

## UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA FRAGMENTU OBRĘBU GNIEŹDZEWÓ

### CZĘŚĆ A. INFORMACJA O PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA FRAGMENTU OBRĘBU GNIEŹDZEWÓ

#### 1. PODSTAWA PRAWNA I CEL SPORZĄDZENIA PLANU

Plan sporządzony został na podstawie uchwały Rady Gminy Puck nr XIV/137/19 Rady Gminy Puck z dnia 7 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Gnieźdzewo, zmienionej uchwałą Nr XXXVIII/92/21 z dnia 30 września 2021 r. w zakresie załącznika graficznego. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu 10 - krotnej wysokości elektrowni wraz z urządzeniami technicznymi (wieży, turbiny i łopat wirniki) istniejących w miejscowości Łebcz i Gnieźdzewo.

Ustawa z dnia 20.05.2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych zakazuje lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, w skład których wchodzi funkcja mieszkaniowa.

Art. 15 ust. 8 tej ustawy dopuszcza możliwość lokalizacji takiej zabudowy, jeśli zostanie ustalona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uchwalonych w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie tej ustawy to jest do dnia 15 lipca 2022 r. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stworzy więc możliwość rozbudowy i lokalizacji budynków mieszkalnych i z funkcją mieszkalną w tym terenie, który w większości jest zabudowy i uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej.

#### 2. CHARAKTERYSTYKA ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA I UŻYTKOWANIA TERENU

Obszar objęty planem obejmuje tereny zainwestowane miejscowości Gnieźdzewo, skupione wzdłuż drogi powiatowej prowadzącej do Łebcza, wzdłuż drogi powiatowej prowadzącej do Swarzewa i wzdłuż drogi gminnej prowadzącej do miejscowości Łebcz-Zele.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi: ok 102 ha.

Na terenie miejscowości Gnieźdzewo występuje zabudowa mieszkaniowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, pojedyncze usługi komercyjne oraz usługi publiczne – szkoła i budynek straży pożarnej.

Tereny zabudowane są uzbrojone w sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczne.

W sąsiedztwie terenów zainwestowanych – w rejonie północno - zachodnim i wschodnim znajdują się tereny podzielone na działki budowlane.

Tereny nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

#### 3. OPIS ROZWIĄZAŃ FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNYCH

Dla obszaru Gnieźdzewa ustala się funkcje:

- dla terenów położonych w środkowej części miejscowości, przy drogach przelotowych - funkcje zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zgodnie ze stanem istniejącym, oraz dodaje się funkcje zabudowy usługowej;
- dla terenów położonych w sąsiedztwie tych terenów – funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zgodnie ze stanem istniejącym, oraz dodaje się funkcje zabudowy usługowej;
- dla terenów położonych na skraju miejscowości - funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- w rejonie północno-zachodnim, wschodnim i południowo- wschodnim – w rejonach położonych poza strefami wskazanymi w Studium do zabudowy, zachowano funkcje rolnicze.

Dla istniejących dróg publicznych (powiatowych i gminnych) oraz dla części dróg stanowiących własność Gminy Puck ustalono funkcje dróg publicznych.

Dla pozostałych dróg i wydzielonych działek drogowych ustalono funkcje dróg wewnętrznych.

Po południowej i po zachodniej stronie obszaru objętego planem znajdują się istniejące elektrownie wiatrowe farmy Gnieźdzewo. Najbliżej - w odległości ok. 380 m od południowej granicy planu zlokalizowana jest elektrownia wiatrowa farmy wiatrowej Gnieźdzewo. Południowa część terenu – o szerokość do ok. 190 znajduje się w przyjętym zasięgu oddziaływania hałasu – 500 m od osi turbiny. Dla tych turbin nie przeprowadzono oceny oddziaływania na środowisko.

W przeprowadzonych obliczeniach modelowych hałasu dla dużych farm wiatrowych określono zasięg strefy możliwych przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu w zakresie od ok. 350 do ok. 500 m od turbin, w zależności od wysokości i rodzaju urządzeń, ich rozmieszczenia, ukształtowania i pokrycia terenu. W projekcie planu uwzględniono więc strefę oddziaływania elektrowni wiatrowej położonej po południowej stronie obszaru objętego planem, w zasięgu 500 m od turbiny. W strefie ustalono wymóg zastosowania w pomieszczeniach na pobyt ludzi akustycznych zabezpieczeń technicznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm.

#### BILANS TERENÓW

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (MNU)= 29,21ha;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)= 25,57ha;
- tereny zabudowy usługowej (U) = 0,57 ha;
- tereny zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji (ZP,US, ZP) = 0,64 ha;
- tereny zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej (RM,MNU)= 25,14 ha
- tereny rolnicze i tereny zabudowy zagrodowej (R,RM) =4,45 ha;
- tereny rolnicze (R) = 2,87 ha;
- tereny wód powierzchniowych: 0,07 ha;
- tereny dróg publicznych (KDL,KDD)= 7,88 ha;
- tereny dróg wewnętrznych (KDW) = 5,04 ha;
- tereny komunikacji rowerowej = 0,07 ha.

Razem = 102,21 ha.

#### **4. USTALENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCK**

Dla obszaru gminy Puck zasady polityki przestrzennej ustalone zostały w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy PUCK” . Dla obszaru objętego planem obowiązują ustalenia Studium uchwalone uchwałą nr XXIX/86/2000 Rady Gminy Puck z dnia 03.10.2000 r.

Ustalenia Studium dla obszaru objętego planem są następujące:

- tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
- przebieg dwóch istniejących dróg powiatowych,
- przebieg istniejącej linii kolejowej (wzdłuż północnej granic obszaru objętego planem),
- teren istniejącej zabudowy wsi stanowi historyczny układ ruralistyczny wsi, do zachowania i ochrony, ze strefą ochrony ekspozycji,
- w części południowej – lokalny korytarz ekologiczny pradoliny Płutnicy, ze strefą zboczową,
- przebieg przez środkową część obszaru objętego planem krajowej ścieżki rowerowej,
- po stronie północnej, zachodniej, wschodniej terenów istniejącego zainwestowania - potencjalne tereny inwestycyjne o symbolu D4 i D5:

***Obszary „nadzatkowe – północne” (wykorzystanie położenia przy zatoce, w bliskiej odległości od morza, przy drodze wojewódzkiej nr 216):***

*- rozwój funkcji rekreacyjnych i obsługi ruchu turystycznego, związanych z rekreacją nad zatokową, rozwój funkcji mieszkaniowych i letniskowych.*

Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń studium.

#### **CZĘŚĆ B. UZASADNIENIE WYNIKAJĄCE Z ART. 15 UST. 1 – 3 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.**

##### **1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

##### **1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2)**

Wymagania te zostały uwzględnione w planie poprzez ustalenia dotyczące wskaźników zagospodarowania terenów oraz zasad kształtowania zabudowy poprzez ustalenie: form architektonicznych budynków, kolorystyki elewacji, formy i

kolorystyki dachów i elewacji budynków, ochrony cennych drzew, zasad kształtowania zieleni.

### **1.2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3)**

Obszar objęty planem – poza fragmentem północno-zachodnim, położony jest w granicach Otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.

Południowo-wschodnim fragment obszaru objętego planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Płutnicy.

W projekcie planu zawarto informacje o tych obszarach i zasadach ochrony.

Wymagania w zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych zostały uwzględnione poprzez ustalenie:

- a) zasad ochrony i wzbogacenia środowiska przyrodniczego;
- b) zasad racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowania gruntami;
- c) zasad ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi;
- d) zasad lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów dla zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia i zdrowia ludzi;
- e) ochrony okazów drzew, grup drzew.

### **Na cele nierolnicze w projekcie planu przeznaczają się grunty rolne o łącznej powierzchni 32,86 ha, w tym: grunty rolne klasy III o pow. 12,23 ha, klasy IV o pow. 20,63 ha.**

Grunty te zostały przeznaczone na cele nierolnicze w Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Puck, który stracił ważność z dniem 31 grudnia 2003 r., jednak uzyskane do planu zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze zachowują moc.

W obszarze objętym planem nie występują grunty leśne.

W obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, udokumentowane wody podziemne, ani ich strefy i obszary ochronne, obszary osuwiskowe ani obszary zagrożone osuwiskowo.

Nie wskazuje się krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

### **1.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4)**

Na obszarze objętym planem występują:

- a) 13 obiektów ujętych w ewidencji zabytków – dla obiektów wprowadza się ustalenia dotyczące zakresu i zasad ochrony
- b) obiekty i tereny o wartościach historyczno-kulturowych objęte ochroną ustaleniami planu:
  - budynki, kapliczka, krzyż,
  - historyczny układ ruralistyczny wsi Gnieźdźewo,
  - otoczenie historycznego układu ruralistycznego wsi Gnieźdźewo.
  - drogi o przebiegu historycznym,

Obiekty i tereny obejmuje się ochroną ustaleniami niniejszego planu i ustala zasady ochrony.

### **1.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5)**

Wymagania w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono poprzez:

- nakaz przyjęcia do celów grzewczych rozwiązań niskoemisyjnych i ekologicznych oraz odnawialnych źródeł energii stanowiących mikroinstalacje,
- nakaz oczyszczenia wód opadowych i roztopowych odprowadzanych z terenów utwardzonych i zanieczyszczonych do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zakaz spływu wód z terenu objętego inwestycją na przyległe działki budowlane i tereny;
- nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniami,
- wyznaczenie pasa ochrony funkcyjnej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego, średniego i

- niskiego napięcia, w którym występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu,
  - informację o występowaniu podtopień w południowo-wschodniej części obszaru objętego planem.
- Wymagania dotyczące zabezpieczenia potrzeb osób niepełnosprawnych spełniono poprzez ustalenie wymogu zabezpieczenia w obrębie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według ustalonych w planie wskaźników.

#### **1.5. Wymagania wynikające z walorów ekonomicznych przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6)**

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie dla terenów zabudowanych funkcji zgodnych z obecnym użytkowaniem, a dla wydzielonych działek budowlanych funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcji zabudowy usługowej.

Dla działek drogowych ustalono funkcje dróg publicznych lub dróg wewnętrznych.

Plan ustala układ dróg publicznych i dróg wewnętrznych i reguluje zasady obsługi komunikacyjnej terenów umożliwiając ich zainwestowanie.

Dla działek budowlanych ustalono wskaźniki zabudowy do 20% lub 30%, w zależności od lokalizacji.

Dla wszystkich terenów przeznaczonych do zabudowy ustalono wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Dla terenów dróg publicznych obejmujących działki drogowe stanowiące własność Gminy Puck ustalono stawkę procentową 0% - ponieważ działki przeznaczone są na funkcje publiczne i nie będą przedmiotem sprzedaży.

#### **1.6. Wymagania wynikające z prawa własności (art. 1 ust. 2 pkt 7)**

Wymagania wynikające z prawa własności zostały uwzględnione poprzez:

- ustalenie dla terenów wydzielonych działek budowlanych funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
- ustalenie dla terenów istniejących siedlisk funkcji zabudowy zagrodowej oraz wprowadzenie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcji zabudowy usługowej,
- ustalenie zasad dostępu do dróg.

#### **1.7. Wymagania wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8)**

Wymagania powyższe zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących:

- zapewnienia dla ludności w budownictwie mieszkaniowym z obszaru objętego planem źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw.

#### **1.8. Wymagania wynikające z potrzeb interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9)**

##### INWESTYCJE WYNIKAJĄCE Z PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

W piśmie Zarządu Województwa Pomorskiego znak DRRP-G.7637.356.2021 z dnia 14.12.2021 r. zawarto wnioski informacyjne dla fragmentu obrębu Gnieźdźewo:

a) na obszarze gminy Puck w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego nie zostały zlokalizowane inwestycje celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będące zadaniami samorządu województwa;

b) na obszarze gminy Puck przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niebędących zadaniami samorządu województwa.

Obszaru objętego planem dotyczą inwestycje:

- budowa i rozbudowa kanalizacji sanitarnej wraz z budową układów tłocznych i modernizacją przepompowni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych powyżej 2.000 RLM – ustalenia planu umożliwiają realizację tej infrastruktury,
- pomorskie trasy rowerowe wraz z trasami dojazdowymi: międzynarodowa trasa rowerowa nr 3 (R-10, Hanzeatycka Trasa rowerowa) – trasa przebiega po wydzielonym terenie dawnej linii kolejowej.

Na obszarze objętym planem występują obiekty ponadlokalnych celów publicznych:

- napowietrzna linia elektroenergetycznej wysokiego napięcia.

##### INWESTYCJE WYNIKAJĄCE Z LOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH.

Na obszarze objętym planem występują następujące tereny, do realizacji lokalnych celów publicznych:

- drogą powiatową nr 15006 G (ul. Wyzwolenia), drogą powiatową nr 1507 G (ul. Dworcową).
- drogi gminne o symbolu KDD,
- teren szkoły podstawowej (teren A.8.U )
- teren zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji (teren B.23.Z,US)

Ponadto ww. wymagania zostały uwzględnione poprzez ustalenie:

- przebiegu istniejącej linii napowietrznej wysokiego, średniego napięcia i niskiego napięcia z pasami ochrony funkcyjnej.
- zasad ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

### **1.9. Wymagania wynikające z potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13)**

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie:

- możliwości realizacji w obszarze objętym planem infrastruktury technicznej związanej z zagospodarowaniem terenu oraz infrastruktury przesyłowej,
- zapewnienia dla ludności z obszaru opracowania źródeł nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw oraz wskazania studni awaryjnych,
- wymogu zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **1.10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 pkt 11 i 12)**

Realizując procedurę wynikającą z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Puck wykonał następujące działania:

- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Puck, na Tablicy ogłoszeń w miejscowości Gniezdźewo, na stronie internetowej <http://www.bip.gmina.puck.pl> ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu i prognozy oddziaływania na środowisko oraz możliwości składania wniosków do planu,
- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Puck, na Tablicy ogłoszeń w miejscowości Gniezdźewo, na stronie internetowej <http://www.bip.gmina.puck.pl> w prasie - Dziennik Bałtycki ogłoszenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu i Prognozy oddziaływania na środowisko w dniach.....oraz o możliwości składania uwag i wniosków do tych dokumentów.

## **2. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego w ustaleniach planu (art. 1 ust. 3)**

Sposób uwzględnienia interesu publicznego opisano w pkt.1.8.

Sposób uwzględnienia interesu prywatnego opisano w pkt.1.6.

## **3. Sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni (art. 1 ust. 4.)**

### **3.1. Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt1 i 2)**

Obszar objęty planem powiązany jest komunikacyjnie z zewnętrznym układem drogowym drogą publiczną powiatową nr 15006 G (ul. Wyzwolenia), drogą powiatową nr 1507 G (ul. Dworcową).

Transport zbiorowy zapewnia zbiorcza komunikacja autobusowa, której linie przebiegają wzdłuż tych dróg, oraz linia kolejowa nr 213 Reda - Hel, która przebiega wzdłuż północnej granicy obszaru objętego planem. Przy granicy znajduje się przystanek kolejowy Swarzewo.

### **3.2. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3)**

Przez obszar objęty planem przechodzą drogi publiczne - powiatowe, które zapewniają powiązanie obszaru objętego planem z otoczeniem.

Linie rozgraniczające terenów ustala się zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym.

Ze względu na istniejące zainwestowanie, nie wyznacza się wydzielonych ścieżek rowerowych wzdłuż tych dróg.

Rowerzyści mogą przemieszczać się ścieżką rowerową przebiegającą po trasie dawnej linii kolejowej.

Na drogach obsługujących tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową przewiduje się niewielki ruch komunikacyjny, więc rowerzyści i piesi mogą się przemieszczać w tych pasach drogowych. Warunki bezpieczeństwa wszystkich uczestników ruchu będą zapewnione.

### **3.3. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt 4)**

Na obszarze gminy Puck nie wyznaczono granic jednostek osadniczych w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych.

Obszar planu obejmuje tereny wydzielonych działek w części zabudowanych, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy – zabudowa tego terenu została ustalona w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami.

### **4. Zgodność projektu zmiany planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 2)**

Rada Gminy Puck uchwaliła „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Puck w okresie 01.01.2015 - 30.06.2018” zawierającą Analizę aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W opracowaniu stwierdzono ważność prawną wszystkich obowiązujących w gminie Puck miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ustalono możliwość sporządzania planów miejscowych, których potrzeba wynika z wniosków i nowych uwarunkowań.

Obowiązująca ustawa z dnia 20.05.2016 r. o inwestycjach w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych. Zgodnie z tą ustawą w strefie o zasięgu 10-krotnej wysokości elektrowni wiatrowej wraz z elementami technicznymi obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.

Zakaz nie będzie dotyczył obszarów, dla których do dnia 15.07.2022 r. sporządzone zostaną plany miejscowe.

Obszar objęty planem położony jest w tej strefie – od elektrowni wiatrowych znajdujących się po południowej stronie obszaru objętego planem.

Plan sporządza się w celu umożliwienia dalszej lokalizacji zabudowy na tym terenie, której rozwój stanowi kontynuację historycznego rozwoju tej miejscowości.

### **5. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3)**

Realizacja ustaleń planu spowoduje wzrost dochodów gminy w związku z:

- opłatą planistyczną naliczaną w związku ze sprzedażą działek prywatnych (obliczaną w okresie do 5 lat od uchwalenia zmiany planu),
- opłatą adiacencką z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikającą z uzbrojenia terenu,
- podatkiem od gruntów i budynków, na których powstanie nowa zabudowa.

Realizacja ustaleń planu nie będzie wymagać inwestycji publicznych w zakresie infrastruktury komunikacyjnej – budowy dróg publicznych.

Realizacja ustaleń planu wymagać będzie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w drogach publicznych i w drogach wewnętrznych.