

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 201/13/2010 - I-A „Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie

*(sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm)*

- Informacja dotycząca procedury planistycznej, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 oraz art. 1 ust. 3 ustawy.

art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 ustawy, dotyczące udziału społeczeństwa i zachowania jawności procedur, uwzględniono przy sporządzaniu projektu planu w zakresie wynikającym z przepisów art. 17 ustawy, określających procedurę planistyczną oraz w zakresie wynikającym z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm). Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Dnia 22 grudnia 2010 r., Prezydent Miasta Rzeszowa poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu, ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 201/13/2010 „Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie, o powierzchni ok. 47 ha, obejmującego obszar położony pomiędzy ulicami. Lubelską, Warszawską, Borową i Gromskiego w Rzeszowie, wskazując termin oraz zasady składania wniosków. W wyznaczonym terminie osoby fizyczne i prawne, nie złożyły żadnych wniosków.

Z obszaru objętego przystąpieniem do opracowania projektu mpzp nr 201/13/2010 „Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie wyłączono kilka terenów, które zostały objęte innymi procedurami administracyjnymi takimi jak: decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o pozwoleniu na budowę. W ten sposób określony został obszar opracowania mpzp nr 201/13/2010 - I „Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie.

Do projektu planu nr 201/13/2010 - I „Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie został opracowany wraz z prognozą oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko. Zakres tej prognozy uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rzeszowie. Przy opracowaniu prognozy uwzględniono m.in. informacje zawarte w przygotowanym na potrzeby projektu planu opracowaniu ekofizjograficznym aktualizacji.

Projekt nr 201/13/2010 - I „Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie przedstawiono do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, tj. na posiedzeniu Komisji w dniu 19 maja 2022 r.,

Komisja zaopiniowała przedłożony projekt pozytywnie, z kilkoma wnioskami dotyczącymi szczegółów tego projektu. Jednocześnie projekt planu kierowany był do uzgodnień i opiniowania od dnia 11 maja 2022 r.

Wszystkie uwagi od instytucji i organów, zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu. Ponadto dokonywano stosownych korekt zgodnie z zaleceniami Organów i Komisji oraz likwidowano omyłki pisarskie dotyczące niezgodności związanych z wyliczeniem powierzchni terenów lub uszczegółowiano zapisy w niezbędnym zakresie.

Projekt planu został dostosowany do wymogów Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i nowych wytycznych Miejskiego Zarządu Dróg oraz Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego.

Etap uzgadniania i opiniowania planu miejscowego został zakończony przed nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (przed dniem 24 września 2023 r.).

Po zaopiniowaniu i pozytywnym uzgodnieniu projektu planu przez właściwe organy i instytucje, Rada Miasta Rzeszowa przyjęła uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r. nową edycję Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Rzeszowa.

Z obszaru objętego opracowaniem projektu mpzp nr 201/13/2010 - I „Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie wyłączono tereny uzgodnionego projektu planu, niezgodne z nowym Studium. W ten sposób określony został obszar opracowania mpzp 201/13/2010 - I-A „Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie, o powierzchni ok. 7 ha. położony pomiędzy ulicami: Lubelską, Krogulskiego, Daleką i Borową

Prezydent Miasta Rzeszowa w dniu 31 stycznia 2024 r. ogłosił o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu mpzp nr 201/13/2010 - I-A „Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), o terminie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie tego planu, a także o terminie składania uwag do wyłożonego projektu planu lub do prognozy oddziaływania na środowisko. Ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego ukazało się w dniu 7 lutego 2023 r. w gazecie „Super Nowości”, a także poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicach ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu oraz poprzez portal internetowy VOXLY. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 lutego do 21 lutego 2024 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 13 lutego 2024 r., w formie stacjonarnej, w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.

Do projektu planu, w terminie podanym w ogłoszeniu Prezydenta Miasta Rzeszowa o wyłożeniu projektu mpzp nr 201/13/2010 - I-A „Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie do wglądu publicznego (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), tj. do dnia 6 marca 2024 r., wpłynęło trzy uwagi. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Rzeszowa, zarządzeniem Nr 0050/189/2024 z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 201/13/2010 - I-A „Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie. Po pozytywnym rozpatrzeniu części uwag, projekt miejscowego planu został zmieniony i ponownie przekazany do uzgodnień i zaopiniowania.

art. 1 ust. 3

W trakcie opracowania projektu planu zostały zważone interesy publiczne i prywatne, o których mowa w do art.1 ust. 3 ustawy. Przyjęte rozwiązania w możliwym zakresie starają się uwzględnić złożone do planu wnioski organów oraz instytucji i godzić interesy prywatnych właścicieli działek z ogólnymi potrzebami rozwoju miasta. W projekcie planu wskazano zatem nie tylko tereny zieleni urządzonej o charakterze publicznym, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania osiedla Staromieście, ale również tereny dróg dojazdowych jako obsługę parku i terenów sąsiadujących z obszarem opracowania.

▪ Informacja dotycząca rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych projektu planu, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i 13 i ust. 4 ustawy.

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i 13 ustawy, uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 201/13/2010 - I-A „Staromieście – Przy Drodze”, w zakresie wymaganym dla ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do przepisów: art. 15 ust. 2 ustawy, który określa obowiązkowy zakres ustaleń planu miejscowego, oraz art. 15 ust. 3 ustawy, który określa dopuszczalny zakres ustaleń planu, w zależności od potrzeb. Zagadnienia te uwzględniono stosownie do występujących uwarunkowań mających wpływ na zagospodarowanie terenów objętych projektem planu, w zakresie niezbędnym dla zapewnienia ładu przestrzennego oraz z uwzględnieniem wymagań urbanistyki i architektury, co uzasadniono poniżej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 201/13/2010 - I-A „Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie, zwany dalej projektem planu, obejmuje obszar o powierzchni ok. 3,28 ha, położony na osiedlu Staromieście, pomiędzy ul. Lubelską, ul. Krogulskiego, ul. Borową i ul. Daleką w Rzeszowie.

Na obszarze planu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W stanie istniejącym, cały obszar objęty planem jest niezabudowany. Powierzchnię stanowią przede wszystkim tereny zielone w formie zieleni naturalnej ze starymi zadrzewieniami. Po zachodniej stronie przedmiotowego obszaru kształtuje się ul. Daleka.

Celem planu jest zabezpieczenie terenów pod zielenią urządzonej – park osiedlowy dla mieszkańców osiedla Staromieście, w oparciu o zasoby nieruchomości należących w dużej części do Gminy Miasta Rzeszów. Plan ustala nowe przeznaczenie w następującym zakresie: teren zieleni urządzonej - publicznie dostępny samorządowy park i tereny publicznych dróg dojazdowych.

W chwili przystąpienia do opracowania planu miejscowego, na przedmiotowym obszarze obowiązywało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalone przez Radę Miasta Rzeszowa, uchwałą Nr XXXVII/113/2000 dnia 4 lipca 2000 r. W dniu 26 września 2023 r. Rada Miasta Rzeszowa przyjęła uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 nową edycję Studium, w którym w granicach objętych mpzp 201/13/2010 - I-A [...] wskazano obszar zieleni urządzonej (B.ZP) oraz mieszkaniowy z zabudową jednorodzinną (B.M.1).

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 201/13/2010 - I-A „Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie nie naruszają polityki określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, które przewiduje na przedmiotowym obszarze: zielenią urządzonej (1ZP) oraz drogi dojazdowe (1KDD i 2KDD). Przyjęte w planie rozwiązania uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory środowiskowe przestrzeni. Przeznaczenie terenów wskazane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pozwoli stworzyć miejsce służące mieszkańcom osiedla Staromieście, do rekreacji i wypoczynku w otoczeniu urządzonej zieleni. Na terenach zieleni, oznaczonej w projekcie planu symbolem 1ZP, oprócz zieleni zajmującej co najmniej 85% ich powierzchni, mogą być realizowane charakterystyczne dla funkcji wiodącej elementy zagospodarowania, podporządkowane realizacji rekreacyjno-wypoczynkowej funkcji terenów, np.: urządzenia rekreacyjne i wypoczynkowe, terenowe urządzenia sportowe, wybieg dla psów, ciągi piesze, place zabaw, obiekty małej architektury, obiekty architektury ogrodowej, ławki itp.

Zaprojektowane drogi dojazdowe (1KDD i 2KDD), stanowią dojazd i dojście do terenu zieleni urządzonej (1ZP) oraz dojazd i dojście do działek budowlanych na terenach sąsiadujących z miejscowym planem.

Przez teren opracowania przebiegają istniejące sieci: wysokoparametrowe sieci kanalizacji deszczowej i sanitarnej, wysokoparametrowa sieć wodociągowa oraz gazociągi wysokiego ciśnienia. Mają one również znaczący wpływ na zagospodarowanie tego terenu, gdyż w dużym stopniu ograniczają możliwość innego zagospodarowania niż zieleni.

Ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska i przyrody. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na analizach ekofizjograficznych i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu planu. Przedmiotem przeprowadzonych analiz były: ocena dostosowania zagospodarowania terenu do uwarunkowań przyrodniczych, zapewnienie trwałości podstawowych procesów przyrodniczych na obszarze objętym planem, zapewnienie warunków odnawialności zasobów środowiska oraz eliminowanie lub ograniczanie zagrożeń i negatywnego oddziaływania na środowisko. Szczegółowy opis sposobu uwzględnienia ww. zagadnień zawiera prognoza oddziaływania na środowisko.

Nie prognozuje się, aby przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 201/13/2010 - I-A „Staromieście – Przy

Drodze” w Rzeszowie, miało jakkolwiek negatywny wpływ na stan środowiska i walory przyrodnicze.

Teren ten zagospodarowany będzie jako publicznie dostępny park samorządowy z lokalizacją urządzeń rekreacyjnych i wypoczynkowych. W granicach planowanego parku dopuszczono lokalizację placów zabaw oraz wybieg dla psów. Teren zieleni wpłynie korzystnie na jakość powietrza i klimat lokalny. Teren ten zapewni możliwość rekreacji i wypoczynku, będzie stanowił barierę ograniczającą hałas komunikacyjny i eliminował inne zanieczyszczenia powietrza, których źródłem jest emisja spalin pojazdów samochodowych.

W ustaleniach projektu planu przyjęto możliwość wyposażenia terenu w podstawowe sieci infrastruktury technicznej, określono zasady odprowadzenia ścieków i wód opadowych i roztopowych, co zapewni brak negatywnego wpływu na środowisko wodno-gruntowe. Dopuszczone źródła energii cieplnej nie wpłyną na zwiększenie emisji niskiej, a w tym samym nie pogorszy się jakość powietrza. Przestrzeganie ustaleń planistycznych zapewni utrzymanie dobrego stanu środowiska i zapewnienie odpowiednich standardów życia mieszkańców.

W granicach obszaru objętego projektem planu, nie występują obszary o znacznych wartościach przyrodniczych, objęte ochroną w myśl ustawy o ochronie przyrody.

Teren, o którym mowa zlokalizowany jest poza granicami GZWP nr 425, a także poza obszarem szczególnego powodzią. W jego granicach nie występują ujęcia wód ze strefami ochronnymi.

Na obszarze opracowania projektu planu brak jest terenów leśnych oraz terenów rolnych, objętych ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Realizacja zagospodarowania omawianego obszaru, terenów wskazanych pod ogólnodostępny park samorządowy, wpłynie w istotnym stopniu na poprawę ładu przestrzennego oraz wizerunek tej części osiedla, co ma znaczenie z uwagi na lokalizację w sąsiedztwie głównych dróg.

art. 1 ust. 2 pkt 4

W granicach obszaru, dla którego sporządzono niniejszy projekt planu objęto ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi, występujący tu obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków. Jest to dom przy ul. Borowej nr 8.

Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 201/13/2010 - I-A „Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie, nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków ani dobra kultury współczesnej.

art. 1 ust. 2 pkt 5

Nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń projektu planu, w szczególności przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania na bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz zdrowie ludzi. Bezpośredni, ale krótkotrwały charakter może mieć uciążliwość związana z podwyższonym poziomem hałasu, wynikającym z ewentualnej budowy obiektów stanowiących wyposażenie parku, jak też z dostawy materiałów na budowę dróg dojazdowych. Po okresie budowy warunki środowiskowe nie będą stwarzać uciążliwości dla mieszkańców.

Realizacja sporządzonego projektu planu poprawi warunki życia ludzi, poprzez wyznaczenie nowych terenów dla zabudowy mieszkaniowej, rozwiązanie zasad obsługi komunikacyjnej oraz zapewnienie miejsc rekreacji i wypoczynku codziennego w terenach przeznaczonych dla realizacji ogólnodostępnego parku.

Wyznaczony teren zieleni urządzonej ograniczy poziom hałasu komunikacyjnego od ulic o znacznym natężeniu ruchu zapewniając dobre warunki akustyczne dla terenów zabudowy mieszkaniowej. Teren wskazany dla realizacji ogólnodostępnego parku będzie miał korzystny wpływ na stan powietrza atmosferycznego i klimat lokalny, a także walory krajobrazowe tej części osiedla. Ponadto tereny te mogą pełnić funkcję przestrzeni integracyjnej mieszkańców osiedla.

W granicach projektu planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią (wg mapy zagrożenia powodziowego), ani obszary osuwania się mas ziemnych, co mogłoby mieć wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia.

art. 1 ust. 2 pkt 6

W projekcie planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Określone przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania pozwalają na optymalne wykorzystanie przestrzeni i jej walorów. Zagospodarowanie terenu pozwoli na realizację zamierzenia inwestycyjnego miasta, na racjonalne wykorzystanie przestrzeni, jego walorów krajobrazowych oraz uwarunkowań przyrodniczych. Stworzenie atrakcyjnego miejsca do rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców osiedla Staromieście.

art. 1 ust. 2 pkt 7

W zagospodarowaniu obszaru objętego projektem planu uwzględniono w szerokim zakresie istniejącą strukturę własnościową gruntów. Dużą część terenu stanowią grunty należące do Gminy Miasta Rzeszów. Pozostałe nieruchomości są własnością osób prywatnych. Uchwalenie planu będzie wiązało się z koniecznością pozyskania przez Gminę Miasto Rzeszów terenów przeznaczonych pod cele publiczne.

art. 1 ust. 2 pkt 8

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 201/13/2010 - I-A „Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie nie pełni żadnej funkcji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co potwierdziły pozytywne uzgodnienia z organami bezpieczeństwa państwa i ochrony granic.

art. 1 ust. 2 pkt 9

W projekcie planu zagospodarowania uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

W granicach obszaru planu wyznaczono teren zieleni urządzonej – publicznie dostępny park samorządowy, co zapewni powstanie dodatkowego terenu zieleni.

art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13

W projekcie planu ustalone zostały zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Przewidziano możliwość budowy sieci, przyłączy oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Układ komunikacyjny terenu objętego projektem planu tworzą publiczne drogi dojazdowe, powiązane z ulicą Borową i ulicą Krogulskiego, które wyprowadzają ruch w kierunku centrum miasta i w kierunku sąsiadujących gmin poprzez istniejące ulice: Warszawską i Lubelską.

art. 1 ust. 4

Przyjęte w projekcie miejscowego planu rozwiązania uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Zasadność przeznaczenia terenów objętych projektem planu pod zielenią urządzonej, wynika z dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. Teren objęty projektem planu położony jest w dynamicznie rozwijającej się części miasta. W ślad za zabudową postępuje rozbudowa infrastruktury technicznej i układu drogowego.

Teren objęty planem wymaga wyznaczenia nowych dróg publicznych kategorii dojazdowej, w celu zapewnienia dostępności parku dla użytkowników i dojazdu do działek budowlanych. Tereny dróg – ich gabaryty oraz długość, jak i przepustowość nie będzie stanowić uciążliwości dla otoczenia.

Zagospodarowanie terenu w oparciu o ustalenia projektu planu nie wpłynie istotnie na podniesienie poziomu transportochłonności. Wynika to z lokalizacji terenu oraz skali i charakteru planowanego zagospodarowania. Teren objęty projektem planu sąsiaduje z drogami publicznymi. Przy ulicach: Borowej, Lubelskiej i Krogulskiego zlokalizowane są przystanki autobusowe, co umożliwi użytkownikom korzystanie z transportu miejskiego.

Projekt planu oraz jego bezpośrednie sąsiedztwo zakłada utworzenie systemu zieleni urządzonej oraz rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów.

Drogi dojazdowe służyły będą jako podstawowe ciągi komunikacji pieszej. Przyjęte rozwiązania przestrzenne zapewniają powiązania z istniejącym poza obszarem planu, układem drogowym, w którym zrealizowane są ścieżki rowerowe.

- Informacja o zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Rada Miasta Rzeszowa dnia 12 grudnia 2023 r. podjęła uchwałę nr XC/1975/2023 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na potrzeby wspomnianej oceny aktualności sporządzono analizy, w ramach których powstał Wieloletni program sporządzania planów. W programie tym mpzp nr 201/13/2010 - I-A Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie jest wyszczególniony jako projekt planu do kontynuowania.

- Wpływ uchwalenia planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W celu oceny prawidłowości rozwiązań przestrzennych przyjętych w projekcie planu miejscowego, stosownie do wymogów określonych w przepisach ustawy, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 201/13/2010 – I-A „Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie.

Przeprowadzona analiza skutków finansowych, wskazuje, iż uchwalenie i późniejsza realizacja ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 201/13/2010 – I-A „Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie spowoduje w 10-letnim okresie prognozy ujemny wynik finansowy.

Obciążenia finansowe, które będzie musiała ponieść gmina w związku z uchwaleniem projektu planu miejscowego będą miały związek z kosztami wykupu nieruchomości przeznaczonych na cele publiczne oraz realizacją zadań własnych gminy, tj. zagospodarowaniem terenu zieleni urządzonej – publicznie dostępnego samorządowego parku (1ZP) i budowy dróg dojazdowych (1KDD i 2KDD).

Ujemny wynik finansowy daje podstawy do wnioskowania, że rozwój obszaru w oparciu o plan miejscowy nie jest opłacalny z punktu widzenia budżetu gminy. Jednakże negatywnie oceniany pod względem ekonomicznym projekt planu miejscowego ma na celu zabezpieczenie terenu do realizacji inwestycji celu publicznego, co pozwoli na uzyskanie pozytywnych efektów przestrzennych i społecznych w przyszłości.