, że po okresie 10 lat tereny przewidziane w planie pod tereny budowlane zostaną przekształcone w 80%. W prognozie nie uwzględniono dotychczasowego wpływu z podatku rolnego ze względu na znikomą wartość tego podatku.

Wpływy z podatku w poszczególnych latach określono na podstawie wzoru:

$$Pni = Ppn(i) * (\sum Pp * Spn)$$

gdzie:

Pni – wpływ z podatku od nieruchomości w roku i,

Ppn(i) – prawdopodobieństwo przekształcenia nieruchomości w roku i,

Pp – powierzchnia terenu przeznaczzonego pod nowo projektową funkcję,

Spn – stawka podatku od nieruchomości.

T (okres w latach od zmiany planu)	Pni (podatek od nieruchomości)
1	274
2	548
3	822
4	1 370
5	2 466

6	3 562
7	3 836
8	4 110
9	4 274
10	4 384
Suma	25 646

Podatek od nowo projektowanych terenów aktywności gospodarczej w kolejnych latach.

Podatek od gruntów.

Do obliczenia podatku od terenów aktywności gospodarczej przyjęto podobny rozkład prawdopodobieństwa jak powyżej. Również nie uwzględniono dotychczasowego wpływu z podatku rolnego ze względu na znikomą wartość tego podatku.

Wpływy z podatku w poszczególnych latach określono na podstawie wzoru:

$$P_{ni} = P_{pn}(i) * (\sum P_p * S_{pn})$$

gdzie:

P_{ni} – Wpływ z podatku od nieruchomości w roku i ,

P_{ni} – wpływ z podatku od nieruchomości w roku i ,

$P_{pn}(i)$ – prawdopodobieństwo przekształcenia nieruchomości w roku i ,

P_p – powierzchnia terenu przeznaczonego pod nowo projektową funkcję,

S_{pn} – stawka podatku od nieruchomości.

T (okres w latach od zmiany planu)	P_{ni} (podatek od nieruchomości)
1	3 553
2	7 106
3	10 659
4	17 765
5	31 976
6	46 188
7	49 741
8	53 294
9	55 425
10	56 846
Suma	332 551

Podatek od budynków

W prognozie uwzględniono podatek od budynków zrealizowanych na projektowanych w planie terenach. Przyjęto, iż w przeciągu 10 lat na terenie gminy zainwestowanych zostanie ok. 70% powierzchni terenów przeznaczonych pod budownictwo i aktywność gospodarczą. Założono, że rozkład prawdopodobieństwa inwestycji w kolejnych latach będzie się kształtować na poziomie:

Rok	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
%	0	5	5	10	10	15	10	5	5	5

Przyjęto, że na skutek zrealizowania ustaleń miejscowego planu powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych wyniesie około 4 110m², a stawkę podatku od budynków mieszkalnych (Pbm) przyjęto jako stałą dla całego 10 letniego okresu czasu na poziomie 0,72zł/1m².

Podatek od budynków mieszkalnych i mieszkań:

Rok	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Pbm		0	148	296	592	888	1 332	1 628	1 776	1 923

Dla określenia wpływów z tytułu podatku od budynków związanych z działalnością gospodarczą przyjęto identyczne założenia, z tym że stawkę podatku od budynków (Pbag) przyjęto jako stałą dla całego 10 letniego okresu czasu na poziomie 19,98 zł/m². Sumaryczną powierzchnię użytkową budynków przeznaczonych pod działalność usługową przyjęto na poziomie 27 330m².

Podatek od budynków związanych z działalnością gospodarczą:

Rok	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Pbag		0	27 303	54 605	109 211	163 816	245 724	300 329	327 632	354 935

4.2. Wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

Stawkę jednorazowej opłaty należnej gminie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu przyjęto zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i projektem uchwały planu.

Dla naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu muszą zaistnieć dwie przesłanki:

- zmiany wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- zbycie nieruchomości przed upływem 5 lat od dnia wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wartość opłaty obliczono z wykorzystaniem elementów rachunku prawdopodobieństwa. Czas zbycia nieruchomości będzie wynikiem pewnej zmiennej losowej. Według badań opisanych w literaturze¹ stwierdzono, że najbardziej prawdopodobna jest sprzedaż gruntu w drugim roku i po upływie piątego roku. Z ustawy wynika, że należne opłaty wnosi się w okresie 5 lat licząc od dnia wejścia w życie miejscowego planu, więc zbycie nieruchomości po upływie 5 lat nie implikuje konieczności wniesienia opłaty.

Przyjęto średnią cenę metra kwadratowego gruntu rolnego występującą w obrocie nieruchomościami obserwowanymi na terenie gminy Cewice w wysokości 10 zł/m².

Na podstawie przeprowadzonej analizy trendu zmiany wartości nieruchomości na rynku z okresu 3 lat poprzedzających, skorygowanego o obecną sytuację na rynku nieruchomości, przyjęto 6% roczny przyrost cen gruntów rolnych, a 4% budowlanych i przeznaczonych pod działalność gospodarczą.

¹ Źródło: Żróbek S., Krajewska M., „Wybór wariantu rozwiązań planistycznych w zależności od skutków ekonomicznych uchwalenia i realizacji ustaleń planu miejscowego [w:] materiały I Konferencji Naukowo-Technicznej PSRW „Współdziałanie rzeczoznawców majątkowych, urbanistów i gmin w procesie sporządzania i realizacji opracowań planistycznych”, Gdańsk marzec 2001 r.

Przyjęty rozkład prawdopodobieństwa zbycia nieruchomości w latach

T (okres w latach od zmiany planu*)	Pz (prawdopodobieństwo zbycia)
1	0,02
2	0,01
3	0,01
4	0,01
5	0

*przyjęto dla pierwszych 5 lat

Wykorzystano wzór:

$$Rpl = Sp \cdot F \cdot Pz \cdot (Wb - Wr)$$

gdzie:

Rpl – renta planistyczna [zł],

Sp – stawka procentowa renty planistycznej,

F – powierzchnia nieruchomości [m²],

Pz – prawdopodobieństwo zbycia nieruchomości,

Wb – wartość gruntu po uchwaleniu planu [zł],

Wr – wartość gruntu przed uchwaleniem planu [zł],

Na podstawie przyjętych założeń określono wartość wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu:

Tereny przeznaczone do zabudowy mieszkaniowej dla terenów MN planowane na terenach gruntów rolnych:

T	Sp	F [m ²]	Pz	Wb [zł/m ²]	Wr [zł/m ²]	Wb-Wr [zł/m ²]	Rpl [zł]
1	15,0%	115700	0,02	30,00	10,00	20,00	6 942
2	15,0%	115700	0,01	31,20	10,60	20,60	3 575
3	15,0%	115700	0,01	32,45	11,24	21,21	3 681
4	15,0%	115700	0,01	33,75	11,91	21,84	3 790
5	15,0%	115700	0	35,10	12,62	22,47	0
Razem							17 988

Tereny przeznaczone do zabudowy usługowej dla terenów UT planowane na terenach gruntów rolnych:

T	Sp	F [m ²]	Pz	Wb [zł/m ²]	Wr [zł/m ²]	Wb-Wr [zł/m ²]	Rpl [zł]
1	15,0%	1457200	0,02	40,00	10,00	30,00	131 148
2	15,0%	1457200	0,01	41,60	10,60	31,00	67 760
3	15,0%	1457200	0,01	43,26	11,24	32,03	70 007
4	15,0%	1457200	0,01	44,99	11,91	33,08	72 316
5	15,0%	1457200	0	46,79	12,62	34,17	0
Razem							341 230

Wpływ w kolejnych latach z tytułu renty planistycznej prezentuje poniższa tabela:

ROK	Rpl renta planistyczna (w zł)
1	138 090
2	71 335
3	73 688
4	76 105
5	0
6..10	-
SUMA	359 219

4.3 Wpływy ze sprzedaży gruntów gminnych

W prognozie nie uwzględniono wpływów z tytułu sprzedaży gruntów gminnych ze względu na znikomą wartość.

4.4. Wydatki związane z realizacją celu publicznego

4.4.1. Budowa drogi

W Prognozie nie przewidziano wydatków z tytułu budowy dróg.

4.4.2. Wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

W Prognozie nie przewidziano wydatków z tytułu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

4.5. Wydatki związane z obsługą procesu inwestycyjnego

Podstawą do wyliczenia wysokości opłat z tytułu renty planistycznej są operaty szacunkowe wykonywane przez gminę. Operaty te dotyczą niezależnie każdej działki przy ustaleniu wysokości opłat. Koszt wykonania jednostkowego operatu szacunkowego ustalono na 500 zł. Ilość działek, dla których gmina będzie zobowiązane wykonać operat kształtuje się na poziomie ok. 10.

Wydatki z tego tytułu wynoszą zatem:

$$K_o = 500 * 10 = 5\,000 \text{ zł.}$$

Założono, iż roczny koszt związany z wykonaniem operatów stanowić będzie dla gminy wydatek rzędu 1 000zł na każdy rok przez okres 5 lat.

V. ZESTAWIENIE WPŁYWÓW I WYDATKÓW GMINY POWSTAŁYCH W WYNIKU UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W prognozie zastosowano jedną z dynamicznych metod oceny efektywności inwestycji - zaktualizowaną wartość netto NPV. Zdyskontowana (przeliczona na czas obecny) wartość netto, jest różnicą pomiędzy wpływami a wydatkami pieniężnymi przez okres 10 lat, przy założonej stopie dyskontowej (pierwsze pięć lat 12%, kolejne trzy lata 10% ostatnie dwa lata prognozy 8%).

Wskaźnik ekonomiczny NPV obliczono przy pomocy wzoru:

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} - I_0$$

gdzie:

- NPV - wartość bieżąca netto,
- CF_t - przepływy gotówkowe w okresie t,
- r - stopa dyskontowa,
- I_0 - nakłady początkowe, nakłady te jako wydatki traktowane są jako ujemne przepływy środków pieniężnych,
- t - liczba lat.

WPŁYWY

rok	PN	Pb	OP	Razem
1	3 827	0	138 090	141 917
2	7 654	27 451	71 335	106 439
3	11 481	54 901	73 688	140 070
4	19 135	109 803	76 105	205 042
5	34 442	164 704	0	199 146
6	49 750	247 056	0	296 805
7	53 577	301 957	0	355 534
8	57 404	329 408	0	386 811
9	59 700	356 858	0	416 558
10	61 230	384 309	0	445 539
	358 198	1 976 445	359 219	2 693 862

PN – wpływy z podatku od nieruchomości,
 PB – wpływy z podatku od budynków,
 OP – wpływy z opłaty planistycznej.

BILANS

Lata	Wpływy	Wydatki	Saldo w roku	NPV
1	141 917	1 000	140 917	125 819
2	106 439	1 000	105 439	94 142
3	140 070	1 000	139 070	124 170
4	205 042	1 000	204 042	182 181
5	199 146	1 000	198 146	176 916
6	296 805	0	296 805	269 823
7	355 534	0	355 534	323 212
8	386 811	0	386 811	351 646
9	416 558	0	416 558	385 702
10	445 539	0	445 539	412 536
Razem:	2 693 862	5 000	2 688 862	2 446 147

VI. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Z przedstawionej prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany Planu wynika, że jego realizacja wpłynie na dochody jakie poniesie gmina w związku z przyjętymi w planie rozwiązaniami. Przewiduje się również niewielkie wydatki.

Otrzymana metodą dyskontową dodatnia wartość netto - NPV w wysokości niecałe 2 500 000zł, oznacza, że dla przyjętych założeń, wpływy środków pieniężnych przewyższą wydatki związane z realizacją celu publicznego. Należy jednak podkreślić, że zagospodarowanie terenu będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów będzie motorem aktywizującym okolicznych przedsiębiorców do dalszego rozwoju. Z pewnością w wyniku rozwoju działalności gospodarczej gmina winna spodziewać się większych wpływów z podatków, jak również tworzenia nowych miejsc pracy. Do korzyści z uchwalenia zmiany planu miejscowego na tym terenie należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni stworzenia ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa.

Przyjęte założenia nowego planu mają na celu wysoki rozwój społeczno-gospodarczy. Jakość otaczającego nas środowiska jest jednym z podstawowych elementów poziomu jakości i długości życia, a nowoczesne rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej w znaczny sposób przyczyniają się do ochrony środowiska.

Optymalne wykorzystanie przestrzeni miejskiej przedstawione w miejscowym planie zagospodarowania to również korzyści których nie można w jednoznaczny sposób oszacować i wycenić.

Prognoza wykazuje zasadność podejmowania działań planistycznych na terenie objętym opracowywanym planem. Podane dane mają charakter szacunkowy i określają wyłącznie prawdopodobne wielkości finansowe związane z realizacją i ewentualnymi zyskami z tego wynikającymi.

Reasumując wydaje się, iż całkowity bilans realizacji ustaleń planu będzie dla gminy korzystny. W wyniku realizacji zamierzeń zawartych w planie powstanie nowa, prawidłowo zagospodarowana jednostka urbanistyczna będąca dla budżetu gminy stałym źródłem wpływów z tytułu podatków. Rozwój przedsiębiorstw z nowymi miejscami pracy, ograniczy jednocześnie nakłady na pomoc socjalną poprzez zmniejszenie bezrobocia. Ład przestrzenny wprowadzony poprzez rozwiązania zawarte w planie będzie pozytywnie oddziaływał jeszcze przez długi czas po okresie objętym prognozą. Dlatego inwestycja w planowany rozwój na pewno przyniesie materialne jak i niematerialne korzyści gminie Cewice.