

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Gminy w Pysznicy uchwalającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów usług sportu i rekreacji w Pysznicy

1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany na podstawie uchwały Nr XXIII/150/2021 Rady Gminy w Pysznicy z dnia 30 września 2020r. 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 uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/275/2002 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 Pysznica. Przedmiotowy obszar obejmuje wyznaczone w ww. Studium tereny pod „tereny usług sportu i rekreacji”.

Na przedmiotowym terenie nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Opracowany projekt MPZP dla zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji w Pysznicy obejmuje granicami obszar o powierzchni ok. 2,46 ha położony w centralnej części gminy w miejscowości Pysznica.

Przedmiotowy teren usytuowany jest u zbiegu ulic Krętej i Kwiatowej. Teren jest zainwestowany obiektami po byłej Spółdzielni Kółek Rolniczych w Pysznicy. Grunty występujące na analizowanym obszarze sklasyfikowane są w ewidencji gruntów jako zurbanizowane (Bi). W chwili obecnej stanowią własność gminną.

Poza obszarem znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podyktowane jest przede wszystkim koniecznością stworzenia terenów usług sportu i rekreacji przy istniejącej Szkole im. Jana Pawła II w Pysznicy, które pozwolą w sposób zorganizowany, uwzględniając ład przestrzenny, określić warunki i zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

W ekofizjografii podstawowej opracowanej dla projektu planu oraz prognozie oddziaływania na środowisko nie wykazano przeciwwskazań do wprowadzenia proponowanej funkcji usługowej oraz usług sportu i rekreacji 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 usługowej oraz usług sportu i rekreacji,
- 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,
- położenia w Otulinie Parku Krajobrazowego Lasy Janowskie,
- położenie w granicach GZWP Nr 425,
- położenia na obszarze aglomeracji Pysznica.

2. PROCEDURA PLANISTYCZNA SPORZĄDZANIA PLANU

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy usługowej i produkcyjnej 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 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 (Dz. U. z 2021r. 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 uzgodnił 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 wyznaczonych działek budowlanych w planie określono wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy, uzupełniono istniejący układ komunikacyjny w celu zapewnienia prawidłowej obsługi w zakresie dostępności terenów do dróg publicznych;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Ustalona w planie zabudowa usług sportu i rekreacji 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 Pysznica. Planowana lokalizacja zabudowy usługowej wpisana zostanie w ukształtowanie terenu oraz w nawiązaniu do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich oraz w najbliższym otoczeniu. Przyjęto rozwiązania umożliwiające realizację zamierzenia polegającego na dopuszczeniu 30% usług nie związanych ze

sportem i rekreacją. Powyższe 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 nie występują grunty rolne ani leśne wymagające uzyskania na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1161 z późn. zm.), zgody na zmianę przeznaczenia na cele 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:

- 1) przebiegi istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od tych sieci i urządzeń;
- 2) położenie w Otulinie Parku Krajobrazowego Lasy Janowskie.

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 usługowej w trybie i na zasadach określonych w przepisach powszechnie obowiązujących dla proponowanej zabudowy;

6) walory ekonomiczne przestrzeni:

Ustalone w planie przeznaczenie pod zabudowę usług sportu i rekreacji, stanowić będzie spełnienie potrzeb społecznych na przedmiotowym terenie. Z uwagi na lokalizację funkcji sportu i rekreacji, planowana zabudowa stanowić będzie optymalne wykorzystanie terenu z zachowaniem niezbędnej powierzchni biologicznie czynnej w nawiązaniu do zagospodarowania na terenie zlokalizowanym poza granicami planu;

7) prawo własności:

Obszar objęty planem stanowi własność Gminy. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu ustalono zasady podziału na działki budowlane;

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 niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;

9) potrzeby interesu publicznego:

Struktura własności gruntów w obszarze planu oraz zaplanowane przeznaczenie terenu powodują, iż potrzeby interesu publicznego w jego zasięgu są zabezpieczone. Potrzeby te na obszarze planu dotyczą inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną oraz zadaniami gminy w zakresie infrastruktury społecznej, tj. oświaty, edukacji, sportu, rekreacji i wypoczynku;

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 może 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 umożliwiają realizację takich inwestycji.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu odbywać się będzie przede wszystkim poprzez przyległą drogę publiczną oraz wewnętrzną.

Dojazd do obszaru objętego planem będzie realizowany przez komunikację istniejącą lub wydzielaną w przypadku zaistnienia takich potrzeb. 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 ... 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 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 (...), 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 oraz jej jakość zarówno do celów usługowych 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 (usług sportu i rekreacji) jest zgodna z oczekiwaniami i potrzebami inwestorów 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 usług sportu i rekreacji w Pysznicy.
 - Analiza fotograficzna stanu istniejącego, w tym zagospodarowania terenów sąsiednich,
 - Analiza przykładowych form zabudowy usługowej oraz obiektów sportowych pod kątem możliwych rozwiązań architektonicznych.
- Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru wykazały jego predyspozycje do rozwoju intensywnych funkcji związanych z rozwojem usług sportu i rekreacji. Predyspozycje te wynikają zarówno z analiz tendencji rozwojowych w Gminie, jak z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pysznica 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 2,46 ha, który posiada dogodny dostęp do drogi publicznej oraz wewnętrznej, 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:

Wprawdzie projekt planu nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej lecz warto zauważyć, że użytkownicy planowanej zabudowy usługowo mogą korzystać z komunikacji transportu publicznego, zlokalizowanego wzdłuż drogi dojazdowej. Na tej drodze prowadzony jest ruch komunikacji lokalnej, co daje pracownikom i użytkownikom możliwość bezpośredniego korzystania z transportu publicznego. Najbliższe przystanki zbiorczej komunikacji autobusowej zlokalizowane są w odległości ok 30 m od terenu objętego planem miejscowym;

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

Ustalenia zawarte w planie 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 planu zlokalizowany jest w jednostce osadniczej w miejscowości Pysznica.

Proponowana zabudowa usług sportu i rekreacji stanowi duży potencjał do 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.

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 2006r. 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 2006r.

Uwzględniając ustalenia ww. analiz, 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 terenów usług sportu i rekreacji w Pysznicy, dla budżetu zostały wskazane w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu.

Analiza prognozy wskazuje, iż dochody gminy w wyniku rozwoju zagospodarowania mogą być mało znaczące, szczególnie w zakresie sprzedaży działek oraz wzrostu opłat dotyczących wzrostu wartości nieruchomości wg ustalonej stawki procentowej od podatków od gruntów i budynków. Natomiast realizacja poszerzenia drogi publicznej oraz sieci infrastruktury technicznej może wpływać na wydatki Gminy, w tym jej budżet, jednak w niewielkim stopniu.

Wydatki Gminy związane z poszerzeniem drogi oraz infrastruktury technicznej, mogą być realizowane z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podkarpackiego oraz innych programów. W związku z przeznaczeniem terenu pod zabudowę 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 dla usług sportu i rekreacji w Pysznicy, niewątpliwie uporządkuje zasady ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyczyni się również do wzrostu aktywności gospodarczej całej Gminy.