

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
o terenu pomiędzy ulicami: Sikorskiego, Olsztyńską oraz Kanałem
Łuczańskim i ogródkami działkowymi



Giżycko, październik 2022 r.

Spis treści

1. Przedmiot prognozy	3
2. Cel prognozy	3
3. Zakres prognozy	3
4. Podstawy prawne, merytoryczne oraz źródła danych	4
5. Dochody i wydatki gmin w następstwie uchwalenia planu miejscowego	5
6. Analiza obszaru opracowania	6
7. Założenia do prognozy	7
8. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na dochody własne Miasta	8
8.1. Wpływy z opłaty planistycznej	8
8.2. Wpływy z opłaty adiacenckiej	8
8.3. Dochody gminy z tytułu podatków	9
8.4. Wpływy związane z obrotem nieruchomości	9
9. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na wydatki Miasta	10
9.1. Obciążenia finansowe związane z wykupem nieruchomości	10
9.2. Inne opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 (ust. 1, 2 i 3)	10
9.3. Wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej	11
10. Podsumowanie i wnioski	11

1. Przedmiot prognozy

Przedmiotem opracowania jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Sikorskiego, Olsztyńską oraz Kanałem Łuczańskim i ogródkami działkowymi. Granice opracowania prognozy określono w uchwale Nr XLIV/64/2021 Rady Miejskiej w Giżycku, z dnia 24 czerwca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Sikorskiego, Olsztyńską oraz Kanałem Łuczańskim i ogródkami działkowymi, zmienionej Uchwałą nr LXIX/97/2022 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 30 sierpnia 2022 r. Obszar projektu planu obejmuje powierzchnię około 10,7 ha.

2. Cel prognozy

Wykonanie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego ma umocowanie prawne i wynika wprost z przepisów art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Celem prognozy jest określenie możliwych skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Sikorskiego, Olsztyńską oraz Kanałem Łuczańskim i ogródkami działkowymi.

3. Zakres prognozy

Zakres rzeczowy prognozy został określony w § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego cyt.:

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności:

- 1) 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, o których mowa w art. 36;*
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;*
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.*

4. Podstawy prawne, merytoryczne oraz źródła danych

Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503)
- Rozporządzenie 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)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 555)
- Uchwała Nr XLIV/64/2021 Rady Miejskiej w Giżycku, z dnia 24 czerwca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Sikorskiego, Olsztyńską oraz Kanąłem Łuczańskim i ogródkami działkowym, zmieniona Uchwałą nr LXIX/97/2022 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 30 sierpnia 2022 r.
- Uchwała nr LI/101/2021 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości

Publikacje:

Cymerman R., Bajerowski T., Kryszk H. (2008). Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. EDUCATERRA Sp. z o.o.

Źródła danych:

- Materiały udostępnione przez Zamawiającego,
- Zbiór danych dotyczących cen transakcyjnych pobrany ze Starostwa Powiatowego w Giżycku,
- <https://bip.gizycko.pl/>,
- <https://mgizycko.e-mapa.net/>.

5. Dochody i wydatki gminy w następstwie uchwalenia planu miejscowego

Następstwa uchwalenia planu miejscowego pod względem prawnym i finansowym dotyczą zarówno gminy jak i właścicieli oraz użytkowników wieczystych nieruchomości. Uchwalenie planu miejscowego dla budżetu gminy może powodować korzyści oraz obciążenia finansowe.

Potencjalne dochody gminy w skutek uchwalenia planu miejscowego obejmują:

- Wpływy z opłaty planistycznej w związku ze zbyciem (sprzedażą) nieruchomości, której wartość wzrosła w wyniku uchwalenia planu miejscowego. Opłata planistyczna jest regulowana przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Wpływy z opłaty adiacenckiej z tytułu:
 - budowy urządzeń infrastruktury technicznej (ze środków publicznych),
 - scalenia i podziału nieruchomości,
 - lub podziału nieruchomości.Pobranie opłaty adiacenckiej może nastąpić w przypadku spełnienia warunków określonych w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
- Dochody gminy z tytułu podatków:
 - zmiany podatku z rolnego lub leśnego na podatek od nieruchomości gruntowych,
 - podatku od budynków i budowli wybudowanych na terenach objętych planem.
- Wpływy związane z obrotem nieruchomościami:
 - dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących własność gminy,
 - podatki od czynności cywilnoprawnych (2% wartości w przypadku sprzedaży nieruchomości).

Potencjalne wydatki gminy w skutek uchwalenia planu miejscowego obejmują:

- Obciążenia finansowe związane z wykupem nieruchomości dla realizacji celów publicznych.
- Inne opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 (ust. 1, 2 i 3):
 - w sytuacji, gdy korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać od gminy: odszkodowania, wykupu nieruchomości lub jej części (gmina może również zaoferować nieruchomość zamienną),
 - w sytuacji, gdy wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty sprzedaje tę nieruchomość i nie skorzystał z ww. praw, może żądać od gminy odszkodowania równego różnicy obniżenia wartości nieruchomości.
- Wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym dróg publicznych.

6. Analiza obszaru opracowania

Obszar opracowania planu miejscowego położony jest w centralnej części miasta Giżycka. Powierzchnia obszaru opracowania wynosi ok. 10,7 ha.

Projekt w swoim zakresie obejmuje obszar, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz częściowo obszary, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego tj.:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego pomiędzy ulicami: Konarskiego, 3 Maja, Sikorskiego, Okrzei uchwalony uchwałą Nr XXXIX/74/01 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 5 października 2001 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej przy ul. Olsztyńskiej, Kanale Giżyckim, ul. Unii Europejskiej, 1-go Maja, 3-go Maja i Sikorskiego w Giżycku uchwalony uchwałą Nr XV/107/11 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 17 listopada 2011 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: 3 Maja, Sikorskiego, Olsztyńską oraz kanałem Łuczańskim w Giżycku uchwalony uchwałą Nr XLII/41/06 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 31 maja 2006 r.

Konieczność sporządzenia planu dla przedmiotowego obszaru wynika z następujących czynników:

- aktualizacji aktów prawa miejscowego w odniesieniu do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- dążenia do likwidacji luk planistycznych w granicach administracyjnych miasta Giżycko;
- konieczności dostosowania zapisów miejscowego planu do planów modernizacyjnych kotłowni przy ul. Olsztyńskiej jako realizacja usług publicznych (wniosek PEC Sp. z o.o. o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

Obszar planu obejmuje następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej - MN,U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności - MWn;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - MW;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej - MW/U;
- 6) teren zabudowy usług oświaty i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - UO/MN;
- 7) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej - MW,U;
- 8) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - U/MN;
- 9) tereny zabudowy usługowej - U;
- 10) tereny zabudowy usług oświaty - UO;
- 11) teren zabudowy usług oświaty lub zabudowy usługowej - UO,U;
- 12) teren sportu i rekreacji lub zabudowy usług oświaty - US,UO;
- 13) teren zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji - ZP/US;
- 14) teren sportu i rekreacji - US;
- 15) tereny zieleni urządzonej - ZP;

- 16) tereny zieleni urządzonej i ciągu pieszego lub rowerowego - ZP/KX;
- 17) teren zieleni urządzonej lub mostu - ZP,KDM;
- 18) tereny parkingów - KP;
- 19) teren infrastruktury technicznej - C;
- 20) teren infrastruktury technicznej -E;
- 21) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej - KDZ;
- 22) teren drogi publicznej klasy zbiorczej lub komunikacji wodnej - KDZ,KW;
- 23) tereny dróg publicznych - KDL;
- 24) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - KDD;
- 25) tereny dróg wewnętrznych - KDW;
- 26) tereny ciągów pieszych lub rowerowych - KX;
- 27) tereny komunikacji wodnej - KW;
- 28) teren komunikacji wodnej lub mostu - KW,KDM.

7. Założenia do prognozy

- Prognoza uwarunkowana jest materiałami i wytycznymi dostarczonymi przez zamawiającego oraz danymi i informacjami, które są dostępne na dzień sporządzania opracowania. Podstawowym źródłem danych jest udostępniony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Potencjalne dochody i wydatki Miasta w następstwie uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego określa się w odniesieniu do przepisów obowiązujących planów miejscowych.
- Z uwagi na regulacje zawarte w art. 36 i 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prognoza zakłada horyzont czasowy na poziomie 5 lat.
- Obliczenie powierzchni i długości terenów następuje na podstawie rysunków: obowiązujących planów miejscowych i projektu planu miejscowego. Wartości wskazane w tym zakresie są przybliżone i mają charakter poglądowy.
- Prognoza skutków finansowych nie jest kosztorysem inwestorskim ani operatem szacunkowym. Niniejszego opracowania nie należy traktować jako wyceny inwestycji ani wyceny wartości nieruchomości. Wartość gruntów o dotychczasowym i nowym przeznaczeniu w odniesieniu do obszarów o jednorodnym przeznaczeniu szacuje się korzystając z metody masowej wyceny dla nieruchomości reprezentatywnych. Oszacowana wartość gruntów dotyczy obszarów o danej funkcji a nie pojedynczej nieruchomości. Prognozowane wartości ze względu na przyjmowane założenia mają jedynie charakter orientacyjny (poglądowy).
- Prognozowanych wielkości dotyczących dochodów i wydatków związanych z uchwaleniem planu miejscowego nie należy bilansować. Wielkości te nie pokrywają się w czasie, uzależnione są od warunków i możliwości finansowania inwestycji przez Miasto oraz zamierzeń właścicieli dotyczących sprzedaży nieruchomości i zagospodarowania terenów.

8. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na dochody własne Miasta

8.1. Wpływy z opłaty planistycznej

Możliwość naliczenia opłaty planistycznej związana jest przede wszystkim ze stwierdzeniem faktu wzrostu wartości nieruchomości. Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wzrost wartości nieruchomości stanowi różnicę pomiędzy wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed zmianą tego planu. Wysokość opłaty planistycznej jest zależna od stawki procentowej, którą obowiązkowo określa się w przepisach planu miejscowego. W projekcie analizowanego planu stawkę procentową określono – w zależności od rodzaju przeznaczenia – na poziomie od 15% do 30%.

Uwarunkowania prawne (w tym związane z orzecznictwem), które należy wziąć pod uwagę przy naliczaniu opłaty planistycznej:

- wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, ustala się na dzień jej sprzedaży;
- wzrost wartości nieruchomości stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem;
- w świetle art. 37 ust. 1 - ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez "faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości" należy rozumieć wyłącznie stan rzeczywisty nieruchomości przed uchwaleniem planu, a nie potencjalne możliwości jej zagospodarowania, dodatkowo trzeba uwzględnić kwestię części składowych nieruchomości;
- nie jest możliwe ustalanie wartości, jaką nieruchomość posiadała przed uchwaleniem obowiązującego planu miejscowego w oparciu o przewidywane przeznaczenia tej nieruchomości według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- należy przeanalizować kwestię tzw. „luki planistycznej” - odnosi się to do sytuacji, w której stary miejscowy plan zagospodarowania wygasł, a nowy jeszcze nie obowiązuje;

Mając na uwadze powyższe uwarunkowania prawne, strukturę własnościową gruntów, istniejące zagospodarowane terenu, obowiązujące przepisy planów miejscowych, a także zaproponowane ustalenia projektu planu należy uznać, że zjawisko naliczenia opłat planistycznych w praktyce nie wystąpi.

8.2. Wpływy z opłaty adiacenckiej

Uchwalenie planu miejscowego umożliwi właścicielom nieruchomości dokonanie podziału nieruchomości. Wydzielenie nowych działek, które można przeznaczyć pod zabudowę, najczęściej powoduje wzrost atrakcyjności terenu i jego wartości (wielkość i kształt działek mają wpływ na wartość nieruchomości), a to z kolei daje Miastu podstawę do naliczenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości. Natomiast z uwagi na charakter planu i istniejące zagospodarowanie nie należy przewidywać istotnych wpływów z tego tytułu do budżetu Miasta.

Podobnie, jak w przypadku opłat adiacenckich z tytułu podziału, Miasto może pobrać opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej. Ustalenia projektu planu miejscowego przewidują możliwość realizacji różnego rodzaju infrastruktury technicznej i systemów komunikacyjnych.

Naliczanie opłat adiacenckich jest nieobowiązkowe, natomiast do ich realizacji niezbędne są stosowne uchwały Rady Miasta w sprawie określenia stawek procentowych zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Opłata adiacencka z tytułu scalenia i podziału nieruchomości nie dotyczy obszarów objętych przedmiotowym projektem planu miejscowego.

8.3. Dochody Miasta z tytułu podatków

Uchwalenie planu miejscowego nie spowoduje istotnej zmiany sposobu wykorzystania gruntów, a przedmiotowy obszar jest już zainwestowany.

Z uwagi na zakres ustaleń planu miejscowego nowego podatku od budowli nie uwzględniono.

8.4. Wpływy związane z obrotem nieruchomości

Potencjalną korzyścią finansową jest możliwość sprzedaży nieruchomości, które stanowią własność Miasta. Na obszarze objętym planem występują tereny, które mogłyby stanowić ofertę inwestycyjną Miasta:

1. Część terenu przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową:

- 3MN – ok. 0,06 ha (zbycie nieruchomości w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej)
- 16-MW – ok. 0,13 ha (zbycie nieruchomości w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej)

Suma – ok. 0,19 ha

2. tereny przeznaczone pod zabudowę usługową

- 28-U - ok. 0,01 ha

W wyniku analizy cen transakcyjnych na lokalnym rynku nieruchomości szacunkową wartość 1m² dla wszystkich terenów pod zabudowę mieszkaniową ustalono na poziomie 150 zł/m² (wartość reprezentatywna).

Wartość 1m² = 150 zł/m²

Łączna pow. działek przeznaczonych do sprzedaży = 1900 m²

Szacunkowa wartość sprzedaży = 150 zł/m² x 1900 m² = 285 000 zł

W wyniku analizy cen transakcyjnych na lokalnym rynku nieruchomości szacunkową wartość 1m² dla wszystkich terenów pod zabudowę usługową ustalono na poziomie 120 zł/m² (wartość reprezentatywna).

Wartość 1m² = 140 zł/m²

Łączna pow. działek przeznaczonych do sprzedaży = 100 m²

Szacunkowa wartość sprzedaży = 140 zł/m² x 100 m² = 14 000 zł

Zgodnie z mapą struktury własności gruntów część działek objętych przeznaczenie o funkcji mieszkaniowej w ramach projektu planu miejscowego stanowi nieruchomości we władaniu Miasta i są objęte prawem użytkowania wieczystego. Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów. W związku z tym nie podstaw prawnych do zbycia nieruchomości należących do Miasta.

Możliwą korzyścią finansową dla Miasta jest również podatek PCC płacony od zawieranych czynności cywilnoprawnych. PCC należy zapłacić m.in. w przypadku umowy kupna-sprzedaży czy dzierżawy gruntu. Podatek ten stanowi przychód własny Miasta. W przypadku sprzedaży nieruchomości podstawą opodatkowania jest cena sprzedaży nieruchomości. Stawka podatku wynosi 2% od ceny zawartej w umowie sprzedaży. W związku z tym, że znaczną część projektu planu miejscowego stanowią tereny inwestycyjne, należy przewidzieć zwiększenie wielkości obrotu nieruchomościami.

9. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na wydatki Miasta

9.1. Obciążenia finansowe związane z wykupem nieruchomości

Ustalania projektu planu niosą za sobą skutki finansowe dla Miasta wynikające z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie konieczności wykupienia części nieruchomości przeznaczonych pod realizację dróg publicznych na terenach:

- 04-KDL,
- 07-KDD,
- 08-KDD,

Łączna powierzchnia terenu – 0,015 ha

Wartość $1\text{m}^2 = 160 \text{ zł/m}^2$ (wartość reprezentatywna)

Łączna pow. działek przeznaczonych do wykupu = 150 m^2

Szacunkowa wartość wykupu = $160 \text{ zł/m}^2 \times 150 \text{ m}^2 = 24\,000 \text{ zł}$

9.2. Inne opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 (ust. 1, 2 i 3)

Nie odnotowano sytuacji, w których wartość nieruchomości ulegnie obniżeniu w związku z uchwaleniem planu miejscowego. Projekt planu miejscowego nie wprowadza zwiększonych ograniczeń w użytkowaniu gruntów.

9.3. Wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Na obszarze planu nie przewiduje się nowej infrastruktury drogowej i technicznej należącej do zadań własnych Miasta. W związku z tym nie szacuje się kosztów dotyczących realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej i technicznej.

10. Podsumowanie i wnioski

1. Zgodnie z założeniami do prognozy szacowanych wielkości dotyczących dochodów i wydatków związanych z uchwaleniem planu miejscowego nie należy bilansować. Wielkości te nie pokrywają się w czasie, uzależnione są od warunków i możliwości finansowania inwestycji przez Miasto oraz zamierzeń właścicieli dotyczących sprzedaży nieruchomości i zagospodarowania terenów. Rolą prognozy jest funkcja informacyjna i ostrzegawcza w stosunku do możliwych zjawisk oraz konsekwencji prawo-finansowych w związku z uchwaleniem planu miejscowego.
2. W ramach uregulowania własnego zasobu nieruchomości Miasto może sprzedać fragmenty nieruchomości gruntowych (przeznaczenie MN i U).
3. Jako konieczne i niezbędne należy uznać koszty związane z potrzebą wykupienia od właścicieli niepublicznych części nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne.
4. Obowiązujący plan miejscowy z 2006 roku zawiera zdezaktualizowane przepisy i regulacje, tym samym uniemożliwia prowadzenie właściwej gospodarki przestrzennej (wraz z następstwami finansowymi) na terenie Miasta. Oceniając prognozowane skutki finansowe oraz następstwa społeczno-gospodarcze należy uznać, że uchwalenie planu miejscowego przyniesie Miastu korzyści.