

## UZASADNIENIE

### **do projektu uchwały Rady Gminy Frysztak uchwalającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów aktywności gospodarczej I w miejscowości Twierdza w Gminie Frysztak**

---

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

Projekt miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów aktywności gospodarczej I w miejscowości Twierdza w Gminie Frysztak został opracowany na podstawie uchwały Nr NR XXVI/237/2021 Rady Gminy Frysztak z dnia 26 lutego 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 Frysztak, uchwalonego uchwałą nr XIII/108/99 Rady Gminy we Frysztaku z dnia 29 grudnia 1999 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 Frysztak. Przedmiotowy obszar obejmuje wyznaczone w ww. Studium tereny zabudowane (do zachowania).

Na przedmiotowym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Opracowany projekt MPZP dla terenu zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów obejmuje granicami obszar o powierzchni ok. 3,37 ha położony w centralnej części gminy w miejscowości Twierdza, pomiędzy rzeką Wisłok i linią kolejową nr 106 Rzeszów Główny - Jasło.

Przedmiotowy teren jest częściowo zainwestowany obiektami usługowymi oraz produkcyjnymi o zróżnicowanej formie architektonicznej. Poza obszarem pojawia się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa, tereny kolei, tereny rolne oraz wód śródlądowych płynących (rz. Wisłoka).

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podyktowane jest przede wszystkim koniecznością uaktualnienia zapisów dotyczących obsługi komunikacyjnej oraz cech zabudowy i zasad zagospodarowania terenów usługowo-produkcyjnych w uporządkowany sposób pozwalający na kontynuację działalności istniejących na terenie firm i nieuciążliwe współistnienie z sąsiadującą zabudową mieszkaniową. Umożliwi również stworzenie nowych miejsc pracy, zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Frysztak. W projekcie planu nie wyznaczono minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z uwagi na istniejące zagospodarowanie i zainwestowanie terenu.

W ekofizjografii podstawowej opracowanej dla projektu planu oraz prognozie oddziaływania na środowisko nie wykazano przeciwwskazań do wprowadzenia proponowanej funkcji z wyłączeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz niektórych z grupy mogących potencjalnie 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 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, terenu kolei oraz dróg publicznych,
- położenia w granicach otuliny Czarnorzecko - Strzyżowskiego Parku Krajobrazowego,
- położenia w sąsiedztwie obszaru Natura 2000 Wisłok Środkowy z Dopływami,
- położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Dolina rzeki Wisłok nr 432.

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

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów aktywności gospodarczej I w miejscowości Twierdza w Gminie Fryszak** 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 2021 r. poz. 741 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 2008r. 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 poz. 247 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 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 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 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 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326.), zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

W wyniku realizacji ustaleń planu nie przewiduje się pogorszenia warunków akustycznych na terenach sąsiadującej zabudowy zagrodowej.

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.

**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 w trybie i na zasadach określonych w przepisach powszechnie obowiązujących dla proponowanej funkcji;

**6) walory ekonomiczne przestrzeni:**

Ustalone w planie miejscowym 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 planem stanowi własność prywatną oraz podmiotów gospodarczych;

**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 niezagrażających 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. 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 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.

Ustalone w planie 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 planu jego ustalenia umożliwią realizację takich inwestycji.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu odbywać się będzie poprzez układ dojazdów i 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 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 ...2021r. do... 2021r. z terminem składania uwag do dnia ...2021r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami, odbyła się ... 2021r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Powyższe informacje podano do wiadomości na stronie internetowej Urzędu Gminy we Frysztaku oraz w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładce „Obwieszczenia i Informacje”;

**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 Gminy we Frysztaku, na stronie internetowej Urzędu Gminy Frysztak, 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.

**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 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów aktywności gospodarczej I w miejscowości Twierdza w Gminie Frysztak;
- 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 Frysztak 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 częściowo zainwestowanego obszaru o powierzchni około 3,37 ha, który posiada dogodny dostęp do drogi publicznej.

Mocnymi stronami Gminy Frysztak jest położenie w paśmie Pogórza Strzyżowsko - Dynowskiego co skutkuje wspaniałymi walorami krajobrazowymi. Rzeźba terenu umożliwia uprawianie różnych sportów zimowych. Dużym zasobem jest park krajobrazowy oraz kompleksy leśne bogate w rzadkie gatunki roślin i zwierząt oraz ciekawe zabytki. Znaczne partie zalesione odznaczają się bardzo wartościowymi cechami m.in. wysokim stopniem naturalności, występowaniem roślin chronionych oraz licznymi skałkami i piaskowcami;

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

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

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:**

nie dotyczy;

**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 planem zlokalizowany jest w jednostce osadniczej w miejscowości Twierdza. Teren planu stanowi kontynuację istniejącej funkcji usługowej oraz produkcyjnej.

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 Frysztak;

**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 Frysztak zostało uchwalone Uchwałą Nr XIII/108/99 z dnia 29 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami.

W 2020 r. została wykonana Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Frysztak oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, 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 XIX/173/2020 Rady Gminy Frysztak z dnia 29 maja 2020 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Frysztak oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W świetle powyższych analiz, stwierdzono, że w badanym okresie zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy 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.

Uwzględniając ustalenia ww. analiz, stwierdza się, iż Gmina nie ustaliła obowiązku sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany, oraz nie opracowało 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 w planie 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 terenów aktywności gospodarczej I w miejscowości Twierdza w Gminie Frysztak dla budżetu zostały wskazane w prognozie finansowej skutków uchwalenia 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.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, niewątpliwie uporządkuje zasady ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz użytkowania terenów wokół istniejącej zabudowy.