

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Strykowskiej, Łupkowej, Chromowej i Rogowskiej.

Zgodnie z uchwałą Nr IV/106/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 lipca 2024 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Strykowskiej, Łupkowej, Chromowej i Rogowskiej.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, położony jest w północno-wschodniej części miasta, w większości na terenie osiedla Dolina Łódki, natomiast teren ul. Strykowskiej przebiega przez osiedle Julianów-Marysin-Rogi oraz osiedle Łagiewniki. Powierzchnia całego obszaru wynosi około 49,7 ha. W granicach obszaru objętego projektem znajdują się w większości niezabudowane tereny, częściowo zadrzewione i głównie zalesione. Występuje pojedyncza zabudowa. Obszar położony jest w sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego i w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Przez obszar opracowania przebiegają następujące odcinki dróg publicznych ul. Strykowska - droga krajowa i ul. Rogowska - droga gminna. Układ dróg publicznych uzupełnia droga wewnętrzna, którą stanowi ul. Chromowa. Natomiast od południa obszar graniczy z ul. Łupkową - drogą gminną.

Celem projektu planu miejscowego jest zachowanie i ochrona terenów zieleni stanowiących system przyrodniczy miasta, pełniących rolę klimatyczno-biologiczną, krajobrazową oraz rekreacyjno-społeczną, zgodnie z polityką przestrzenną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.

W Studium obszar ten w przeważającej części położony jest w obrębie jednostki funkcjonalno-przestrzennej wyłączonej spod zabudowy - „Tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha”, oznaczonej symbolem „L”, a w pozostałej części w jednostce - „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Przez obszar objęty analizą przebiega również korytarz drogowy drogi publicznej – ul. Strykowska, wskazana w Studium jako istniejąca ulica główna.

Przedmiotem niniejszego projektu planu miejscowego jest ustalenie: przeznaczenia i zagospodarowania terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej, wysokości stawki procentowej oraz granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.

Projekt planu miejscowego zgodnie ze Studium wyznacza:

- tereny lasu „L”,
- tereny zieleni naturalnej „ZN”,
- tereny dróg głównej „KDG” i dojazdowej „KDD”,

- teren komunikacji drogowej wewnętrznej „KR”.

W projekcie planu miejscowego zrezygnowano z ustalania szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci wodociągowej. Szczegółowe rozwiązania dotyczące ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości, przez które ta sieć przebiega, będą wdrażane na etapie realizacji inwestycji, na warunkach uzyskanych od gestora sieci. Rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych nakazujących wprowadzanie określonych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z występowania tej infrastruktury technicznej. Podejmując decyzję Prezydent Miasta zważył interes Miasta, gestorów poszczególnych sieci oraz interesy prywatne właścicieli. Wprawdzie przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) daje organowi planistycznemu upoważnienie do zawarcia w planie miejscowym postanowień, które mogą w konsekwencji w sposób istotny ograniczać lub nawet pozbawić właściciela lub użytkownika wieczystego możliwości wykonywania konstytucyjnie chronionego prawa własności, jednakże taka poważna ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć.

Ze względu na występowanie w obszarze objętym projektem planu miejscowego napowietrznych linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oraz średniego napięcia 15 kV, wyznaczono na rysunku projektu planu miejscowego strefę ochronną od tej sieci. Zaznaczyć jednak należy, że Główny Inspektor Ochrony Środowiska, zgodnie z art. 124 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 i 1080), prowadzi aktualizowany corocznie rejestr zawierający informacje o terenach, na których stwierdzono przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, z wyszczególnieniem przekroczeń dotyczących terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz miejsc dostępnych dla ludności. Rejestr przygotowywany jest w oparciu o dane pozyskane w ramach realizacji zadań Inspekcji Ochrony Środowiska, tj. prowadzenia państwowego monitoringu środowiska, kontroli podmiotów korzystających ze środowiska oraz ze sprawozdań przekazywanych zgodnie z art. 122a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska ze źródeł tych nie wynikają przekroczenia dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku na terenie województwa łódzkiego.

Dla sieci gazowej zastosowano rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640). W wyniku przeprowadzonej analizy parametrów istniejącej sieci gazowej stwierdzono, że w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego w ul. Chromowej i przez tereny zieleni naturalnej przebiega sieć gazociągu średniego ciśnienia, dla której w terenach zieleni wyznaczono strefę kontrolowaną. Stwierdzono również, że strefa kontrolowana w ul. Chromowej nie wychodzi poza wyznaczony teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Projekt planu miejscowego wprowadza również ograniczenia wynikające z położenia obszaru objętego planem miejscowym w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN).

Obszar, dla którego został sporządzony projekt planu miejscowego stanowi część miasta, która jest położona w sąsiedztwie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w granicach jego otuliny. Ponadto w bliskim sąsiedztwie znajduje się Las Łagiewnicki, a wyznaczone w projekcie planu miejscowego tereny lasu i tereny zieleni naturalnej, stanowią kontynuację wspomnianego kompleksu. Nadto uwzględniając wskazywane w Studium obszary o wysokich

walorach przyrodniczych wymagające ochrony, wprowadzono zakaz lokalizacji budynków i tymczasowych obiektów budowlanych. Jedynie w terenach zieleni naturalnej projekt planu miejscowego dopuszcza rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na określonych warunkach.

Ponadto ustalenia projektu planu miejscowego uwzględniają rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów zawarte w Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego.

Rysunek projektu planu miejscowego – załącznik Nr 1 do uchwały wykonano na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000.

Procedura formalno-prawna sporządzenia projektu planu miejscowego jest prowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527).

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

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

1. W projekcie planu miejscowego oraz w trakcie procedury jego sporządzania uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeb zrównoważonego rozwoju poprzez określenie: przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających, zakazu lokalizacji budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych, warunków zabudowy i zagospodarowania terenów dla istniejącej zabudowy, zasad w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez określenie:

a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem istniejącej zabudowy i sposobu zagospodarowania obszaru oraz istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej, a także obszarów zieleni,

b) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których należą tereny dróg oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

c) zasad sytuowania infrastruktury technicznej, poprzez nakaz lokalizacji nowej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniami określonymi w tekście projektu planu,

d) zasad w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu poprzez nakaz zapewnienia ciągłości powiązań przyrodniczych w terenach zieleni,

e) wskazania granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, tj. granic Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz jego otuliny wyznaczone uchwałą Nr XV/184/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 17 czerwca 2025 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 7070),

f) wskazania granic „Krajobrazu Priorytetowego Łódź - Las Łagiewnicki” wyznaczonych w Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego uchwalonym uchwałą Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin i zmniejszenia podatności na zmiany klimatu, poprzez wprowadzenie:

a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem: dróg, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i zalesień,

b) zasad w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu – nakaz zapewnienia ciągłości powiązań przyrodniczych w terenach zieleni, w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt,

c) zasad w zakresie: odnawialnych źródeł energii, ochrony: wód, powietrza, przed polami elektroenergetycznymi oraz przed hałasem,

d) nakazu stosowania kompleksowych rozwiązań w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami poprzez:

- realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczonych pod drogi,

- nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,

- prowadzenie gospodarki odpadami poprzez miejski system gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;

e) ustaleń w zakresie ochrony gruntów leśnych, poprzez określenie:

- ochrony lasów zlokalizowanych na obszarze objętym projektem planu miejscowego, umożliwienie zalesienia terenów zieleni naturalnej,

- ograniczenia ujemnego oddziaływania na grunty leśne – uzyskanie zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne wyłącznie niewielkiego fragmentu obszaru leśnego przewidzianego w projekcie planu miejscowego do zmiany użytku leśnego w związku z usankcjonowaniem istniejącej ulicy Strykowskiej i przeznaczeniem tego obszaru pod teren drogi głównej (IKDG),

f) przeznaczenia gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miasta na cele nierolnicze, pod tereny zieleni naturalnej,

g) nie określono wymagań dotyczących ochrony złóż kopalin ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez:

a) określenie zasad ochrony środowiska,

b) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, a w szczególności nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami,

c) ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- ograniczenie wysokości wynikające z przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa,

- zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych,

- określone w przepisach odrębnych dotyczących lokalizacji sieci gazowych szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od gazociągów,

d) zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu,

e) dopuszczenie lokalizacji budowli ochronnych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony ludności i obrony cywilnej;

5) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów zagospodarowania terenu i wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz drogową oraz minimalizację wydatków na realizację zadań publicznych określonych w projekcie planu miejscowego;

6) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania z poszanowaniem dotychczasowego zagospodarowania i zabudowy w granicach istniejących podziałów własnościowych i w sposób racjonalny ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym, a także w celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ładu przestrzennego;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenie wysokości obiektów budowlanych, a także dostosowanie dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;

8) potrzeby interesu publicznego, wskazując w projekcie planu miejscowego granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, a także zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ładu przestrzennego;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając warunki i zasady jej przebudowy, rozbudowy i budowy nowych systemów stosownie do problematyki planu miejscowego;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez podanie do publicznej wiadomości za pośrednictwem strony internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, stanowiącej Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi, a także ogłoszenia w prasie miejscowej i na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi, informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i możliwości składania wniosków do planu miejscowego na piśmie w formie papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej oraz o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi;

11) 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, 39 i 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881 i 1940) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego projektu planu miejscowego;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej oraz określenie zasad jej przebudowy

i rozbudowy w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego, umożliwiającym obsługę istniejącej zabudowy;

13) nie wprowadzono wymogów w zakresie potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, gdyż wykluczono możliwość lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej a także nie wyznaczono w projekcie planu miejscowego terenów przemysłowych lub magazynowych mogących stworzyć zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

14) nie wprowadzono wymogów w zakresie potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, z uwagi na brak wyznaczania terenów rolniczych.

2. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego zagospodarowania obszaru w projekcie planu miejscowego nie określono:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

3. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ww. ustawy ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Łodzi zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie wnoszenia wniosków, tj. od 24 lipca 2024 r. do 14 sierpnia 2024 r., wpłynęło 5 wniosków w tym 1 po terminie. Ponadto, na podstawie art. 17 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prezydent miasta zawiadomił o podjęciu ww. uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. Zgodnie z art. 8k ust. 1 ww. ustawy, przed rozpoczęciem konsultacji społecznych, Prezydent Miasta Łodzi, w formie zarządzenia, przedstawi propozycję rozpatrzenia wniosków spełniających wymogi formalne. Wnioski nie spełniające wymogów formalnych nie będą podlegały rozstrzygnięciu.

4. W projekcie planu nie przewiduje się możliwości sytuowania nowej zabudowy, wobec powyższego system komunikacyjny oparto na istniejącym układzie drogowym w celu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

II. Zgodność z wynikami analizy dot. oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Łodzi.

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 Łodzi dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Miejskiej w Łodzi. **W dniu 13 marca 2024 r. Rada Miejska w Łodzi, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr LXXXVIII/2684/24 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.** Analiza

ta wykazała, że nie zachodzi przesłanka, w której należałoby zweryfikować politykę przestrzenną miasta na obszarze objętym projektem przedmiotowego planu miejscowego.

Projekt planu miejscowego uwzględnia uniwersalne projektowanie:

- w zakresie dostępności architektonicznej określa wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- w zakresie dostępności cyfrowej zapewniając dostępność strony internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi zgodnie z zamieszczoną deklaracją dostępności, wymaganą ustawą z dnia 4 kwietnia 2019 r. o dostępności cyfrowej stron internetowych i aplikacji mobilnych podmiotów publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1440) poprzez możliwość zapoznania się ze stanem zaawansowania prac planistycznych, obwieszczeniami o przystąpieniu i o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, informacji o możliwości składania wniosków i uwag, czy możliwości zapoznania się rozwiązaniami planistycznymi przyjętymi w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego,
- w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej poprzez wykorzystanie w serwisie internetowym Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi zdalnego dostępu online do usługi tłumacza przez strony internetowe i aplikacje, zamieszczanie na stronie internetowej postaci plików elektronicznych zawierających teksty odczytywane maszynowo, a także zapewnienie, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, komunikacji z podmiotem publicznym w formie określonej w tym wniosku.

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

Analiza wpływu ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, określa potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia planu miejscowego. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy, co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Największym obciążeniem dla budżetu gminy będą wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

Należy jednak mieć na uwadze, że z uwagi na brak wystarczających informacji oraz złożony charakter planowanych działań, jak również możliwość ich podejmowania z innym prawdopodobieństwem niż przyjęte w analizie, oszacowany poziom wyniku finansowego może odbiegać od rzeczywistych przyszłych rezultatów. Nie bez znaczenia dla wpływu na ostateczny wynik pozostają także nieprzewidywalność zachowań inwestorów, poziom cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie. Opracowana analiza pokazuje jedynie skalę pewnych zjawisk, które mogą wystąpić w konsekwencji uchwalenia planu.