

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmującego tereny w rejonie ulic: Pokucie, Kłosowej, Kłodnickiej, Alei Jana Pawła II i Przyjaźni.

Zgodnie z podjętą uchwałą nr LXII/727/23 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 września 2023 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmującego tereny w rejonie ulic: Pokucie, Kłosowej, Kłodnickiej, Alei Jana Pawła II i Przyjaźni.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o sumarycznej powierzchni ok. 5,62 ha składa się z pięciu obszarów położonych na terenie całego miasta - jeden na osiedlu Zachód, dwa na osiedlu Kłodnica, jeden na osiedlu Piastów-Powstańców Śląskich, jeden na osiedlu Przyjaźni.

Rysunek planu został podzielony na 5 załączników, z których na każdym zaprezentowano jeden teren. Dla poszczególnych terenów wyznacza się przeznaczenie:

- Załącznik nr 1.1 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- załącznik nr 1.2 – teren usług zdrowia i pomocy społecznej oraz teren elektrowni słonecznej;
- załącznik nr 1.3 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- załącznik nr 1.4 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- załącznik nr 1.5 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren usług;

Granice obszaru objętego planem miejscowym wyznaczają:

- dla załącznika nr 1.1 – ul. Pokucie wraz z terenami przyległymi – zgodnie z rysunkiem planu;
- dla załącznika nr 1.2 – ul. Kłosowa i tereny kolejowe wraz z terenami przyległymi – zgodnie z rysunkiem planu;
- dla załącznika nr 1.3 – ul. Kłodnicka i Kanał Gliwicki wraz z terenami przyległymi – zgodnie z rysunkiem planu;
- dla załącznika nr 1.4 – ul. Aleja Jana Pawła II oraz ul. Dobrawy wraz z terenami przyległymi – zgodnie z rysunkiem planu;
- dla załącznika nr 1.5 – ul. Przyjaźni wraz z terenami przyległymi – zgodnie z rysunkiem planu;

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Przedmiotem planu, zgodnie z jego uchwałą inicjującą, jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta określoną w obowiązującej zmianie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle” zatwierdzonej uchwałą Nr LVIII/683/23 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 25 maja 2023 r.

Obszar objęty projektem planu w obowiązującym Studium wskazany został jako:

- tereny infrastruktury technicznej (IT) - w odniesieniu do terenu zlokalizowanego przy ul. Pokucie;
- tereny zieleni nieurządzonej (ZN) oraz tereny zabudowy usługowej (U) - w odniesieniu do terenu zlokalizowanego przy ul. Kłosowej;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) - w odniesieniu do terenu zlokalizowanego przy ul. Kłodnickiej;
- teren zabudowy usługowej (U) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) - w odniesieniu do terenu zlokalizowanego przy Alei Jana Pawła II;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz tereny zieleni nieurządzonej (ZN) - w odniesieniu do terenu zlokalizowanego przy ul. Przyjaźni.

W projekcie planu miejscowego wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren usług (MN-U), teren usług zdrowia i pomocy społecznej (UZ), teren elektrowni słonecznej (PEF) oraz teren dróg publicznych i wewnętrznych.

Na obszarze, dla którego sporządzono niniejszy plan, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr IX/98/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 22 maja 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle, z wyłączeniem niewielkiego fragmentu obszaru zlokalizowanego przy ul. Aleja Jana Pawła II (uchwała nr XLV/536/22 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 kwietnia 2022 r.).

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada ujednoczenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów oraz uporządkowanie układu przestrzennego, pozwalających na prowadzenie racjonalnej gospodarki przestrzennej zgodnej z potrzebami mieszkańców poprzez ustalenie przeznaczenia i parametrów niezagospodarowanych dotąd terenów, ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenie parametrów dla zabudowy istniejącej. Regulując zasady zagospodarowania terenów sprzyja zrównoważonemu rozwojowi.

Celem opracowania planu jest kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów poprzez:

- a) stworzenie możliwości rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej,
- b) stworzenie możliwości rozbudowy układu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury technicznej.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady ochrony środowiska, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania poprzez uporządkowanie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zabudowy, uporządkowanie istniejących terenów usługowych, a także do poprawy funkcjonalności systemu komunikacyjnego oraz zapewnienia miejsc parkingowych.

Plan miejscowy określa również szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z lokalizacji sieci urządzeń infrastruktury technicznej podziemnej

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

I. Środki realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz przestrzeni publicznych;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom sytuowania urządzeń technicznych oraz infrastruktury technicznej;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie:

a) nakazu zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,

b) nakazu stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,

c) nakazu zbierania i magazynowania odpadów i substancji w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych,

d) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg,

e) w zakresie ochrony powietrza:

- nakazu stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji, spełniających wymagania standardów jakości powietrza,

- dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii na zasadach określonych w ustawie oraz w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię siły wiatru z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię siły wiatru o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.1PEF,

f) w zakresie ochrony wód powierzchniowych:

- nakazu stosowania nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych, z wyjątkiem dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych,

- zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód powierzchniowych,

g) w zakresie ochrony wód podziemnych: zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych,

h) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami - nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:

- doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,

- dopuszczenie gromadzenia ścieków komunalnych w zbiornikach bezodpływowych do czasu budowy miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

- zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach wskazanych na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny nr 1.5,

- dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków,

- dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej z wyłączeniem celów spożywczych i sanitarnych,

- doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg,

- nakaz stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej,

- nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,

- dopuszczenie realizacji urządzeń retencjonujących wody opadowe i roztopowe na sieciach miejskiej kanalizacji deszczowej,

- włączanie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach,

- nakaz urządzenia dla każdej nieruchomości miejsca do zbierania odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach,

- nakaz zbierania i czasowego magazynowania odpadów i substancji w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych;

i) w zakresie ochrony powierzchni ziemi – zakaz dokonywania zmian ukształtowania terenu, które powodowałyby zmianę rzędnej wysokościowej terenu o więcej niż 1,0 m w stosunku do rodzimego gruntu, za

wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnych, za wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.1MN-U;

j) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:

- zakazu lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,

- dopuszczenia lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,

k) w zakresie ochrony przed hałasem:

- wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN, zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,

- wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MW, zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,

- wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN-U, zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,

- wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 2.1UZ, zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny szpitali w miastach”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej B oraz wskazanie na rysunku planu stanowiska archeologicznego,

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062 z późn. zm.) poprzez określenie zasad ochrony środowiska, liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych;

7) prawo własności, poprzez kształtowanie zagospodarowania zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem i w sposób racjonalny ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;

9) potrzeby interesu publicznego, wskazując w projekcie planu granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez wprowadzenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,

b) możliwości składania wniosków do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres pracowni,

c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z póź. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności oraz dopuszczenie budowy indywidualnych ujęć wody podziemnej z wyłączeniem celów spożywczych i sanitarnych.

2. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle zważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do zrównoważonego zagospodarowania terenu, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmującego tereny w rejonie ulic: Głębczyckiej, Jasnej, Marcina Helwiga, Grunwaldzkiej, Przyjaźni i Aleksandra Puszkina w przewidzianym terminie nie wpłynął żaden wniosek.

Wyżej wymieniony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został poddany konsultacjom społecznym w terminie od do W powyższym terminie zorganizowano także spotkanie otwartw (.....) nad rozwiązaniami zaproponowanymi w projektowanym dokumencie. Uwagi do projektu planu można było składać do W tym okresie wpłynęło uwag. Prezydent rozpatrzył uwagi

Zaproponowane w planie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem kolejnych etapów procedury opracowania projektu planu miejscowego.

Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano wnioski zgłaszane m.in. przez instytucje i organy uprawnione do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego, sporządzonego w 2022 roku, na potrzeby zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle i prognozy oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby niniejszego planu miejscowego, oraz instytucje i organy biorące udział w procedurze sporządzania planu, a także inne osoby zainteresowane oraz właściciele nieruchomości.

Podczas prac nad projektem planu miejscowego kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz interesem miasta.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z 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 uchwały.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący i projektowany system komunikacyjny uwzględniający strukturę własności gruntów na obszarze objętym planem;

2) uwzględniono przebieg istniejących tras autobusowych, które umożliwią maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako uzupełniającego środka transportu;

3) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wprowadzenie w ramach terenów istniejących i projektowanych dróg publicznych możliwości realizacji dróg rowerowych oraz ciągów pieszych;

4) zapewniono rozwiązania przestrzenne gwarantujące utrzymanie i kontynuację istniejącej struktury przestrzennej zabudowy z możliwością jej uzupełnienia.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle dokonał analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Analizie poddano ustalenia obowiązującego na obszarze objętym planem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr IX/98/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 22 maja 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 50, poz. 1038 z późn. zm.).

Wyżej wymieniony dokument wykazuje częściową niezgodność z ustaleniami obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle zatwierdzonej uchwałą Nr LVIII/683/23 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 25 maja 2023 r. m. in. w zakresie przeznaczenia funkcjonalnego części terenów, a także wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy.

Sporządzany projekt planu uwzględnia ustalenia obowiązującego Studium miasta Kędzierzyn-Koźle i jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej ww. oceny.

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2022, poz. 2240 z późn. zm.), zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu planu miejscowego, w szczególności:

- a) w zakresie dostępności architektonicznej,
- b) w zakresie dostępności cyfrowej,
- c) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia (-283 571 zł), co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie są wyższe niż możliwe do osiągnięcia dochody. Jedynym obciążeniem dla budżetu gminy będzie wykup gruntów pod drogi. Dochód stanowiąc będą wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości, opłaty planistycznej, opłat adiacenckich i czynności cywilnoprawnych. W wyniku zmiany planu spadnie dochód z tytułu podatku od nieruchomości. Należy jednak podkreślić, że z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie, wskazany dodatni wynik finansowy może ulec zmianie.

Do kosztów związanych z realizacją planu należy wskazać:

- 1) wykup gruntów pod drogi: 2.160,00 zł

Po stronie dochodów budżetu Gminy należy uwzględnić:

- 1) dochód ze sprzedaży nieruchomości: 319.040,00 zł
- 2) opłatę planistyczną: 498.852,00 zł
- 3) dochody wynikające z opłat adiacenckich: 122,734,00 zł
- 4) wzrost podatku od nieruchomości – 1.240.783,00 zł
- 5) podatek od czynności cywilnoprawnych 18.746,00 zł

Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.