

**UZASADNIENIE**  
**do projektu uchwały Rady Gminy Pysznica uchwalającej miejscowy plan**  
**zagospodarowania przestrzennego „Ziarny”**

---

## **1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany na podstawie uchwały Nr XXXVIII/261/2021 Rady Gminy Pysznica z dnia 24 listopada 2021r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia.

Projekt planu opracowano biorąc pod uwagę stan prawny i uwarunkowania urbanistyczno-architektoniczne, uwzględniając założenia polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pysznica uchwalonym Uchwałą Nr XXXI/275/02 Rady Gminy Pysznica z dnia 29 sierpnia 2002 r. z późn. zm.

Zakres i przeznaczenie terenu objętego projektem planu są zgodne z podstawowym dokumentem polityki przestrzennej gminy jakim jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pysznica. Przedmiotowy obszar obejmuje wyznaczone w ww. Studium obszary pod:

- Tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i zagrodowej),
- Tereny usług publicznych i komercyjnych,
- Tereny usług kultu religijnego,
- Tereny dróg publicznych (gminnych i powiatowych),
- Tereny wód powierzchniowych
- Tereny obsługi komunikacyjnej.

Dopuszczalne zagospodarowanie dotyczy funkcji związanej z infrastrukturą techniczną, zielenią nieurządzoną oraz drogami publicznymi, drogami wewnętrznymi, ciągami pieszymi.

Na przedmiotowym terenie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) uchwała nr 7/51/2003 Rady Gminy w Pysznicy z dnia 11-06-2003 (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z dn. 20 września 2003, poz. 1719);
- 2) uchwała IX/47/2015 Rady Gminy Pysznica z dnia 28-05-2015 (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z dn. 9 lipca 2015, poz. 2090);
- 3) uchwała XXXV/198/2017 Rady Gminy Pysznica z dnia 20-09-2017 r. (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z dn. 2 listopada 2017, poz. 3549).

Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Ziarny**” obejmuje obszar o powierzchni około 40,23 ha, położony w środkowej części gminy w miejscowości Pysznica, usytuowany na południe od ul. Ks. W. Szubargi.

Obszar objęty planem stanowi w przeważającej mierze tereny zainwestowane pod zabudowę mieszkaniową oraz w niewielkim stopniu pod zabudowę usługową. W północno – wschodniej części obszaru występują użytki leśne.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podyktowane jest koniecznością uporządkowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz stworzenia możliwości lokalizacji nowych terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, które pozwolą w sposób zorganizowany, uwzględniając ład przestrzenny, określić warunki i zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Z uwagi na dynamiczny rozwój zabudowy mieszkaniowej na przedmiotowym obszarze, zaistniała konieczność wprowadzenia kompleksowych rozwiązań dla infrastruktury

technicznej i komunikacyjnej, co uporządkuje istniejącą i projektowaną zabudowę oraz pozwoli na kontynuację zawartych w studium ustaleń polityki przestrzennej oraz w strategii gminy.

Ponadto niezbędne jest dostosowanie ustaleń obowiązujących planów miejscowych występujących na analizowanym obszarze w celu prawidłowego połączenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej z terenami sąsiednimi. W przypadku planów z roku 2003 niezbędne jest uaktualnienie ustaleń w dostosowaniu do obecnie obowiązujących przepisów prawa oraz istniejących uwarunkowań.

Projekt planu jest odpowiedzią na potrzeby rozwoju gminy pod względem lokalizacji nowych terenów usługowych, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W ekofizjografii podstawowej opracowanej dla projektu planu oraz prognozie oddziaływania na środowisko nie wykazano przeciwwskazań do wprowadzenia proponowanych funkcji.

W trakcie sporządzania planu opracowano materiały planistyczne, na podstawie których przyjęto założenia planistyczne oraz przeanalizowano złożone w wyniku zawiadomienia wnioski do planu mające zasadniczy wpływ na kształt zagospodarowania obszaru objętego planem, a w szczególności w zakresie:

- infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę, odbioru ścieków komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz,
- zapewnienia miejsc postojowych,
- zamierzonej inwestycji o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej.

## **2. PROCEDURA PLANISTYCZNA SPORZĄDZANIA PLANU**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ziarny”, został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz. 1587).

Na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu zostały rozesłane do właściwych organów, ukazały się w miejscowej prasie, Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń. Wnioski od osób prywatnych oraz prawnych nie wpłynęły, natomiast wnioski organów zostały uwzględnione w projekcie planu.

W trakcie prac nad projektem planu opracowano:

- 1) ocenę istniejącego zagospodarowania terenu,
- 2) prognozę oddziaływania na środowisko,
- 3) prognozę skutków finansowych.

W trakcie sporządzania projektu planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Rzeszowie uzgodnił zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. Powiatowy Inspektor Sanitarny w Tarnobrzegu nie wypowiedział się.

Projekt planu miejscowego został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia w trybie postępowania przewidzianego w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **3. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH z art. 1 ust. 2 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

#### **1) Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:**

Wymagania powyższe zostały zrealizowane w projekcie planu m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg oraz terenów sąsiednich. Zaprojektowanie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie czytelnego układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania w planie określono wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej.

#### **2) Walory architektoniczne i krajobrazowe:**

Ustalona w planie zabudowa spełnia i uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe w kontekście przyjętych zasad zagospodarowania dla omawianego terenu. Zaproponowano takie formowanie architektury projektowanej zabudowy w zakresie gabarytów oraz wskaźników zabudowy, które stanowią kontynuację oraz uzupełnienie walorów krajobrazowych Pysznicy. Przyjęte założenia mają pozytywny wpływ na walory architektoniczne i krajobrazowe, stanowiąc jednocześnie uzupełnienie planowanej funkcji w strukturze przestrzennej analizowanej jednostki przestrzennej.

#### **3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:**

Na obszarze planu występują grunty leśne, które wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.). Zachodzi konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Na obszarze planu nie występują grunty rolne, które wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.). Fragment terenu (dz. Nr ew. 6234/2, 501/3 – teren 1.KDD) stanowią użytki RIIIa, który uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne przy sporządzaniu miejscowego planu ogólnego gminy.

Na obszarze planu nie występują formy podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Teren znajduje się poza obszarami Natura 2000, a na najbliższej położony tego typu obszar (Dolina Dolnego Sanu PLH180020) znajduje się w odległości ok. 1200 m i nie przewiduje się wystąpienia znaczącego negatywnego oddziaływania.

Planowane zagospodarowanie nie będzie miało znaczącego wpływu na zwiększenie hałasu emitowanego w wyniku eksploatacji obiektów, które w ramach funkcji mogą być realizowane, a tym samym na komfort życia okolicznych mieszkańców.

Projekt planu dotyczy terenu, który przylega do dróg powiatowych. Mając to na uwadze należy wskazać, że klimat akustyczny na obszarze planu determinowany jest oddziaływaniem ruchu pojazdów po tych ciągach komunikacyjnych.

Biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania, ustalono, iż przy zagospodarowaniu terenu objętego planem, należy uwzględnić:

- 1) przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- 2) położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 – Dębica–Stalowa Wola–Rzeszów;
- 3) położenia na obszarze aglomeracji Pysznica;
- 4) położenie części terenów w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi średnim raz na 100 lat;
- 5) położenie części terenu w obrębie stanowiska archeologicznego nr 21 w Pysznicy – punkt osadniczy z okresu neolitu oraz cmentarzysko ciałopalne kultury łużyckiej i przeworskiej, na obszarze AZP 92-77;
- 6) lokalizację obiektu wpisanego do rejestru zabytków województwa podkarpackiego pod poz. A-276, budynek murowanej plebanii z 1909 r. w Pysznicy,
- 7) lokalizację obiektu wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków: Kapliczki u zbiegu ulic Ziarny i Folwarczna w Pysznicy, mur., pocz. XX w.

Z uwagi na wymagania ochrony środowiska ustalono, iż na terenie objętym planem zakazuje się:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, z wyjątkiem: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska tj.:
  - a) instalacji do produkcji mas bitumicznych,
  - b) instalacji do garbowania lub uszlachetniania skór,
  - c) podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji,
  - d) instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest,
  - e) instalacji do produkcji paliw z produktów roślinnych,
 – w tym elementów wchodzących w skład tych instalacji lub będących jakąkolwiek częścią składową zakładu eksploatującego tego rodzaju instalację;
- 3) w strefie do 150 m od cmentarza zakazuje się lokalizacji punktów czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych ze studzien, źródeł i strumieni;

W planie zakazuje się również lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

Przeprowadzona analiza wykazała iż wszystkie budynki mieszkalne znajdujące się w zasięgu strefy 150 m od terenu cmentarza posiada przyłącz do sieci wodociągowej i z niej czerpie wodę do celów sanitarno-bytowych,

Powyższe ustalenia mają na celu ochronę środowiska poprzez jednoznaczne wskazanie możliwości zastosowania rodzaju przedsięwzięcia wynikającego z obowiązujących przepisów prawa.

#### **4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury wspólczesnej:**

Na terenie objętym projektem planu zlokalizowany jest obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa podkarpackiego pod poz. A-276, budynek murowanej plebanii z 1909 r. w Pysznicy oraz obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków: Kapliczki u zbiegu ulic Ziarny i Folwarczna w Pysznicy, mur., pocz. XX w.

Część obszaru objętego projektem planu zlokalizowana jest w obrębie stanowiska archeologicznego nr 21 w Pysznicy – punkt osadniczy z okresu neolitu oraz cmentarzysko ciałopalne kultury łużyckiej i przeworskiej, na obszarze AZP 92-77.

#### **5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:**

Ustalona w planie miejscowym funkcja nie będzie miała negatywnego wpływu na stan zdrowia ludności, a także nie pogorszy bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych będą zapewnione na etapie realizacji zabudowy mieszkaniowej w trybie i na zasadach określonych w przepisach powszechnie obowiązujących dla proponowanej zabudowy.

**6) Walory ekonomiczne przestrzeni:**

Ustalone w planie przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową, usług związanych z kultem religijnym oraz obsługi komunikacyjnej, stanowić będzie uzupełnienie oraz kontynuację istniejącej już zabudowy o podobnych lub zbliżonych funkcjach zlokalizowanych w tej części miejscowości.

Planowana zabudowa stanowić będzie optymalne wykorzystanie terenu z zachowaniem niezbędnej powierzchni biologicznie czynnej w nawiązaniu do terenów sąsiednich oraz charakteru jednostki osadniczej.

**7) Prawo własności:**

Obszar objęty projektem planu stanowi własność:

- Gminy Pysznica,
- prywatną,
- podmioty gospodarcze.
- Podkarpackiego Zarządu Dróg Powiatowych w Stalowej Woli,
- Skarb Państwa w zarządzie-Marszałka Województwa Podkarpackiego,
- Parafii Rzymsko-Katolickiej pod wezwaniem Podwyższenia Krzyża Świętego i Świętego Jana Chrzciciela w Pysznicy,
- Zgromadzenie Córek Matki Bożej Bolesnej (Siostry Serafitki) Prowincja Rzeszowska.

**8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:**

Teren planu nie obejmuje terenów związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Dlatego też nie ma uzasadnienia wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

Wymagania w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrożających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

**9) Potrzeby interesu publicznego:**

Struktura własności gruntów w obszarze planu oraz zaplanowane przeznaczenia terenu powodują, iż potrzeby interesu publicznego w jego zasięgu są ograniczone. Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się do inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną oraz komunikacyjną a także sportu i rekreacji.

Zadania gminy w zakresie infrastruktury społecznej, tj. oświata, edukacja, ochrona zdrowia nie dotyczą przedmiotowego projektu planu.

**10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:**

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie przedmiotowego obszaru w niezbędne sieci i urządzenia. Rozwój infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach planu na zbiorczych systemach wodno – kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych.

Ustalone w planie przeznaczenie terenu będzie generować rozbudowę sieci infrastruktury technicznej i budowę nowych odcinków sieci, przebiegających przez teren objęty planem lecz z uwagi na stopień zainwestowania obszaru będą to działania związane w większym stopniu z rozbudową sieci komunikacyjnej (drogi publiczne gminne).

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie, po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwią realizację takich inwestycji.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu odbywać się będzie poprzez drogi publiczne oraz system komunikacji uzupełniającej (wewnętrznej).

**11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:**

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu zapewniono poprzez ustalone ustawowo działania:

- w zawiadomieniach, obwieszczeniu i ogłoszeniach o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podano termin oraz zasady składania wniosków wszystkich zainteresowanych do projektu planu,
- ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odbyło się w dniach od ..... 2024r. do ..... 2024 r. z terminem składania uwag do dnia ..... 2024r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami, odbyła się ..... 2024r. **W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu.**

Powyższe informacje podano do wiadomości na stronie internetowej Urzędu Gminy Pysznica oraz w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładce „Planowanie przestrzenne”;

**12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

Ogłoszenia i obwieszczenia wyszczególnione w punkcie 11 zostały umieszczone w prasie lokalnej „Tygodniku Sztafeta”, na tablicach ogłoszeń w budynku Urzędu Gminy Pysznica, na stronie internetowej Urzędu Gminy w Pysznicy w Biuletynie Informacji Publicznej, co zapewnia zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

**13) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:**

Istniejące sieci wodociągowe przebiegające w obrębie planu i jego bliskim sąsiedztwie, zapewniają zaopatrzenie w odpowiednią ilość wody do celów sanitarno – bytowych. Poprzez sukcesywną rozbudowę dopuszczoną w projekcie planu będzie możliwe zaopatrzenie całego obszaru objętego planem.

**4. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH z art. 1 ust. 3 ustawy: 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:**

- Dla przedmiotowego terenu nie występowały potencjalne konflikty interesów prywatnych i interesu publicznego wyrażane w formie wniosków czy uwag. Planowane funkcje są zgodne z oczekiwaniami i potrzebami mieszkańców oraz uwarunkowaniami zewnętrznymi i wewnętrznymi.
- Na etapie opracowania projektu planu nie wpłynęły wnioski.  
Ustalając przeznaczenie terenu korzystano z opracowań i z analiz:
  - Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe wykonane dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- Analiza obowiązujących na tym obszarze miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- Analiza stanu istniejącego, w tym zagospodarowania terenów sąsiednich.
- Analiza przykładowych form zabudowy usługowej i mieszkaniowej pod kątem możliwych rozwiązań architektonicznych.
- Analiza rozwiązań komunikacyjnych, pod kątem dostępności do dróg publicznych oraz obsługi w zakresie miejsc postojowych.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru wykazały jego predyspozycje do rozwoju intensywnych funkcji związanych z rozwojem zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz usług związanych z kultem religijnym. Predyspozycje te wynikają zarówno z analiz tendencji rozwojowych w Gminie, jak z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pysznica.

**5. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH z art. 1 ust. 4 ustawy: w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnianie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:**

**1) Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:**

Ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu dotyczy w dużym stopniu zainwestowanego obszaru, który posiada dogodny dostęp do dróg publicznych oraz wewnętrznych, po których prowadzony jest główny ruch komunikacyjny.

Atutem rozwojowym gminy jest fakt położenia jej w obszarze podwyższonej aktywności społeczno-gospodarczej, rozciągającym się od Tarnobrzega i Stalowej Woli, wzdłuż drogi krajowej nr 77.

Gmina Pysznica zawarła porozumienie o współpracy wraz z gminami Stalowa Wola, Nisko oraz Zaleszany, tworząc wspólnie Miejski Obszar Funkcjonalny Stalowej Woli. Zintegrowane działania określone w „Strategii Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Stalowej Woli”, będą służyły rozwiązywaniu problemów gospodarczych, środowiskowych, klimatycznych, demograficznych i społecznych dotyczących obszarów funkcjonalnych.

Lokalizacja na pograniczu województw podkarpackiego i lubelskiego ma istotne znaczenie dla procesów rozwoju Gminy. Odnosi się to zarówno do szans jak i zagrożeń wynikających z tego położenia. Szanse rozwojowe są związane z możliwościami i ułatwieniami uczestnictwa w projektach ponadregionalnych, wśród których najważniejszym jest Program Operacyjny Rozwój Polski Wschodniej.

Silną stroną Gminy Pysznica jest na pewno dobra współpraca z Miastem Stalowa Wola w zakresie transportu publicznego oraz szerokiej dostępności do oferty kulturalnej, edukacyjnej, rynku pracy, usług, rynku zbytu oraz możliwości kooperacyjnych. Szansę stanowią również realizowane w sąsiedztwie Gminy drogi krajowe S19 i S74.

**2) Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:**

Mieszkańcy mogą korzystać z komunikacji transportu publicznego zlokalizowanego wzdłuż ul. Szubargi, co daje możliwość bezpośredniego korzystania z transportu publicznego.

**3) Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:**

W granicach planu przewiduje się realizację ścieżek rowerowych. Możliwość lokalizacji takich inwestycji została dopuszczona na terenach komunikacji.

**4) Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**

- a) **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 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy:**

Teren objęty projektem planu w większej części zlokalizowany jest w obrębie **obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej**. Proponowana zabudowa mieszkaniowa, usługowa oraz usług związanych z kultem religijnym stanowi duży potencjał dla realizacji prawidłowo wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Przyjęte przeznaczenie terenów oraz ustalone wskaźniki i parametry urbanistyczne odwzorowują potrzeby niezbędne do realizacji planowanych przedsięwzięć. Realizacja ustaleń planu nie stwarza zagrożenia wytworzenia rozproszonych układów urbanistycznych w granicach administracyjnych Gminy Pysznica.

- b) **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 do nowej, planowanej zabudowy:**

Nieznaczna część obszaru objętego planem znajduje się poza w obrębie **obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej**. Powierzchnia tego terenu wynosi 0,59 ha. Powyższa powierzchnia nie przekracza wartości wskazanej w „Analizie dotyczącej określenia potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Pysznica” jako możliwa do wskazania poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową.

## **6. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA w art. 32 ust. 1 i 2 ustawy oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

Obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pysznica zostało uchwalone uchwałą Nr XXXI/275/2002 z dnia 29 sierpnia 2002r. z późniejszymi zmianami.

W 2006 r. została wykonana Ocena aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analizy i zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawarto w dokumencie przyjętym Uchwałą Nr XXXV/241/2006 Rady Gminy w Pysznicy z dnia 26 października 2006 r.

Uwzględniając ustalenia ww. analizy, stwierdza się, iż Gmina nie ustaliła obowiązku sporządzenia planu miejscowego oraz nie opracowała wieloletniego programu sporządzania planów, w obrębie przedmiotowego obszaru. W związku z powyższym nie można ocenić przedmiotowego projektu planu w zakresie zgodności z wynikami analiz, o których mowa w art. 32 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przyjęte założenia projektowe w planie miejscowym uwzględniają uniwersalne projektowanie, wskazując na wykorzystanie powstałej funkcji przez szerokie grono ludzi.



## 7. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Skutki finansowe uchwalenia projektu planu dla budżetu zostały wskazane w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu.

Analiza prognozy wskazuje, iż dochody gminy w wyniku rozwoju zagospodarowania mogą być znaczące, szczególnie w zakresie wzrostu opłat dotyczących wzrostu wartości nieruchomości wg ustalonej stawki procentowej od podatków od gruntów i budynków. Koszty jakie poniesie gmina związane są natomiast z rozbudową komunikacji (drogi publiczne) oraz sieci infrastruktury technicznej (wodociąg).

Wydatki Gminy związane rozbudową komunikacji oraz infrastruktury technicznej, mogą być realizowane z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podkarpackiego oraz innych programów. W związku z przeznaczeniem terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługową wartość nieruchomości niewątpliwie wzrośnie.

Pozytywna kreacja przestrzeni, rozwiązania planistyczne w zakresie zasad zagospodarowania terenu wzmocnią obecną estetykę przestrzeni i przyczynią się do wzrostu ogólnego standardu przedmiotowego obszaru oraz do wzrostu wartości nieruchomości.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „**Ziarny**” w Pysznicy niewątpliwie uporządkuje zasady ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej. Zwiększenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe zaspokoi rosnące zapotrzebowanie w tym zakresie. Przyczyni się również pośrednio do wzrostu aktywności gospodarczej całej Gminy.