

**Rozstrzygnięcie  
o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji, z zakresu infrastruktury  
technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie  
z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz 18 ust.2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) Rada Gminy Stepnica określa następujący sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:

Z ustaleń zawartych w uchwale zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stepnica, część obrębu geodezyjnego Stepnica dz. 365/3 z przeznaczeniem terenów pod zabudowę rekreacji indywidualnej, usługi gastronomiczne i hotelarskie wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz z przeprowadzonej analizy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wynika, iż przyjęcie i realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej wynika co następuje:

**1 . Przeznaczenie terenu**

Tereny objęte planem o łącznej powierzchni 0,659 ha, a stanowiące w 100% własność Gminy Stepnica otrzymają następujące przeznaczenie:

- usługi turystyczne zabudowy pensjonatowej z usługami hotelarskimi i gastronomicznymi - o łącznej powierzchni 0,131 ha
- usługi turystyczne zabudowa rekreacji indywidualnej – o łącznej powierzchni 0,418 ha
- teren parkingowy – o łącznej powierzchni 0, 052 ha,
- teren trafostacji – o łącznej powierzchni 0,006 ha,
- droga komunikacji wewnętrznej - KDW o łącznej powierzchni - 0,052 ha,.

**2.Uslugi**

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie mieć wpływ na poszerzenie sektora usług rekreacyjno-turystycznych w gminie Stepnica.

**2.1 Usługi turystyczne zabudowy rekreacji indywidualnej**

Na obszarze o symbolu UTw o łącznej powierzchni 0,418 ha, plan dopuszcza prowadzenie usług turystycznych zabudowy rekreacji indywidualnej. Zgodnie z podziałem na działki

określonym na rysunku planu, przewidziano wydzielenie 7 działek na których może być realizowana zabudowy rekreacji indywidualnej.

2.2 Usługi turystyczne zabudowy pensjonatowej wraz z usługami hotelarskimi i gastronomicznymi łącznej powierzchni 0,131 ha, plan dopuszcza prowadzenie usług turystycznych zabudowy pensjonatowej wraz z usługami hotelarskimi i gastronomicznymi. Zgodnie z planem przewiduje się wydzielenie 1 działki. Dla potrzeb niniejszej analizy, założono że 100% powstałej na tym terenie zabudowy zostanie przeznaczona na prowadzenia działalności gospodarczej w ramach usług turystycznych, hotelarskich i gastronomicznych.

### **3. Infrastruktura komunikacyjna**

Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez drogę oznaczoną symbolem KDW – droga wewnętrzna dojazdowa wraz z placem do zawracania. Droga wewnętrzna o następujących parametrach: powierzchnia 0,052 ha, szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m, szerokość placu do zawracania na 16,0 m, możliwość zachowania istniejącej zieleni.

### **4. Infrastruktura techniczna**

#### **4.1. Sieć wodna**

Obszar zaopatrywany będzie w wodę poprzez system zbiorowego zaopatrzenia w miejscowości Stepnica z wodociągu biegnącego w ulicy Kościuszki. Sieć wodociągowa znajduje się po zachodniej stronie drogi KDW. Gmina jest zobowiązana do zapewnienia funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, a także do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

#### **4.2. Sieć kanalizacyjna i deszczowa**

Odprowadzanie ścieków sanitarnych będzie realizowane poprzez istniejący i projektowany system kanalizacji do komunalnej oczyszczalni ścieków w Stepnicy. Ponadto dla potrzeb planu istnieje możliwość wykorzystania biegnącej po stronie zachodniej drogi KDW sieci kanalizacyjnej. Plan dopuszcza przebudowę istniejącej sieci uwzględniając inne średnice i materiały, a także budowę nowej sieci kanalizacyjnej o odpowiednich parametrach technicznych, w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogę KDW i dalszą jej kontynuację w drodze o nr ew. 684/3- poza granicami planu,

Odprowadzenie wód opadowych - z utwardzonych powierzchni komunikacyjnych i połąci dachowych do projektowanej kanalizacji deszczowej - w drodze KDW i dalsza ich kontynuacja w drodze nr ew. 684/3 poza granicami planu. Odbiór wód opadowych odprowadzić do Kanału Młyńskiego – poza granicami planu,

#### **4.3. Gospodarka odpadami**

Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów odbywać się będzie w oparciu o system gminny z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Po wstępnej segregacji odpady będą wywożone na gminne składowisko odpadów.

#### **4.4. Zaopatrzenie w ciepło i gaz**

Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie z indywidualnych kotłowni zasilanych paliwami najmniej uciążliwymi dla środowiska np. gazem, paliwem płynnym, energią elektryczną, itp.

Zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z istniejącej sieci biegnącej po zachodniej części drogi lub zaprojektowanej nowej sieci w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogę KDW i dalszą jej kontynuację w drodze o nr ew. 684/3.

#### 4.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej stacji transformatorowej poprzez istniejącą sieć elektroenergetyczną wraz z istniejącym oświetleniem biegnącym w drodze KDW. Istnieje możliwość przebudowy istniejącej stacji transformatorowej jak i sieci elektroenergetycznej w systemie kablowym. Nowa sieć elektroenergetyczną i szafki kablowe będą zlokalizowane w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogę KDW i dalszą ich kontynuacją w drodze nr ew. 684/3 – poza granicami planu.

#### 4.6. Telekomunikacja

Obsługa telekomunikacyjna obszaru planu realizowana będzie poprzez istniejącą centralę telefoniczną w Goleniowie, zaś projektowane linie telekomunikacyjne na obszarze objętym planem będą wykonane jako linie kablowe. Projektowane linii telefonicznych będą lokalizowane w liniach rozgraniczających drogę KDW i dalsza ich kontynuacja w drodze nr ew. 684/3 – poza granicami planu.

Z ustaleń przyjętych w przeprowadzonej analizie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wynika, iż przyjęcie i realizacja zapisanych w nim zadań spowoduje następujące skutki finansowe:

### 5. Przychody

1. przychód z tytułu opłaty planistycznej – brak, teren stanowi własność gminy;
2. przychód z tytułu opłaty adiacenckiej spowodowany podziałem nieruchomości – brak, teren stanowi własność gminy;
3. przychód z tytułu opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej – brak, gmina nie pobiera z tego tytułu opłaty;
4. przychód z tytułu sprzedaży gruntów – dotyczy całości terenów objętych planem, które w 100% stanowią własność gminy.
5. przychód z tytułu podatku od czynności cywilno-prawnych – dotyczy całości terenów objętych planem.
6. zmiana przychodu z tytułu podatku od gruntów – dotyczy całości terenów objętych planem;
7. przychód z tytułu podatku od budynków rekreacji indywidualnej oraz z przeznaczeniem na usługi związane z turystyką - dotyczy terenów o symbolach UTw i UTp.U;
8. przychód z tytułu podatku od budowli – na omawianym terenie planu powstanie infrastruktura techniczna w postaci sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej.

Z oszacowania przychodów wynika, że w okresie 10 lat od daty uchwalenia planu gmina może uzyskać przychody z tego tytułu na poziomie ok. 790.000 zł.

## **6. Koszty**

### **6.1 Koszty związane z opracowaniem planu zagospodarowania przestrzennego**

Wszelkie koszty związane z opracowaniem planu zagospodarowania przestrzennego ponosi gmina.

### **6.2. Koszty związane z realizacją inwestycji dostosowujących teren do nowych funkcji zagospodarowania przestrzennego**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji:

1. położenie sieci wodociągowej (ok. 700m) - koszty poniesie gmina,
2. położenie sieci kanalizacji sanitarnej (ok. 700m) - koszty poniesie gmina,
3. położenie sieci kanalizacji deszczowej (ok. 700m) - koszty poniesie gmina,
4. podłączenia do planowanej infrastruktury komunalnej - koszty poniesie inwestor prywatny,
5. ewentualna przebudowa, rozbudowa sieci elektroenergetycznej - koszty poniesie operator sieci,
6. położenie sieci gazowej - koszty poniesie operator sieci,
7. budowa wewnętrznej drogi dojazdowej z placem do zawracania (KDW) - koszty poniesie inwestor prywatny,

Przewidywane koszty z tytułu kompleksowego uzbrojenia niniejszego terenu w infrastrukturę techniczną, które stanowią zadania własne gminy wynoszą 780.000 zł.

### **6.3. Zestawienie**

Z powyższego danych wynika, iż w okresie 10 lat przychody gminy z tytułu uchwalenia planu zrównoważą koszty budowy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej planowanej do realizacji w obrębie planu. Różnica wyniesie ok. 10.000 zł co oznacza, iż realizacja założeń zawartych w planie przyniesie dodatkowy dochód dla gminy. Plan spełnia więc kryterium efektywności ekonomicznej.

Przy uwzględnieniu wszystkich uwarunkowań i wynikających stąd skutków realizacji inwestycji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Stepnica, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – analizowany teren spełnia kryteria zasadności opracowania takiego planu i odpowiada wymaganiom stawianym w art.11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r.