

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Regimin – etap 1.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Regimin – etap 1 został przygotowany w oparciu o uchwałę nr XVII/91/16 Rady Gminy w Regiminie z dnia 04.05.2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Regimin, zmienioną uchwałą nr XLI/229/18 Rady Gminy w Regiminie z dnia 29 czerwca 2018 r.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073). Zgodnie z art. 4 ust. 1 ww. ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Wójt sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

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

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Zgodnie z art. 2 pkt 1 wymienionej wyżej ustawy ładem przestrzennym jest takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne. Na kształtowanie przestrzeni zgodnie z wymogami ładu przestrzennego będą mieć wpływ przede wszystkim przepisy odrębne z zakresu szeroko rozumianego prawa budowlanego, w tym przepisy techniczno-budowlane dotyczące m.in. budynków, dróg, urządzeń infrastruktury technicznej, a także określające zasady zagospodarowania działek budowlanych. Zgodnie z §4 pkt 2 rozporządzenia 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) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które

wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. W planie miejscowym będącym przedmiotem uchwały w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania terenu ustalono przeznaczenie terenu pod:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **MN**;
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – oznaczone symbolem **MNU**;
- c) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – oznaczone symbolem **RM**;
- d) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej – oznaczone symbolem **ML**;
- e) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolem **MW**;
- f) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej - oznaczone symbolem **MWU**;
- g) tereny zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych – oznaczone symbolem **UP**;
- h) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej – oznaczone symbolem **PU**;
- i) tereny usług turystyki, sportu i rekreacji – oznaczone symbolem **UTS**;
- j) tereny rolnicze – oznaczone symbolem **R**;
- k) tereny leśne – oznaczone symbolem **ZL**;
- l) tereny rolnicze z możliwością wprowadzenia zalesień – oznaczone symbolem **R/ZL**;
- m) tereny zieleni urządzonej- oznaczone symbolem **ZP**;
- n) tereny zieleni naturalnej – oznaczone symbolem **ZN**;
- o) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone symbolem **WS**;
- p) tereny wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni naturalnej – oznaczone symbolem **WS/ZN**;
- q) teren zabudowy hydrotechnicznej i przekształceń ziemnych – oznaczony symbolem **IS**;
- r) teren infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów - oznaczony symbolem **IW**;
- s) teren infrastruktury technicznej z zakresu telekomunikacji - oznaczony symbolem **IT**;
- t) teren parkingu – oznaczony symbolem **KS**;
- u) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony symbolem **KDZ**;
- v) teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony symbolem **KDL**;
- w) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczony symbolem **KDD**;
- x) teren drogi wewnętrznej – oznaczony symbolem **KDW**.

Jednocześnie dla wyżej wymienionych terenów ustalono linie zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Ustanawiając wyżej wymienione zasady zagospodarowania uwzględniono wymagania wynikające m.in. z ochrony pożarowej zabudowy realizowanej w sąsiedztwie terenów leśnych, zasad polityki przestrzennej określonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Regimin, zachowania odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych.

Jednocześnie w planie uwzględniono wymogi dotyczące ochrony walorów krajobrazowych oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Przejawia się to wprowadzeniem do tekstu uchwały przepisów dotyczących m.in. udziału powierzchni biologicznie czynnej, ochrony przed hałasem (poprzez odpowiednią kwalifikację terenów), ochrony zbiorników wodnych oraz ochrony urządzeń melioracyjnych na obszarze objętym planem. W planie wprowadzono także przepisy dotyczące lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zakazując co do zasady ich lokalizacji (z opisanymi wyjątkami).

W obszarze objętym planem występują grunty rolne klas I-III oraz grunty leśne objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.), dla części z nich uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej. Występują stanowiska archeologiczne, dla których w planie wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oraz obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których ustanowiono ochronę w planie. W planie ustanowiono również obowiązek zachowania i ochrony kapliczek i krzyży przydrożnych, stanowiących element krajobrazu kulturowego.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych są realizowane głównie na etapie realizacji zabudowy i uzyskiwania zgód na zabudowę terenów. Jednakże również w planie miejscowym określono niektóre wymagania mające wpływ na spełnienie wyżej wymienionych wymagań. Należy w tym miejscu wskazać na obowiązek zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej czy odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji gminnej. Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależeć będzie od rodzaju realizowanej zabudowy, w szczególności obowiązek zaspokojenia tych potrzeb będzie dotyczył ewentualnych obiektów użyteczności publicznej realizowanych na podstawie przepisów planu.

Zgodnie z art. 2 pkt 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym walorami ekonomicznymi przestrzeni są takie cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele powinny dążyć do optymalizacji wykorzystania i rozwoju gospodarczego danego obszaru uwzględniającego ograniczenia przyrodnicze, środowiskowe i inne występujące w danym obszarze. Jednocześnie przy ocenie ekonomiki rozstrzygnięć należy brać pod uwagę ewentualne skutki finansowe uchwalenia planu, o których mowa poniżej (patrz pkt 3).

Przedmiotowy plan uwzględnia kierunki polityki przestrzennej określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Regimin zatwierdzonego uchwałą nr XVII/88/12 Rady Gminy w Regiminie z dnia 26 marca 2012r.

Jak wynika ze studium miejscowość Regimin, pod względem struktury funkcjonalno-przestrzennej, położona jest w strefie C – rozwoju osadnictwa, dla której podstawowe kierunki zagospodarowania przestrzennego przedstawiają się następująco:

- przygotowanie oferty terenów dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej;
- przygotowanie i realizacja infrastruktury technicznej (kanalizacja, gaz) zapewniającej odpowiedni standard istniejącego i projektowanego budownictwa;
- porządkowanie i uzupełnianie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z jednoczesnym podwyższaniem standardów wyposażenia w urządzenia sieciowe (kanalizacja, gaz, telefon);
- tworzenie warunków do inwestowania w urządzenia obsługi ludności;
- podniesienie atrakcyjności krajobrazowej i rekreacyjnej obszaru przez budowę zbiornika retencyjnego na rzece Łydyni;
- wzmożenie działań w kierunku realizacji budowy oczyszczalni ścieków;
- podniesienie stanu technicznego dróg w jednostkach osadniczych;
- poprawa stanu czystości wody rzeki Łydyni poprzez uporządkowanie gospodarki ściekowej, ograniczenie nawożenia mineralnego na przyległych użytkach rolnych;
- przestrzeganie zasad gospodarowania uwzględniających ochronę rzeki Łydyni;
- porządkowanie i rewitalizacja wartościowych pod względem kulturowym parków podworskich w Lekowie, Pawłowie, Grzybowie, oraz wpisanych do rejestru zabytków obiektów w Lekowie (kościół, dzwonnica);
- przestrzeganie zasad ochrony pomników przyrody we wsi Pawłowo i Grzybowo;
- w zagospodarowaniu terenów uwzględnić występujące stanowiska archeologiczne.
- zachowanie i ochrona zabytkowych struktur urbanistycznych w Grzybowie, Lekowie, Pawłowie i Targoniach.

Dla obszarów przeznaczonych pod zabudowę obowiązujące studium wprowadza ustalenia:

- zabudowa mieszkaniowo-usługowa (*w tym zabudowa zagrodowa*) może być lokalizowana we wszystkich miejscowościach zgodnie z zasadą kontynuacji istniejącego zainwestowania;
- uzupełnienie zabudowy na terenach leżących w granicach zwartej zabudowy wsi może następować pod warunkiem zachowania istniejącej linii zabudowy, charakteru i gabarytów zabudowy w sąsiedztwie z uwzględnieniem występowania obiektów chronionych;
- pod zabudowę przeznacza się tereny nie zainwestowane, a przeznaczone do zagospodarowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego opracowanych po 1.01. 1995 r. oraz tereny niezabudowane, które posiadają zgodę na zmianę przeznaczenia;
- nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową (*w tym zabudowę zagrodową*) i usługową (nieuciążliwą dla środowiska) – *oznaczone symbolem MU*, wskazuje się we wszystkich jednostkach osadniczych.
- tereny pod zainwestowanie usługowo-produkcyjne z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej – *oznaczone symbolem U*, wskazuje się w miejscowościach : Kozdroje Włosty, Koziczyn, Lipa, Szulmierz, Zeńbok, Pawłowo, Pniewo Czeruchy,
- tereny pod zainwestowanie produkcyjno-usługowe – *oznaczone symbolem PU*, wyznacza się w miejscowościach : Regimin, Lekowo,

- tereny pod zainwestowanie turystyczno-wypoczynkowe, *pensjonatowo-hotelowe i letniskowe* – oznaczone symbolem *UTL*, wskazuje się w miejscowościach: Jarluty Małe, Klice, Pniewo Wielkie, Pniewo Czeruchy, Lekówiec, Lekowo, Regimin, Pawłowo, Trzcianka, Kozdroje Włosty;
- w miejscowościach: Pniewo Czeruchy, *Pniewo Wielkie* i Trzcianka na terenach *oznaczonych symbolem ML*, proponowanych do zainwestowania na cele turystyczno-wypoczynkowe dopuszcza się możliwość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- realizacja zadań związanych z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej może odbywać się w ramach wyznaczonych terenów mieszkaniowo-usługowych, w pierwszej kolejności stanowiących własność gminy;

Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:

Rodzaj zabudowy	minimalne parametry działki budowlanej		maksymalna wysokość zabudowy	geometria dachów
	powierzchnia	front		
<i>mieszkaniowa wielorodzinna</i>	--	--	4 kond. 14 m	wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°
<i>jednorodzinna wolnostojąca</i>	1000 m ²	20 m	2 kond. z poddaszem 12 m	-- " --
<i>jednorodzinna bliźniacza</i>	500 m ²	15 m	-- " --	-- " --
<i>zagrodowa</i>	--	20 m	-- " --	-- " --
<i>letniskowa</i>	1 500 m ²	25 m	9 m	-- " --
<i>pensjonatowo-hotelowa</i>	1 500 m ²	25 m	12 m	-- " --
<i>usługowo - mieszkaniowa</i>	1 500 m ²	25 m	12 m	-- " --
<i>usługowa, przemysłowa, magazynowa</i>	--	--	12 m	-- " --

- w wyjątkowych przypadkach, wynikających z technologii produkcji lub jako dominanty przestrzenne, dopuszcza się możliwość zwiększenia wysokości obiektów, po uzyskaniu akceptacji gminnej komisji urbanistyczno – architektonicznej
- wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:
 - dla zabudowy mieszkaniowej:
 - wielorodzinnej – min. 1,5 miejsc postojowych / mieszkanie
 - pensjonatowej – min. 1,5 m.p. / pokój
 - jednorodzinnej – min. 2 m.p. / mieszkanie
 - zagrodowej – min. 1 m.p. / mieszkanie
 - dla usług:
 - handlu - - min. 2 m.p. / 100 m² pow. użytkowej
 - gastronomii - min. 2 m.p. / 10 miejsc konsumpcyjnych
 - biurowych, administracji, zdrowia – min. 2 m.p. / 100 m² pow. użytkowej
 - kultury - min. 1,5 m.p. / 100 m² pow. użytkowej
 - oświaty i wychowania – min. 1,5 m.p. / 1 pom. do nauki
 - dla zabudowy przemysłowej i składowo – magazynowej – min. 2,5 m.p. / 10 zatrudnionych.

- dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właściciela na terenach przewidzianych na zabudowę usługową i przemysłowo-magazynową.
- dopuszcza się zagospodarowanie ciągów ekologicznych na cele związane z funkcją terenów bezpośrednio przylegających, jednak bez prawa zabudowy kubaturowej i pod warunkiem zachowania walorów przyrodniczo – krajobrazowych.

Analizując zapisy zawarte w projekcie planu oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Regimin stwierdza się, że ustalenia zawarte w projekcie planu są zgodne z zapisami zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Regimin.

Dla części obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Regimin zatwierdzony Uchwałą Nr XX/103/04 Rady Gminy w Regiminie z dnia 3 lipca 2004 r.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, brano pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interesy prywatne. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu mogą wpłynąć uwagi, które zostaną rozstrzygnięte przez Wójta Gminy Regimin.

Po przystąpieniu do sporządzenia planu Wójt obwieścił o możliwości składania wniosków do projektu planu oraz zawiadomił instytucje odpowiedzialne za opiniowanie i uzgadnianie planu o tej możliwości. Następnie, po opracowaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, skierowano projekt do opiniowania i uzgodnień oraz wystąpiono o wyrażenie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Projekt planu będzie wyłożony do publicznego wglądu. Jednocześnie zostanie przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, o której mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.). Ponadto na poszczególnych etapach opracowania projektu planu będzie zasięgana opinia o projekcie komisji powołanych przy Radzie Gminy Regimin. Działania te pozwolą na zapewnienie jawności i przejrzystości procedury opracowania planu oraz umożliwią udział społeczeństwa w tych pracach.

2) **Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Regimin.**

Gmina Regimin posiada przygotowaną „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Regimin”, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Gminy Regimin Nr XXV/136/17 Rady Gminy w Regiminie z dnia 30 stycznia 2017 r. W w/w analizie wskazano, że według stanu na styczeń 2017 r. dla obszaru objętego analizowanym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Regimin zatwierdzony Uchwałą Nr XX/103/04 Rady Gminy w Regiminie z dnia 3 lipca 2004 r. Jak wynika z ww analizy plan ten jest częściowo aktualny:

nazwa planu	mpzp miejscowości Regimin
-------------	---------------------------

Podstawa prawna	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
Zgodność mpzp ze studium	Tak
Ustalenia planu	
- przeznaczenia wiodące	MN; MN,MR; MN,U; MW; MW _n ; ML; UT; U; UZ; UŁ; UA; UO,US; U,S,P; U; U,P; WZ; Z; ZL; RP; RZ; K
- ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego	Nie określono
- ochrona i kształtowanie środowiska, przyrody i krajobrazu	Określono
- ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Częściowo określono w przepisach odrębnych
- kształtowanie przestrzeni publicznych	Nie określono
- ustalenia z mocy przepisów odrębnych	- obiekty zabytkowe, - ochrona zieleni, - strefy ochrony konserwatorskiej, - ustalenia dla gospodarki odpadami, - ochrona klimatu akustycznego, powietrza atmosferycznego, wód powierzchniowych,
Wskaźniki zagospodarowania terenu	
*linie zabudowy	Nieprzekraczalne linie zabudowy
*intensywność zabudowy	Nie określono, wskazano na wysoką intensywność części terenów
*powierzchnia biologicznie czynna	80%, 70%, 60% dla nowo wydzielanych działek
* gabaryty obiektów	Nie określono
*wysokość zabudowy	Nie określono
*geometria dachów	Nie określono
*wskaźniki parkingowe	Nie określono
*zasady podziału i scalania nieruchomości	Ustalono minimalne powierzchnie nowych działek oraz dopuszczono inne podziały
- system komunikacji	KZP; KLG; KW
- infrastruktura techniczna	Ustalenia dot. infrastruktury elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej, wodociągowej i kanalizacyjnej
- tymczasowe zagospodarowanie terenów	Nie określono
- stawki procentowe	15%
- obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości	Nie określono
- obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	Nie określono
Zakres planu (niepełny, wystarczający)	Niepełny
Ocena aktualności planu	Częściowo aktualny

Jednocześnie w analizie wskazano, że rozpoczęta już została procedura mająca na celu zmianę obowiązującego planu – podjęto uchwałę nr XVII/91/16 Rady Gminy w Regiminie z dnia 04.05.2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Regimin.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został określony w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzonej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Prognoza skutków finansowych nie ma charakteru normatywnego i zawiera jedynie informacje o przewidywanych konsekwencjach finansowych uchwalenia planu miejscowego dotyczących dochodów i wydatków gminy.

Prognoza skutków finansowych zawiera w szczególności:

- a) 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 związane z uniemożliwieniem lub istotnym ograniczeniem korzystania z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy a także z obniżeniem wartości nieruchomości;
- b) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- c) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Dane zawarte w prognozie skutków finansowych mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia orientacyjnych prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dane i stawki zawarte w prognozie przyjęto orientacyjnie i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na takie czynniki jak poziom inflacji, zmiany koniunktury gospodarczej czy inne zewnętrzne uwarunkowania niezależne od samorządu terytorialnego.

Do skutków finansowych przedmiotowego planu zalicza się:

- a) wydatki związane z wykupem nieruchomości zajętych pod planowane drogi publiczne, których realizacja stanowić będzie zadanie własne gminy i są związane przede wszystkim z poszerzeniem istniejących dróg;
- b) wydatki związane z budową dróg - urządzenie pasa drogowego;
- c) wydatki związane z budową sieci infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji i wodociągów, w zakresie w jakim stanowią zadania własne gminy;
- d) dochody ze sprzedaży nieruchomości gminnych;
- e) dochody z opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- f) dochody z podatku od nieruchomości.

Do skutków finansowych uchwalenia wyżej wymienionego planu nie zalicza się wydatków ponoszonych przez inne podmioty, w tym wydatków ponoszonych na wykup nieruchomości zajętych pod inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – budowa zbiornika wodnego na rzece Łydni. Ponadto w przypadku nieruchomości położonych w obszarze objętym przedmiotowym planie nie zachodzi sytuacja obniżenia wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia przedmiotowego planu.

Sposób realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 2 do uchwały.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 ust. 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej

dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz. 799 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu.