UCHWAŁA NR XL/334/2022
RADY GMINY FRYSZTAK
z dnia 24.06.2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów aktywności gospodarczej I w miejscowości Twierdza w Gminie Frysztak

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 503), po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń 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 późn. zm.

Rada Gminy Frysztak uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów aktywności gospodarczej I w miejscowości Twierdza w Gminie Frysztak dla terenu o powierzchni około 3,37 ha położonego w miejscowości Twierdza, pomiędzy rzeką Wisłok i linią kolejową nr 106 Rzeszów Główny - Jasło, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały i obowiązujący w zakresie określonym legendą;
   2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag;
   3) załącznik Nr 3 - dane przestrzenne aktu.

§2

W granicach planu wyznacza się teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczony na rysunku planu symbolem: **1.UP** – teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

ROZDZIAŁ II.
USTALENIA DLA CAŁEGO TERENU OBJĘTEGO PLANEM

§3

1. 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) wydzielenie działek budowlanych o powierzchniach nie większych niż 0,05 ha z przeznaczeniem pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej wraz z dojściem i dojazdem o łącznej szerokości nie mniejszej niż 3,5 m;
   3) lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

2. 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 granicach GZWP nr 432 „Dolina Rzeki Wisłok", zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale;
   3) położenie w Otulinie Czarnorzecko – Strzyżowskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale;
   4) położenie terenu w sąsiedztwie linii kolejowej nr 106 Rzeszów Główny - Jasło, poprzez lokalizację budynków, budowli oraz zagospodarowania zielenią z wymogami przepisów ustawy o transporcie kolejowym;
   5) położenie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000 tj. Wisłok Środkowy z Dopływami PLH 180030, zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale.

§4

Na terenie objętym planem zakazuje się:
   1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska;
   2) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska tj.:
      a) dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała negatywne oddziaływanie na środowiska;
      b) instalacji do produkcji mas bitumicznych, instalacji do garbowania lub uszlachetniania skór, instalacji do dystrybucji ropy naftowej, produktów naftowych, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest, instalacji do produkcji paliw z produktów roślinnych, w tym elementów wchodzących w skład tych instalacji lub będących jakąkolwiek częścią składową zakładu eksploatującego tego rodzaju instalację;
   3) z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg.

§5

1. Do czasu realizacji ustaleń planu tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy.
2. Nie dopuszcza się innego czasowego zagospodarowania terenu.

§6

1. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:
   1) zaopatrzenie w energię elektryczną:
      a) z istniejących sieci niskiego i średniego napięcia położonych na terenie objętym planem i poza jego granicami poprzez ich rozbudowę lub budowę,
      b) ze stacji transformatorowych zlokalizowanych poza granicami planu lub na terenie objętym planem,
      c) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej - wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub hydrotermalną - zlokalizowanych na terenie objętym planem o mocy nie przekraczającej 100kW;
   2) zaopatrzenie w wodę poprzez włączenie do istniejących sieci lub rozbudowę, budowę nowych sieci wodociągowych o przekroju zapewniającym obsługę całego terenu objętego planem;
   3) zaopatrzenie w gaz poprzez włączenie do istniejących sieci lub rozbudowę, budowę nowych o przekroju zapewniającym obsługę całego terenu objętego planem;

4) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną poprzez budowę i rozbudowę sieci teletechnicznych zlokalizowanych na terenie objętym planem lub poza jego granicami oraz z indywidualnych systemów telekomunikacyjnych;
5) odprowadzenie ścieków przemysłowych i komunalnych poprzez włączenie do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej lub rozbudowę, budowę nowych sieci o przekroju zapewniającym obsługę całego terenu objętego granicami opracowania planu z odprowadzeniem na oczyszczalnię ścieków w Pułankach;
6) dopuszcza się odprowadzenie ścieków przemysłowych poprzez gromadzenie w szczelnych zbiornikach na własnej działce i usuwanie przez specjalistyczne podmioty;
7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
   a) rozwiązać indywidualnie do środowiska w sposób nie powodujący przenikania ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i gruntów, nie powodujących naruszenia stosunków wodnych na gruntach osób trzecich,
   b) z parkingów i powierzchni utwardzonych narażonych na zanieczyszczenie rozwiązać w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych:
      - poprzez budowę sieci kanalizacji deszczowej o przekroju zapewniającym obsługę całego terenu objętego granicami planu;
      - poprzez systemy odprowadzania wód deszczowych do: zbiorników retencyjnych, wód i gruntów;
8) gromadzenie odpadów komunalnych oraz związanych z prowadzoną działalnością usługową i produkcyjną, w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie;
9) ogrzewanie budynków indywidualne nie pogarszające stanu środowiska.

§7

1. Teren oznaczony symbolem **1.UP** o pow. około 3,37 ha, przeznacza się pod lokalizację zabudowy **usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.**

2. W granicach terenu dopuszcza się **lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW**, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w tym:
   1) urządzenia fotowoltaiczne do produkcji energii elektrycznej należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 5 m od granic działki budowlanej;
   2) zaopatrzenie w energię elektryczną:
      a) poprzez włączenie do istniejącej sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej na terenie objętym planem poprzez odpowiednie systemy redukcyjne i przesyłowe,
      b) do sieci elektroenergetycznej średniego napięcia zlokalizowanej na terenie objętym planem lub poza jego granicami, poprzez ich przebudowę, rozbudowę lub budowę poprzez odpowiednie systemy redukcyjne i przesyłowe.

3. **Zasady zagospodarowania terenu:**
   1) ustala się dla budynków nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
   2) dopuszcza się zachowanie istniejących części budynków zlokalizowanych poza liniami zabudowy w obecnej formie z zakazem rozbudowy i nadbudowy paza liniami zabudowy;
   3) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w dowolnych proporcjach dla realizacji funkcji usługowych, produkcyjnych, składowych i magazynowych;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 40%;
5) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,004 i nie większy niż 1;
6) dopuszcza się wydzielenie dojścia i dojazdu o szerokości nie mniejszej niż 6m do działek budowalnych nie posiadających bezpośredniej dostępności komunikacyjnej do drogi publicznej.

4. **Zasady podziału na działki budowlane:**
   1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,1 ha;
   2) linie podziału na działki budowlane: prostopadle i równolegle do dłuższego odcinka zachodniej granicy planu z możliwością odchylenia do 7^0.

5. **Cechy zabudowy budynków o funkcji usługowej, produkcyjnej, składowej i magazynowej**:
   1) wysokość zabudowy do 16 m;
   2) dach płaski, dwuspadowy, wielospadowy, oparty na łuku;
   3) nachylenie połaci do 40^0;
   4) kierunek lokalizacji głównej kalenicy lub szczytu dachu równolegle lub prostopadle do dłuższego odcinka zachodniej granicy planu z możliwością odchylenia do 7^0.

6. **Cechy zabudowy dla wiat i budynków garażowych**:
   1) wysokość zabudowy do 14 m;
   2) dach płaski, dwuspadowy, wielospadowy, oparty na łuku;
   3) nachylenie połaci do 40^0;
   4) kierunek lokalizacji głównej kalenicy lub szczytu dachu równolegle lub prostopadle do dłuższego odcinka zachodniej granicy planu z możliwością odchylenia do 7^0.

7. **Obiekty budowlane (z wyłączeniem budynków) i urządzenia techniczne** związane z podstawowym przeznaczeniem terenu o wysokości nie większej niż 20 m, lokalizowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od linii granic planu.

8. **Stanowiska postojowe** w ilości dostosowanej do potrzeb, lecz nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych lub/i części budynków produkcyjnych pełniących funkcję usługową, administracyjną lub socjalną.

9. **Dostępność komunikacyjna** do drogi gminnej nr 112175R bezpośrednio lub pośrednio poprzez:
   1) dojścia i dojazdy niewyznaczone na rysunku planu;
   2) drogę wewnętrzną stanowiącą działkę nr ew. 275/4 położoną wzdłuż po południowo-zachodniej granicy planu.

§9

Ustala się 0,1 % stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

ROZDZIAŁ III.
PRZEPISY KOŃCOWE

§10

Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Frysztak.

§11

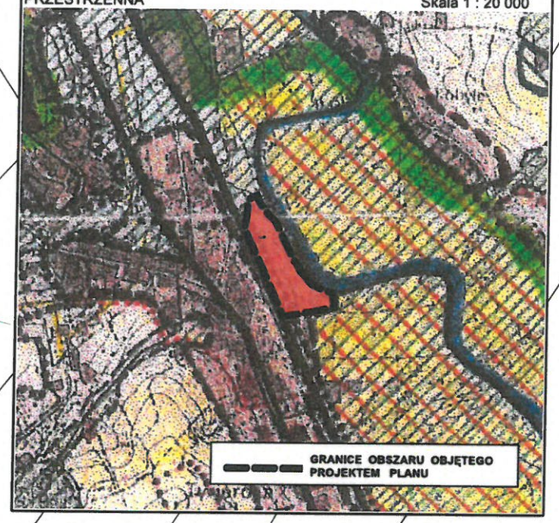
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady

Jacek Król

Elektronicznie podpisany przez Jacek Król
Data: 2022.06.29 11:59:47 +02'00'

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY FRYSZTAK. OZNACZENIA RYSUNKU STUDIUM pn. "STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA" Skala 1 : 20 000



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ I W MIEJSCOWOŚCI TWIERDZA W GMINIE FRYSZTAK

Skala 1:1 000
podziałka liniowa
0 10 50m

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XL/334/2022
Rady Gminy Fryszтak
uchwalonej dnia 24.06. 2022r.

LEGENDA:

OBOWIĄZUJACE OZNACZENIA PLANU:

- GRANICE PLANU
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- UP — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

* TEREN USYTUOWANY JEST W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 432 „DOLINA RZEKI WISŁOK"
* TEREN USYTUOWANY JEST W GRANICACH OTULINY CZARNORZECKO - STRZYŻOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

- ISTNIEJĄCE BUDYNKI ZLOKALIZOWANE POZA LINIAMI ZABUDOWY

Załącznik nr 2 do uchwały Nr XL/334/2022
Rady Gminy Frysztak z dnia 24.06.2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

Rady Gminy Frysztak o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów aktywności gospodarczej I w miejscowości Twierdza w Gminie Frysztak.

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy Frysztak rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów aktywności gospodarczej I w miejscowości Twierdza w Gminie Frysztak.

1. **Uwaga wniesiona przez osobę prawną w dniu 7.03.2022r.:**

   Treść uwagi: *Treść projektu uchwały w §3 ust. 2 pkt 5 zmienić na: „położenie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000 tj. Wisłok Środkowy z Dopływami PLH180030, zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale.” (...)*

   Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Frysztak: uwaga częściowo nieuwzględniona.

   Uzasadnienie: Nie uwzględnia się uwagi w odniesieniu do formy zapisu projektu uchwały, ponieważ jest on jednoznaczny i zgodny z obowiązującymi przepisami prawa. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), ustalenia części tekstowej projektu planu formułuje się zgodnie z następującymi wymogami: ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawierają nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów. Ponieważ z aktu dotyczącego przyjęcia Natury 2000 nie wynikają zakazy i nakazy dotyczące zasad zagospodarowania i zabudowy, które można ująć w projekcie planu, odniesiono się do całościowego zagospodarowania terenów z uwzględnieniem projektowanego przeznaczenia.
   Ponadto zauważa się, iż art. 80 Prawa ochrony środowiska odnosi się do warunków wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, którego na etapie planu miejscowego się nie przewiduje a dopiero przy uzyskiwaniu pozwolenia na budowę.

   Rozstrzygnięcie Rady Gminy Frysztak: uwaga nieuwzględniona.

2. **Uwaga wniesiona przez osoby fizyczne w dniu 7.03.2022r.:**

   Treść uwagi: *Treść projektu uchwały w §3 ust. 2 pkt 5 zmienić na: „położenie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000 tj. Wisłok Środkowy z Dopływami PLH180030, zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale.” (...)*

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Frysztak: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Nie uwzględnia się uwagi w odniesieniu do formy zapisu projektu uchwały, ponieważ jest on jednoznaczny i zgodny z obowiązującymi przepisami prawa. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), ustalenia części tekstowej projektu planu formułuje się zgodnie z następującymi wymogami: ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawierają nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów. Ponieważ z aktu dotyczącego przyjęcia Natury 2000 nie wynikają zakazy i nakazy dotyczące zasad zagospodarowania i zabudowy, które można ująć w projekcie planu, odniesiono się do całościowego zagospodarowania terenów z uwzględnieniem projektowanego przeznaczenia.
Ponadto zauważa się, iż art. 80 Prawa ochrony środowiska odnosi się do warunków wydania DUŚ, którego na etapie planu miejscowego się nie przewiduje a dopiero przy uzyskiwaniu pozwolenia na budowę.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Frysztak: uwaga nieuwzględniona.

3. Uwagi wniesione przez podmiot prawny w dniu 7.03.2022r.:

Treść uwag*: 1. Nieprzekraczalna linia zabudowy należy wyznaczyć w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy terenu kolejowego.*

2. W §4 należy dodać kolejny punkt o treści: „lokalizacji budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sposób mogący zakłócać eksploatację i działanie urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także powodować zagrożenia ruchu kolejowego".

3. W §6 ust 1 pkt 7) należy dodać kolejną literę o treści: „zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych na teren kolejowy i wykorzystania kolejowych urządzeń odwadniających". (...)

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Frysztak: uwagi nieuwzględnione.

Uzasadnienie: Ad. 1. Uwaga nie zostaje uwzględniona (jest bezzasadna) w zakresie wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu kolejowego, gdyż ustalona na załączniku graficznym linia zabudowy wynosi 11m.

Ad. 2. Nie uwzględnia się uwagi z powodu właściwości planu miejscowego. Ustalenia planu dotyczą tylko obszaru objętego liniami rozgraniczającymi, natomiast proponowane zapisy odnoszą się do działań związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego czyli na terenie kolejowym.

Ad. 3. Uwaga nie zostaje uwzględniona, gdyż ustalenia planu regulują zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem, aby nie powodowały naruszenia stosunków wodnych na gruntach osób trzecich.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Frysztak: uwagi nieuwzględnione.

4. **<u>Uwaga wniesiona przez osobę prawną w dniu 11.02.2022r.</u>**:

Treść uwag: *1. Uwagi do §1 „Przekroczenie przysługującego gminie władztwa planistycznego poprzez niezgodne z zasadą równości i zasadą proporcjonalności ograniczenie prawa własności nieruchomości stanowi naruszenie zasad sporządzania planu w rozumieniu art. 28 ust. 1 u.p.z.p, a także brak zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Uważamy, że wyłączenie z dużego obszaru wymagającego opracowania planów miejscowych, tylko działek położonych pod adresem Twierdza 66 narusza zasadę proporcjonalności art. 31 ust. 3 Konstytucji, co ograniczy istotę naszych praw i wolności oraz spowoduje naruszenie art. 32 ust. 1 Konstytucji - uchwalenie planu miejscowego tylko dla naszych działek stawia nas w pozycji gorszej niż właścicieli innych gruntów położonych w pobliżu (Młyn Frysztak, Stolarnia Asprod, Cegielnia, Tara, Trans Handel i wiele innych firm, które działają na terenie Twierdzy). Podmioty władające gruntami poza wyznaczonym przez Gminę „terenem aktywności gospodarczej I" będą w znacznie lepszej sytuacji niż nasza firma. Jest to ewidentny przejaw nierówności wobec prawa. W praktyce nie będziemy mogli nie tylko zmienić sposobu użytkowania naszych działek, ale nawet zbyć ich na rzecz dowolnej osoby. Nabywca musi być bowiem podmiotem, który zdecyduje się kontynuować dotychczasową działalność. Stan ten powoduje zatem rzeczywiste ograniczenie możliwości władania nieruchomością i rozporządzania nią. Podsumowując uważamy, że ewentualny obszar powinien być zgodny ze studium i obejmować cały obszar przemysłowy miejscowości Twierdza, a nie tylko kilka działek."*

2. Uwagi do §2 pkt 2 b) „Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji: „instalacji do produkcji mas bitumicznych, instalacji do garbowania lub uszlachetniania skór, instalacji do dystrybucji ropy naftowej, produktów naftowych, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest, instalacji do produkcji paliw z produktów roślinnych, w tym elementów wchodzących w skład tych instalacji lub będących jakąkolwiek częścią składową zakładu eksploatującego tego rodzaju instalację." w/w punkt ogranicza możliwość wykorzystania naszej nieruchomości w sposób taki w jaki moglibyśmy ją wykorzystać przed wejściem w życie planu miejscowego. Potencjalna możliwość zabudowy tego terenu została nam odebrana. Ograniczenie jakie, znalazło się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego narusza nasz interes prawny wynikający z prawa użytkowania wieczystego ww. działek poprzez nieuzasadnione wykluczenie możliwości swobodnego zagospodarowania nieruchomości. (...) Od 27 marca 2003 kiedy to miejscowy plan zagospodarowania utracił ważność Rada Gminy nie podjęła żadnych działań w kierunku uchwalenia planu zagospodarowania dla tego

terenu. 08-08-2018 roku oraz 14-09-2020 zostały nam wydane decyzje o warunkach zabudowy na dwa budynki przemysłowe i nikt nie poinformował nas o ewentualnych problemach z budową. W chwili kiedy zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania w/w decyzje wygasną. Fakt, że w/w decyzje zostały wydane dowodzi tego, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania nie było planowane wcześniej, a jest podyktowane tylko chęcią zapobieżenia niechcianej inwestycji.

Rada Gminy Frysztak podejmując uchwałę o przystąpieniu do sporządzania planu zagospodarowania spowodowała, że nasze działki automatycznie utraciły swoją wartość, natomiast w uchwale nie przewidziano skutków finansowych uchwalenia planu (...)."

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Frysztak: uwagi nieuwzględnione.

Uzasadnienie: Ad. 1 Analiza granic określających zakres przedmiotowego projektu planu, nie wykazuje możliwości naruszenia zasad sporządzania planu w rozumieniu art. 28 ust. 1 u.p.z.p.

Zasięg zabudowy usługowej i produkcyjnej, zgodny jest z rysunkiem kierunków Studium uikzp Gminy Frysztak.

Teren planu miejscowego według Studium leży m.in. w: terenach zabudowanych (do zachowania). Oznaczony jest kolorem brązowym i posiada swoje odzwierciedlenie w legendzie.

Przyjęte przeznaczenie w projekcie planu miejscowego, w żaden sposób nie narusza zasad zagospodarowania ani kierunków wyznaczonych w Studium.

Ponadto szeroki wachlarz inwestycji, które mogą być realizowane na przedmiotowym terenie w sposób wystarczający spełniają możliwości wykorzystania nieruchomości. Mogą to być różnorodne inwestycje z wyjątkiem najbardziej uciążliwych, wymienionych w przedmiotowej uchwale.

Ad. 2. Plan miejscowy przeznacza tereny pod zabudowę usługową oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny. Tym samym determinuje taki sposób zagospodarowania i użytkowania, który daje możliwość realizacji szeregu inwestycji związanych z ww. funkcjami.

Zakazując lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska z pewnymi wyjątkami wymienionymi w uchwale, nie ogranicza w żaden sposób „potencjalnej możliwości zabudowy".
Usytuowanie przedmiotowego terenu w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej oraz Natury 2000, musi uwzględniać takie zasady zagospodarowania, które zabezpieczą ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój danej jednostki osadniczej.

Mając na uwadze lokalizację terenu objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz uwarunkowania wynikające z lokalizacji w sąsiedztwie (GZWP, rzeka Wisłok, obszaru Natura 2000 Wisłok Środkowy z Dopływami PLH180030, Czarnorzecko-Strzyżowski Obszar Chronionego Krajobrazu) wprowadzony został zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz niektórych odpowiednio dobranych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Doboru przedsięwzięć, których realizacja na wskazanym terenie nie będzie możliwa dokonano w oparciu o mogące wystąpić oddziaływania wynikające z funkcjonowania tych działalności a w szczególności mogących mieć potencjalny wpływ na jakość zasobów wodnych oraz jakość powietrza. Bliskość rzeki powoduje, że zanieczyszczenie gleby i wód gruntowych ma bezpośredni wpływ na jakość wód w Wisłoku, a tym samym jakość życia organizmów wodnych, w tym tych które są chronione w ramach obszaru Natura 2000, obszarze chronionego krajobrazu. Należy dodać, że rzeka Wisłok jest również rezerwuarem wód pitnych dla miejscowości położonych poniżej analizowanego terenu. Dodatkowo ewentualna awaria, spowodowałaby zanieczyszczenie wód podziemnych GZWP, który to zbiornik jest także źródłem zaopatrzenia ludności w wodę.
Zauważa się również, że skutki finansowe wynikające z planu zostały zawarte w Prognozie skutków finansowych, opracowanej w trakcie realizacji procedury planistycznej.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Frysztak: uwagi nieuwzględnione.

UZASADNIENIE

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 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 a 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. Wisłok).

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:

- potencjalnych 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 Frysztak 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 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 a także organów wpłynęły, zostały przeanalizowane i w odpowiednim zakresie 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 2022 r. poz. 1029).

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 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 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 Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym osób prywatnych 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 umożliwiają realizację takich inwestycji.
Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu odbywać się będzie poprzez układ dojść i dojazdów oraz drogi wewnętrznej 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 2 lutego do 22 lutego 2022 r.** z terminem składania uwag **do dnia 8 marca 2022 r.** Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami, odbyła się **10 lutego 2022 r.** W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi do projektu planu. Rozstrzygnięcie uwag stanowi załącznik nr 2 do uchwały planu.
Powyższe informacje podano do wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Frysztak (https://bip.frysztak.pl) w zakładce „Obwieszczenia i informacje";

12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**
Ogłoszenia i obwieszczenia wyszczególnione w punkcie 11 zostały umieszczone w prasie lokalnej (Super Nowości), na tablicach ogłoszeń w budynku Urzędu Gminy we Frysztaku, 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 (przystanek autobusowy oraz stacja kolejowa w Twierdzy zlokalizowana w odległości 50 m w linii prostej, odległość dojścia 700 m).

Na drodze wojewódzkiej nr 988 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 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy:**
      Teren objęty projektem planu 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. WPŁYW 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.