

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Tyczynie uchwalającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 2/2021 terenu położonego w miejscowości Kielnarowa Gmina Tyczyn

1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany na podstawie uchwały Nr XXXVIII.264.21 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 29 lipca 2021 r. 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 Miejskiej w Tyczynie uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/290/02 z dnia 29 sierpnia 2002 r. z późniejszymi zmianami. Zakres i przeznaczenie terenu objętego projektem planu są zgodne z podstawowym dokumentem polityki przestrzennej gminy jakim jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn. Przedmiotowy obszar obejmuje wyznaczone w ww. Studium tereny pod tereny mieszkaniowe.

Opracowany projekt MPZP nr 2/2021 terenu położonego w miejscowości Kielnarowa Gmina Tyczyn obejmuje granicami obszar o powierzchni ok. 8,62 ha. Położony jest w północno-wschodniej części gminy Tyczyn w miejscowości Kielnarowa pomiędzy granicą administracyjną gminy a drogą powiatową nr 1400R. Teren znajduje się na zboczu o ekspozycji południowej, jest w przeważającej części niezainwestowany, stanowi użytki rolne, na których zaniechano działalności rolniczej. Na terenie występują liczne zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne. Część terenu stanowią grunty role klasy III wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Poza obszarem objętym projektem planu występują tereny rolne, leśne oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa.

Na przedmiotowym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podyktowane jest przede wszystkim potrzebą stworzenia możliwości lokalizacji funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, która zaspokoi w najbliższej perspektywie zapotrzebowanie na tereny zabudowy mieszkaniowej.

W ekofizjografii podstawowej opracowanej dla projektu planu oraz w prognozie oddziaływania na środowisko nie wykazano przeciwwskazań do wprowadzenia proponowanej funkcji z wyłączeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

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:

- zamierzonej inwestycji o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,
- infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę, odbioru ścieków komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz,
- sąsiedztwa inwestycji w stosunku do istniejącej zabudowy i terenów dróg publicznych,
- występowania na terenie i w jego bezpośrednim sąsiedztwie terenów rolnych i leśnych.

2. PROCEDURA PLANISTYCZNA SPORZĄDZANIA PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **nr 2/2021 terenu położonego w miejscowości Kielnarowa Gmina Tyczyn** 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 2022 r. poz. 503) 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 2003 r. 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,
- 4) wniosek w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

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 2021 r. poz. 2373, 2389).

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 oraz Powiatowy Inspektor Sanitarny w Rzeszowie uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

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 oraz terenów sąsiednich. Zaprojektowanie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie prawidłowo wkomponowanej przyszłej zabudowy w istniejącą strukturę funkcjonalną. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania wyznaczonej funkcji 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 mieszkaniowa jednorodzinna spełnia i uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe w kontekście przyjętych zasad zagospodarowania dla omawianego terenu. Zaproponowano takie formowanie architektury projektowanej zabudowy w zakresie gabarytów, spadków dachów, ich

kolorystyki oraz wskaźników zabudowy, które stanowią kontynuację oraz uzupełnienie walorów krajobrazowych miejscowości Kielnarowa. Planowana lokalizacja zabudowy wpisana zostanie w ukształtowanie terenu oraz w nawiązaniu do istniejącej zabudowy na analizowanym terenie. Powyższe założenia mają pozytywny wpływ na walory architektoniczne i krajobrazowe, stanowiąc jednocześnie uzupełnienie planowanej funkcji w strukturze przestrzennej analizowanego zagospodarowania terenu (istniejąca zabudowa mieszkaniowa po stronie zachodniej, południowej oraz północnej terenu objętego planem);

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Na obszarze planu nie występują grunty leśne, które wymagają uzyskania na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161, z późn. zm.). Występują natomiast grunty rolne wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele niedolne i nieleśne.

Na obszarze planu oraz w sąsiedztwie nie występują przekroczenia poziomu hałasu oraz nie jest przewidziane ich przekroczenie w przyszłości.

Biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania, ustalono, iż przy zagospodarowaniu terenu objętego planem, należy uwzględnić przebiegi istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od tych sieci i urządzeń;

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.

Omawiany teren nie przylega też do terenów objętych ochroną konserwatorską;

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 jednorodzinną, stanowić będzie uzupełnienie oraz kontynuację istniejącej już zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej zarówno od strony północnej terenu objętego planem jaki i po jego południowej stronie. Znajdująca się po stronie zachodniej droga łącząca obie te jednostki osadnicze została w znacznej mierze również zabudowana budynkami mieszkalnymi, z uwagi na trudne warunki terenowe związane z licznymi wąwozami oraz terenami leśnymi w celu kształtowania przestrzeni w uporządkowany sposób zostały wytypowane tereny posiadające umiarkowane warunki dla posadowienia zabudowy mieszkaniowej. Lokalizacje posiadające korzystniejsze warunki dla rolnictwa usytuowane są w dolinie rzecznej jednak ze względu na prowadzoną na tych terenach produkcję rolną uznano iż lokalizacja zabudowy mieszkaniowej na obszarach o gorszych warunkach dla rolnictwa (znaczne nachylenie terenu, brak cieków nawadniających, liczne wąwozy) jest wyborem uwzględniającym zarówno potrzeby produkcji rolnej jak również możliwości posadowienia budynków mieszkalnych (pod względem warunków gruntowych, liczne osuwiska na terenie

gminy ograniczają w znacznym stopniu możliwości wyboru terenów pod zabudowę, prace nad ochroną przeciw osuwiskową SOPO dla terenu gminy są w trakcie opracowania).

Ustalenie zasad zagospodarowania terenu oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów w obszarze projektu planu.

Z uwagi na wprowadzenie uzupełniającego układu komunikacyjnego w postaci dróg wewnętrznych (bez przejazdu tzw. ślepych) na części terenu MN nie jest możliwe wyznaczenie minimalnych szerokości fontu działki dla działek lokalizowanych na zakończeniu ww. dróg. Dostępność komunikacyjna nowo wydzielanych działek stykać się będzie z układem komunikacyjnym często na długości nie przekraczającej 5m. W tym konkretnym przypadku odstąpiono od wyznaczenia minimalnej szerokości działki budowlanej. Pozostałe parametry określające zasady scaleń i podziału na działki budowlane ustalone w planie, gwarantują zachowanie cech działki budowlanej dla nowo wyznaczanych działek budowlanych.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowić będzie optymalne wykorzystanie terenu z zachowaniem niezbędnej powierzchni biologicznie czynnej w nawiązaniu do terenów sąsiednich oraz charakteru jednostki osadniczej. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości zabudowy w m. Kielnarowa;

7) prawo własności:

Obszar objęty planu stanowi własność prywatną oraz Gminy Tyczyn;

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 terenów 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 indywidualnych oraz zbiorczych systemach wodno-kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych.

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 i wewnętrzne;

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 w dniach od ...2022 r. do... z terminem składania uwag do dnia ...2022 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami, odbyła się ... 2022 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Powyższe informacje podano do wiadomości na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Tyczynie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładce „Obwieszczenia”;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Ogłoszenia i obwieszczenia wyszczególnione w punkcie 11 zostały umieszczone w prasie lokalnej (...), na tablicach ogłoszeń w budynku Urzędu Miasta w Tyczynie, na tablicach ogłoszeń w miejscowości Kielnarowa, na stronie internetowej Urzędu Miasta w Tyczynie, 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 oraz jej jakość do celów zaopatrzenia ludności. Ponadto dopuszczono zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych.

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. Planowana funkcja jest zgodna z oczekiwaniami i potrzebami mieszkańców gminy oraz uwarunkowaniami zewnętrznymi i wewnętrznymi.
- Na etapie opracowania projektu planu nie wpłynęły żadne wnioski.

Ustalając przeznaczenie terenu korzystano z opracowań i z analiz:

- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe wykonane dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 2/2021 terenu położonego w miejscowości Kielnarowa Gmina Tyczyn
- Wizje w terenie, analiza fotograficzna stanu istniejącego, w tym zagospodarowania terenów sąsiednich,
- Analiza przykładowych form zabudowy pod kątem możliwych rozwiązań architektonicznych.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne dla obszaru wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z rozwojem mieszkaniowej. Predyspozycje te wynikają zarówno z analiz tendencji rozwojowych w Gminie, jak z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn z późniejszymi zmianami.

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 o powierzchni około 8,62 ha, który posiada dogodny dostęp do drogi publicznej poprzez projektowane drogi wewnętrzne i publiczne.

Atutem rozwojowym gminy jest korzystne położenie komunikacyjne - gmina zlokalizowana jest na szlaku handlowym północ - południe oraz w pobliżu szlaku wschód - zachód. Gminę przecina ponad 7 kilometrowy odcinek drogi wojewódzkiej nr 878 relacji Rzeszów - Dylągówka. Od niej odgałęziają się drogi powiatowe o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym, prowadzące m.in. do Brzozowa i Sanoka. Wszystkie miejscowości mają połączenia komunikacyjne z Tyczynem i Rzeszowem. Ponadto gmina Tyczyn leży w zasięgu oddziaływania ośrodka subregionalnego jakim jest Rzeszów, co znacznie wzbogaca jej możliwości rozwoju przestrzenno-gospodarczego;

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 drogi powiatowej (w odległości około 500 m);

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

W granicach planu nie przewiduje się ścieżek rowerowych, z uwagi na niewielki zakres opracowania. Możliwość lokalizacji takich inwestycji została dopuszczona w ciągu dróg publicznych. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów będzie możliwy poprzez projektowane drogi publiczne i wewnętrzne;

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

Proponowana zabudowa stanowi uzupełnienie istniejącego zagospodarowania analizowanego terenu i jest wpisana w strukturę funkcjonalno-przestrzenną całej gminy. Przyjęte przeznaczenie terenów oraz ustalone wskaźniki i parametry urbanistyczne odwzorowują potrzeby niezbędne do realizacji planowanego przedsięwzięcia. Realizacja ustaleń planu nie stwarza zagrożenia wytworzenia rozproszonych układów urbanistycznych w granicach administracyjnych Gminy Tyczyn;

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.

Obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn zostało uchwalone Uchwałą Nr XXXVIII/290/02z dnia 29 sierpnia 2002 r. z późniejszymi zmianami.

W 2018 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 LV.402.18 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 19 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W świetle powyższych analiz, stwierdzono, że w badanym okresie zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i miasta postępowały w sposób zróżnicowany zarówno pod względem dynamiki jak i rozmieszczenia w przestrzeni. Zauważa się znaczny postęp w realizacji inwestycji związanych z rozbudową lub budową sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Znacząca jest również tendencja rozwoju budownictwa mieszkaniowego szczególnie w miejscowościach Tyczyn, Kielnarowa i Hermanowa.

Uwzględniając ustalenia ww. analiz, stwierdza się, iż Gmina nie ustaliła obowiązku sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany, oraz nie opracowała wieloletniego programu sporządzania planów. 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 planu 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 terenów położonych w miejscowości Kielnarowa Gmina Tyczyn 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 poboru opłaty dotyczącej wzrostu wartości nieruchomości wg ustalonej stawki procentowej od podatków od gruntów i budynków.

Wydatki Gminy związane z rozbudową oraz budową infrastruktury technicznej, mogą być realizowane z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podkarpackiego oraz innych programów. W związku z przeznaczeniem terenu pod zabudowę mieszkaniową 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.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, niewątpliwie uporządkują zasady ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz użytkowania terenów.