

WÓJT GMINY OSIECK



PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

**UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI EW. NR 26/3 W OBRĘBIE GEODEZYJNYM
SOBIENKI**

WARSZAWA 2021

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki ew. nr 26/3 w obrębie geodezyjnym Sobienki

sporządzający:	WÓJT GMINY OSIECK
wykonawca:	BUDPLAN  BUDPLAN Sp. z o. o. ul. Kordeckiego 20 04 – 327 Warszawa
główny projektant:	mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
autor opracowania:	mgr inż. Natalia Andraszek

1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROGNOZY.....	4
1.1. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE	4
1.2. PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE	4
1.3. ŹRÓDŁA INFORMACJI	5
1.4. PRZEDMIOT OPRACOWANIA	5
1.5. CEL I ZAKRES PROGNOZY.....	5
2. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM	6
2.1. POŁOŻENIE I ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU	6
2.2. PRZEZNACZENIE TERENU W PROJEKCIE PLANU	6
2.3. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	6
3. WYDATKI GMINY	6
3.1. WYDATKI ZWIĄZANE Z WYKUPEM GRUNTÓW POD DROGI	6
3.2. WYDATKI ZWIĄZANE Z BUDOWĄ UKŁADU DROGOWEGO.....	7
3.3. WYDATKI ZWIĄZANE Z BUDOWĄ URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	7
4. DOCHODY GMINY	8
4.1. DOCHODY WYNIKAJĄCE ZE WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W WYNIKU UCHWALENIA PLANU MIEJSCOWEGO	8
4.2. DOCHODY WYNIKAJĄCE ZE WZROSTU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI	9
4.3. DOCHODY ZWIĄZANE Z OBROTEM NIERUCHOMOŚCIAMI	10
5. WYNIK KOŃCOWY – BILANS WYDATKÓW I DOCHODÓW.....	10
6. WNIOSKI I USTALENIA DODATKOWE	10

1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROGNOZY

1.1. Podstawy formalno-prawne

Obowiązek sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.). Zakres prognozy określa 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).

Zgodnie z § 11 w/w rozporządzenia prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności:

- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody gminy związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Podstawę formalną prognozy stanowi:

- Uchwała Nr XXII/193/21 Rady Gminy Osieck z dnia 15 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 26/3 w obrębie geodezyjnym Sobienki;
- Umowa Nr 16/2021 zawarta w dniu 16.02.2021 r. pomiędzy Gminą Osieck a BUDPLAN Sp. z o.o. na opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 26/3 w obrębie geodezyjnym Sobienki.

1.2. Podstawy materialno – prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.);
- 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 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 ze zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 555);
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 ze zm.);
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326);

- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028);
- Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 333);
- Ustawa z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 888 ze zm.);
- Uchwała nr XX/173/20 Rady Gminy Osieck z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.

1.3. Źródła informacji

- Informacje uzyskane w Urzędzie Gminy Osieck;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Osieck;
- Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Osieck, zatwierdzona Uchwałą Nr XXX/127/01 Rady Gminy w Osiecku z dnia 27 czerwca 2001 r., zmieniona Uchwałą Nr XXXV/204/10 Rady Gminy Osieck z dnia 28 czerwca 2010 r.;
- Analiza cen rynku nieruchomości;
- Cenniki branżowe;
- Literatura fachowa.

1.4. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest obszar o powierzchni ok. 7,19 ha, obejmujący działkę ew. nr 26/3 z obrębu Sobienki na terenie gminy Osieck, powiat otwocki, województwo mazowieckie.

1.5. Cel i zakres prognozy

Przyjęta ocena skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego ma na celu określenie skali zmiany budżetu gminy Osieck, wynikającej z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w okresie 10 lat od uchwalenia planu.

Zakres opracowania ograniczony jest do określenia wartości zobowiązań finansowych gminy w odniesieniu do prawa własności gruntu pod projektowany układ drogowy, realizacji infrastruktury technicznej i budowy sieci dróg, korzyści ekonomicznych dla gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego zmianą przeznaczenia terenu zgodnie z ustaleniami planu, podatku od nieruchomości, podatku od czynności cywilnoprawnych oraz wyniku końcowego – bilansu dochodów i wydatków gminy Osieck, związanych z uchwaleniem projektu planu miejscowego.

2. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM

2.1. Położenie i istniejący stan zagospodarowania terenu

Obszar objęty planem położony jest w centralnej części gminy, we wsi Sobienki, przy drodze wojewódzkiej nr 739 i drodze gminnej – ul. Konwaliowej. Stanowi teren niezagospodarowany – użytek rolny, porośnięty miejscami pojedynczymi drzewami. Przez teren opracowania przepływa rów. Teren sąsiaduje bezpośrednio z zabudową mieszkaniową oraz gruntami rolnymi.

Obszar leży w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska oraz 2151 Subniecka Warszawska (część centralna). Obszar planu położony jest w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Fragment obszaru planu, w jego południowo-wschodniej części, znajduje się w zasięgu stanowiska archeologicznego nr AZP 63-70/33. Tereny objęte planem nie są zagrożone powodzią ani osuwaniem się mas ziemnych. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszar przeznaczony jest pod tereny rolne, w których obowiązuje zakaz zabudowy.

2.2. Przeznaczenie terenu w projekcie planu

Sporządzany projekt planu ustala następujące funkcje:

- RM – teren zabudowy zagrodowej,
- WŚr – teren wód powierzchniowych – rów melioracyjny,
- KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2.3. Analiza rynku nieruchomości

Analizy rynku nieruchomości dokonano w obrębie gminy zapoznając się z transakcjami zawartymi w ostatnich latach w rejonie gminy Osieck, a także z bieżącymi ofertami sprzedaży nieruchomości. Średnie ceny nieruchomości wahają się w zależności od lokalizacji, powierzchni, dostępności inwestycyjnej, uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej oraz stopnia zagospodarowania działki. Ceny działek budowlanych w rejonie gminy Osieck kształtują się średnio na poziomie ok. 70 zł/m², rolno-budowlanych ok. 20 zł/m², a gruntów rolnych ok. 10 zł/m².

3. WYDATKI GMINY

3.1. Wydatki związane z wykupem gruntów pod drogi

Wydatki wynikające z projektowanego układu drogowego, zawartego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wylicza się zgodnie z § 36 ust. 2 pkt 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – „wartość gruntów zajętych pod drogi publiczne określa się jako iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni (...)”.

Na analizowanym obszarze występuje konieczność wykupu gruntów pod poszerzenie gminnej drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD, której powierzchnia w obrębie planu wynosi 761 m². Ww. teren przylega do gruntów rolno-budowlanych (teren zabudowy zagrodowej), w związku z czym wartość terenu do wykupu kształtuje się następująco:

$$761 \text{ m}^2 \times 20 \text{ zł/m}^2 = 15\,220,00 \text{ zł}$$

Ogólna wartość wydatków związanych z wykupem gruntów pod drogi: 15 220,00 zł

3.2. Wydatki związane z budową układu drogowego

Konsekwencje finansowe, wynikające z realizacji przyjętych ustaleń planu miejscowego dla układu drogowego, podano dla ustalonych w planie dróg docelowo gminnych. Koszty te obejmują budowę ww. dróg, w tym kompleksową realizację elementów przekroju ulicznego tj. jezdni i chodników, w miejscach gdzie nie są one obecnie urządzone. Należy jednak pamiętać, że projektowana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego droga dojazdowa obsługiwać będzie przede wszystkim tereny zabudowy zagrodowej. W związku z powyższym, w analizowanym okresie 10 lat od uchwalenia planu, może nie wystąpić konieczność budowy przedmiotowej drogi w całości. Będzie to zależne od stopnia zainwestowania przyległych terenów oraz możliwości finansowych gminy.

Koszty budowy ulic oszacowano przy następujących założeniach dotyczących cen jednostkowych: dla drogi klasy dojazdowej przyjęto kategorię ruchu KR1 – jezdnia o szerokości 5,5 m, koszt budowy – 231 zł/m², chodnik jednostronny o szerokości 1,5 m, koszt budowy – 162 zł/m², zewnętrzna sieć oświetleniowa z oprawami sodowymi na słupach żelbetowych wykonana linią kablową, koszt budowy – 136 zł/mb.

Biorąc pod uwagę obecny stan urządzenia drogi, istnieje konieczność wybudowania jezdni, chodników oraz oświetlenia ulicznego o długości ok. 297 m. W obszarze planu znajduje się fragment drogi o szerokości ok. 2,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, w związku z tym w poniższych obliczeniach wskazano jedynie koszty budowy chodnika oraz oświetlenia ulicznego.

$$297 \text{ mb} \times 1,5 \text{ m} \times 162 \text{ zł/m}^2 = 72\,171 \text{ zł}$$

$$297 \text{ mb} \times 136 \text{ zł/mb} = 40\,392 \text{ zł}$$

Koszty budowy układu drogowego: 112 563 zł

3.3. Wydatki związane z budową urządzeń infrastruktury technicznej

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 26/3 w obrębie geodezyjnym Sobienki nie przewiduje realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej. W przylegających do planu drogach poprowadzone są sieci infrastruktury technicznej, w tym: wodociągowa, telekomunikacyjna, elektroenergetyczna, a wzdłuż drogi wojewódzkiej także gazowa. Nie przewiduje się w najbliższym czasie budowy sieci kanalizacji sanitarnej na tym obszarze. W związku z powyższym gmina Osieck nie poniesie wydatków związanych z budową urządzeń infrastruktury technicznej.

Ogólna wartość zobowiązań związanych z realizacją infrastruktury: 0,0 zł

4. DOCHODY GMINY

4.1. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego

Uchwalenie planu wpływa bezpośrednio na wartość nieruchomości. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. utrzymuje wprowadzony przez ustawę z 1994 r. mechanizm wzajemnych rozliczeń między gminą i właścicielem (użytkownikiem wieczystym) nieruchomości, dotkniętej skutkami ustaleń planu. Spadek wartości nieruchomości może stanowić podstawę dochodzenia odszkodowania przez właściciela nieruchomości. Z kolei jej wzrost jest podstawą do obciążenia go opłatą, tzw. „rentą planistyczną”.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Jeżeli w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty sprzedaje tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę, ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wartości wzrostu nieruchomości”.

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 wykorzystania nieruchomości przed jego uchwaleniem” (art. 37 ust. 1 w/w ustawy). Roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 4, można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

Projekt planu ustala stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadza zmiany w przeznaczeniu terenów. W wyniku przyjęcia planu miejscowego część terenów o dotychczasowym przeznaczeniu pod tereny rolne (RP) bez możliwości zabudowy zmieni przeznaczenie na tereny zabudowy zagrodowej (RM). W przypadku przedmiotowego opracowania przyjęte zostało założenie, iż w okresie 5 lat od daty wejścia w życie zapisów planu nastąpi zbycie około 50% gruntów z ogólnej powierzchni, dla której zmienione zostanie przeznaczenie. Do wyliczeń przyjęto, iż wartość gruntów rolno-budowlanych wynosi 20 zł/m², a gruntów rolnych 10 zł/m². Łączna powierzchnia gruntów, których przeznaczenie uległo zmianie wynosi 69 911 m².

$$(69\,911\text{ m}^2 \times 20\text{ zł/m}^2 - 69\,911\text{ m}^2 \times 10\text{ zł/m}^2) \times 0,10 = 69\,911,00\text{ zł}$$

Z uwagi na założenie, iż w okresie 5 lat sprzedane zostanie 50% terenu, przyjęto współczynnik 0,5:
 $69\,911,00\text{ zł} \times 0,5 = 34\,955,50\text{ zł}$

Renta planistyczna: 34 955,50 zł

4.2. Dochody wynikające ze wzrostu podatku od nieruchomości

W związku z przyjęciem ustaleń planu miejscowego zmienione zostanie przeznaczenie części obszaru opracowania z terenów rolnych (RP), wyznaczonych w obowiązującym na tym terenie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, na tereny zabudowy zagrodowej (RM). Przeznaczenie terenów dotychczas przeznaczonych pod rolę pod funkcję zagrodową spowoduje wzrost intensywności zabudowy, a co za tym idzie nastąpią zmiany w podatku od nieruchomości (od budynków). Uchwalenie planu nie spowoduje wzrostu podatku od gruntów.

Dla potrzeb niniejszej prognozy przyjęto, że nowe tereny objęte opracowaniem zostaną zagospodarowane w 100% w przeciągu 10 lat od wejścia w życie przedmiotowego planu i będą wykorzystywały 80% dopuszczalnych wskaźników zabudowy (wskaźnik intensywności dla terenu RM zgodnie z ustaleniami projektu planu wynosi 0,4). W związku z tym iż plan ustala tereny zabudowy zagrodowej, przyjmuje się, że budynki mieszkalne będą zajmowały 50% powierzchni użytkowej z ogólnej powierzchni powstałej zabudowy zagrodowej.

Do wyliczeń przyjęto wysokości stawek podatku od nieruchomości zgodnie z Uchwałą nr XX/173/20 Rady Gminy Osieck z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości. Zgodnie z tą uchwałą stawki podatku od nieruchomości wynoszą:

– od budynków mieszkalnych – 0,83 zł od 1 m² powierzchni użytkowej.

Wpływy do budżetu z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości wyniosą:

Od budynków mieszkalnych:

$69\,911 \text{ m}^2 \times 0,8 \times 0,83 \text{ zł/m}^2 \times 0,4 \times 0,8 \times 0,5 = 7\,427,35 \text{ zł}$

Gdzie: 0,8 – współczynnik powierzchni użytkowej

Ogółem roczny wzrost podatku od nieruchomości: **7 427,35 zł**

Przewiduje się, że dochody z przyrostu podatku będą narastać stopniowo i pełną swą wartość osiągną w 10 roku od uchwalenia planu.

Lata	Roczne wpływy do budżetu z podatku od nieruchomości [zł]	Skumulowane wartości wpływów [zł]
1	742,74	742,74
2	1 485,47	2 228,21
3	2 228,21	4 456,41
4	2 970,94	7 427,35
5	3 713,68	11 141,03
6	4 456,41	15 597,44
7	5 199,15	20 796,58
8	5 941,88	26 738,46
9	6 684,62	33 423,08
10	7 427,35	40 850,43

Dochód z podatku od nieruchomości po 10 latach od uchwalenia planu: **40 850,43 zł**

4.3. Dochody związane z obrotem nieruchomościami

W związku z przyjęciem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wzrośnie ilość transakcji na obszarze nim objętym. Nastąpi więc wzrost podatku z tytułu zawartych nowych transakcji w formie aktów notarialnych tj. podatku od czynności cywilnoprawnych. Dla potrzeb prognozy przyjmuje się, że w przeciągu 10 lat nastąpi sprzedaż ok. 70% powierzchni nowych gruntów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową.

$$69\,911\text{ m}^2 \times 70\% \times 20\text{ zł/m}^2 \times 0,02 = 19\,575,08\text{ zł}$$

Podatek od czynności cywilnoprawnych: 19 575,08 zł

5. WYNIK KOŃCOWY – BILANS WYDATKÓW I DOCHODÓW

Bilans wydatków i dochodów obliczony został dla okresu 10 lat od uchwalenia planu.

Nr	Wydatki – rodzaj inwestycji	Koszty realizacji
1	Wykup gruntów pod drogi	15 220,00 zł
2	Budowa układu drogowego	112 563,00 zł
3	Budowa infrastruktury technicznej	0,00 zł
RAZEM		127 783,00 zł
Nr	Dochody - źródła	Wartość
1	„Renta planistyczna”	34 955,50 zł
2	Wzrost podatku od nieruchomości	40 850,43 zł
3	Podatek od czynności cywilnoprawnych	19 575,08 zł
RAZEM		95 381,01 zł
SALDO		-32 402,00 zł

6. WNIOSKI I USTALENIA DODATKOWE

Wielkości przyjęte do obliczeń w niniejszej prognozie mają charakter orientacyjny i mogą ulec zmianie na etapie realizacji planu miejscowego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje konieczność wykupu gruntów pod poszerzenie istniejącej drogi gminnej, oraz budowę układu drogowego, gdzie w obrębie planu znajduje się fragment drogi, na którym przewiduje realizację chodnika oraz oświetlenia ulicznego. W analizowanym okresie 10 lat od uchwalenia planu, może nie wystąpić konieczność budowy przedmiotowej drogi w całości. Będzie to zależne od stopnia zainwestowania przyległych terenów oraz możliwości finansowych gminy. Projekt planu nie przewiduje konieczności budowy urządzeń infrastruktury technicznej, w związku z czym gmina nie będzie musiała ponosić wydatków z tym związanych.

Przedstawione w prognozie dochody stanowią przybliżoną wartość dochodów, jakie może uzyskać gmina w okresie 10 lat od uchwalenia planu. Dochody te mogą być wyższe lub niższe, w zależności

od tempa obrotu nieruchomościami na terenach przeznaczonych do zagospodarowania oraz od ilości obiektów, które zostaną wybudowane. Należy również pamiętać, iż w obliczeniach uwzględniono tylko wpływy z nieruchomości, których przeznaczenie uległo zmianie w związku z opracowaniem nowego planu.

Pozytywna kreacja przestrzeni, poniesione nakłady inwestycyjne na budowę układu drogowego poprawią obecną estetykę przestrzeni w gminie, przyczynią się do wzrostu ogólnego standardu zagospodarowania oraz zwiększenia wartości nieruchomości. Plan miejscowy niewątpliwie uporządkuje zasady ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji. Przyczyni się do rozwoju gminy oraz poprawy jakości życia jego mieszkańców.