

UCHWAŁA NR IV/26/2024  
RADY GMINY CHRZYPSKO WIELKIE

z dnia 26 sierpnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie,  
na działce nr ewid.: 265 we wsi Chrzypsko Wielkie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Gminy Chrzypsko Wielkie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie, na działce nr ewid.: 265 we wsi Chrzypsko Wielkie”, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Chrzypsko Wielkie Nr LI/310/2022 z dnia 30.11.2022 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1: 1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie, na działce nr ewid.: 265 we wsi Chrzypsko Wielkie;
- 2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Chrzypsko Wielkie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Chrzypsko Wielkie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – zawierający zbiór danych przestrzennych.

3. Plan obejmuje obszar, którego granice określone są na rysunku planu.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli. Linie zabudowy określone w planie nie dotyczą okapów i gzymsów, części podziemnych obiektów budowlanych, które mogą być wysunięte przed wyznaczoną linię zabudowy z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych. Linie zabudowy nie dotyczą sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym kontenerowych stacji transformatorowych), których lokalizacja powinna być zgodna z przepisami prawa budowlanego i przepisami odrębnymi;
- 3) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 5) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej lub równej 12°;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku, za wyjątkiem ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy, występy dachowe, oświetlenie zewnętrzne;

- 7) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy rozumianej, jako suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po obrysie wszystkich budynków, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 8) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi;
- 10) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi nie mniej niż 60%;
- 11) sieciach i obiektach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć sieci i obiekty wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, telekomunikacyjne, ciepłne oraz elektroenergetyczne;
- 12) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe, standardy, wytyczne.

2. Pozostałe pojęcia użyte w niniejszej uchwale zgodne są z definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US,
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN,
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem MN-U,
- 5) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD,
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW,
- 7) teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolami 1KX, 2KX,
- 8) teren infrastruktury technicznej – urządzeń elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem E.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację budynków i wiat w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) stosowanie materiałów do pokrycia dachów stromych budynków w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub czarnego;
  - c) dla budynków znajdujących się w obrębie jednej działki nakaz stosowania elewacji w jednakowej kolorystyce;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) tablic informacyjnych,
  - b) jednego szyldu o maksymalnej powierzchni do 2 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej na terenach MN, MN-U, z zastrzeżeniem § 13,
  - c) jednego szyldu o maksymalnej powierzchni do 6 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej na terenach US i U, z zastrzeżeniem § 13,
  - d) obiektów małej architektury,
  - e) dojeżdż i dojazdów,
  - f) ogrodzeń wyłącznie ażurowych;
- 3) zakazuje się:
  - a) lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b) i c),

- b) realizacji blaszanych budynków gospodarczo - garażowych,
- c) lokalizacji obiektów budowlanych o ścianach wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych,
- d) lokalizacji od strony dróg publicznych, ogrodzeń betonowych prefabrykowanych z wyłączeniem podmurówki do wysokości 0,5 m,
- e) stosowania dla elewacji budynków odcieni różowego oraz fioletowego;
- f) wykańczania elewacji budynków odpadami ceramicznymi i szklanymi
- g) budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

**§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) zakaz lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
- b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
- c) punktów do zbierania, składowania lub przeładunku złomu lub odpadów,
- d) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania, pojazdów, części samochodowych, w tym elementów karoserii,
- e) stacji napraw i obsługi oraz punktów zbierania lub demontażu: pojazdów, środków transportu i innego sprzętu, w tym wulkanizacji,
- f) obiektów służących magazynowaniu i sprzedaży paliw i gazu,
- g) myjni samochodowych,
- h) krematoriów;

2) zakaz przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenami, do których inwestor posiada tytuł prawny przez wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością usługową,

3) w zakresie ochrony gruntów i wód - zakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do gruntu i wód powierzchniowych,

4) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – nakaz wytwarzania energii dla celów grzewczych wyłącznie na bazie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji, z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii oprócz elektrowni wiatrowych, o mocy nieprzekraczającej dopuszczalną moc dla mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie ochrony przed hałasem:

- i) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych na terenach MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- j) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych na terenie MN-U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- k) nakaz dotrzymania, określonych w przepisach odrębnych, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach oznaczonych symbolem US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- l) nakaz ograniczania emisji hałasu z obszarów objętych planem w sposób zapewniający zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie;

6) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie zagospodarowania mas ziemnych:

- a) dopuszczenie wykorzystania mas ziemnych, spełniających standardy jakości gleb lub ziemi, uzyskanych w wyniku prac ziemnych na terenach ich powstawania do ukształtowania terenu, w tym dla urządzania zieleni towarzyszącej inwestycjom,
- b) dopuszczenie usuwania nadmiarów mas ziemnych poza obszar planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zachowania istniejących drzew i zadrzewień, które nie kolidują z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenu, a w przypadku kolizji z planowanym sposobem zagospodarowania i zabudowy nakaz ich przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak występowania na przedmiotowym terenie obiektów wpisanych do rejestru, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz brak zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem US:

1) zakazuje się budowy:

- a) obiektów handlowych;

2) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy usługowej oraz obiektów, budowli i urządzeń związanych z podstawową funkcją terenu, w tym placu zabaw, terenu rekreacyjnego, siłowni na świeżym powietrzu i zieleni urządzonej;

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;

d) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40%;

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%;

f) minimalną powierzchnię projektowanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem dowolnej powierzchni działki budowlanej w przypadku wydzielania działek pod infrastrukturę techniczną,

g) wysokość budynków usługowych :

- maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
- maksymalnie 10,0 m,

h) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:

- 1 kondygnacja nadziemna,
- maksymalnie 5,0 m w przypadku dachu stromego lub 3,5 m w przypadku dachu płaskiego,

i) wysokość wiat – maksymalnie 4,0 m,

j) stosowanie wszystkich form dachów przy zachowaniu ich jednolitej formy na całym obszarze;

k) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę, płyta warstwowa i blacha w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy i czarny,

l) pokrycie elewacji:

- elewacje wykończone tynkiem, drewnem, cegłą, blachą,
- zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych,
- w przypadku stosowania tynków - kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją odcieni bieli oraz kolorów jasnoszarych, piaskowych, jasnobezwowych,
- nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dla nowych obiektów w obrębie działki budowlanej;

3) dopuszcza się lokalizację:

- a) na jednej działce budowlanej możliwość lokalizacji dwóch budynków usługowych;
- b) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,
- c) tymczasowych obiektów budowlanych,
- d) zieleni urządzonej,
- e) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacji wewnętrznej – dojeżdż i dojazdów poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U:

1) zakazuje się budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;

2) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy usługowej oraz obiektów, budowli i urządzeń związanych z podstawową funkcją terenu,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0;
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy - 50%;
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- f) minimalną powierzchnię projektowanej działki budowlanej – 2500 m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem dowolnej powierzchni działki budowlanej w przypadku wydzielenia działek pod infrastrukturę techniczną,
- g) wysokość budynków:
  - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
  - maksymalnie 12,0 m,
- h) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:
  - 1 kondygnacja nadziemna,
  - maksymalnie 7,0 m w przypadku dachu stromego lub 4,5 m w przypadku dachu płaskiego,
- i) wysokość wiat – maksymalnie 6,0 m,
- j) stosowanie wszystkich form dachów przy zachowaniu ich jednolitej formy na całym obszarze;
- k) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę, płyta warstwowa i blacha w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy, czarny i biały;
- l) pokrycie dachów płaskich: papa, membrana PCV, blacha, płyta warstwowa;
- m) pokrycie elewacji:
  - elewacje wykończone tynkiem, drewnem, cegłą, blachą, płytą warstwową,
  - zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych,
  - w przypadku stosowania tynków - kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją odcieni bieli oraz kolorów jasnoszarych, piaskowych, jasnobezowych,
  - nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dla nowych obiektów w obrębie działki budowlanej;

3) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynku magazynowego i produkcyjnego w formie wolno stojącej lub w formie części składowej budynku usługowego,
- b) obiektów budowlanych towarzyszących: budynki administracyjne, budynki socjalne,

- c) tuneli foliowych, cienników i innych obiektów służących obsłudze produkcji roślinnej;
- d) masztów, kominów, zbiorników oraz innych urządzeń technicznych, związanych z prowadzoną działalnością usługową o maksymalnej wysokości do 15,0 m od istniejącego poziomu terenu,
- e) dojeżdż, dojazdów, placów manewrowych i miejsc postojowych,
- f) tymczasowych obiektów budowlanych,
- g) zieleni urządzonej,
- h) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacji wewnętrznej – dojeżdż i dojazdów poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MN, 2MN:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej o maksymalnej liczbie segmentów budynków mieszkalnych do 4;
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,80
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40%;
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- f) minimalną powierzchnię projektowanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – 450 m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem dowolnej powierzchni działki budowlanej w przypadku wydzielania działek pod infrastrukturę techniczną,
- g) minimalną powierzchnię projektowanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej – 270 m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem dowolnej powierzchni działki budowlanej w przypadku wydzielania działek pod infrastrukturę techniczną,
- h) maksymalna wysokość:
  - budynków mieszkalnych – nie więcej niż 9,0 m,
  - budynków gospodarczo-garażowych – nie więcej niż 7,0 m,
- i) maksymalna liczba kondygnacji:
  - dla budynków mieszkalnych – dwie kondygnacje nadziemne,
  - budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna,
- j) dachy strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych płaci dachowych od 30° do 45°, przy zachowaniu jednolitej formy w granicach działki budowlanej,
- k) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę, płyta warstwowa i blacha w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy i czarny,
- l) pokrycie elewacji:
  - elewacje wykończone tynkiem, drewnem, cegłą, blachą,
  - zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych,
  - w przypadku stosowania tynków - kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją odcieni bieli oraz kolorów pastelowych,
  - nakaz stosowania jednakowej kolorystyki nowych obiektów w obrębie działki budowlanej;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej lub jednego segmentu budynku w zabudowie szeregowej oraz jednego wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego;
- b) lokalizację dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych,
- c) lokalizację zieleni urządzonej,
- d) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacji wewnętrznej – dojazdów i dojazdów poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego symbolem MN-U:

1) zakazuje się budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;

2) ustala się:

- a) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- b) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego lub jednego budynku usługowego oraz jednego budynku gospodarczo-garażowego;
- c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,00
- e) maksymalną powierzchnię zabudowy - 50%;
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- g) minimalną powierzchnię projektowanej działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem dowolnej powierzchni działki budowlanej w przypadku wydzielania działek pod infrastrukturę techniczną,
- h) maksymalna wysokość:
  - budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – nie więcej niż 10,0 m,
  - budynków gospodarczo-garażowych – nie więcej niż 7,0 m,
- i) maksymalna liczba kondygnacji:
  - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – dwie kondygnacje nadziemne,
  - budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna,
- j) dachy strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych płaci dachowych od 30° do 45°, przy zachowaniu jednolitej formy w granicach działki budowlanej,
- k) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę, płyta warstwowa i blacha w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy i czarny,
- l) pokrycie elewacji:
  - elewacje wykończone tynkiem, drewnem, cegłą, blachą,
  - zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych,
  - w przypadku stosowania tynków - kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją odcieni bieli oraz kolorów pastelowych,
  - nakaz stosowania jednakowej kolorystyki nowych obiektów w obrębie działki budowlanej;

3) dopuszcza się:

- a) lokalizację dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych,
- b) lokalizację zieleni urządzonej,

c) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacji wewnętrznej – dojść i dojazdów poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD:

- 1) zakazuje się realizacji miejsc postojowych,
- 2) nakazuje się stosowanie parametrów jezdni, chodników i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbiórki oraz budowy nowej, zgodnie z warunkami uzyskanymi od właściciela lub zarządcy sieci i urządzeń,
- 4) dopuszcza się:
  - a) lokalizację chodników i ścieżek rowerowych,
  - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW:

- 1) zakazuje się realizacji miejsc postojowych,
- 2) nakazuje się stosowanie parametrów jezdni, chodników i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbiórki oraz budowy nowej, zgodnie z warunkami uzyskanymi od właściciela lub zarządcy sieci i urządzeń,
- 4) dopuszcza się:
  - a) lokalizację chodników i ścieżek rowerowych,
  - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

7. Dla terenu ciągu pieszego, oznaczonego symbolami 1KX, 2KX:

- 1) zakazuje się realizacji miejsc postojowych;
- 2) nakazuje się stosowanie parametrów chodników i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i likwidacji oraz budowy nowej, zgodnie z warunkami uzyskanymi od właściciela sieci i urządzeń.

8. Dla terenu infrastruktury technicznej – urządzeń elektroenergetyki, oznaczonego symbolem E, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania terenu, z dopuszczeniem robót budowlanych w zakresie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury elektroenergetycznej zlokalizowanych na działce;
- 2) maksymalną wysokość obiektu budowlanego 8,0 m;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,5;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0% powierzchni działki budowlanej.



- 6) zapewnienie dostępu do drogi publicznej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki równa powierzchni terenu;
- 8) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) ochronę Sierakowskiego Parku Krajobrazowego, granice którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
- 2) ochronę obszaru specjalnej ochrony ptaków Puszcza Notecka PLB300015, granice którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi,
- 3) czasowe objęcie części przedmiotowego terenu koncesją nr 10/99/Ł z dnia 24.10.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Wronki” z możliwością realizacji zabudowy przewidzianej w granicach obszaru objętego planem, w czasie ważności koncesji.

§ 10. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przeszkód lotniczych w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej wraz z ich strefami ochronnymi oraz urządzeń melioracji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie komunikacji:
  - a) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolami 1KDD, 2KDD,
  - b) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW,
  - c) teren ciągu pieszego, oznaczony symbolami 1KX, 2KX,
  - d) obsługę terenu objętego planem poprzez:
    - teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolami 1KDD, 2KDD;
    - tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW,
    - teren ciągu pieszego, oznaczony symbolami 1KX, 2KX,
  - e) minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych:
    - 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
    - 1 stanowisko postojowe na 10 zatrudnionych w przedsiębiorstwie, na terenie U,
    - 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlowej, na terenie U,
    - 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, na terenie MN-U,

- 10 stanowisk postojowych na terenie US,

- f) w przypadku lokalizacji usług wymagających dostaw towarów nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc do przeładunku towarów zlokalizowanych poza miejscami określonymi w lit. e),
  - g) minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów powyżej 3,5 t, w granicach terenu U – dwa stanowiska postojowe;
  - h) zapewnienie minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - i) sposób realizacji miejsc parkingowych – stanowisk postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 3) zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
  - 5) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 7) docelowe podłączenie terenu objętego planem do sieci gazowej;
  - 8) dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z dopuszczeniem stosowania odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - b) zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
    - c) kolidujące z planowanym zagospodarowaniem terenu odcinki napowietrznych linii elektroenergetycznych mogą ulec przełożeniu lub skablowaniu;
    - d) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach US i U,
  - 10) w zakresie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych ustala się korzystanie z istniejących i projektowanych urządzeń i sieci telekomunikacyjnych.

§ 13. W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące obiektów małej architektury, ogrodzeń, szyldów i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Gminy Chrzypsko Wielkie uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 14. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chrzypsko Wielkie.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy



**Małgorzata Borowicz**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/26/2024  
Rady Gminy Chrzypsko Wielkie  
z dnia 26 sierpnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chrzypsko Wielkie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie, na działce nr ewid.: 265 we wsi Chrzypsko Wielkie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024, poz. 1130), Rada Gminy Chrzypsko Wielkie, rozstrzyga co następuje:

Przedmiotowy projekt planu oraz prognoza oddziaływania na środowisko do niniejszego planu, zgodnie z art. 17 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2024, poz. 1130.) oraz art. 39 ust. 2 i art. 41 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U z 2023 r. poz. 1094 ze zm.), został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 16 maja 2024 r. do 5 czerwca 2024 r.

W dniu 29 maja 2024.r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu zagospodarowania.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, uwagi były przyjmowane do dnia 19 czerwca 2024 r.

W ustawowym terminie 14 dni, po zakończeniu wyłożenia planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, nie wniesiono uwag do projektu planu oraz prognozy, w związku z czym Rada Gminy Chrzypsko Wielkie nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy.





Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/26/2024  
Rady Gminy Chrzypsko Wielkie  
z dnia 26 sierpnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie, na działce nr ewid.: 265 we wsi Chrzypsko Wielkie

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024, poz. 1130) Rada Gminy Chrzypsko Wielkie rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu nieuzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

**§ 2.** Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Realizowane będzie uzbrojenie terenu zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie.

2. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

3. Wydatki na poszczególne zadania realizacji uzbrojenia terenu będą wymagały zabezpieczenia środków finansowych w budżecie gminy pochodzących z dochodów własnych gminy i innych źródeł.

4. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy wieloletniej prognozy finansowej Gminy Chrzypsko Wielkie.

5. W przypadku zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.

6. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 3.** Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Powyższe zadania realizowane będą z środków krajowych i unijnych. Środki krajowe pochodząć będą ze środków własnych gminy i budżetu państwa, funduszy i dotacji celowych, pożyczek, kredytów, środków instytucji pozabudżetowych.

2. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

a) wydatki z budżetu gminy;

b) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:

- dotacji unijnych,
- dotacji samorządu województwa,
- dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
- kredytów i pożyczek bankowych,
- innych środków zewnętrznych.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IV/26/2024

Rady Gminy Chrzypsko Wielkie

z dnia 26 sierpnia 2024 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**



## **PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH**

**uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy  
Chrzypsko Wielkie, na działce nr ewid.: 265 we wsi Chrzypsko Wielkie**

Opracowanie:  
mgr inż. Bartosz Burzyński

Chrzypsko Wielkie, 2024 r.



## Spis treści

1. Wstęp.....	3
2. Cel i zakres opracowania.....	3
3. Podstawy prawne.....	4
4. Charakterystyka i bilans terenu objętego planem .....	5
4.1. Położenie.....	5
4.2. Zainwestowanie .....	5
4.3. Struktura własności.....	5
4.4. Rozwiązania przestrzenne przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	6
5. Prognoza wpływu ustaleń planu 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 planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	6
5.1. Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości.....	6
5.2. Przewidywane wpływy z jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości (tzw. opłata planistyczna) .....	6
5.3. Opłaty adiacenckie.....	7
5.4. Zyski ze sprzedaży gruntów należących do gminy.....	7
5.5. Prognozowane koszty wypłaty odszkodowań, wykupów i przeprowadzenia zamian gruntów.....	7
6. Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.....	8
7. Wnioski i zalecenia związane z przyjęciem proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.....	8

## 1. Wstęp

Niniejsze opracowanie jest prognozą skutków finansowych przedsięwzięcia, jakim jest uchwalenie i realizacja założeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zidentyfikowane koszty i przychody, które potencjalnie mogą się pojawić po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczą budżetu gminy.

Opracowanie może być wykorzystane, jako element wspomagający proces decyzyjny w zakresie m.in.:

- wstępnego budżetowania dochodów i wydatków własnych gminy związanych z wpływem ustaleń mpzp;
- wyboru wariantów rozwiązań w projekcie planu;
- określenia zmiany zakresu opracowywania planu;
- ustalania kolejności prac w przypadku etapowania uchwalania planu.

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

Opracowanie dotyczące skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia szacunkowe zmiany wartości nieruchomości i wielkość stawki procentowej, tzw. opłaty planistycznej. Niniejsza prognoza finansowa skutków ekonomicznych uchwalenia planu nie jest dokładnym kosztorysem realizacji planu, lecz jedynie ogólnym poglądem na efekty ekonomiczne ustaleń planu.

## 2. Cel i zakres opracowania

Celem opracowania jest sporządzenie, zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie, na działce nr ewid.: 265 we wsi Chrzypsko Wielkie.

Zakres opracowania wynika z § 10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021 poz. 2404): „*Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać 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 na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń planu miejscowego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.”

Opracowanie zawiera:

- bilans terenów z wyszczególnieniem stanu projektowanego i struktury własności;
- prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy;
- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

### 3. Podstawy prawne

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowana została na podstawie poniżej wymienionych przepisów prawa:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.),
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 70),
- Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 1270 ze zm.).

Ponad to w niniejszej prognozie wykorzystano:

- projekt uchwały Rady Gminy Chrzypsko Wielkie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie, na działce nr ewid.: 265 we wsi Chrzypsko Wielkie,
- uchwałę Rady Gminy Chrzypsko Wielkie Nr LXIII/373/2023 z dnia 24 października 2023 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2024 r.,
- wypisy z rejestru gruntów,
- system informacji przestrzennej gminy Chrzypsko Wielkie,
- wytyczne i zalecenia sposobów opracowania prognoz skutków finansowych uchwalenia mpzp – Zachodnia Okręgowa Izba Urbanistów. Seminarium szkoleniowe – marzec 2004 r.

#### **4. Charakterystyka i bilans terenu objętego planem**

##### **4.1. Położenie**

Teren objęty projektem planu miejscowego położony jest w północno-środkowej części gminy Chrzypsko Wielkie, w obrębie Chrzypsko Wielkie, w rejonie drogi wojewódzkiej nr 186 oraz ulicy Sportowej.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie, przedmiotowy teren położony jest na obszarze zabudowy mieszkaniowej, rozwoju zabudowy usługowej w tym rekreacji i turystyki oraz terenach rozwoju usług sportu i usług publicznych w tym kultury fizycznej. Teren objęty projektem planu miejscowego zajmuje obszar ok 5,5 ha.

##### **4.2. Zainwestowanie**

Obszar opracowania jest obecnie częściowo zainwestowany, w części graniczącej z drogą wojewódzką i ulicą Sportową znajduje się boisko sportowe do piłki nożnej. Obszar objęty planem posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej, w tym do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej i elektroenergetycznej.

##### **4.3. Struktura własności**

Obecnie działki znajdujące się w granicach opracowywanego planu należą do:

- Gminy Chrzypsko Wielkie,
- osób fizycznych,

- osób prawnych.

#### 4.4. Rozwiązania przestrzenne przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Uchwała projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Tab. Bilans terenów na podstawie projektu planu miejscowego.

Planowane zainwestowanie	Powierzchnia [ha]	Udział w powierzchni [%]
U	0,9250	17,16
MN-U	0,3970	7,36
MN	1,8260	33,86
US	1,5300	28,38
Tereny komunikacji + energetyka	0,7140	13,24

Źródło: opracowanie własne

#### 5. Prognoza wpływu ustaleń planu 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 planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

##### 5.1. Prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości

Przewiduje się nieznaczne zwiększenie wpływu z tytułu podatku od nieruchomości, od gruntów i od budynków. Obecnie obszar opracowania objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego a zmiany w prawie miejscowym dla tego terenu polegające na regulacji zasięgów granic funkcji zachowują możliwości realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych, w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz spowodują nowe wpływy z tytułu podatku od nieruchomości dla Gminy Chrzypsko Wielkie.

##### 5.2. Przewidywane wpływy z jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości (tzw. opłata planistyczna)

Nie przewiduje się wpływów z tzw. „renty planistycznej”, tj. wpływy z poboru jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Gmina może pobrać jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości tylko w przypadku sprzedaży nieruchomości w terminie 5 lat od dnia, w którym plan stanie się obowiązujący.

W niniejszej prognozie nie oblicza się wysokości opłaty planistycznej, gdyż nie uzyskano informacji dotyczącej chęci zbycia nieruchomości przez aktualnych właścicieli terenu.

Jeżeli w ciągu 5 lat od wejścia w życie planu miejscowego właściciele terenów zechcą sprzedać nieruchomość opłata naliczona zostanie zgodnie z obowiązującymi cenami gruntu na dzień sprzedaży.

Dodatkowo należy podkreślić, iż określenie różnicy w wartości gruntów przed i po uchwaleniu planu miejscowego wymaga udziału rzeczoznawcy majątkowego, którego uprawnienia są prawnie chronione.

### **5.3. Opłaty adiacenckie**

Na terenie gminy nie obowiązuje uchwała określająca stawki opłaty adiacenckiej..

Dodatkowo zaznaczyć należy, że właściciele nieruchomości mogą dokonać podziału niezależnie od ustaleń planu miejscowego (art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami). W tym przypadku gmina nie ma możliwości pobrania opłaty adiacenckiej.

### **5.4. Zyski ze sprzedaży gruntów należących do gminy**

Na obszarze planu znajdują się jest grunty należące do Gminy Chrzypsko Wielkie, które mogą zostać sprzedane po uchwaleniu planu miejscowego, w związku z powyższym gmina może uzyskać dodatkowe dochody z tego tytułu. Na obecnym etapie trudno przewidzieć w jakim terminie może nastąpić sprzedaż gruntów gminnych, stąd nie prognozuje się dochodów z tego tytułu.

### **5.5. Prognozowane koszty wypłaty odszkodowań, wykupów i przeprowadzenia zamian gruntów**

Projekt planu miejscowego ustala nowe tereny pod drogi publiczne, których realizacja stanowi zadanie samorządu. Nie prognozuje się kosztów związanych z wypłatami odszkodowań lub wykupów. Określenie wartości gruntów, przed i po uchwaleniu planu miejscowego wymaga udziału rzeczoznawcy majątkowego, którego uprawnienia są prawnie chronione.

#### **6. Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

Tereny objęte projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położone są w rejonie w pełni wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej. Sieci te ułożone są wzdłuż ciągów komunikacyjnych znajdujących się w większości poza granicami terenu objętego opracowaniem planu.

Do zadań własnych gminy należy (zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym) budowa dróg i sieci infrastruktury technicznej. W konsekwencji przyjętych rozwiązań przestrzennych nie przewiduje się realizacji nowych inwestycji w zakresie sieci infrastruktury technicznej, których wykonanie należy do zadań własnych gminy.

#### **7. Wnioski i zalecenia związane z przyjęciem proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych**

Opracowanie prognozy skutków finansowych służy samorządowi w podejmowaniu decyzji planistycznych, określeniu stopnia wykonalności planowanych przedsięwzięć z punktu widzenia technicznego i ekonomicznego. Służy także do ustalania zadań w Wieloletniej Prognozie Finansowej.

Zagospodarowanie terenu zgodnie z przyjętymi w planie ustaleniami spowoduje powstanie obowiązku płacenia wyższych podatków od nieruchomości związanych z nową zabudową lub zmianą funkcji. Plan określa sposób zabudowy i zagospodarowania terenów, stwarza warunki dla optymalnego wykorzystania przestrzeni, a są to korzyści, których nie można wycenić w sposób jednoznaczny.

Prognoza finansowa skutków ekonomicznych uchwalenia planu nie jest dokładnym kosztorysem realizacji planu, ma dać tylko ogólne spojrzenie na efekty ekonomiczne ustaleń planu.

*Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
na terenie gminy Chrzypsko Wielkie, na działce nr ewid.: 265 we wsi Chrzypsko Wielkie*

W prognozie wykazano, że realizacja opracowania nie wpłynie na wzrost wydatków po stronie gminy związanych z wykonaniem sieci infrastruktury technicznej lub wykupem gruntów dla realizacji dróg.

Zagospodarowanie tego terenu będzie stanowiło wypełnienie zadań polityki przestrzennej gminy zapisanej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie oraz miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej prognozy finansowej. Samorząd w związku z realizacją planu miejscowego osiągnie korzyść w postaci poprawy ładu przestrzennego i poprawy warunków gospodarowania przestrzenią na przedmiotowym obszarze.

