

UZASADNIENIE
do projektu uchwały Rady Gminy Pysznica uchwalającej miejscowy plan
zagospodarowania przestrzennego „Jasna Polana 2” w Pysznicy

1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany na podstawie uchwały Nr VIII/49/2024 Rady Gminy Pysznica z dnia 30 października 2024r. 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,
- obszary wymagające sporządzenia mpzp,
- otulina Parku Krajobrazowego Lasy Janowskie,
- GZWP Nr 425 oraz jego obszar ochronny.

Dopuszczalne zagospodarowanie dotyczy funkcji związanej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Na przedmiotowym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą IX/47/2015 Rady Gminy Pysznica z dnia 28-05-2015 (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z dn. 9 lipca 2015, poz. 2090). Przeznaczeniem wskazanym w ww. planie są tereny leśne.

Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Jasna Polana 2**” w Pysznicy obejmuje cztery cztery obszary położone w środkowej części gminy w miejscowości Pysznica:

- Obszar pierwszy usytuowany na wschód od ul. Wolności i południe od ul. Miłej (powierzchnia około 2,66ha).
- Obszar drugi i trzeci położone na południe od ul. Dębowej (łącznie powierzchnia około 0,98ha).
- Obszar czwarty położony na północ od ul. Wrzosowej (powierzchnia około 1,18ha).

Obszary te stanowią własność prywatną, w przeważającej mierze stanowiąca grunty leśne, pozostała część jest niezainwestowana i przeznaczona w obowiązującym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Poza analizowanym obszarem znajdują się tereny rolne (wskazane w mpzp pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną) i leśne, tereny usługowe oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, drogi publiczne i wewnętrzne.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podyktowane jest koniecznością stworzenia możliwości lokalizacji nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, 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.

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

W ekofizjografii podstawowej opracowanej dla projektu planu oraz prognozie oddziaływania na środowisko nie wykazano przeciwwskazań do wprowadzenia proponowanej 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,
- sąsiedztwa inwestycji w stosunku do istniejącej zabudowy i terenów dróg publicznych.

2. PROCEDURA PLANISTYCZNA SPORZĄDZANIA PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jasna Polana 2” w Pysznicy, 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 23 grudnia 2021 r. poz. 2404).

Na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z ze zm.), zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu zostały rozesłane do właściwych organów, ukazały się w miejscowej prasie, na stronie internetowej Urzędu Gminy, Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń urzędu oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie: na tablicy ogłoszeń w pobliżu terenu objętego mpzp Jasna Polana 2. 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,

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 2024 poz. 1112).

Zgodnie z art. 53 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 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Rzeszowie uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w

prognozie oddziaływania na środowisko. Powiatowy Inspektor Sanitarny w Mielcu 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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Wymagania powyższe zostały zrealizowane w projekcie planu m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg. 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 2024 r. poz. 82). 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.

Obszar planu znajduje się w zasięgu otuliny Parku Krajobrazowego Lasy Janowskie. Teren znajduje się poza obszarami Natura 2000, a na najbliższej położony tego typu obszar (Dolina Dolnego Sanu PLH180020) znajduje się w odległości ok. 2,5 km 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.

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 części terenu w aglomeracji Pysznica;
- 4) położenie terenu w otulinie Parku Krajobrazowego Lasy Janowskie;

Na terenie objętym planem dopuszcza się:

- 1) przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie;
- 2) lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 3) wydzielenie działek pod realizację urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni minimalnej lecz nie większej niż 0,05 ha, zapewniającej zachowanie warunków technicznych zabudowy.

Z uwagi na wymagania ochrony środowiska ustalono, iż na terenie objętym planem zakazuje się: lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, z wyjątkiem: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;

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 współczesnej:

Obszar planu miejscowego położony jest **poza** obszarami ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie objętym planem **nie** występują obiekty objęte formami ochrony konserwatorskiej oraz stanowiące dobra kultury współczesnej przewidziane w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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, 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: prywatną.

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.

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 w szczególności w jego południowej części gdzie znajdują się tereny niezainwestowane.

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 umożliwiają realizację takich inwestycji.

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

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

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zapewniono poprzez ustalone ustawowo działania:

- w zawiadomieniach, obwieszczeniu i ogłoszeniach o przystąpieniu do sporządzenia 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 ... 2025 r. do 2025 r. z terminem składania uwag do dnia 2025 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami, odbyła się ... 2025 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Powyższe informacje podano do wiadomości na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej;

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Ogłoszenia i obwieszczenia wyszczególnione w punkcie 11 zostały umieszczone w prasie „Monitor Polski”, 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 fotograficzna stanu istniejącego, w tym zagospodarowania terenów sąsiednich.
- Analiza przykładowych form zabudowy 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. 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 obszaru, który posiada dogodny dostęp do dróg publicznych.

- 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. Wolności, co daje możliwość bezpośredniego korzystania z transportu publicznego.

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

W granicach planu nie przewiduje się realizację dróg rowerowych. Plan obejmuje wyłącznie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, Z uwagi na wskazane w planie przeznaczenie nie zachodzi potrzeba zapewnienia rozwiązań przestrzennych w tym zakresie.

- 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 zlokalizowany jest w obrębie **obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno- przestrzennej w granicach jednostki osadniczej**. Proponowana zabudowa mieszkaniowa, 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:**
nie dotyczy.

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. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Analiza planowanego przeznaczenia terenów objętych projektem planu wskazuje, iż dochody gminy w wyniku rozwoju zagospodarowania mogą być znaczące, szczególnie w zakresie sprzedaży działek oraz wzrostu opłat dotyczących wzrostu wartości nieruchomości wg ustalonej stawki procentowej od podatków od gruntów i budynków.

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 „**Jasna Polana 2**” w Pysznicy niewątpliwie uporządkuje zasady ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy. Zwiększenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe zaspokoi rosnące zapotrzebowanie w tym zakresie. Przyczyni się również pośrednio do wzrostu aktywności gospodarczej całej Gminy.