

## Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum został sporządzony w wykonaniu uchwały nr ORN.0007.49.2019 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 31 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście – Centrum.

Na części obszaru planu (około 30% powierzchni planu), pomiędzy ul. Plac Wolności a ul. Partyzantów, obowiązują następujące plany miejscowe:

- a) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście I” w Olecku – Uchwała Nr XXVII/208/2000 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 listopada 2000 r.,
- b) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście I” w Olecku dla obszaru przy ul. Stromej i Placu Wolności – Uchwała Nr ORN.0007.80.2018 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 28 września 2018 r.,
- c) zmiana części MPZP „Śródmieście I” w Olecku – Uchwała Nr XXIX/269/09 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 maja 2009 r.

Przeznaczenie terenów ustalone w powyższych planach miejscowych to:

- |            |  |
|------------|--|
| MN         | – tereny projektowanej zabudowy jednorodzinnej w zabudowie szeregowej,                                     |
| MNU        | – tereny projektowanej zabudowy jednorodzinnej w zabudowie szeregowej z usługami,                          |
| MWU        | – tereny projektowanej zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej z usługami,                                |
| MWU        | – tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej z usługami (ze wskazaniem miejsc do zabudowy),                 |
| UH,UG      | – tereny istniejących usług handlowo-gastronomicznych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej i adaptacji,  |
| UO,UK,UI,U | – tereny pozostałych usług istniejących: oświaty, kultury, biura, kultu religijnego, handlu i gastronomii, |
| ZU         | – tereny zieleni urządzone,  |
| Z,L,D,KW   | – tereny komunikacji (ulice, dojazdy, parkingi),   |
| MN/U       | – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,  |
| MW/U       | – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,  |
| K          | – teren obsługi komunikacji wewnętrznej,   |
| KD         | – teren komunikacji drogowej,  |
| Kd         | – teren komunikacji dojazdowej.  |

**W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Olecko** (zatwierdzonym Uchwałą Nr BRM.0007.32.2021 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 26 marca 2021 r.) obszar planu został zakwalifikowany do **Strefy I – miejskiej** – *centralny obszar położony w granicach administracyjnych miasta Olecko, obejmujący istniejące i perspektywiczne tereny urbanizacji. Miasto pełni rolę wielofunkcyjnego ośrodka aktywizacji społeczno - gospodarczej o znaczeniu ponadlokalnym.*

### **Ogólne zasady i kierunki zagospodarowania przestrzennego w strefie I :**

- *modernizacja, porządkowanie i uzupełnianie zabudowy istniejącego układu przestrzennego, w kierunku wyeksponowania centrum miasta;*
- *ochronę historyczną struktur przestrzennych wraz z istniejącymi obiektami i zespołami zabytkowymi prawnie chronionymi;*

- *podniesienie rangi miasta poprzez promocje gminy jako głównego wielofunkcyjnego ośrodka rozwoju w układzie powiatowym;*
- *aktywizacja gospodarcza, rozwój przedsiębiorczości, usług, zabudowy mieszkaniowej, sportu i rekreacji ze wskazaniem obszarów do zabudowy, w tym obszarów przestrzeni publicznych na terenie miasta;*
- *podjęcie działań na rzecz ochrony środowiska i zachowania walorów krajobrazowych w zakresie przewietrzania miasta oraz tworzenie powiązań funkcjonalnych zieleni miejskiej oraz terenów sportu, rekreacji i wypoczynku w spójny system (ścieżki dydaktyczne, ścieżki zdrowia, ciągi pieszo - rowerowe);*
- *podnoszenie jakości infrastruktury komunikacyjnej i sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym;*
- *poprawa standardu usług publicznych, w tym oświaty i kultury;*
- *rehabilitacja i rewitalizacja obszarów zdegradowanych.*

**W Studium strefę I - podzielono na 4 obszary funkcjonalno – przestrzenne. Obszar planu znajduje się w strefie śródmiejskiej – centralnej.**

**Szczegółowe zasady zagospodarowania przestrzennego w śródmiejskiej części miasta:**

- *realizacja zamierzeń inwestycyjnych w zakresie rewitalizacji obiektów wg ustalonego lokalnego programu rewitalizacji (Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Olecko na lata 2009 – 2015 – Uchwała Nr ORN.0007.49.2012 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 24 sierpnia 2012 r. nie jest już aktualny – przypis autora)*
- *utworzenie ciągów spacerowo-piesznych w połączeniu z terenami zieleni urządzonej oznaczone graficznie na rysunku Studium, w tym zagospodarowanie terenów pod zorganizowaną przestrzeń publiczną od mostu drewnianego na ujściu rzeki Lega z jeziora do mostu na Al.Zwycięstwa w formie urządzonej zieleni parkowej, alejek utwardzonych, ławek parkowych, urządzeń terenowo - sportowych, z placem zabaw dla dzieci i osób starszych itp.;*
- *dążenie do utrzymania zwartości układu urbanistycznego w części śródmiejskiej miasta poprzez tworzenie zwartych reprezentacyjnych pierzei;*
- *organizowanie przestrzeni publicznych w oparciu o szczegółowe analizy i potrzeby mieszkańców;*
- *kształtowanie ośrodka usług komercyjnych w rejonie rynku na zasadzie rewitalizacji istniejącego zasobu mieszkaniowo - usługowego, uzupełnienia zabudowy plombowej - kamienice, modernizacja ulic w kierunku organizacji miejsc postojowych.*

**W zakresie ochrony dóbr dziedzictwa kulturowego Studium określa następujące zasady:**

- *należy kształtować przestrzeń przy zachowaniu ładu przestrzennego i architektonicznego,*
- *w strefie śródmiejskiej należy przede wszystkim zadbać o ochronę historycznych struktur przestrzennych,*
- *w strefie śródmiejskiej powinny być realizowane projekty o charakterze ochrony dziedzictwa kulturowego, projekty kulturalne i społeczne, a także projekty o charakterze handlowo-usługowym, tworzące nowe miejsca pracy,*
- *strefa śródmiejska powinna stać się obszarem codziennych spotkań mieszkańców Olecka, dlatego również należy zadbać o bezpieczeństwo publiczne w centrum miasta. Poprawienie systemu oświetlenia oraz monitoring wizyjny są niewątpliwie ważnymi zadaniami do zrealizowania podczas rewitalizacji tego obszaru,*

- należy dokonać rewitalizacji Obszaru Placu Wolności jako istotnego miejsca centro twórczego,
- należy podnieść znaczenie centralnego punktu miasta w rejonie rynku tworząc możliwości rozwoju nowych usług, punktów handlowych i gastronomicznych,
- należy przywrócić funkcję jaką rynek spełniał w przeszłości (centrum kulturalne, handlowo – usługowe, miejsce integracji społecznej) poprzez renowację istniejącej zabudowy (modernizacja, porządkowanie i uzupełnienie zabudowy istniejącego układu przestrzennego), terenów zielonych i przyrzecznych (zagospodarowanie obszarów zielonych poprzez opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu – stworzenie miejsc codziennego wypoczynku, obiektów małej architektury w celu przystosowania terenu do potrzeb lokalnej społeczności oraz turystów),
- w strefie śródmiejskiej oraz jej otulinie należy zrewitalizować, zagospodarować, stworzyć publiczne przestrzenie zielone w oparciu o całościowe koncepcje,
- w strefie śródmiejskiej oraz jej otulinie graniczącej z terenami nadbrzeżnymi należy dokonać rehabilitacji istniejącej zabudowy i kompleksowo zagospodarować tereny pod funkcje rekreacyjno- wypoczynkowe,
- w strefie będącej otuliną obszaru śródmiejskiego należy przewidzieć poza lokalizacją funkcji mieszkaniowo-usługowych funkcje społeczno – kulturalne,
- strefę śródmiejską oraz jej otulinę należy objąć publicznym monitoringiem.

**Na rysunku Studium** tereny objęte niniejszym planem miejscowym oznaczone zostały symbolami:

- C – tereny zurbanizowane tworzące centrum miasta,
- Up – tereny usług publicznych, usług sakralnych i oświaty.

Na rysunku planu na terenie rynku został wskazany kolorem zielonym teren istniejącej zieleni publicznej urządzonej. Symbolami został oznaczony plac miejski, urząd, kościół, gastronomia, hotele, kino, pomniki przyrody, obiekty ujęte w rejestrze zabytków, stanowisko archeologiczne. W studium przez obszar objęty planem wskazany jest przebieg szlaków pieszo-rowerowych: lokalny szlak zielony „Tęczą piętnastu jezior wokół Sudowskiej Strugi” (wzdłuż rzeki Legi) oraz lokalny szlak niebieski „Doliną Legi – Nurtem pracowitej rzeki” (wzdłuż ul. Plac Wolności i ul. Jeziornej). Na rysunku Studium wskazane są również proponowane kierunki rozwoju ciągów pieszo-rowerowych (wzdłuż ul. Jeziornej i ul. 11 Listopada).

Studium (w części II „KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY” w punkcie 1.2 „Strefy polityki przestrzennej”) określa, iż:

*„W każdej z tych stref (chodzi o strefy polityki przestrzennej – przypis autora) wyznaczono obszary z ustaleniem predysponowanych form zagospodarowania i użytkowania terenów, określeniem przekształceń strukturalnych w kierunku ich rozwoju, które są wytyczną dla opracowań planistycznych i wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz innych działań związanych z gospodarowaniem przestrzenią.*

*Naruszenie ustalonego w studium zasięgu terenów przewidzianych do zainwestowania dopuszczone może być tylko w przypadku lokalizacji inwestycji publicznych lub tych, których realizacja będzie miała znaczący wpływ na rozwój gospodarczy gminy poprzez tworzenie nowych miejsc pracy, zwiększenie konkurencyjności.”*

Ponadto Studium w części II „KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY” w punkcie 2. „KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY” określa, iż:

„Na rysunku studium zaznaczono główne obszary koncentracji zainwestowania na tle stanu istniejącego. Studium stanowi podstawę do sporządzania mpzp, a integralną częścią opracowania jest rysunek studium. Przedstawione wytyczne mają charakter zgeneralizowany w związku z tym dopuszcza się uszczegółowienie przeznaczenia terenów - funkcji na etapie sporządzania planu miejscowego.”

Na podstawie wyżej przytoczonych zapisów Studium należy uznać, iż przeznaczenie terenu elementarnego oznaczonego symbolem 13.MU (teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej – działki nr 444/1, 1601/1 i 1601/2), który na rysunku Studium znajduje się w granicach obszaru Up – tereny usług publicznych, usług sakralnych i oświaty, nie narusza ustaleń obowiązującego Studium, gdyż wytyczne, jak stwierdza samo Studium, mają charakter zgeneralizowany i Studium dopuszcza uszczegółowienie przeznaczenia terenów – funkcji na etapie sporządzenia planu miejscowego. Stąd w sporządzanym planie miejscowym dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 13 funkcja została określona jako zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Pozostała część obszaru oznaczonego w Studium symbolem Up przeznaczona jest w sporządzanym projekcie planu pod funkcje usług publicznych: 14.Up - teren zabudowy usług użyteczności publicznej – usługi kultury wraz z usługami towarzyszącymi - oraz 12.U/ZP - teren zabudowy usług kultury z terenami zieleni urządzonej wraz z usługami towarzyszącymi. W związku z powyższym dominujący kierunek zagospodarowania obszaru oznaczonego w Studium symbolem Up został zachowany w sporządzanym planie miejscowym.

Należy przy tym nadmienić, iż dla terenu działek o nr 444/1, 1601/1 i 1601/2, które znajdują się w granicach terenu elementarnego 13.MU, została zatwierdzona Uchwałą Nr ORN.0007.80.2018 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 28 września 2018 r., zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście I” w Olecku dla obszaru przy ul. Stromej i Placu Wolności, która przeznaczyła ten teren pod funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (MW/U). Od czasu uchwalenia powyższej zmiany planu miejscowego ustalenia Studium dla terenu działek o nr 444/1, 1601/1 i 1601/2 nie uległy zmianie.

Wzdłuż rzeki Legi, po północnej stronie, została zrealizowana ścieżka pieszo – rowerowa, stąd ustalenia niniejszego planu miejscowego nie obligują do realizacji ścieżki pieszo – rowerowej wzdłuż rzeki Legi po stronie ul. Partyzantów, natomiast ustalenia planu dopuszczają realizację ścieżek pieszych w pasach drogowych.

**W związku z powyższym można stwierdzić, iż niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Olecko zatwierdzonego Uchwałą Nr BRM.0007.32.2021 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 26 marca 2021 r.**

Ustalając w niniejszym planie miejscowym przeznaczenie terenów oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, dotyczących zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Organ zaproponował przeznaczenie terenów zgodnie z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta objętej niniejszym opracowaniem planistycznym, zawartym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko jak również z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

**Sporządzając niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił wymagania:**

**a) ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez: ustalenie na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, ustalenie zabudowy pierzejowej i wskazanie pierzei eksponowanych wokół Placu Wolności kształtujących historyczny układ urbanistyczny miasta a także ustalenie wskaźników kształtowania zabudowy: minimalnej

i maksymalnej wysokości budynków, minimalnej i maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, geometrii dachów, wskaźników parkingowych. W celu ukształtowania przestrzeni w centrum miasta plan przeznaczają tereny pod zabudowę głównie na funkcje mieszkaniowo-usługowe i usługowe oraz utrzymuje w centralnej części park miejski z kościołem i usługami użyteczności publicznej.

**b) ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrona gruntów rolnych i leśnych.**

Wymagania ochrony środowiska w planie zrealizowane zostały m.in. poprzez uwzględnienie większości wytycznych wynikających z „Prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście – Centrum (Pracownia Projektowa Architektury Krajobrazu i Rewaloryzacji Środowiska, mgr Bogusław Grechuta, grudzień 2020 r., aneks nr 1 – marzec 2021 r., aneks nr 2 - maj 2021 r.). Obszar planu nie znajduje się w obrębie obszarów objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz.55 ze zm.). Natomiast w granicach planu znajdują się 3 pomniki przyrody:

- 1) dąb szypułkowy „Bolesław” w parku miejskim przy ul. Plac Wolności, na terenie działki nr 631
- 2) dwa dęby szypułkowe „Dęby Zygmunta” przy ul. Partyzantów, na terenie działki nr 444/4.

Ochrona pomników przyrody na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz uchwale Rady Miejskiej w Olecku dotyczącej pomników przyrody. Ustalenia planu wykluczają zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać naturalnej roślinności pomników przyrody. Plan wyznacza wokół pomników przyrody strefę ochrony drzewa (pomnika przyrody) w odległości 11,0 m od pnia drzewa, która odpowiada pionowemu rzutowi korony. Odległość ta powinna gwarantować ochronę systemu korzeniowego drzew. W analizowanym przypadku również w oparciu o przyjęte w szeregu miastach standardy kształtowania zieleni, 11-metrowa nienaruszalna strefa ochrony drzewa (obszar wokół drzewa, licząc od osi pnia, to 3-krotność obwodu jego pnia na wysokości 130 cm nad gruntem ( $3,52\text{m} \times 3 = 10,56\text{ m}$  i  $3,20\text{ m} \times 3 = 9,6\text{ m}$ ). W strefie tej plan ustala zakaz wykonywania robót ziemnych. Zakaz wykonywania robót ziemnych nie dotyczy realizacji sieci infrastruktury technicznej, nawierzchni dróg, ciągów pieszych i rowerowych, które należy wykonywać bez naruszenia systemu korzeniowego drzew.

Ponadto plan miejscowy w formie zalecenia wskazuje na przeprowadzenie inwestycji na sąsiednim terenie 13.MU w taki sposób, aby zmiana zagospodarowania terenu nie zagrażała naturalnej roślinności pomników przyrody. Mianowicie zalecenie wskazuje, aby na etapie projektowym inwestycji na terenie 13.MU została przeprowadzona analiza z oceną oddziaływania budowy garażu podziemnego na pomniki przyrody – dwa dęby szypułkowe zlokalizowane na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 12.U/ZP.

Wprowadzenie obowiązku wykonania analizy z oceną oddziaływania budowy garażu podziemnego na pomniki przyrody wykracza poza zakres uprawnień planu miejscowego, stąd w planie wskazano to jako zalecenie, które będzie jednocześnie wskazówką dla organu wydającego pozwolenie na budowę, aby wymagać takiego opracowania.

Plan przeznaczają niecałe 20% terenów zlokalizowanych w jego granicach pod tereny publicznej zieleni urządzonej – ZP i ZP/U – park miejski oraz tereny zieleni wzdłuż rzeki Legi, a także projektowany park kieszonkowy przy drodze wewnętrznej 015.KDW i istniejącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Plan ustala ponadto zachowanie zadrzewień przyulicznych (drzewa i szpalery drzew wskazane do zachowania na rysunku planu w pasie drogowym ulicy Plac Wolności, ulicy Partyzantów i ul. 11 Listopada), szpalery drzew na terenie ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem 019.KDX oraz wskazuje 4 istniejące drzewa do zachowania na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej i obejmuje je ochroną planistyczną z uwagi na ich wartość przyrodniczą.

Dokument nie obejmuje terenów, który wymagałyby zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161), na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Ustalenia planu nakazują zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej połączonej z układem miejskiej sieci wodociągowej; odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej połączonej z układem miejskiej sieci kanalizacyjnej. Ustalenia planu określają, iż wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów kubaturowych, z placu publicznego oznaczonego symbolem 020.KDX2, wydzielonych dróg wewnętrznych, wydzielonych ciągów pieszych i pieszco-rowerowych, terenów parkingów (z wyłączeniem miejsc do parkowania samochodów w pasach drogowych ulic publicznych) – zagospodarowanie na terenie lub odprowadzenie do systemu kanalizacji deszczowej, natomiast z ulic publicznych odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej. Zaopatrzenie w ciepło zabudowy w obszarze planu ustalone zostało w oparciu o sieć ciepłowniczą, równocześnie plan dopuszcza realizację indywidualnych systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne. Gospodarkę odpadami plan ustala zgodnie z przepisami odrębnymi.

**c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** poprzez wskazanie, iż:

- cały obszar planu znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 08.11.1956 r. pod numerem A-181 jako układu urbanistycznego miasta – obszar podlega ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- na obszarze planu znajduje się 8 budynków (kamienic) wpisanych do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego, które również ujęte są w gminnej ewidencji zabytków - budynki podlegają ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- budynek mieszkalno-handlowy usytuowany przy ul. Plac Wolności 14 jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków - plan określa zasady jego ochrony.

W celu ochrony krajobrazu zabytkowego układu urbanistycznego śródmieścia w planie zostały ustalone zasady sytuowania reklam oraz zasady sytuowania stacji bazowych telefonii komórkowej, dopuszczona została realizacja wyłącznie podziemnych nowych sieci infrastruktury technicznej.

Ponadto plan wyznacza strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (AZP 18-80 stanowisko nr 3 – kościół późnogotycki XVI w. i zespół zabudowy staromiejskiej XVI-XVIII w.), która obejmuje większość obszaru planu z wyłączeniem północnego pasa terenu wzdłuż ul. Partyzantów.

**d) ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i imienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.**

Dokument zapewnia zlokalizowanie na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Plan ustala minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych w wielkości nie mniejszej niż 4% przy ogólnej liczbie miejsc do parkowania powyżej 9 stanowisk. W przypadku liczby miejsc do parkowania od 1 do 9 stanowisk (łącznie) dopuszcza się miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Na pozostałych terenach lokalizacja miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dokument ustala również zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami, do których należy zaliczyć osoby starsze i niepełnosprawne, osoby z wózkami dziecięcymi i na wózkach inwalidzkich, osoby niedowidzące i niewidome. Ustalenia planu uszczegóławiają, iż przejścia dla pieszych przez

jezdnię należy realizować na wysokości chodnika (uszczegółowienie stanowi wniosek mieszkańców zgłoszony w trakcie konsultacji społecznych przeprowadzonych we wrześniu 2020 r.). W obrębie obszaru planu zaopatrzenie w wodę na cele bytowe i przeciwpożarowe przewidywane jest z sieci wodociągowej.

**Przy sporządzaniu niniejszego planu miejscowego organ uwzględnił także:**

**a) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:**

- ustalenie kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu z zachowaniem dominanty budynku kościoła i wieży kościelnej oraz historycznego układu urbanistycznego – dawnego rynku z przyległymi ulicami,
- ekspozycję budynku i wieży kościoła od strony skrzyżowani ul. Jeziornej z ul. Plac Wolności poprzez określenie na rysunku planu punktu widokowego z ul. Jeziornej; plan ustala zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania przesłaniających widok z poziomu człowieka na kościół,
- zachowanie szpalerów drzew wzdłuż ul. Partyzantów (010.KDD), ul. 11 Listopada (002.KDL) i odcinków ul. Plac Wolności (005.KDD), które kształtują te przestrzenie publiczne, a także zachowanie szpalerów drzew na terenie ciągu pieszo-rowerowego (019.KDX) wzdłuż granicy z placem publicznym (020.KDX2) jako zamknięcie kompozycyjne placu,
- określenie pierzei eksponowanych zabudowy wokół rynku, wzdłuż ul. Plac Wolności,
- określenie wskaźników intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy,
- ustalenia zasad lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej,
- ustalenie zasad sytuowania reklam, w tym zakaz lokalizacji reklam na terenach elementarnych oznaczonych symbolami 32.ZP i 34.ZP, z wyłączeniem obiektów służących informacji o zabytkach, gminie i promocji gminy oraz podczas trwania imprez masowych.

**b) walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez określenie przeznaczenia terenów, ustalenia obowiązku lokalizacji funkcji usługowej w parterach pierzei zabudowy przy ul. Plac Wolności, ustalenia wskaźników intensywności, powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy oraz ilości miejsc do parkowania samochodów, a także ustalenie dla poszczególnych terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową i usługową stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

**c) prawo własności** – prawie 80% obszaru objętego planem stanowi własność lub współwłasność Gminy Olecko, pozostałe tereny stanowią własność Powiatu Oleckiego (pas drogowy ul. Armii Krajowej, ul. 11 Listopada, ul. Cichej, ul. Środkowej i ul. Kolejowej), własność Parafii Rzymskokatolickiej (dz. nr 630, 18/7 i 3144) oraz własność osób fizycznych.

**d) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób niezagrażający spełnieniu ww. potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**e) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.**

Dokument umożliwia realizację niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zabudowy centrum miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym m.in. sieci i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych oraz dojazdów na terenie obszaru planu.

**f) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.**

Dokument ustalił zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Na obszarze planu w pasach drogowych dróg publicznych przebiega miejska sieć wodociągowa zapewniająca zaopatrzenie w wodę dla istniejącej i projektowanej zabudowy.

Niniejszy dokument porządkuje pod względem formalno - prawnym przestrzeń centrum miasta oraz wskazuje warunki i zasady uzupełnienia i przekształceń istniejącej zabudowy. Przy wyznaczaniu terenów nowej zabudowy w planie zostały wzięte pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni 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 – przez ul. Plac Wolności przebiega linia autobusowa, w sąsiedztwie budynku Urzędu Miejskiego znajduje się przystanek autobusowy;

c) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - plan ustala w pasach drogowych przebieg ciągów pieszych i ścieżek rowerowych o orientacyjnym kierunku wskazanym na rysunku planu oraz wskazuje wydzielone tereny publicznych ciągów pieszych lub pieszo–rowerowych (017.KDX, 018.KDX i 019.KDX). Plan wskazuje istniejące ulice publiczne klasy dojazdowej: ul. Jeziorną (007.KDX1) i północny odcinek ul. Plac Wolności (006.KDX1) od ul. Jeziornej do budynku Regionalnego Ośrodka Kultury do przekształceń na ulice publiczne o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i samochodowym o zagospodarowaniu w formie tzw. woonerfu czyli rodzaju ulicy w strefie zurbanizowanej, na której położono nacisk na wysoki poziom bezpieczeństwa, uspokojenie ruchu i wysokie walory estetyczne (zapewnione m.in. dzięki zagospodarowanym terenom zielonym) przy zachowaniu miejsc parkingowych i funkcji komunikacyjnej z priorytetem dla pieszych i rowerzystów. Woonerf jest w założeniu przestrzenią publiczną, która łączy funkcje ulicy, deptaku, parkingu i miejsca spotkań mieszkańców. Podstawą projektowania ulicy tego typu jest rezygnacja z tradycyjnego podziału przestrzeni między jezdnię i chodniki oraz zastosowanie elementów małej architektury, co zniechęca kierowców do ruchu tranzytowego przez taką ulicę.

d) lokalizowanie nowej zabudowy na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach miasta, poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy.

**ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

W dniu 17 kwietnia 2018 r. została podjęta przez Radę Miejską w Olecku uchwała Nr ORN.0007.25.2018 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ww. uchwale Rada Miejska w Olecku stwierdziła aktualność Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Olecko oraz aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w dniu wejścia w życie uchwały poza jednym planem uchwalonym 30.12.2002 r. Wykonana w 2018 r. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na obszarze gminy Olecko w latach 2012 – 2017. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych”, która stanowi załącznik do ww. uchwały w sprawie oceny aktualności studium i planów, nie odnosi się do obszaru objętego przedmiotowym planem miejscowym.



Uniwersalne projektowanie zdefiniowane zostało w art.2 Konwencji prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz.1169 oraz z 2018 r. poz.1217) i „oznacza projektowanie produktów, środowiska, programów i usług, w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania.” W ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz.1062) uniwersalne projektowanie oznacza

*„uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), zwanej dalej „Konwencją”, uwzględniane w szczególności w celu spełnienia minimalnych wymagań, o których mowa w art. 6, dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami”.*

W art.6 ww. ustawy minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami obejmują zakres dostępności architektonicznej, dostępności cyfrowej i dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

W niniejszym dokumencie zostało uwzględnione uniwersalne projektowanie poprzez ustalenie wymogu zagospodarowania terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami oraz ustalenie wymogu zlokalizowania na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowani pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

## Ocena

### 1. Cel wprowadzenia:

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum w mieście Olecko, zgodnie z podjętą uchwałą nr ORN.0007.49.2019 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 31 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum jest:

- utworzenie terenów nowych parkingów, co jest podyktowane znacznym zwiększeniem ruchu pojazdów w rejonie Placu Wolności i ulic przyległych,
- stworzenie nowoczesnej przestrzeni w centrum miasta,
- ochrona historycznego wyglądu, charakteru zabudowy w rejonie placu,
- próba utworzenia pieszego ciągu komunikacyjnego jako łącznika pomiędzy ul. Jeziorną a terenem Regionalnego Ośrodka Kultury,
- ustalenie zasad i sposobu sytuowania reklam i nośników reklamowych oraz ich ograniczenie, ze względu na ochronę zabytkowego układu urbanistycznego śródmieścia oraz w celu wyeksponowania historycznej zabudowy śródmiejskiej.

W sporządzanym projekcie planu założone cele w ustawie intencyjnej zostały osiągnięte poprzez odpowiednie ustalenia planu, a w szczególności:

- umożliwienie realizacji nowych parkingów lub miejsc postojowych w przestrzeniach pomiędzy budynkami przy ul. Składowej i ul. Środkowej - na terenach elementarnych oznaczonych symbolami: 18.MW, 19.MW, 25.MU oraz w pasie drogowym nowej drogi wewnętrznej 015.KDW,
- umożliwienie przebudowy północnego odcinka ul. Plac Wolności (006.KDX1) pomiędzy ul. Jeziorną a terenem Regionalnego Ośrodka Kultury w formie tzw. woonerfu – przestrzeni publicznej, która łączy funkcje ulicy, deptaku, parkingu i miejsca spotkań mieszkańców i urządzenie tej przestrzeni w nowoczesnej formie i o wysokim standardzie oraz kontynuacja tej formy zagospodarowania przestrzeni publicznej w pasie drogowym ul. Jeziornej (007.KDX1),
- określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze wpisanym do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny miasta,

- określenie, na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, zasad sytuowania reklam w celu ochrony krajobrazu zabytkowego układu urbanistycznego śródmieścia.

Z uwagi na sprzeciw mieszkańców i problemy z pozyskaniem terenów pod ciąg komunikacyjny łączący ul. Jeziorną (007.KDX1) z terenem Regionalnego Ośrodka Kultury (14.Up) poprzez połączenie dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 013.KDW i 014.KDW, zadanie to w niniejszym planie nie zostało zrealizowane. Działka nr 3144, przez którą musiałby przebiegać ciąg komunikacyjny, jest zabudowana budynkiem gospodarczym wybudowanym w 2009 r. i stanowi własność Parafii Rzymsko-Katolickiej.

## **2. Zakres regulacji:**

Niniejsza uchwała dotyczy terenu o powierzchni około 12,7 ha, który stanowi centralny plac miasta Olecka wraz z otaczającą zabudową i przyległymi ulicami. Obszar planu ograniczony jest ulicami:

- od północy: Legusa A., Pawłowskiego J., Jeziorną i Partyzantów,
- od wschodu: Stromą i Placem Wolności,
- od południa: Kolejową,
- od zachodu: Środkową, Cichą, 11 Listopada i Składową.

Liczba osób zameldowanych (na pobyt stały i czasowy) na obszarze planu to 725 osób (stan na dzień 23.11.2020 r.).

## **3. Konsultacje społeczne:**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeszedł procedurę „konsultacji społecznych”. Burmistrz Olecka w dniu 8 maja 2020 r. w formie obwieszczenia i ogłoszenia podał do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do opracowania projektu ww. planu i możliwości składania wniosków. Powyższe ogłoszenie zamieszczone zostało również w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Olecku, na stronie <http://www.umolecko.bip.doc.pl> oraz w gazecie „Głos Olecka” z dnia 8 maja 2020 r. W trakcie procedury nie wpłynęły wnioski osób fizycznych. Poza procedurą wpłynęły 3 wnioski osób fizycznych:

- 1) wniosek z dnia 28.09.2020 r. dotyczy budowy pomieszczenia garażowo-gospodarczego i rozbudowy ganku przylegającego do budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenie działki nr 443/5 przy ul. Plac Wolności 20a (na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 08.MU) – ustalenia planu dopuszczają budowę przybudowanego garażu oraz rozbudowę ganku, ustalenia planu nie wykluczają pomieszczeń gospodarczych w garażu, natomiast wykluczają budowę budynków gospodarczych;
- 2) wniosek z dnia 29.09.2020 r. dotyczy rozbudowy istniejącego budynku usługowego (gastronomia - ASTRA) usytuowanego na terenie działki nr 442 przy ul. Powstańców (na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 09.U) z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (mieszkania, pokoje na wynajem, hotel oraz usługi innego rodzaju niż gastronomia); wniosek dotyczy również sprzeciwu wobec zamknięcia dla ruchu samochodowego ul. Jeziornej (007.KDX1). Projekt planu na terenie działki nr 442 przy ul. Powstańców ustala teren zabudowy usługowej - usługi nieuciążliwe komercyjne lub / i publiczne z zastrzeżeniem §6 ust.2 uchwały, który wyklucza lokalizację stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi samochodów, wolno stojących nadziemnych wielopoziomowych budowli garażowych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Na terenie działki nr 442 dopuszcza się 1 mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 3) wniosek z dnia 01.10.2020 r. dotyczy sprzeciwu wobec zamknięcia dla ruchu samochodowego ul. Jeziornej (007.KDX1), gdyż zdaniem wnioskującego taka zmiana zagospodarowania ulicy doprowadzi do zamknięcia sklepu Lewiatan i utrudni korzystanie także z sąsiednich usług – ulica

Jeziorna w ustaleniach planu została wskazana do przekształceń i oznaczona symbolem *KDX1 – pas drogowy ulicy publicznej o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i samochodowym (ulica istniejąca do przekształceń - zagospodarowanie w formie woonerfu z uprzywilejowanym ruchem dla pieszych i rowerzystów oraz z ograniczeniem ruchu samochodowego wyłącznie do mieszkańców i służb specjalnych; skrzyżowanie ul. Plac Wolności z ul. Armii Krajowej i z ul. Jeziorną należy zagospodarować jako skrzyżowanie ogólnoprzejezdne z elementem uspokajającym ruch samochodowy, np. wyniesieniem nawierzchni); dopuszcza się przebudowę lub remont ulicy jako ulicy publicznej klasy dojazdowej. Ustalenia takie nie wykluczają pozostawienia ul. Jeziornej w obecnym kształcie i formie zagospodarowania, natomiast stwarzają możliwość jej przekształcenia i zagospodarowania publicznej przestrzeni w nowoczesnym kształcie przyjaznym dla pieszych i rowerzystów.*

Dodatkowo, poza procedurą przewidzianą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostały przeprowadzone we wrześniu 2020 r. konsultacje społeczne w ramach realizacji projektu „Partycypacja w Planowaniu” współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego w ramach działania 2.19 Programu Operacyjnego Wiedza Edukacja Rozwój 2014 – 2020. Wnioski i uwagi z przeprowadzonych konsultacji zostały w większości uwzględnione w projekcie planu.

Zapewniona została społeczeństwu możliwość zapoznania się z dokumentem podczas wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie 07.06.2021 r. - 28.06.2021 r. oraz zapewniona została możliwość wnoszenia wniosków i uwag do dnia 12.07.2021 r. W tej sprawie Burmistrz Olecka wystosował w dniu 28.05.2021 r. obwieszczenie o terminie wyłożenia dokumentów do publicznego wglądu i trybie składania uwag. Obwieszczenie powyższe ukazało się w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Olecku, na stronie <http://www.umolecko.bip.doc.pl> oraz ww. informacje zostały ogłoszone w gazecie „Głos Olecka” z dnia \_\_.05.2021 r. W dniu 25.06.2021 r. odbyła się w Urzędzie Miejskim w Olecku dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 12.07.2021 r.) do ustaleń projektu planu wniesiono 14 uwag, w tym:

- 4 uwagi dotyczyły sprzeciwu wobec ograniczenia ruchu na ul. Jeziornej lub jakichkolwiek zmian w organizacji ruchu na ul. Jeziornej,
- 3 uwagi dotyczyły sprzeciwu wobec przeznaczenia ul. Plac Wolności (006.KDX1) i ul. Jeziornej (007.KDX1) do przekształceń na ulice publiczne o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i samochodowym,
- pozostałe uwagi dotyczyły zwiększenia wskaźnika intensywności na terenach oznaczonych symbolami 09.U i 10.U, zmiany linii zabudowy na terenie 09.U, zakwestionowania przebiegu drogi 014.KDW wzdłuż południowej granicy działki nr 442, rozszerzenia przeznaczenia terenu 09.U o funkcję mieszkalno-usługową zawierającą możliwość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej na terenie 10.U, zmiany organizacji ruchu na ul. Armii Krajowej, ul. Składowej, ul. 11 Listopada i ul. Kopernika,
- pięć ze złożonych uwag zostały uznane częściowo lub w całości za bezpodstawne, gdyż ustalenia projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu je uwzględniały – uwagi dotyczą sprzeciwu wobec zamknięcia dla ruchu samochodowego ul. Jeziornej, sprzeciwu wobec zamknięcia dla ruchu samochodowego skrzyżowania ul. Armii Krajowej z Placem Wolności, zmiany urządzenia ul. Jeziornej (zweżenia o 0,5 m ulicy Jeziornej, a o tę wielkość poszerzenie chodnika), przekształcenie chodnika biegnącego przez środek

placu w część handlową na tzw. „małe krupówki” ze straganami, budkami sprzedażowymi.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera załącznik nr 2 do niniejszego dokumentu.

Uwagi dotyczące przebiegu drogi wewnętrznej 014.KDW i zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy na terenach elementarnych 09.U i 10.U zostały uwzględnione w projekcie planu miejscowego. Zapis dotyczący przekształcenia ul. Jeziornej (007.KDX1) i północnego odcinka ul. Plac Wolności (006.KDX1) został skorygowany – został usunięty zapis o ograniczeniu ruchu samochodowego wyłącznie do mieszkańców i służb specjalnych, a został wprowadzony zapis, iż ulica musi zapewniać przejazd dla samochodów i niezbędny dojazd od przylegających nieruchomości. Pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione w projekcie planu.

W związku z uwzględnieniem części uwag i wprowadzeniem zmian w projekcie planu miejscowego, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został powtórnie wyłożony do publicznego wglądu w terminie 27.09.2021 r. - 18.10.2021 r. oraz zapewniona została możliwość wnoszenia wniosków i uwag do dnia 01.11.2021 r.

#### **4. Skutki:**

Przyjęcie niniejszej uchwały wprowadzi ramy formalno-prawne dające możliwość przekształceń w przestrzeni centrum miasta Olecko – przebudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy oraz przebudowy przestrzeni publicznych. W szczególności przebudowy ul. Jeziornej (007.KDX1) i północnego odcinka ul. Plac Wolności (006.KDX1) pomiędzy ul. Jeziorną a terenem ROK'u w formę tzw. wooneferu (przestrzeni publicznej, która łączy funkcje ulicy, deptaku, parkingu i miejsca spotkań mieszkańców).

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

Uchwalenie planu miejscowego będzie wiązało się z koniecznością ponoszenia kosztów przebudowy dróg publicznych (oznaczonych symbolami: 006.KDX1 i 007.KDX1), budowy ogólnodostępnej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 015.KDW, urządzenia ścieżek rowerowych w pasach drogowych ul. Plac Wolności lub równolegle na terenie parku miejskiego (oznaczonego symbolem 32.ZP) oraz w pasie drogowym ciągu pieszo-rowerowego (oznaczonego symbolem 019.KDX) a także urządzeniem skweru zielni na terenie oznaczonym symbolem 35.ZP. Uchwalenie planu miejscowego będzie wiązało się również z dokonaniem wykupu gruntów na cele publiczne – poszerzenie drogi publicznej ul. Partyzantów (010.KDD) o powierzchni 16 m<sup>2</sup>.

Uchwalenie planu miejscowego będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych (terenu działek nr 2840 (01.MU), 3145, 3146, 3147, 3148, 3149, 3150 (07.MU), 656/5, 656/6, 659/2 (21.MU), część dz. nr 3151/3 (07.MU)).