

UZASADNIENIE

do uchwały Nr .../.../... Rady Gminy Ciechanów z dnia r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obróbów Kargoszyn, Ropele i Prążewo

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Gminy Ciechanów uchwałą Nr VI/37/19 z dnia 28 marca 2019 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Kargoszyn, Ropele i Prążewo.

Granice obszaru objętego planem oznaczone zostały na załączniku graficznym, składającym się z 3 arkuszy, który stanowi integralną część ww. uchwały. Obszar stanowi podłużny pas terenu o długości ok. 5 km i szerokości 40 m z miejscowymi poszerzeniami do ok. 200 m. Obejmuje on odcinek istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV zlokalizowany w granicach administracyjnych gminy wiejskiej Ciechanów. Obszar opracowania rozciąga się pomiędzy fragmentem granicy Gminy w okolicy miejscowości Chruszczewo, a fragmentem przebiegającym w sąsiedztwie wsi Prążewo. Przedmiotowa linia elektroenergetyczna okala miasto Ciechanów, a przedmiotowy odcinek biegnie wzdłuż północnej granicy głównego miasta powiatu. Poza terenem pod linią granice planu obejmują także obszar jej oddziaływania. Obszar objęty planem ma powierzchnię ok. 24 ha.

Tereny objęte planem w większości zagospodarowane są rolniczo. Pozostałą ich część stanowią m.in. użytki zielone – łąki i pastwiska towarzyszące rzece Łydyni, tereny dróg (w tym drogi wojewódzkiej nr 616) i dojazdów do pól oraz niewielkie fragmenty ww. mniejszych miejscowości – Chruszczewa i Prążewa, zagospodarowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową. W granicach planu nie występuje inna zabudowa.

Duża część objętych opracowaniem terenów rolniczych jest zmeliorowana, w związku z czym obszar jest poprzecinany także przez rowy melioracyjne.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Kargoszyn, Ropele i Prążewo ma głównie służyć umożliwieniu przeprowadzenia inwestycji polegającej na przebudowie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV okalającej teren miasta Ciechanów. Biegnie ona od GPZ przy ulicy Mławskiej w Ciechanowie do GPZ-u w miejscowości Chrzanówek, natomiast drugi jej odcinek łączy GPZ Chrzanówek z GPZ przy ul. Niechodzkiej w Ciechanowie. Przedmiotowy plan obejmuje swoim zasięgiem odcinek linii biegnący w północnej części gminy wiejskiej Ciechanów. Z wnioskiem do Wójta w tej sprawie zwróciła się Spółka ENERGA Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku, która wniosła o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla planowanej inwestycji. Równoległe prowadzone są prace nad planem dla fragmentów przebiegających przez sąsiednią gminę Opinogóra Górna.

Zgodnie z artykułem 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Wójt dokonał analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciechanów, które zostało przyjęte uchwałą Nr VI/40/19 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 marca 2019 r. W wyniku analizy stwierdzono, że ze względu na ważny interes społeczny jakim jest zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego regionu i kraju, zasadne jest podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stwierdzono również, iż przewidywane rozwiązania nie będą naruszały ustaleń Studium ponieważ uwzględniono w nim przebieg istniejącej linii elektroenergetycznej oraz przewidziano „zasilanie w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych linii”.

Procedura sporządzania planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 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*. Poszczególne jej etapy zostały zrealizowane w następujący sposób:

- Wójt Gminy Ciechanów w dniu 16 kwietnia 2019 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ciechanów,

w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39, art. 46 pkt 1, art. 54 ust. 2 i 3 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.) o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane na piśmie w terminie do dnia 10 maja 2019 r. w siedzibie Urzędu Gminy Ciechanów, ul. Fabryczna 8, 06-400 Ciechanów. W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Gminy Ciechanów nie wpłynął żaden wniosek.

- Opracowany projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.
- Wójt Gminy Ciechanów wystąpił do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia 0,6545 ha, gruntów rolnych klasy III, zlokalizowanych w obszarze. W dniu 22 października 2020 r., na mocy decyzji przesłanej pismem znak: SZ.tr.602.140.2020, Minister wyraził zgodę na przeznaczenie wnioskowanych gruntów na cele nierolnicze.
- Wójt Gminy Ciechanów wystąpił do Marszałka Województwa Mazowieckiego z wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia 0,0724 ha, gruntów leśnych, zlokalizowanych w obszarze. W dniu 18 marca 2021 r., na mocy decyzji nr 17/2021 przesłanej pismem znak: RW-MR-II.7151.6.2021.RŁ, Minister wyraził zgodę na przeznaczenie wnioskowanych gruntów na cele nieleśne.
- W trybie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 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, dnia 20 kwietnia 2021 r. Wójt ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ciechanów o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt poinformował o:
 - a) możliwości składania uwag do projektu Planu oraz Prognozy w formie papierowej na adres Urzędu Gminy Ciechanów, w formie elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym oraz ustnie do protokołu, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, wyznaczając dzień 7 czerwca 2021 r. jako końcowy termin ich składania;
 - b) organie właściwym do rozpatrzenia uwag;
 - c) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 5 maja 2021 r.

W dniu 5 maja 2021 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. Na zorganizowaną dyskusję publiczną, poza pracownikami Urzędu Gminy nie przybył żaden zainteresowany. Uwagi do projektu Planu mogły być zgłaszane do dnia 7 czerwca 2021 r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od 28 kwietnia 2021 r. do 7 czerwca 2021 r. do Urzędu Gminy w Ciechanowie nie wpłynęła żadna uwaga.

- Radzie Gminy Ciechanów przedstawiono do uchwalenia projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Kargoszyn, Ropele i Prządzewo*, stanowiący treść uchwały, wraz z załącznikami nr 1.1, 1.2 i 1.3 w postaci rysunku planu, załącznikiem nr 2 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu planu, załącznikiem Nr 3 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania oraz załącznikiem Nr 4, który stanowią dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uchwalenie planu przez radę gminy może nastąpić po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że na rysunku *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciechanów* uwzględniono przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej, która ma zostać przebudowana, a w treści rozdziału 8.4. *Zaopatrzenie w energię elektryczną* przewidziano „zasilanie w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych linii”. Dla terenów położonych wzdłuż trasy linii, dokument ten wskazuje natomiast następujące funkcje: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN), tereny zabudowy zagrodowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (RM/MN), tereny zabudowy usługowej (U), tereny rolne (R), tereny rolne z wysokim udziałem trwałych użytków zielonych (Re) oraz tereny zbiorników retencyjnych (Wr).

Projekt planu uwzględnia dyspozycje obowiązującego Studium dotyczące zarówno kierunków rozwoju systemu elektroenergetycznego, jak i przeznaczenia poszczególnych terenów, pozostawiając większość z nich w ich dotychczasowym użytkowaniu.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Kargoszyn, Ropele i Przążewo* nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciechanów*, przyjętego uchwałą Nr VI/40/19 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 marca 2019 r.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w dostosowaniu do formy istniejącej zabudowy, zarówno w obszarze planu, jak i na terenach z nim sąsiadujących, posiadających walory architektoniczne; poprzez uwzględnienie występowania w obrębie planu fragmentu Krośnicko – Kosmowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie: ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów, zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymogów w zakresie ochrony powietrza, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, ochrony powierzchni ziemi oraz uwzględnienie występowania w obrębie planu Krośnicko – Kosmowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; Szczególną ochroną w obszarze opracowania objęte są także grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy III. Przedmiotowy plan pozostawia większość z nich w dotychczasowym – rolniczym użytkowaniu, jednak w związku z planowaną inwestycją polegającą na budowie linii elektroenergetycznej wystąpiła konieczność zmiany przeznaczenia ich niewielkich fragmentów. Na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w trakcie procedury planistycznej Wójt Gminy Ciechanów wystąpił do ministra właściwego do spraw rozwoju wsi z wnioskiem o wyrażenie zgody na przeznaczenie 0,6545 ha gruntów rolnych na cele nierolnicze. W związku z przechodzeniem planowanej linii elektroenergetycznej nad gruntami leśnymi stanowiącymi własność osób prywatnych Wójt wystąpił również z wnioskiem do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia 0,0724 ha terenów na cele nieleśne;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez ustalenie zasad ochrony zabytków archeologicznych położonych w obrębie planu oraz jego bezpośrednim sąsiedztwie. Ustalono ochronę stanowisk archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie: zasad ochrony środowiska, obowiązku kształtowania zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, w tym urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
Z uwagi na możliwe oddziaływania planowanej inwestycji – linii elektroenergetycznej 110 kV na otoczenie, do planu wprowadzono zapisy mające niwelować jego ewentualne negatywne skutki. W korytarzu ochrony funkcyjnej linii o szerokości 30 m (po 15 m na każdą ze stron) ustanowiono szczególne zasady zagospodarowania terenu – m.in. zakaz wznoszenia budynków oraz zakaz sadzenia wysokiej roślinności. Zaproponowane zapisy w sposób odpowiedni chronią ludność oraz jej mienie przed negatywnymi skutkami eksploatacji linii elektroenergetycznej;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez zachowanie dotychczasowego zagospodarowania terenów znajdujących się pod linią, umożliwiając tym samym ich dalsze gospodarcze wykorzystywanie;
- 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w jak najmniejszym stopniu ingerującym w prawo własności, uzasadnionym wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego oraz bezpieczeństwa energetycznego regionu i kraju;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez umożliwienie przebudowy linii elektroenergetycznej podnoszącej poziom bezpieczeństwa energetycznego kraju, dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w całym obszarze objętym planem oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii elektrycznej z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez ustalenie zasad rozwoju sieci infrastruktury technicznej, umożliwienie przebudowy linii elektroenergetycznej podnoszącej poziom bezpieczeństwa energetycznego kraju, dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w całym obszarze objętym planem oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii elektrycznej z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie możliwości zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich przebudowy, odbudowy, rozbudowy lub wymiany, a także możliwość lokalizowania nowych urządzeń infrastruktury technicznej na określonych w planie zasadach; ustalenie wymogów w zakresie układu komunikacyjnego, jego parametrów oraz powiązań z układem zewnętrznym;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej poprzez:
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz 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* (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ciechanów,
 - b) udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od 28 kwietnia 2021 r. do 21 maja 2021 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Ciechanów,
 - c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 5 maja 2021 r.,
 - d) umożliwienie składania wniosków do planu i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,
 - e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Gminy Ciechanów;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę. Fragment obszaru objętego planem położony jest w zasięgu, oznaczonego na rysunku obowiązującego Studium, proponowanego obszaru ochrony bezpośredniej ujęcia wody Gostkowo. Nie przewiduje się jednak, aby ustalenia planu w jakikolwiek sposób mogły stanowić zagrożenie dla czystości wód podziemnych.

Ponadto, dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy - prognozę skutków finansowych uchwalenia Planu. Zakres sporządzanego dokumentu jest również zgodny z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury

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

Przy sporządzaniu projektu planu organ uwzględnił zagadnienia wymienione w art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania oraz ustaleń Studium. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych jak i sformułowań ustaleń planu wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ochrony środowiska, interes Gminy oraz oczekiwania mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – plan nie przewiduje znacznej intensyfikacji zabudowy w obszarze. Zdecydowana większość terenów pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu, posiada już dostęp do dróg publicznych i nie wygeneruje nowych potrzeb w zakresie transportu;
- 2) ustalenie warunków dla zachowania i rozwoju publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – większość terenów (w tym drogi publiczne) nie zmieni swojego przeznaczenia i będą one komunikacyjnie obsługiwane w dotychczasowy sposób. Ponadto zaplanowano dostosowanie parametrów niektórych dróg zlokalizowanych w obszarze do wymagań przepisów odrębnych, co umożliwi prowadzenie po nich ruchu komunikacji publicznej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez realizację odcinków dróg o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 4) zaplanowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru – ze względu na charakter planowanej inwestycji (liniowy i nieznacznie ingerujący w użytkowanie terenu), większość terenów objętych planem zachowuje swoje istniejące zagospodarowanie. Nie przewiduje się znaczącej intensyfikacji procesów budowlanych. Wszystkie tereny są jednak położone w bezpośrednim sąsiedztwie dróg, i posiadają wymagany przepisami odrębnymi dostęp komunikacyjny. Zabudowa na nich usytuowana będzie stanowić uzupełnienie istniejącego zagospodarowania skupisk zabudowy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona dla potrzeb projektu planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazała, iż jego przyjęcie nie spowoduje poważnych konsekwencji dla budżetu Gminy. Przeznaczenie większości terenów stanowi kontynuację istniejącego już zagospodarowania i pozwala na dalsze ich użytkowanie w dotychczasowy sposób. W związku z tym nie przewiduje się wystąpienia znaczącego wpływu na gminne finanse, zarówno w kwestii kosztów jak i dochodów.

Po stronie obciążeń dla budżetu gminy, konieczne będzie pokrycie kosztów związanych z wykupem terenów pod poszerzenie niektórych istniejących dróg w celu dostosowania ich odpowiednich parametrów. Wykonanie powyższych inwestycji (sporządzenie projektów oraz same prace budowlane) również obciąży budżet Gminy. Pozostałe wydatki inwestycyjne są trudne do oszacowania ze względu na brak informacji dotyczących zakresu planowanych przedsięwzięć. Ze względu na możliwość pozyskania zewnętrznych środków finansowych na realizację ww. inwestycji oraz niepewność dotyczącą zakresu ich wykonania, jakiegokolwiek oszacowanie rzeczywistego obciążenia budżetowego mogłoby być obarczone dużym błędem.

Realizacja ustaleń projektu planu może skutkować również niewielkim zwiększeniem wpływów do budżetu gminy. Część tych dodatkowych środków będzie pochodziła np. z podatku od nieruchomości uiszczanego od nowopowstałych w obszarze obiektów budowlanych. W przypadku sprzedaży którejs z nieruchomości położonej w obrębie planu w ciągu pięciu lat od jego przyjęcia, gminne finanse zasilić może także kwota wpłacona z tytułu renty planistycznej. Wymiar większości dodatkowych wpływów jest uzależniony od czynników, które na etapie projektowania zagospodarowania obszaru są niemożliwe do przewidzenia. Dlatego też, podobnie jak w przypadku wydatków inwestycyjnych, dokładne określenie wpływu ustaleń planu na dochody własne Gminy nie jest możliwe.