

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../2021
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia ... 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Olsztynka dla terenów przy ul. Mrongowiusza – część V

1 PODSTAWA PRAWNA

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy,
o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2 WSTĘP

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów przy ul. Mrongowiusza – część V. Do opracowania miejscowego planu przystąpiono na podstawie Uchwały Nr VIII-67/2019 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów przy ul. Mrongowiusza – część V.

Obszar obejmuje jedną działkę ewidencyjną o numerze 60/6 położoną w obrębie geodezyjnym 1 w mieście Olsztynek, usytuowaną przy ul. Mrongowiusza, o powierzchni około 1 ha.

Sąsiedztwo terenu opracowania stanowią: od strony północno-wschodniej – zabudowa mieszkalna przy ul. Mrongowiusza 27 oraz usługowo-produkcyjna, od strony południowej – zabudowa usługowa i handlowa (Netto, Biedronka, Rossmann, Pepco itd.), od strony zachodniej – tereny zielone (rzeka Jemiołówka), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ul. Sportowej. Działka przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej nr 58c (ul. Mrongowiusza).

Dla działki obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego podjęty Uchwałą Nr XXXV-325/2006 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 29 czerwca 2006 roku w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek w granicach administracyjnych (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 119 poz. 1914 z dnia 25 sierpnia 2006 r.). Przeznaczenie terenu w obowiązującym miejscowym planie to ZP-2 tj. półotwarte tereny rekreacyjne. Zgodnie z §69 Uchwały, na terenie ustalono „zakaz zabudowy z

wyjątkiem niekubaturowych urządzeń bezpośrednio związanych z udostępnianiem terenu do celów sportu i rekreacji na wolnym powietrzu (latarnie, ławy, wiaty, tablice informacyjne, miejsca na ogniska, niekubaturowe urządzenia sportowe na wolnym powietrzu itp.)” a także „istniejące budynki przeznacza się do likwidacji”.

Teren objęty MPZP przeznacza się na cele: U tj. teren zabudowy usługowej, E tj. teren infrastruktury technicznej związanej z produkcją energii elektrycznej z wykorzystaniem energii słońca oraz ZN tj. teren zieleni nieurządzonej.

3 SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2–4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

3.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. W §17-19 projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: U, ZN, E.

3.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. §6 przedstawia ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W §17-19 projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: U, ZN, E.

3.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W §6 w ramach ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wskazano, iż na obszarze objętym planem nie występują prawne formy ochrony przyrody. Na obszarze objętym planem dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

Obszar objęty planem nie jest zlokalizowany w granicach prawnych form ochrony przyrody. Nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych. Jak wskazano w §11 obszar objętymi granicami planu znajduje się w całości na obszarze Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych (Zbiornik międzymorenowy Olsztynek Nr 212), objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

W granicach MPZP nie występują grunty wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W granicach obszaru opracowania występuje klasoużytek pastwisko trwałe PsIV.

3.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W §8 w ramach ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej wskazano, iż na obszarze objętym planem nie są zlokalizowane obiekty objęte formami ochrony zabytków.

3.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt miejscowego planu został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje wykonujące zadania z zakresu ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, takie jak: Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, właściwy organ wojskowy (Wojewódzki Sztab Wojskowy), właściwy organ ochrony granic (Straż Graniczna), właściwy organ bezpieczeństwa Państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego).

Część terenu objętego MPZP przeznaczono pod E tj. teren infrastruktury technicznej związanej z produkcją energii elektrycznej z wykorzystaniem energii słońca. Na rysunku planu wskazano granicę strefy ochronnej urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Ustalono, iż urządzenia fotowoltaiczne, należy wyposażyć w zabezpieczenia zapobiegające oślepieniu użytkowników dróg publicznych wskutek olśnienia lub odbicia światła słonecznego lub samochodowego od paneli fotowoltaicznych.

W §11 wskazano, iż w granicach planu nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych.

W §14 określono liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenu oznaczonego symbolem U.

3.6 Walory ekonomiczne przestrzeni

MPZP został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany.

W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Walory ekonomiczne terenu zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3.7 Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności.

3.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Projekt planu uzgodniono z następującymi organami: Wojewódzki Sztab Wojskowy, Straż Graniczna, Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

3.9 Potrzeby interesu publicznego

Część terenu objętego MPZP przeznaczono pod E tj. teren infrastruktury technicznej związanej z produkcją energii elektrycznej z wykorzystaniem energii słońca. Wytwarzanie prądu ze źródeł odnawialnych jest formą realizacji postulatów zwiększenia udziału źródeł odnawialnych w produkcji prądu w Polsce. W tym kontekście prywatna inwestycja może realizować potrzeby interesu publicznego.

Na pozostałej części terenu objętego MPZP nie będą realizowane inwestycje celu publicznego, z wyjątkiem utrzymania istniejących tam kolektorów sanitarnych.

3.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

3.11 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania a przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz Olsztynka na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniał jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczyło to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Obwieścił o podjęciu Uchwały Nr VIII-67/2019 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów przy ul. Mrongowiusza – część V. **Poinformował o możliwości składania wniosków do MPZP**, miejscu składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie wpłynęły dwa wnioski.

W pierwszym wniosku mieszkańcy zwrócili się z prośbą o uznanie za stronę postępowania. Należy mieć na uwadze, iż mieszkańcy mają możliwość zgłaszania swoich wniosków i uwag, pomimo, że ich nieruchomości nie są objęte miejscowym planem. Wnioski i uwagi do procedury może składać każdy, w celu ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakazuje Burmistrzowi uwzględnić potrzeby m. in. interesu publicznego, ważyć interes publiczny i interesy prawne, w tym zgłaszane właśnie w postaci wniosków i uwag.

W drugim wniosku mieszkańcy zawnieśli o przeznaczenie pod teren zieleni np. park. Wniosek został nieuwzględniony. Jedyne fragmenty terenu objętego planem zostały przeznaczone na cele zieleni nieurządzonej.

W dalszym postępowaniu Burmistrz ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu MPZP wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wskazał termin i miejsce wyłożenia projektu, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informacje na temat możliwości składania uwag do projektu.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21.10.2019 r. do 12.11.2019 r. w siedzibie Urzędu. Projekt wraz z prognozą wyłożono również na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego.

W trakcie wyłożenia w dniu 28.10.2019 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Na dyskusji zjawili się mieszkańcy.

Termin na składanie uwag upłynął w dniu 27.11.2019 r. Do wyłożonego projektu planu wpłynęły trzy pisma z uwagami:

- a) I pismo zawierało uwagę dotyczącą umożliwienia realizacji funkcji usługowej składowej i produkcji energii z ogniw fotowoltaicznych;
- b) w II piśmie mieszkańcy zgłosili kilka uwag:
 - tereny po przeciwnej stronie rzeki zostały przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W projekcie miejscowego planu wyznaczono przeciwną, kolidującą funkcję;
 - tereny przemysłowe nie powinny być rozszerzane, a wyznaczone na terenach poza miastem. Ponadto planowana inwestycja może spotęgować hałas;
 - przy przekształceniu na działki przemysłowo-usługowe istnieje duże zagrożenie spotęgowania uciążliwości związanych z produkcją przemysłową;
 - planowana farma fotowoltaiczna wpłynie negatywnie na architekturę miasta;
 - przekształcenie terenu na przemysłowo-usługowy spowoduje spadek wartości działek i domów;
 - wniosek, aby teren ten pozostał terenem zielonym i ewentualnie został kupiony przez miasto;
- c) w III piśmie mieszkańcy wyrazili stanowisko, iż projekt nie powinien zostać dopuszczony do realizacji. Planowana inwestycja zlokalizowana będzie zbyt blisko istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działki przemysłowo-usługowe powinny znajdować się poza granicami miasta a nie w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwagi z pierwszego pisma zostały uwzględnione w całości. Uwagi z pozostałych dwóch pism nie zostały uwzględnione. W związku z uwzględnieniem I uwagi, Burmistrz Olsztyńka wprowadził zmiany w projekcie MPZP. Większość terenu została przeznaczona pod teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U. Pod teren infrastruktury technicznej związanej z produkcją energii elektrycznej z wykorzystaniem energii słońca, oznaczony symbolem E przeznaczono pas terenu o szerokości 10 m wzdłuż zachodniej granicy opracowania MPZP. Pod zieleni nieurządzonej, oznaczony symbolem ZN przeznaczono pas terenu o szerokości 5 m wzdłuż zachodniej granicy opracowania MPZP.

W związku ze zmianami w projekcie Burmistrz ponownie wystąpił do właściwych instytucji o zaopiniowanie/uzgodnienie projektu miejscowego planu. Następnie ogłosił o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu. Wskazał termin i miejsce wyłożenia projektu, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informacje na temat możliwości składania uwag do projektu.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26.01.2021 r. do 17.02.2021 r. w siedzibie Urzędu. Projekt wraz z prognozą wyłożono również Biuletynie Informacji Publicznej oraz na stronach internetowych gminy.

W trakcie wyłożenia w dniu 05.02.2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Dyskusja odbyła się przy użyciu środków komunikacji elektronicznych.

W dyskusji wzięli udział/nie wzięli udziału mieszkańcy. Termin na składanie uwag upłynął w dniu 04.03.2021 r. Do wyłożonego projektu planu wpłynęły/nie wpłynęły uwagi.

3.12 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Planowana inwestycja nie wymaga zaopatrzenia w wodę.

W §11 wskazano, że teren objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych (Zbiornik międzymorenowy Olsztynek Nr 212), objęty ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

3.13 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

Burmistrz po ogłoszeniu, iż przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otrzymał dwa wnioski, których rozpatrzenie wskazano w pkt. 3.11. niniejszego uzasadnienia.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21.10.2019 r. do 12.11.2019 r. Termin na składanie uwag upłynął w dniu 27.11.2019 r. W przedmiotowym terminie wpłynęły trzy pisma z uwagami. Uwagi z pierwszego pisma zostały uwzględnione w całości. Uwagi z pozostałych dwóch pism nie zostały uwzględnione. Szczegóły dotyczące uwag zawarto w rozdziale 3.11 niniejszego uzasadnienia.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26.01.2021 r. do 17.02.2021 r. Termin na składanie uwag upłynął w dniu 04.03.2021 r. *Do wyłożonego projektu planu*

wpłynęły / nie wpłynęły uwagi. Uwagi nie zostały / zostały uwzględnione. Szczegóły dotyczące uwag zawarto w rozdziale 3.11 niniejszego uzasadnienia.

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia miejscowego planu dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie Gmina w związku z uchwaleniem planu – **analizy ekonomiczne** zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach opracowania prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, w której dokonano m. in. **analizy społecznej**.

3.14 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- a. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- b. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- c. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- d. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. 2019, poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Przeznaczenie w obowiązującym miejscowym planie:

- półotwarte tereny rekreacyjne, oznaczone symbolem ZP-2.

Na terenie ustalono „zakaz zabudowy z wyjątkiem niekubaturowych urządzeń bezpośrednio związanych z udostępnianiem terenu do celów sportu i rekreacji na wolnym powietrzu (latarnie, ławy, wiaty, tablice informacyjne, miejsca na ogniska, niekubaturowe urządzenia sportowe na wolnym powietrzu itp.)” a także „istniejące budynki przeznacza się do likwidacji”.

Przeznaczenie w projektowanym miejscowym planie:

- teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- teren infrastruktury technicznej związanej z produkcją energii elektrycznej z wykorzystaniem energii słońca, oznaczony symbolem E;
- teren zieleni nieurządzonej, oznaczony symbolem ZN.

Obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest w granicach administracyjnych miasta. Położony jest przy głównej drodze przecinającej miasto tj. ul. Mrongowiusza. Otoczony jest terenami zabudowanymi. W sąsiedztwie dominuje zabudowa o funkcji: mieszkalnej jednorodzinnej, usługowej, handlowej. Warunki do wykorzystania transportu zbiorowego są bardzo dobre z uwagi na lokalizację w centrum miasta. Na terenie bądź w jego bliskim sąsiedztwie przebiegają sieci uzbrojenia terenu: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczna.

4 ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY MIASTA, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2 ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Rada Miejska w Olsztynku podjęła Uchwałę w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - Nr XXVII-227/2016 z dnia 10 listopada 2016 r. Załącznikiem Nr 1 do Uchwały jest opracowanie pt. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Olsztynek”.

„Analiza...” określa obowiązujący na tym obszarze plan, przyjęty uchwałą nr XXXV-325/2006 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 29 czerwca 2006 r., jako nieaktualny ze względu na m.in.: zmianę Studium oraz zapisy przeznaczające niektóre budynki do wyburzenia, co w świetle obowiązujących przepisów i orzecznictwa jest niedopuszczalne.

W planie w §14 uwzględniono stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5 WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET MIASTA

Szczegółowy podział na wydatki i dochody, jakie otrzyma Urząd Miasta i Gminy Olsztynek z tytułu uchwalenia miejscowego planu i jego konsekwencji, zostały omówione w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.