

Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla terenów w rejonie ulic Katowickiej i Szarotka, o którym mowa w art 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt planu stanowi realizację uchwały Nr XV/153/20 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla terenów położonych w rejonie ulic Katowickiej i Szarotka, zmienionej uchwałą Nr XVI/167/20 z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XV/153/20 z dnia 30 stycznia 2020 r. w zakresie zmiany załącznika graficznego. Uchwała była podstawą do rozpoczęcia działań planistycznych oraz formalno-prawnych.

Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto obszar o powierzchni około 39,2 ha, tj. ok. 1,4% powierzchni miasta. Obszar położony jest w północnej części miasta Cieszyn, obejmuje głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zieleni nieurządzonej, lasów, zadrzewień. W obszarze opracowania zlokalizowana jest również szkoła podstawowa, boiska oraz kościoły. Obszar objęty opracowaniem charakteryzuje się małą intensywnością zabudowy oraz małym wykorzystaniem terenu pod zabudowę. W północnej części obszaru planu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne. Obszar nie jest położony w obrębie form ochrony przyrody. Zabudowa jest rozdrobniona – skupiona głównie przy głównych ciągach komunikacyjnych jakimi są ulica Katowicka i ulica Szarotka. Gabaryty oraz rozmiar powierzchni zabudowy są charakterystyczne dla budynków o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej. Występują tereny nie zainwestowane tj.: niewielkie tereny lasów w części centralnej, pól, łąk, pastwisk, zieleni, a także tereny infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Na obszarze objętym projektem miejscowego planu uzbrojenie terenu stanowią sieci: wodociągowa, kanalizacyjna (sanitarna). Występują napowietrzne linie energetyczne średniego i niskiego napięcia, sieć teletechniczna oraz występuje sieć gazowa, w tym w północnej części opracowania sieć gazowa przesyłowa wysokoprężna DN 500 mm PN 6,3 MPa. Jest to gazociąg przesyłowy wybudowany w ramach transgranicznej infrastruktury przesyłowej umożliwiającej dostawę gazu z sieci biegnących przez Czechy, tzw. Korytarz Północ-Południe.

Obszar jest stosunkowo dobrze skomunikowany. Zachodnią granicę terenu w znacznej mierze wyznacza przebieg drogi wojewódzkiej nr 938 – ulica Katowicka a północno-zachodnią i północno-wschodnią granicę stanowi droga gminna – ulica Szarotka. Większość obszarów zabudowanych jest skomunikowana z wyżej wymienionymi drogami bezpośrednio lub pośrednio poprzez komunikację wewnętrzną.

Zgodnie z aktualnymi danymi prezentowanymi przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy (stan na czerwiec 2020 r.), w podłożu geologicznym analizowanego obszaru nie występują udokumentowane złoża kopalin, nie wyznacza się tym samym także obszarów i terenów górniczych. W granicach opracowania wskazuje się na występowanie naturalnych zagrożeń geologicznych w postaci terenów osuwisk.

W stosunku do aktualnego stanu zagospodarowania, analizowany projekt planu przewiduje generalnie utrzymanie istniejącego charakteru przedmiotowego terenu z jednoczesnym uporządkowaniem ładu urbanistycznego, w tym m.in. poprzez zachowanie istniejących terenów zabudowanych oraz wyznaczenie nowych terenów, przewidzianych w większości do rozwoju zagospodarowania w obowiązującym **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**.

Projekt planu został wykonany w skali 1:1000 na podkładzie mapy zasadniczej, zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

1. Projekt planu realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez uwzględnienie:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, które zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w tekście planu stanowiącym treść projektu niniejszej uchwały jak również na załączniku graficznym stanowiącym projekt rysunku planu. Na rysunku planu zostały określone jednoznacznie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a na terenach przeznaczonych do zabudowy określono nieprzekraczalne linie zabudowy.;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych, które zostały spełnione poprzez regulacje ustaleń projektu planu miejscowego w §6, §7 i §8 uchwały, a także ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, które zostały spełnione poprzez regulacje ustaleń projektu planu miejscowego w §7 oraz §8 uchwały; na terenie nie występują obszary chronione z tytułu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, które zostały spełnione poprzez regulacje ustaleń projektu planu miejscowego w §9 uchwały;

5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych, które zostały spełnione między innymi poprzez odpowiednią kwalifikację terenów zabudowy zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, zachowanie poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub na tych poziomach zgodnie z przepisami ustawy Prawo Ochrony Środowiska. Jednocześnie wyznaczono osuwiska aktywne ciągle, osuwiska aktywne okresowo, osuwiska nieaktywne oraz wyznaczono strefę kontrolowaną od istniejącego gazociągu wysokoprężnego DN 500mm, PN 6,3 MPa.

Dopuszczenie lokalizacji szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków w treści § 11 oznacza możliwość ich realizacji zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, gdzie organ dokonuje oceny przesłanki, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 tejże ustawy, przewidującej możliwość wybudowania przydomowej oczyszczalni ścieków w przypadku, gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona.

W zakresie ochrony powietrza obowiązuje nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła spełniających standardy czystości powietrza.

6) walorów ekonomicznych przestrzeni, które zostały spełnione poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ustalenie parametrów zabudowy uwzględniając istniejące zagospodarowania i przyszłe wykorzystania terenu;

7) prawa własności, które zostały spełnione poprzez wykorzystanie własności:

- publicznej pod inwestycje celu publicznego zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania oraz umożliwiając rozwój inwestycji celu publicznego przy realizacji infrastruktury technicznej oraz wyznaczeniem terenu zabudowy usług oświaty, terenu zabudowy usług kultu religijnego;
- prywatnej pod inwestycje zabudowy jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej oraz wskazań komercyjnych i innych wyznaczonych planem z możliwością inwestycji i realizacji prawa własności, w sposób zgodny z polityką zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ustalane w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i struktury własności na dzień tworzenia planu;

8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, które zostały spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

9) potrzeb interesu publicznego, które zostały spełnione poprzez wskazanie w ustaleniach planu obszarów przeznaczonych na cele publiczne oraz tereny komunikacji (w zakresie dróg publicznych **1KDD, 2KDD** przeznaczonych do obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę) wyznaczane w sposób zapewniający ciągłość systemu komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej oraz tereny infrastruktury technicznej.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, które zostały spełnione poprzez ustalenia zawarte w uchwale. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, które zostały spełnione poprzez zapewnienie możliwości **składania wniosków** oraz w okresie późniejszym **uwag do projektu planu miejscowego**.

Możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego odbywała się poprzez **składanie wniosków do planu:**

- ogłoszenie/obwieszczenie, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostało umieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej Urzędu w zakładce „Zaplanuj przestrzeń” i w Biuletynie Informacji Publicznej oraz opublikowane w Głosie Ziemi Cieszyńskiej i Wiadomościach Ratuszowych,
- w wyniku ogłoszenia wpłynęło do Urzędu 5 wniosków, z czego 4 nie zostały uwzględnione, gdyż zamiary inwestycyjne składających wnioski odnosiły się do wyznaczania w projekcie planu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co było niezgodne z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna, zaś jeden z nich został uwzględniony w części, w jakiej był on zgodny z polityką przestrzenną ustaloną w Studium,

Możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego odbywała się również poprzez **składanie uwag w ramach trzykrotnego wyłożenia planu:**

- ogłoszenia/obwieszczenie, o których mowa w art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostały umieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej Urzędu w zakładce „Zaplanuj przestrzeń” i w Biuletynie Informacji Publicznej oraz opublikowane w Głosie Ziemi Cieszyńskiej i Wiadomościach Ratuszowych,
- **pierwsze wyłożenie** odbyło się w terminie 4.09.2020 r. - 26.09.2020 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Cieszynie, Rynek 1, na parterze, w biurze obsługi interesanta, w godzinach pracy urzędu oraz poprzez udostępnianie projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na stronie internetowej Biuletyn Informacji Publicznej; w wyniku tego wyłożenia wpłynęło 12 uwag, z czego uwagi nr 11 i 12 stanowiły uzupełnienie uwagi 5 i rozpatrywane były jako jedna całość.

W wyniku uwzględnienia części uwag w projekcie planu wprowadzono korekty w zakresie terenu 1ZR oraz częściowo na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 10MN, 11MN, 4MN, 6MN, 5MN, 7MN, 1UO, 1U, 1UK, 1MNU, 1RM, 2RM, 3RM, 4ZR, 2ZR, 3ZR, 1ZR, 5ZR, 6ZR oraz ponownie na 11MN i częściowo na terenach 1RM, 2WS, 3Z, 7KDW, 2Z, 1R oraz terenach 1RM, 2WS, 3Z, 7KDW, 2Z, 1R, 10MN, 1R, 7KDW;

drugie wyłożenie odbyło się w terminie 13.11.2020 r. - 4.12.2020 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Cieszynie, Rynek 1, na parterze, w biurze obsługi interesanta, w godzinach pracy

urzędu oraz poprzez udostępnianie projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na stronie internetowej Biuletyn Informacji Publicznej; w wyniku tego wyłożenia wpłynęły 2 uwagi (w zakresie merytorycznym pokrywały się z treścią uwag nr 5, 11, 12 oraz uwaga nr 7 złożonych w ramach pierwszego wyłożenia). Złożone uwagi zostały przeanalizowane i mając na uwadze przede wszystkim prawo własności oraz fakt, iż pozytywne rozpatrzenie uwag mieści się w zgodności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna, obie uwagi zostały uwzględnione.

trzecie wyłożenie odbyło się w terminie 19.02.2021 r. - 26.03.2021 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Cieszynie, Rynek 1, na parterze, w biurze obsługi interesanta, w godzinach pracy urzędu oraz poprzez udostępnianie projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na stronie internetowej Biuletyn Informacji Publicznej. W wyniku tego wyłożenia wpłynęło 5 uwag, z czego 3 uwagi dotyczyły fragmentu planu, który nie podlegał wyłożeniu, w związku z czym z przyczyn formalnych nie zostały rozpatrzone. Pozostałe 2 uwagi, które podlegały rozpatrzeniu, nie zostały uwzględnione z uwagi na niezgodność z zapisami Studium.

- debaty publiczne odbyły się w terminach: 16.09.2020 r. (w ramach pierwszego wyłożenia), 1.12.2020 r. (w ramach drugiego wyłożenia) oraz 22.03.2021 r. i 1.03.2021 r. (w ramach trzeciego wyłożenia).

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych, która została spełniona poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Ponadto ze wszystkich dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zostały opracowane protokoły, które opublikowane zostały na stronie BIP Urzędu. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego – Wojewody Śląskiego w celu stwierdzenia zgodności z prawem podjętej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, zostało spełnione poprzez zapisy planu dotyczące zasad przebudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę oraz dotyczące zapewnienia ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem w treści § 7 i § 10.

2. Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym polegał na:

- 1) poszanowaniu prawa własności i istniejącego zagospodarowania terenów, stosownie do polityki przestrzennej miasta Cieszyna, przy formułowaniu ustaleń sporządzonego projektu planu miejscowego,
- 2) zapewnieniu udziału społeczeństwa,
- 3) rozpatrywaniu wniosków i uwag do projektu planu miejscowego,
- 4) zorganizowaniu dyskusji publicznych na temat przyjętych w projekcie planu rozwiązań,
- 5) opracowaniu prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, w której przedstawiono ocenę wpływu uchwalenia planu na dochody i wydatki Gminy Cieszyn. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:
 - a) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
 - 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 proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

6) opracowanie prognozy oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi organami, a przygotowana została poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

3. Sposób spełnienia wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni) spełniono poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności terenów przeznaczonych do zabudowy poprzez optymalne rozplanowanie układu dróg publicznych i ich parametrów uzupełnionego drogami wewnętrznymi, jak również poprzez koncentrację terenów mieszkaniowych w rejonie istniejącego układu komunikacyjnego,

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, który odbywa się drogą publiczną oznaczoną symbolem 1KDG, jako podstawowego środka transportu,

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez układ dróg publicznych i wewnętrznych oraz ciągów pieszych i pieszo-rowerowy możliwych do realizacji praktycznie we wszystkich terenach,

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego poprzez wyznaczenie terenów pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej w sąsiedztwie istniejącej już zabudowy mieszkaniowej lub jako jej uzupełnienie przy uwzględnieniu warunków topograficznych terenu. Sporządzając projekt planu uwzględniono stan techniczny sieci, który jest dobry w obszarze nowych struktur przestrzennych. Tereny wskazane planem do zabudowy mają zapewniony dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej.

Obsługa komunikacyjna obszaru w sposób maksymalny wykorzystuje istniejący układ dróg publicznych oznaczonych symbolami:

– teren drogi publicznej, klasa główna, oznaczony symbolem: **1KDG**;

– teren drogi publicznej, klasa lokalna, oznaczony symbolem: **1KDL**;

– tereny dróg publicznych, klasa dojazdowa, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD**;

jak również dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW - 7KDW**.

Zaproponowane szerokości dróg w liniach rozgraniczających dróg umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z dokonanej w niej oceny sytuacji planistycznej gminy wynika, że obszar objęty sporządzanym planem znajduje się w sytuacji braku planu, a zgodnie z ustaleniami Studium Gmina powinna dążyć do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego całego jej obszaru, szczególnie, iż zgodnie ze Studium część obszaru objętego planem stanowiącego korytarze ekologiczne, jak również obszary lasów i zalesień powinny zostać wykluczone z zabudowy.

W wyniku dokonanej oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym została podjęta przez Radę Miejską Cieszyna uchwała Nr XLIV/488/18 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przepisy art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w aktualnie obowiązującej treści stosuje się do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których sporządzanie rozpoczęto po upływie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o czym stanowi art. 61 tejże ustawy. Ustawa o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami weszła w życie 20 września 2019r., natomiast do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono w dniu 30 stycznia 2020 r. (uchwała Nr XV/153/20 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla terenów położonych w rejonie ulic Katowickiej i Szarotka). Nie jest spełniony upływ 6 miesięcy, wobec tego uzasadnienie niniejsze nie zawiera odniesienia do sposobu uwzględnienia w projekcie planu zasad uniwersalnego projektowania.

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

Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki Gminy Cieszyn. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje się konieczność poniesienia następujących nakładów, wynikających z uchwalenia planu w zakresie budowy nowych terenów komunikacji: **1KDD** w część drogi utwardzonej – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa” o łącznej długości ok. 100 m, pow. ok. 730 m² około **412 640 zł**. W obszarze objętym planem nowe odcinki dróg zostały wyznaczone na terenach będących własnością osób fizycznych, w związku z tym występują wydatki obejmujące wykup nieruchomości związanych z realizacją inwestycji, które należą do zadań własnych gminy. Wartość 1 m² gruntu kształtuje się od 80,00 zł/ m² do 110,00 zł/ m² – średnio 95,0 zł/ m². Powierzchnia terenów należących do osób prywatnych, na których w planie zostały wyznaczone obszary dróg wynosi ok 76 m². W związku z czym wydatek jaki będzie musiała ponieść Gmina na wykup przedmiotowego gruntu wyniesie **7 220 zł**.

Wyniki prognozy wskazują, że wartość nieruchomości gruntowych na terenie objętym projektem planu wzrasta. Prognoza wyraźnie wskazuje, iż skutek finansowy jest dodatni. Gmina na skutek wejścia w życie planu może liczyć na dochody z podatku od gruntów i od nieruchomości oraz od budowli, opłaty planistycznej, ze sprzedaży gruntów gminnych oraz z podatku od czynności cywilnoprawnych, a także z opłaty adiacenckiej. Łączna suma dochodów, jaka może w przyszłości zasilić budżet gminy to **2 034 337 zł**. Biorąc pod uwagę budżet gminy w zakresie inwestycji na rok 2021 oraz zaplanowane środki na drogi w kontekście wskazań planu zostanie zachowana płynność finansowa miasta.