Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)

do zintegrowanego planu inwestycyjnego Gminy Łuków w obszarze
dz. ewid. 35, 50 i części działki ewid. 93 obręb Grzęzówka Kolonia

Podstawą sporządzenia projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI) są:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Zintegrowany plan inwestycyjny sporządza się przy uwzględnieniu polityki przestrzennej gminy wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z zastrzeżeniem art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Zgodnie z przywołaną regulacją, *przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy* […] *stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy* […].

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI) obejmuje obszar w północnej części gminy Łuków, w obrębie Grzęzówka-Kolonia, o łącznej powierzchni 6,8 ha, z czego 3,1 ha stanowi obszar inwestycji głównej z przeznaczeniem dla elektrowni słonecznej PEF, a 3,7 ha obszar inwestycji uzupełniającej z utrzymaniem przeznaczenia z obowiązującego planu miejscowego dla terenów usług lub produkcji U-P oraz drogi dojazdowej KDD. W ramach inwestycji uzupełniającej przewiduje się realizację sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających drogę KDD.

W projekcie, w celu kształtowania ładu przestrzennego oraz zapewnienia odpowiedniej odległości od dróg, wskazano nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi dojazdowej KDD oraz drogi wewnętrznej, przylegającej do przedmiotowego terenu. Wprowadzono ponadto zapisy wynikające z przepisów odrębnych dotyczące Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 215 Subniecka Warszawska.

Obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym w całości objęty jest obowiązującym planem miejscowym, przyjętym Uchwałą Nr XXXVI/215/06 Rady Gminy Łuków z dnia 11 października 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łuków z późn. zm. Na omawianym obszarze wyznaczone są dotychczas tereny:

- zabudowy produkcyjno-usługowej 1PU, dla których określono przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia produkcyjne, składy i magazyny, hurtownie, bazy transportowe, usługi, oraz dopuszczalne: komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzona i izolacyjna, budynki gospodarcze i garażowe, parkingi, miejsca postojowe, sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

- rolnicze R, dla których określono przeznaczenie podstawowe: tereny upraw rolnych (grunty orne) z zakazem tworzenia nowych siedlisk osadniczych, oraz dopuszczalne: adaptacja i rozbudowa w ramach istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji zw. z funkcją podstawową, urządzenia obsługi turystycznej (ścieżki wędrówkowe, rowerowe, hippiczne) oraz inne urządzenia rekreacji bez obiektów kubaturowych, obiekty i urządzenia zw. z agroturystyką w ramach istniejącej zabudowy,
- drogi publicznej dojazdowej KDD.

Zapisy projektu ZPI nie wpływają znacząco na zwiększenie zasięgu terenów przeznaczonych do zainwestowania. W terenie U-P już na podstawie obowiązującego planu miejscowego możliwe było posadowienie obiektów budowlanych o funkcji produkcyjnej oraz usługowej.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowi uszczegółowienie zapisów zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łuków z zastrzeżeniem art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Dla terenu usług lub produkcji (U-P) ustalono zasady zabudowy i zagospodarowania w większości zgodne z parametrami wyznaczonymi w obowiązującym planie miejscowym.

1. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.** *W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:*
   1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym znajduje się w północnej części gminy Łuków, w obrębie Grzęzówka Kolonia, w terenach o dotychczasowym przeznaczeniu pod zabudowę produkcyjno-usługową oraz tereny rolnicze. Projektowane przeznaczenie PEF stanowi kontynuację funkcji produkcyjnej przewidzianej w obowiązujących dokumentach planistycznych na działkach sąsiednich. Inwestycja główna, z uwagi na lokalizację w bezpośrednim sąsiedztwie terenów produkcyjnych, nie naruszy zasad ładu przestrzennego; ze względu na odległość od najbliższych terenów zabudowy mieszkaniowej, nie będzie kolidować z istniejącą oraz przyszłą zabudową o funkcji mieszkalnej. Wskazane tereny usług lub produkcji U-P oraz drogi dojazdowej KDD stanowią utrzymanie przeznaczenia z obowiązującego planu miejscowego. W projekcie ZPI określono zasady lokalizacji budynków i innych obiektów budowlanych poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy; dla zabudowy usługowo-produkcyjnej ustalono zasady zabudowy i zagospodarowania w większości zgodne z parametrami wyznaczonymi w obowiązującym planie miejscowym;
   2) potrzeby zrównoważonego rozwoju: realizacja projektowanej elektrowni słonecznej, stanowiącej instalację odnawialnego źródła energii, zgodna jest z zasadą zrównoważonego rozwoju, rozumianego jako rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń. Inwestycja wpłynie na podniesienie jakości

środowiska naturalnego poprzez ograniczenie szkodliwego wpływu produkcji i konsumpcji na stan środowiska i ochronę zasobów przyrodniczych (zmniejszenie emisji dwutlenku siarki i tlenków azotu do atmosfery poprzez zastąpienie spalania paliw energią słoneczną). Wskazane tereny usług lub produkcji U-P oraz drogi dojazdowej KDD stanowią utrzymanie przeznaczenia z obowiązującego planu miejscowego oraz pozostają bez wpływu na równowagę przyrodniczą oraz trwałość podstawowych procesów przyrodniczych na obszarze gminy;

3) walory architektoniczne i krajobrazowe: w projekcie ZPI ustalone zostały zasady i warunki zagospodarowania przedmiotowego terenu; ograniczono wysokość zabudowy oraz wskazano formę dachu w nawiązaniu do parametrów ustalonych w obowiązujących dokumentach planistycznych. Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów produkcyjno-usługowych, a zatem w obszarze kształtowania zurbanizowanego, przemysłowego krajobrazu. Przedmiotowy teren nie jest eksponowany w krajobrazie; nie posiada również powiązań widokowych z wartościowymi wyróżnikami krajobrazu. Powstająca relacja projektowanej inwestycji głównej z obecnie istniejącym krajobrazem rolniczym, nie wpłynie znacząco negatywnie na krajobraz miejscowości i gminy. Z uwagi na trwające prace nad audytem krajobrazowym dla województwa lubelskiego, nie sformułowano ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych;
4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin: obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym znajduje się poza zasięgiem form ochrony przyrody, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie. Na rysunku ZPI wskazano Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP) nr 215 Subniecka Warszawska, w granicach którego obowiązuje ochrona wód podziemnych, polegająca na niepodejmowaniu przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na ilość lub jakość wód podziemnych. W projekcie nie dopuszczono lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych oraz zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych. Prowadzenie działalności usługowej i produkcyjnej nie może ponadto powodować ponadnormatywnych uciążliwości, w szczególności odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, wykraczających poza granice terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny. Proponowane w projekcie ZPI regulacje, w szczególności dotyczące minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, gospodarki wodno-ściekowej i odpadowej oraz zaopatrzenia w ciepło, zapewniają ochronę środowiska (ograniczenie ponadnormatywnych zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych, gleb oraz powietrza atmosferycznego). Na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym występują grunty orne średnie (RIVb), słabe (RV) i najsłabsze (RVI) oraz grunty zabudowane i zurbanizowane (drogi dr), niewymagające uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 82). W zasięgu przedmiotowego terenu nie stwierdzono występowania złóż kopalin;
5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów

odrębnych, stanowiska archeologiczne ani obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, w związku z czym nie sfomułowano ustaleń w tym zakresie. W projekcie ZPI wprowadzono zapis o obowiązku ochrony przypadkowo dokonanych odkryć zabytków i obiektów archeologicznych oraz znalezisk przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami archeologicznymi, wstrzymania robót w miejscu odkrycia, zabezpieczenia znaleziska i powiadomienia o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, wójta gminy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240): przedmiotowy teren znajduje się poza obszarami zagrożonymi powodzią i osuwaniem się mas ziemnych, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie. W projekcie ZPI wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono pośrednio w kontekście wymagań ochrony środowiska. W zasięgu przedmiotowego terenu znajduje się przestrzeń publiczna – droga dojazdowa KDD. W ramach realizacji proponowanych ustaleń należy uwzględnić potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) walory ekonomiczne przestrzeni: teren planowanej inwestycji głównej znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przeznaczonych do zainwestowania w obowiązującym planie miejscowym, w obszarze posiadającym predyspozycje do lokalizacji elektrowni słonecznych tj. w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wewnętrznej oraz w oddaleniu od istniejącej zabudowy mieszkaniowej, co wyklucza możliwość wystąpienia konfliktów społecznych. Biorąc pod uwagę projektowane przeznaczenie PEF, nie zachodzi potrzeba budowy lub rozbudowy infrastruktury technicznej innej niż elektroenergetyczna, wodociągowa oraz infrastruktury komunikacyjnej. Uwzględniona w ZPI konieczność realizacji infrastruktury technicznej dla obsługi terenu U-P wynikała już z ustaleń obowiązującego planu miejscowego;
8) prawo własności: projekt ZPI sporządzany jest na wniosek inwestora posiadającego prawo dysponowania obszarem inwestycji głównej. Ustalenia projektu ZPI nie ingerują w prawo własności; granice projektowanych terenów zostały dostosowane do istniejących podziałów własnościowych. Do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami projektu dopuszczono dotychczasowe użytkowanie terenów;
9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: w zasięgu obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym nie znajdują się tereny zamknięte ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie. Projekt ZPI zostanie uzgodniony z właściwymi organami i instytucjami w zakresie spraw obronności i bezpieczeństwa państwa;
10) potrzeby interesu publicznego: w projekcie ZPI uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, poprzez sformułowanie zapisów dotyczących ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz ochrony środowiska;
11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: w projekcie ZPI sformułowano szereg ustaleń dotyczących uzbrojenia terenu

w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym dotyczących ich budowy, modernizacji, przebudowy i rozbudowy. Dopuszczono budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych i urządzeń łączności, w tym przewodów światłowodowych przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi;

12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: projekt ZPI sporządzany jest zgodnie z art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po wyrażeniu przez Radę Gminy Łuków zgody na przystąpienie do sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego, Wójt Gminy Łuków zobowiązany jest do wykonania czynności określonych w art. 37ec ust. 2, w tym ogłoszenia i przeprowadzenia konsultacji społecznych;
13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: procedura planistyczna będzie prowadzona zgodnie z wymogami art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu ZPI sporządzona zostanie dokumentacja prac planistycznych, która następnie zostanie przekazana do organu nadzoru;
14) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: proponowane ustalenia nie mają wpływu na warunki zapewniania odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym nie jest związany z terenami ujęć wód. Poprzez zapisy zmierzające do ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami, pośrednio zapewnia się odpowiednią jakość wód. Wskazanie terenu usług lub produkcji U-P, stanowiącego utrzymanie przeznaczenia z obowiązującego planu miejscowego, nie wpływa na zwiększenie zapotrzebowania na wodę do celów zaopatrzenia ludności;
15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska: w projekcie ZPI nie dopuszczono lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych. Z uwagi na charakter proponowanych ustaleń nie przewiduje się możliwości wystąpienia poważnej awarii, a co za tym idzie potrzeby jej zapobiegania i ograniczania jej skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;
16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej: w projekcie ZPI nie wskazuje się nowych terenów rolnictwa. Wskutek realizacji proponowanych ustaleń dojdzie do zmniejszenia areału użytkowanych gruntów rolnych; ze względu na powierzchnię obszaru, nie wpłynie to jednakże znacząco na zwarte kompleksy terenów rolnych zlokalizowanych w sąsiedztwie. Na przedmiotowym obszarze nie występują grunty orne wysokich klas bonitacyjnych, podlegające ochronie prawnej.

2. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.** *Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*

   Przy formułowaniu ustaleń projektu ZPI wyważony został interes publiczny i prywatny. Złożony przez inwestora wniosek będzie rozpatrywany w odniesieniu do uzyskanych opinii, dokonanych uzgodnień oraz przeprowadzonych konsultacji społecznych. Na potrzeby projektu ZPI przygotowana zostanie prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonana zostanie ocena wpływu proponowanych ustaleń na środowisko przyrodnicze, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne będą stanowiły podstawę do podejmowania decyzji w toku procedowania ZPI.

3. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych.** *W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez […].*

   Głównym celem sporządzania ZPI jest ustalenie funkcji oraz zasad i warunków zagospodarowania terenu dla elektrowni słonecznej (PEF). W projekcie wskazano również teren usług lub produkcji (U-P), stanowiący utrzymanie przeznaczenia z obowiązującego planu miejscowego, w którym już wcześniej możliwe było posadowienie obiektów budowlanych.

   W projekcie ZPI nie wyznacza się zupełnie nowych terenów zabudowy, w związku z czym wymogi określone w art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mają zastosowania.

4. **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

   Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych, analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Łuków oraz ocena postępów w opracowywaniu dokumentów planistycznych zostały wykonane w 2020 roku – Uchwała Nr XXVII/189/2020 Rady Gminy Łuków z dnia 25 sierpnia 2020 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łuków oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Łuków. Zgodnie z przeprowadzonymi analizami, gmina dokonała zmian w studium polegających m.in. na wyznaczeniu nowych terenów do zainwestowania. Ze względu na brak przeniesienia wszystkich terenów przeznaczonych do zainwestowania w studium do planów miejscowych, stwierdzono że plan miejscowy jest w tym zakresie nieaktualny. Biorąc pod uwagę potrzeby inwestycyjne wyrażane składanymi wnioskami oraz skalę ruchu budowlanego, za zasadne uznano podejmowanie częściowych zmian planu miejscowego mających na celu realizację ustaleń studium.

   Projekt ZPI, stanowiący szczególną formę planu miejscowego, uchwalany jest przez radę gminy na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta gminy. Ocena aktualności studium i planów

miejscowych nie określa potrzeb i zamierzeń inwestorów w zakresie zintegrowanych planów miejscowych, z związku z czym, sprawdzanie zgodności projektu ZPI z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest bezprzedmiotowe. W zasięgu przedmiotowego terenu znajduje się przestrzeń publiczna – droga dojazdowa KDD. W ramach realizacji proponowanych ustaleń należy uwzględnić potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Z uwagi na charakter projektu ZPI nie przewiduje się negatywnego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Realizacja proponowanych ustaleń obciąży finansowo inwestora, dla którego sporządza się projekt, zgodnie z zawartą w późniejszym terminie umową urbanistyczną. Po zagospodarowaniu obszaru inwestycji głównej, prognozuje się wzrost wpływów związanych z podatkiem od gruntu i budowli, wpływający na wzrost dochodów gminy.