

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Tyczynie uchwalającej II zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowościach Hermanowa i Kielnarowa Gmina Tyczyn

1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU

Projekt II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany na podstawie uchwały Nr XXI.148.20 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 28 lutego 2020 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/290/02z dnia 29 sierpnia 2002 r. z późniejszymi zmianami. Zakres i przeznaczenie terenu objętego projektem zmiany 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 m.in. pod: DG - tereny działalności gospodarczej usługowo - produkcyjnej.

Na przedmiotowym terenie obowiązuje **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowościach Hermanowa i Kielnarowa Gmina Tyczyn, uchwalony uchwałą Nr XII/97/2003 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 30 października 2003 r. wraz z późniejszą zmianą Nr 1 uchwaloną uchwałą Nr XI/61/2007 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 22 sierpnia 2007 r.**

Opracowany projekt zmiany MPZP dla terenu zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów obejmuje granicami obszar o powierzchni ok. 10 ha położony w południowej części Gminy Tyczyn w miejscowościach Hermanowa i Kielnarowa.

Przedmiotowy teren usytuowany jest na południe od drogi gminnej oraz na północ od granicy z gminą Błazowa. Teren w części zagospodarowany jest obiektami zakładu usługowo - przemysłowego, w pozostałej części stanowi grunt rolny. Poza obszarem pojawia się nieliczna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa oraz tereny rolne i leśne.

Sporządzenie II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podyktowane jest przede wszystkim koniecznością uaktualnienia zapisów dotyczących obsługi komunikacyjnej oraz cech i zasad zagospodarowania terenów usługowo-produkcyjnych. Funkcjonowanie zabudowy usługowo - produkcyjnej pozwoli na kontynuację działalności istniejących na terenie firm oraz umożliwi tworzenie nowych miejsc pracy, zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy i miasta Tyczyn.

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

W trakcie sporządzania zmiany planu opracowano materiały planistyczne, na podstawie których przyjęto założenia planistyczne oraz przeanalizowano złożone w wyniku

zawiadomienia wnioski do zmiany planu mające zasadniczy wpływ na kształt zagospodarowania obszaru objętego zmianą planu, a w szczególności w zakresie:

- zamierzonej inwestycji o funkcji usługowej i produkcyjnej,
- 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

II zmiana **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Hermanowa i Kielnarowa Gmina Tyczyn** została opracowana zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293) 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 zmiany 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 zmiany planu.

W trakcie prac nad projektem zmiany planu opracowano:

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

W trakcie sporządzania projektu zmiany planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów 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 (Dz. U. z 2020r. poz. 283 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 oraz Powiatowy Inspektor Sanitarny w Rzeszowie uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Projekt II zmiany 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 zmiany 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 zmiany planu zabudowy z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Ustalona w planie zabudowa usługowa oraz produkcyjna 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 oraz wskaźników zabudowy, które stanowią kontynuację istniejącej zabudowy. 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 istniejącej zabudowy przemysłowo-usługowej oraz jej najbliższego sąsiedztwa;

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

Na obszarze planu nie występują grunty leśne, które wymagałyby 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.), zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

Na obszarze zmiany 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 zmianą planu, 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 zmiany 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 zmianie planu miejscowego 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 w trybie i na zasadach określonych w przepisach powszechnie obowiązujących dla proponowanej funkcji;

6) walory ekonomiczne przestrzeni:

Ustalone w zmianie planu przeznaczenie pod zabudowę usługową oraz produkcyjną, stanowić będzie spełnienie potrzeb inwestycyjnych na przedmiotowym terenie. Z uwagi na lokalizację oraz kontynuację istniejącej działalności gospodarczej, projektowana zabudowa stanowić będzie optymalne wykorzystanie terenu z zachowaniem niezbędnej powierzchni biologicznie czynnej w nawiązaniu do zrealizowanego zagospodarowania na części zainwestowanej nieruchomości;

7) prawo własności:

Obszar objęty zmianą planu stanowi własność prywatną, podmiotów gospodarczych oraz Gminy;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Teren zmiany 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 zmiany planu oraz zaplanowane przeznaczenia terenów powodują, iż potrzeby interesu publicznego w jego zasięgu są ograniczone. Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się do inwestycji usługowych oraz produkcyjnych. Zadania gminy w zakresie infrastruktury społecznej, tj. oświata, edukacja, ochrona zdrowia oraz sport i wypoczynek nie dotyczą przedmiotowego projektu planu;

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

Potrzeby w tym zakresie w projekcie zmiany planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej umożliwiających rozbudowę istniejących sieci i urządzeń. Rozwój infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach planu na zbiorczych systemach wodno – kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych.

Ustalane w zmianie planu przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową oraz produkcyjną będzie generować rozbudowę sieci infrastruktury technicznej i budowę nowych odcinków sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, deszczowej, elektroenergetycznej, gazowej – przebiegających przez teren objęty planem lub w jego sąsiedztwie. 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 zmiany planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu odbywać się będzie poprzez projektowaną drogę publiczną oraz uzupełniający układ dróg wewnętrznych do istniejącej drogi publicznej położonej poza granicami planu - jest to kontynuacja dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały uwzględnione w treści uchwały;

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

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

- w zawiadomieniach, obwieszczeniu i ogłoszeniach o przystąpieniu do sporządzenia II 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 II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dniach od ...2020r. do... z terminem składania uwag do dnia ...2020r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami, odbyła się ... 2020r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu zmiany 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 Hermanowa, 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 zarówno do celów produkcyjnych (technologicznych) jak i sanitarno – bytowych. 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 (usługowa oraz produkcyjna) jest zgodna z oczekiwaniami i potrzebami mieszkańców gminy oraz uwarunkowaniami zewnętrznymi i wewnętrznymi.
- Na etapie opracowania projektu zmiany planu wpłynęło kilka wniosków, które zostały przeanalizowane i w odpowiednim zakresie uwzględnione.

Ustalając przeznaczenie terenu korzystano z opracowań i z analiz:

- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe wykonane dla potrzeb II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowościach Hermanowa i 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 intensywnych funkcji związanych z budową usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. 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 II zmiany planu przeznaczenie terenu dotyczy częściowo zainwestowanego obszaru o powierzchni około 10 ha, który posiada dogodny dostęp do drogi publicznej.

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:**

Wprowadzie projekt zmiany planu nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej, lecz warto zauważyć, że użytkownicy planowanej zabudowy usługowo – produkcyjnej mogą korzystać z komunikacji transportu publicznego, zlokalizowanego wzdłuż drogi gminnej.

Na tej drodze prowadzony jest ruch komunikacji lokalnej, co daje pracownikom i użytkownikom możliwość bezpośredniego korzystania z transportu publicznego;

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

W całym planie ustalone zasady zagospodarowania umożliwiają realizację ścieżek rowerowych,

- 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 II zmiany planu zlokalizowany jest w jednostkach osadniczych w miejscowości Hermanowa. Teren planu stanowi kontynuację funkcji (po byłych Zakładach Mięsnych „Herman”).

Proponowana zabudowa stanowi uzupełnienie istniejącego zagospodarowania analizowanego terenu i jest wpisana trwale w zwartą 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 2018r. 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 Miasto nie ustaliło obowiązku sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany, oraz nie opracowało wieloletniego programu sporządzania planów. W związku z powyższym nie można ocenić przedmiotowego projektu zmiany 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 zmianie 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 II zmiany planu terenów położonych w miejscowościach Hermanowa i Kielnarowa Gmina Tyczyn dla budżetu zostały wskazane w prognozie finansowej skutków uchwalenia zmiany planu.

Analiza prognozy wskazuje, iż dochody gminy w wyniku rozwoju zagospodarowania w niewielkim zakresie ulegną zmianie.

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 obiekty usługowe i produkcyjne 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.

II zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, niewątpliwie uporządkuje zasady ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz użytkowania terenów wokół istniejącej zabudowy.