

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY Nr IX/59/2019**  
**Rady Gminy Grzegorzew**  
**z dnia 23 lipca 2019 r.**  
**w sprawie**  
**„Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów**  
**Gminy Grzegorzew – Etap IA”**

Uchwała Nr XXX/187/2017 Rady Gminy Grzegorzew w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap I” została podjęta dnia 25 października 2017 r. Procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przebiegała zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.) wraz dokumentowaniem czynności zgodnym z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz. 1587), wydanym na podstawie delegacji zawartej w art.16 ust.2 ww. ustawy. Dla sporządzenia projektu planu zastosowano mapy zasadnicze oraz mapy ewidencyjne zakupione przez Gminę Grzegorzew w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Kole.

Dnia 14.11.2017r. ogłoszono w miejscowej prasie, w „Przeglądzie Kolskim” o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków. Dnia 14.11.2017 r. tej samej treści obwieszczenie zamieszczono na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy. Do dnia 15.11.2017 r. obwieszczenia zamieszczono na tablicach ogłoszeń w sołectwach. Wnioski do planu można było składać do dnia 06.12.2017r.

Dnia 06.11.2017 r. zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadnianie i opiniowania planu o przystąpieniu do jego sporządzenia. Wpłynęło 13 wniosków organów i instytucji zawiadomionych na piśmie, nie wpłynęły wnioski od społeczeństwa.

Dnia 09.03.2018 r. sporządzony projekt planu przekazano Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej. Gminna Komisja Urbanistyczno-Archiitektoniczna zaopiniowała projekt dnia 04.04.2018 r. Następnie projekt zmiany planów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dnia 23.04.2018r. został wysłany do dalszego opiniowania oraz do uzgodnień. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie organy i instytucje wskazane w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 57 i 58 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt planu nie wymagał uzyskania innych opinii i uzgodnień.

Projekt planu dla Etapu I obejmował łącznie 182,3324 ha terenów, w tym ponad 16 ha gruntów rolnych klasy III, które wymagają uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz 50m<sup>2</sup> gruntów leśnych wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie nieleśne. Dnia 08.05.2018r. przesłano wniosek do Marszałka Województwa Wielkopolskiego o wyrażenie zgody na przeznaczenie gruntu leśnego na cele nieleśne. Dla przeznaczenia nieleśnego uzyskano zgodę Marszałka Województwa Wielkopolskiego decyzją DR-I.7151.41.2018 z dnia 26.06.2018 r. Dnia 08.05.2018 r. przesłano wniosek do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi przez Marszałka Województwa Wielkopolskiego o wyrażenie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze. Wniosek ten uzyskał pozytywną opinię Wielkopolskiej Izby Rolniczej oraz Marszałka Województwa Wielkopolskiego. Przez ponad rok czasu nie uzyskano żadnej decyzji Ministra, stąd zdecydowano o kontynuacji procedury dla części A planu, nie obejmującej gruntów rolnych wymagających zgody Ministra na przeznaczenie nierolnicze.

Po zakończeniu procedury opiniowania i uzgodnień oraz wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień, oraz uzyskaniu zgody na nieleśne przeznaczenie gruntów obwieszczono i ogłoszono o wyłożeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Ogłoszenie zamieszczono dnia 23.05.2019 r. na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy, obwieszczenia zamieszczono na tablicach ogłoszeń w urzędzie oraz na tablicach ogłoszeń w sołectwach. Ogłoszenie ukazało się dnia 28.05.2019 r.w miejscowej prasie, w „Przeglądzie Kolskim”. Wyłożenie projektu zmiany planów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu trwało w dniach od 05.06.2019 r do dnia 26.06.2019 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 18.06.2019 r. Uwagi do zmiany planów można było składać do dnia 10.07.2019 r. Wpłynęły 4 uwagi. Uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy dnia 15 lipca 2019 r.

W procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono udział społeczeństwu. Społeczeństwo miało wyznaczone terminy do wnoszenia wniosków oraz uwag zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Społeczeństwo było informowane o miejscu i organie, do którego należy składać wnioski oraz uwagi, a także gdzie i w jakim terminie może zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy.

„Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap IA” spełnia wymogi określone w art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 2- 4.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust.2 pkt 1, 2, 3:

Aktualnie dla terenu województwa nie sporządzono audytu krajobrazowego, nie wprowadzono jego rekomendacji i wniosków do planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego. Plan miejscowy spełnia wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistki i architektury, uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Znaczna część planu (ponad 67% powierzchni całego planu dla Etapu I ) obejmuje grunty rolne w dolinie rzeki Rgilewki. Są to tereny, których naturalny charakter powinien być chroniony przed zagospodarowaniem, co pozwoli na ich funkcjonowanie, jako korytarza ekologicznego o szczególnym znaczeniu dla środowiska przyrodniczego. Znaczna część tego terenu jest podmokła, jest zagrożona lokalnymi potopieniami. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są to tereny wyłączone z zabudowy, tworzące główny szkielet funkcjonalno – przestrzenny gminy w postaci systemu zieleni, obejmują m.in. tereny otwarte i obszary cenne przyrodniczo, na których zakazuje się lokalizacji zabudowy także nowej zabudowy zagrodowej i siedliskowej, poza obiektami takimi jak stawy hodowlane, zbiorniki wodne. Zmiana planu wprowadza możliwość zabudowy terenów zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Podstawowym celem planu jest zapewnienie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (tereny te zaprojektowano na ok. 15 % powierzchni planu dla Etapu I) oraz terenów pod zabudowę produkcyjną, składów, magazynów i zabudowę usługową ( ok. 6% powierzchni planu dla Etapu I) pod dominującą zabudowę usługową (ok. 2% powierzchni planu dla Etapu I) w tym rozbudowę i budowę gminnych świetlic a także tworzenie gminnych terenów sportu i rekreacji. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy istnieje zapotrzebowanie na nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Tereny te wskazane są w obowiązującym studium, są to tereny uzupełniające jednostki osadnicze. Pilna konieczność sporządzenia planu miejscowego dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wynika z położenia tych terenów w promieniu dziesięciokrotności wysokości całkowitych elektrowni wiatrowej, w granicach których, ograniczenia możliwości lokalizacji budynków mieszkalnych wprowadzone zostały ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Tereny objęte planem położone są poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w szczególności: tereny objęte planem nie podlegają obszarowym formom ochrony przyrody. Tereny objęte planem, nie znajdują się w strefach ochronnych ujęć wody, nie znajdują się w strefach ochronnych wód otwartych, nie znajdują się w granicach głównych zbiorników wód podziemnych, nie są ustanowione terenami górnictwami, nie znajdują się w granicach udokumentowanych złóż kopalin, nie są zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Dla terenów objętych planem nie wykonano map zagrożenia powodziowego. Zachowanie ustalonych planem gabarytów zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zapewnia zachowanie walorów krajobrazu.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 4:

Plan miejscowy spełnia wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury. W planie ustalono ochronę konserwatorską dla terenu przedstawionego na załączniku nr 4, oraz dla części terenu przedstawionego na załączniku nr 19, które znajdują się w granicach historycznego układu urbanistycznego Grzegorzewa. Ustalono ochronę konserwatorską dla terenu przedstawionego na załączniku nr 10, oznaczonego symbolem 2U, znajdującego się w strefie widokowej wpisanego do rejestru zabytków zespołu zamkowego w Borysławicach Zamkowych, ustalono także ochronę konserwatorską dla pomnika św. Izydora, przedstawionego na załączniku nr 8. Ustalono także ochronę

archeologicznego dziedzictwa kulturowego na wskazanych z studium terenach stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych: na terenach przedstawionych na załącznikach nr 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 14, 15, 17, 18, 19 oraz na części terenów przedstawionych na załącznikach nr 6 i nr 16. Na terenach tych obowiązują wymogi przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 z późn.zm.) Planowana zabudowa oraz zagospodarowanie terenów: w granicach historycznego układu urbanistycznego Grzegorzewa, w strefie ochrony widoku zespołu zamkowego w Borysławicach Zamkowych powinny być zharmonizowane z zabytkowym otoczeniem.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 5:

Plan miejscowy spełnia wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych. Obszary zagrożenia powodzią dla rzeki Rgilewki wyznaczone zostaną przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej w drugim cyklu planistycznym, stąd dla określenia terenów zagrożonych potopieniami wykorzystano studium. Na rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zamieszczono przybliżone granice terenów zalanych powodzią w maju 2010 r. na podstawie informacji uzyskanych od mieszkańców gminy.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 6:

Ustalenia planu nie powodują nadmiernych ograniczeń w użytkowaniu terenów. Pozwalają na inwestowanie na terenach dotąd niezabudowanych. Plan wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni. Przestrzeni objętych planem, z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze nie można wykorzystać w sposób przynoszący większe przychody dla właścicieli oraz dla gminy, niż dochody uzyskiwane z proponowanego planem przeznaczenie terenów. Plan zgodnie z ustaleniami studium zakazuje zabudowy na terenach, na których naturalny charakter powinien być chroniony przed zagospodarowaniem, co pozwoli na ich funkcjonowanie, jako korytarza ekologicznego o szczególnym znaczeniu dla środowiska przyrodniczego. Obowiązujący na terenie gminy Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Grzegorzew – uchwalony uchwałą Rady Gminy Grzegorzew Nr XIX/79/2004 z dnia 28.05.2004 r. (Dz. U. Województwa Wielkopolskiego Nr 110, poz. 2199 z dnia 14.07.2004 r.) pozwala na wszystkich terenach rolniczych oznaczonych symbolem R i kolorem żółtym lokalizację zabudowy rolniczej „siedliskowej”, co mimo, iż plan ten nakazuje „gabaryty i charakter nowych obiektów muszą stanowić kontynuację formy architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do obiektów zrealizowanych bądź realizowanych w sąsiedztwie” przyczynia się do niezgodnej z intencją tego planu (poprzez jego interpretację dokonywaną przez organ architektoniczno-budowlany) zabudowy tych terenów, także w formie ferm hodowlanych.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 7:

Plan miejscowy spełnia wymogi prawa własności, wprowadza możliwość zabudowy znacznych powierzchni terenów. Ograniczenie możliwości zabudowy wprowadza na terenach, na których naturalny charakter powinien być chroniony przed zagospodarowaniem, co pozwoli na ich funkcjonowanie, jako korytarza ekologicznego o szczególnym znaczeniu dla środowiska przyrodniczego. Uznano, iż ochrona przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi ma podstawowe znaczenie dla społeczeństwa gminy, jest ważniejsza od prawa zabudowy wszystkich terenów rolniczych. Niekontrolowana zabudowa wszystkich terenów rolniczych prowadzi do zabudowywania korytarzy ekologicznych, do ograniczenia przemieszczania się gatunków, do ograniczenia przewietrzania terenów.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 8:

Ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń mających wpływ na obronność i bezpieczeństwo państwa. Plan został uzgodniony z organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 9:

Plan miejscowy spełnia potrzeby interesu publicznego. Obiekty obsługi technicznej, przez które należy rozumieć infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, infrastrukturę teletechniczną a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, stacje gazowe, urządzenia melioracji oraz urządzenia pomocnicze, przez które należy rozumieć ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i zasadami współzycia

społecznego. Plan wyznacza także tereny przeznaczone wyłącznie na cele publiczne, takie jak tereny dróg publicznych: KD-Z; KD-L; KD-D, tereny dróg wewnętrznych – rowerowych KDW-R. W interesie publicznym jest odpowiednie kształtowanie struktury przyrodniczo – funkcjonalnej, w której nadrzędną zasadą jest zasada zrównoważonego rozwoju uwzględniająca rozwój społeczny i gospodarczy gwarantujący ochronę środowiska przyrodniczego, zarówno wszystkich jego elementów jak i obszarów szczególnie cennych przyrodniczo poprzez zapewnienie ładu przestrzennego i dostosowanie struktury osiedleńczej, zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej do wymogów przyrody, krajobrazu.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 10:

Plan miejscowy spełnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na terenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 11:

Spółeczeństwo miało wyznaczone terminy do wnoszenia wniosków oraz uwag zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Społeczeństwo było poinformowane o miejscu i organie, do którego należy składać wnioski, gdzie i w jakim terminie będzie może zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz składać uwagi. W terminie wyznaczonym dla składania wniosków nie wpłynęły wnioski właścicieli gruntów ani społeczeństwa. Na etapie wyłożenia planu do publicznego wglądu odbyła się dyskusja publiczna. Ogłoszenia i obwieszczenia były zamieszczane w Biuletynie Informacji Publicznej, w lokalnej prasie, na tablicach ogłoszeń, wnioski i uwagi można było składać także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 12:

W pracach nad planem, zapewniono jawność i przejrzystość procedury planistycznej, właścicielom terenów udostępniano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w sposób przewidziany w obowiązujących ustawach, a także dodatkowo na spotkaniu, które odbyło się przed opiniowaniem i uzgadnianiem.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 13:

W związku ze sporządzeniem planu powstanie obowiązek rozbudowy sieci wodociągowej, rozbudowy kanalizacji sanitarnej, budowy i rozbudowy gminnych dróg publicznych oznaczonych symbolem KD-L i KD-D. Na terenach oddalonych od sieci kanalizacji sanitarnej planuje się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym interesy zgłaszane w postaci uwag. W opracowywanym planie wzięto pod uwagę wszystkie analizy i wnioski zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, w szczególności opisane w prognozie uwarunkowania środowiska, ocenę stanu i funkcjonowania środowiska, cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska należy uwzględnić podczas opracowywania dokumentu, a także kierunki koniecznych działań w ochronie środowiska. Wzięto także pod uwagę istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji ustaleń projektu miejscowego planu. Ustalenia planu są zgodne z oczekiwaniami znacznej części społeczności lokalnej.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 4:

Plan przewiduje tereny przeznaczone pod zabudowę zgodnie z ustaleniami studium na terenie planowanego osiedla mieszkaniowej w Grzegorzewie oraz w pasmach zabudowy przy istniejących drogach, nie powoduje to zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, umożliwia wykorzystanie istniejących środków transportu publicznego, nie wpływa negatywnie na możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Lokalizacja zabudowy planowana jest w znacznej części na terenach uzbrojonych w sieć wodociagową oraz sieć elektroenergetyczną. W obrębie Grzegorzewa istnieje sieć kanalizacji sanitarnej, na pozostałych terenach gminy odprowadzanie ścieków odbywa się do zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków.

Zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Zmiany planu są zgodne z Uchwałą Nr XXVI/162/2017 Rady Gminy Grzegorzew z dnia 25.05.2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Grzegorzew. W uchwale tej ustalono: „Uznaje się za częściowo nieaktualny Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Grzegorzew uchwalony uchwałą Nr XIX/79/2004 Rady Gminy w Grzegorzewie z dnia 28.05.2004 r. (Dz. U. Województwa Wielkopolskiego z dnia 14.07.2004 r. Nr 110, poz.2199) który zgodnie z wytycznymi zawartymi w Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Grzegorzew należy zmieniać w wymaganym zakresie, realizując wnioski i dostosowując do obowiązujących przepisów prawnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.” Zgodnie z wytycznymi zawartymi w Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy „przewiduje się stopniowe zastępowanie nowymi planami, zgodnymi z aktualnymi wymogami prawa. Zastępowanie starego planu będzie dokonywane etapami, w miarę posiadanych środków w budżecie gminy. Po najpilniejszych jednostkowych zmianach planu postuluje się wykonywanie zmian dla terenów większych jednostek urbanistycznych.”

Wpływ „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap I” na finanse publiczne w tym budżet gminy.

Z przedstawionej prognozy skutków finansowych uchwalenia „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap I” wynika, że realizacja tej zmiany jest dla gminy jest obojętna finansowo. Oznacza to, że dla przyjętych założeń, wpływy środków pieniężnych (z podatków od nieruchomości gruntowych, od nieruchomości budynkowych, renty planistycznej, opłat adiacenckich), są zbliżone do kosztów związanych z realizacją celów publicznych. Przy czym w prognozie założono znaczne wpływy do budżetu gminy z opłaty planistycznej oraz opłat adiacenckich. W przypadku nie zrealizowania wpływów, gdy właściciele gruntów w terminie do 5 lat nie sprzedadzą działek mogą nie nastąpić planowane wpływy. Koszty rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacji a także wykupy gruntów pod drogi mogą sięgać czterech milionów złotych. Przy czym w przypadku, gdy opóźni się proces sprzedawania działek pod zabudowę, koszty uzbrojenia terenów także rozłożą się w czasie. Analiza budżetu gminy wykazuje możliwość poniesienia przez gminę wydatków majątkowych w takiej kwocie. Problematyka określenia wartości nieruchomości niezbędnych na cele związane z zagospodarowaniem nowych terenów jest stosunkowo skomplikowana, a materię takich celów regulują przepisy określone w różnych ustawach. Prognoza jest opracowana w oparciu o szereg założeń, dlatego jej wynik cechuje dość duża niepewność. Przede wszystkim sprzedaż nieruchomości może nastąpić po upływie 5 lat od uchwalenia planu i nie będzie naliczana opłata planistyczna, mogą nie sprawdzić się także założenia dotyczące wielkości powierzchni zabudowy, czasu, w którym nastąpi przekształcenie gruntów i nastąpi zabudowa terenów. Skutki uchwalenia plany dotyczą wielu podmiotów zarówno gminy jak i właścicieli gruntów. Obciążenia finansowe, które będzie musiało ponieść gmina w związku z uchwaleniem planu, będą miały różny charakter i zakres. Będą ujawniały się w różnym czasie i rozmiarze, w zależności od rozwoju procesu inwestycyjnego. Na koszty wpływają przede wszystkim koszty uzbrojenia terenu. W prognozie nie przewiduje się wpływów do budżetu pochodzących z podatków związanych z dochodami mieszkańców, pracowników zatrudnionych w nowych zakładach produkcyjnych i usługowych, udziału gminy w podatkach od nowych działalności gospodarczych powstałych dzięki wejściu w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania. Dochody te będą generowane także w perspektywie czasowej znacznie dłuższej niż 10 lat, dla których opracowuje się prognozę.

Po zakończeniu procedury możliwe jest uchwalenie „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap IA”.

Wójt Gminy

/-/ Bożena Dominiak