

UCHWAŁA NR XLII.292.17
RADY MIEJSKIEJ W TYCZYNIE
z dnia 20 października 2017 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 1/2010 terenu położonego w Tyczynie.

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446, z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), w związku z uchwałą nr XLVIII/341/10 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 31 maja 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2010 terenu położonego w Tyczynie, po stwierdzeniu, że projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn, uchwalonym uchwałą Nr XXXVIII/290/02 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 29 sierpnia 2002 r. z późn. zm.

Rada Miejska w Tyczynie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 1/2010 terenu położonego w Tyczynie, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, będący integralną częścią ustaleń planu, obowiązujący w zakresie określonym legendą, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.

§ 2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 12,06 ha, położony w południowej części miasta Tyczyna, przy granicy z miejscowością Kielnarowa, ograniczony:

- 1) od strony północnej – terenem łąk i zabudowy położonych przy drodze gminnej;
- 2) od strony zachodniej – terenami pól i drogą;
- 3) od strony południowej – terenami zadrzewień;
- 4) od strony wschodniej – granicą administracyjną z miejscowością Kielnarowa.

§ 3. 1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, o powierzchni około 0,73 ha, pod zabudowę usługową;
- 2) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-10 MN**, o łącznej powierzchni około 8,14 ha, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-4 ZP**, o łącznej powierzchni około 1,2 ha, pod zielenią urządzone;

- 4) przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E**, o powierzchni około 0,015 ha, pod infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną;
- 5) przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-2 K**, o łącznej powierzchni około 0,012 ha, pod infrastrukturę techniczną kanalizacyjną;
- 6) przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-2 KX**, o łącznej powierzchni około 0,06 ha, pod ciągi piesze;
- 7) przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-5 KDW**, o łącznej powierzchni około 1,42 ha, pod drogi wewnętrzne;
- 8) przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KD-d**, o powierzchni około 0,48 ha, pod drogę publiczną dojazdową.

2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenów zostały określone w „Przepisach szczegółowych” uchwały.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o linii rozgraniczającej podziału wewnętrznego – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym sposobie zagospodarowania w ramach ustalonego przeznaczenia terenu.

§ 5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy przebieg tych sieci dostosować do zagospodarowania terenu zgodnego z ustaleniami planu;
- 2) linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne przewodowe należy budować jako podziemne;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej, usytuowanej poza obszarem objętym planem, sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, w szczególności poprzez budowę:
 - a) linii 15 kV, w wykonaniu podziemnym w granicach planu,
 - b) stacji transformatorowej kontenerowej 15/0,4 kV, usytuowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1E,
 - c) linii kablowych podziemnych niskiego napięcia 0,4 kV,
 przy czym dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, pod warunkiem, że nie pogorszą stanu środowiska;
- 4) zaopatrzenie w wodę – poprzez rozbudowę istniejącego gminnego wodociągu, poprzez budowę sieci wodociągowej o średnicy Ø 90 mm;
- 5) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej projektowaną kanalizacją sanitarną o średnicy Ø 200 mm;
- 6) odprowadzenie wód opadowych – do istniejących, poza granicami planu, cieków wodnych projektowanymi sieciami kanalizacji deszczowej o średnicy Ø 400 mm; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z budynków do gruntu po własnym terenie;
- 7) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci średnioprężnej poprzez sieć gazową średnioprężną o średnicy Ø 40 mm;
- 8) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła opartych na paliwach ekologicznych nie pogarszających stanu środowiska naturalnego,
- 9) dopuszcza się zwiększenie do 100% lub zmniejszenie do 50% przekrojów i średnic projektowanych w pkt 4, 5, 6 i 7 sieci uzbrojenia terenu, w stosunku do podanych w tych ustaleniach wielkości.

§ 6. 1. Gromadzenie odpadów komunalnych, segregacja oraz ich usuwanie z obszaru planu na zasadach obowiązujących w gminie.

2. Gromadzenie i usuwanie odpadów powstałych w wyniku prowadzenia działalności usługowej, w sposób nie zagrażający środowisku i terenom sąsiednim.

§ 7. Do czasu realizacji ustaleń planu tereny objęte planem pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, bez możliwości ich zabudowy budynkami lub budowlami o charakterze tymczasowym, niezwiązanymi z realizacją zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

§ 8. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 9. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U, o powierzchni około 0,73 ha przeznacza się pod zabudowę usługową, przy czym:

- 1) w ramach usług dopuszcza się lokalizację funkcji: hotelowej, zakwaterowania turystycznego, biurowej, handlowej, kultury, edukacyjnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację: obiektów małej architektury, dojazdów wewnętrznych, parkingów, ciągów pieszych,
- 3) ustala się lokalizację, wyznaczonego na rysunku planu linią rozgraniczającą podziału wewnętrznego, ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem KX/KD;
- 4) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz innych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, pod warunkiem, że ich lokalizacja i gabaryty nie wykluczają możliwości zagospodarowania zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
- 5) nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz ten nie dotyczy infrastruktury technicznej stanowiącej inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) 6 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem 2KDW,
 - b) w zakresie nie objętym ustaleniem lit. a - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować zielenią wysoką;
- 3) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 35% powierzchni terenu;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,001 i nie większy niż 1;
- 5) wysokość zabudowy usługowej - nie większa niż 12 m i nie większa niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym dla budynków o funkcji turystycznej nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 6) przykrycie budynków dachami dwu- lub wielospadowymi, o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;
- 7) dopuszcza się montaż nośników reklamowych na elewacjach budynków - na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni pojedynczej ściany elewacyjnej,

- 8) w przypadku lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej nakazuje się kształtowanie ich formy architektonicznej w sposób maskujący urządzenia telekomunikacyjne.

3. Zasady podziału nieruchomości: powierzchnia działki budowlanej - nie mniejsza niż 0,5 ha.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

1) dostępność komunikacyjna:

- a) poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDW, do drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD-d,
- b) poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 4KDW, połączoną z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDW, do drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD-d;

2) miejsca postojowe dla funkcji:

- a) hotelowej - nie mniej niż 1 na każde 4 miejsca noclegowe;
- b) zakwaterowania turystycznego - nie mniej niż 1 na każde 4 miejsca noclegowe;
- c) biurowej, kultury, edukacyjnej - nie mniej niż 1 na każde 70 m² powierzchni wewnętrznej budynku lub powierzchni wewnętrznej przeznaczonej pod funkcję biurową,
- d) handlowej - nie mniej niż 1 miejsce na każde 60 m² powierzchni wewnętrznej budynku;

3) miejsca postojowe w przypadku funkcji mieszanych - nie mniej niż 1 miejsce na każde 60 m² powierzchni wewnętrznej budynku.

§ 10. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN**, o powierzchni około 1,2 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2MN**, o powierzchni około 0,99 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3MN**, o powierzchni około 0,25 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4MN**, o powierzchni około 1,4 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5MN**, o powierzchni około 1,18 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **6MN**, o powierzchni około 1,86 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7MN**, o powierzchni około 0,15 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8MN**, o powierzchni około 0,32 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **9MN**, o powierzchni około 0,34 ha oraz teren oznaczony na rysunku planu symbolem **10MN**, o powierzchni około 0,45 ha, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przy czym:

- 1) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych;
- 2) ustala się lokalizację, wyznaczonej na rysunku planu, na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 9MN i 10MN linią rozgraniczającą podziału wewnętrznego i oznaczonej symbolem Zp, zieleni urządzonej;
- 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu oraz innych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, pod warunkiem, ich lokalizacja i gabaryty nie wykluczają możliwości zagospodarowania zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązująca linia zabudowy na terenie oznaczonym symbolami 1MN, 2MN i 3MN – 6 m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi symbolami 1KDW i 5KDW;

- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować zielenią wysoką;
 - 4) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,001 i nie większy niż 0,6;
 - 6) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większa niż 10 m;
 - 7) wysokość wolnostojącej zabudowy gospodarczej, garażowej lub garażowo-gospodarczej - 1 kondygnacja nadziemna, przy czym nie większa niż 7 m;
 - 8) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego, garażowego lub garażowo-gospodarczego w granicy działki budowlanej przy takim samym usytuowaniu budynku gospodarczego, garażowego lub garażowo-gospodarczego na działce sąsiedniej, przy czym ściany tych budynków usytuowane w granicy winny przylegać do siebie całą powierzchnią;
 - 9) przykrycie budynków dachami dwu- lub wielospadowymi o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;
 - 10) na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 9MN i 10MN zakazuje się lokalizacji zabudowy na części terenu, wyznaczonej linią rozgraniczającą podziału wewnętrznego, oznaczonej symbolem Zp; ustala się wzmocnienia tej części działek budowlanych murami oporowymi oraz zagospodarowanie zielenią wysoką;
 - 11) ustala się kształtowanie brył budynków w układzie horyzontalnym.
3. Zasady podziału nieruchomości: podział na działki budowlane – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dopuszcza się odchylenie: szerokości frontów działek - do 3 m i kąta położenia granic pomiędzy działkami budowlanymi w stosunku do drogi - do 5°, przy zachowaniu powierzchni działek budowlanych nie mniejszej niż 0,1 ha.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- 1) dostępność komunikacyjna:
 - a) bezpośrednio z przylegającej do działki budowlanej drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD-d,
 - b) poprzez drogę wewnętrzną bezpośrednio przylegającą do działki budowlanej, do drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD-d,
 - c) poprzez drogę wewnętrzną bezpośrednio przylegającą do działki budowlanej i drogę wewnętrzną połączoną z drogą publiczną oznaczoną symbolem 1KD-d, do tej drogi publicznej;
 - 2) miejsca postojowe dla samochodów - nie mniej niż 2 na każdej działce budowlanej.

§ 11. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP** o powierzchni około 0,06 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2ZP**, o powierzchni około 0,08 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3ZP**, o powierzchni około 0,05 ha oraz teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4ZP**, o powierzchni około 1,01 ha, przeznacza się pod zielenią urządzoną z dopuszczeniem:

- 1) lokalizacji podziemnych sieci i naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) małej architektury, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, o utwardzonej nawierzchni.

§ 12. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1E**, o powierzchni około 0,015 ha, przeznacza się pod infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną – stację transformatorową 15/0,4 kV.

§ 13. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1K**, o powierzchni około 0,006 ha oraz teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2K**, o powierzchni około 0,006 ha, przeznacza się pod infrastrukturę techniczną kanalizacyjną – przepompownie ścieków.

§ 14. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KX**, o powierzchni około 0,04 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2KX**, o powierzchni około 0,02 ha, przeznacza się pod ciągi piesze.

§ 15. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW**, o powierzchni około 0,43 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDW**, o powierzchni około 0,64 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3KDW**, o powierzchni około 0,07 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4KDW**, o powierzchni około 0,09 ha oraz teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5KDW**, o powierzchni około 0,19 ha, przeznacza się pod drogi wewnętrzne przy czym:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonym symbolami **1KDW** i **2KDW** – nie mniejsza niż 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **4KDW** – nie mniejsza niż 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonym symbolami **3KDW** i **5KDW** – nie mniejsza niż 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) droga wewnętrzna oznaczona symbolem **5KDW** – zakończona placem nawrotowym;
- 5) ustala się lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia terenu oraz miejsc postojowych dla samochodów – w zakresie niezbędnym dla obsługi zabudowy na obszarze planu.

§ 16. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KD-d**, o powierzchni około 0,48 ha, przeznacza się pod publiczną drogę dojazdową, z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) linie rozgraniczające drogi oznaczonej symbolem **1KD-d** – w pasie szerokości nie mniejszej niż 10 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) jezdnia szerokości nie mniejszej niż 5,5 m;
- 3) chodniki - nie mniej niż jednostronnie;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia terenu.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

§ 17. 1. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 4/98 - terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy drodze do Kielnarowej w Tyczynie, uchwalonego uchwałą nr XXXVIII/278/98 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 18 czerwca 1998 r., ogłoszonego w dzienniku Urzędowym Województwa Rzeszowskiego Nr 8 z 1998 r., poz. 173, w zakresie objętym niniejszym planem.

2. W ustaleniach § 2 uchwały miejscowego planu, o którym mowa w ust. 1, zmienia się powierzchnia terenu objętego planem na „0,38 ha”.

3. W ustaleniach § 3 ust. 1 uchwały miejscowego planu, o którym mowa w ust. 1, zmienia się:
- a) w pkt 1 powierzchnia terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na „0,31 ha”,
 - b) w pkt 2 powierzchnia terenu przeznaczonego pod użytki rolne na „0,07 ha”.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tyczyna.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XLII.292.17 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 20 października 2017 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 1/2010 terenu położonego w Tyczynie.

Rada Miejska w Tyczynie w dniu 31 maja 2010 r. podjęła uchwałę Nr XLVIII/341/10 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 1/2010 terenu położonego w Tyczynie.

Przeprowadzona analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn wykazała, że sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na tym terenie umożliwi zagospodarowanie go w oparciu o zasady kształtowania ładu przestrzennego, zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w przedmiotowym Studium.

W planie miejscowym, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjęto ustalenia dotyczące w szczególności przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oraz uzupełniającą pod zabudowę usługową. Zapewniono możliwość obsługi komunikacyjnej terenu jak również obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, a także wyznaczono tereny zieleni urządzonej.

Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko, sporządzoną do przedmiotowego planu, realizacja zagospodarowania terenu zgodnego z ustaleniami ww. planu jest możliwa na terenie objętym opracowaniem. Z uwagi na występowanie na fragmentach obszaru planu terenów mniej korzystnych pod zabudowę, o większych nachyleniach i o mniej stabilnych gruntach, na tej części terenu ograniczono zabudowę.

Przeprowadzono procedurę sporządzania planu zgodnie z wymaganiami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu zaopiniowano i uzgodniono z właściwymi organami. Projekt nie wymagał opiniowania z wójtem gminy sąsiedniej ze względu na brak projektowanych inwestycji publicznych w sąsiedztwie innej gminy, wynikający z położenia terenu planu w centralnej części gminy. Nie wymagał również uzgodnienia w zakresie złóż kopalin i wód podziemnych, gdyż nie występują one na terenie objętym planem. W sąsiedztwie nie ma również zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Nie występują na obszarze planu ani w jego sąsiedztwie linie elektroenergetyczne najwyższych napięć. Projekt nie wymagał uzgodnienia w zakresie terenów górniczych, gdyż nie występują one na obszarze planu. Projekt rysunku planu sporządzono w skali 1:2000 w związku ze znaczną powierzchnią obszaru objętego planem, stosownie do § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zapewniono udział społeczeństwa na wszystkich etapach procedury sporządzania planu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały spełnione poprzez zaprojektowanie czytelnego układu urbanistycznego, uwzględniającego i podkreślającego warunki terenowe oraz lokalizację obszaru planu. Zaprojektowano zabudowę na dużych działkach (od 0,1 do około 0,27 ha) korespondującą

z przeważającymi, od strony południowo-wschodniej obszaru planu, terenami łąk i zadrzewień oraz istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów sąsiednich, położonych po północno-zachodniej stronie obszaru planu. W sąsiedztwie, od strony północnej, istnieje już zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana na dużych działkach, natomiast po stronie zachodniej terenu wydano kilkanaście decyzji o warunkach zabudowy na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, również na dużych działkach. W planie zaprojektowano więc zabudowę o charakterze ekstensywnym, w otoczeniu zieleni urządzonej.

Zlokalizowanie zabudowy na wzgórzu w układzie uwzględniającym ukształtowanie terenu podkreśla walory krajobrazowe projektowanego osiedla. Ustalenia w zakresie kształtowania architektury budynków uwzględniają zarówno wymagania Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn w tym zakresie, jak również korespondują z otaczającą zabudową.

Ochronę środowiska uwzględniono w rozwiązaniach projektowych planu poprzez przewidziane zbiorowe systemy zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną. Zaprojektowano kilka zespołów zieleni urządzonej, w tym jeden o znacznej powierzchni, położony w południowej części osiedla. Ponadto zaprojektowano zabudowę na dużych działkach i zagwarantowano znaczną powierzchnię obszaru biologicznie czynnego w ramach każdej działki budowlanej, a także konieczność lokalizacji zieleni wysokiej. Uwzględniono sąsiedztwo terenów zabudowy mieszkaniowej o niskim poziomie hałasu, jak również marginalnie wprowadzono przeznaczenie pod usługi, które ze względu na ustalone rodzaje usług nie powinny charakteryzować się odmiennym poziomem hałasu. Nie przewiduje się w planie realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (zgodnie z ustaleniami Studium UiKZP Gminy Tyczyn), za wyjątkiem ewentualnej lokalizacji infrastruktury technicznej stanowiącej inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej na terenie wskazanym pod usługi, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie.

Ze względu na specyfikę ustaleń planu nie przewiduje się pozostawienia obszarów rolnych, jednak należy zaznaczyć, iż w stanie faktycznym obszar ten w znacznej części stanowią nieużytki zadrzewienia i zakrzaczenia. Obserwowany jest brak rolniczej funkcji terenu.

Na terenie objętym planem nie występują grunty leśne, zaś od terenów leśnych, fragmentarycznie występujących w sąsiedztwie terenu planu, projektowana zabudowa odsunięta jest na wymaganą przepisami odległość.

Nie występują na obszarze planu ani w najbliższym jego sąsiedztwie żadne obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego lub zabytków, stąd brak ustaleń w tym zakresie.

Ustalenia planu, ze względu na ustalone funkcje w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, nie wpłyną niekorzystnie na zdrowie czy bezpieczeństwo ludzi lub mienia, czy ograniczenia dla osób niepełnosprawnych.

Prawidłowo wykorzystano w ustaleniach planu walory ekonomiczne przestrzeni poprzez lokalizację osiedla zabudowy w pobliżu istniejącej drogi publicznej powiatowej, z którą osiedle połączono projektowanym, krótkim odcinkiem poszerzonej, istniejącej drogi gminnej, uwzględniając planowane w Studium UiKZP Gminy Tyczyn poszerzenie drogi powiatowej. Ponadto zaprojektowano zabudowę w układzie zwartym, co umożliwi dogodne uzbrojenie terenu.

Projektowane zagospodarowanie terenu uwzględnia wniosek właściciela większości terenu objętego opracowaniem planu. Funkcje publiczne zaprojektowane są tylko w zakresie niezbędnym dla prawidłowego funkcjonowania osiedla, w pozostałym zakresie teren przewidziany jest głównie pod zabudowę, którą właściciele działek będą

mogli realizować indywidualnie. Istniejący układ podziału nieruchomości został uwzględniony w maksymalnym możliwym zakresie, jednak częściowo ulegnie on modyfikacji, co jest nieuniknione przy kształtowaniu nowych układów urbanistycznych na obszarach starych podziałów własnościowych na gruntach rolnych.

Brak jest na obszarze planu oraz w jego najbliższym sąsiedztwie terenów zamkniętych dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, więc w ustaleniach planu brak jest potrzeby ich uwzględniania.

Zaprojektowano drogę dojazdową publiczną łączącą projektowane osiedle z istniejącą drogą publiczną powiatową, przebiegającą po północnej stronie terenu objętego planem. Projektowana droga publiczna będzie obsługiwała również tereny sąsiednie.

Przewidziano rozbudowę uzbrojenia terenu projektowanego osiedla głównie w pasach drogowych drogi publicznej i dróg wewnętrznych, na co pozwala zaprojektowana szerokość dróg w liniach rozgraniczających.

Udział społeczeństwa w sporządzaniu przedmiotowego dokumentu został zapewniony zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z przepisami dotyczącymi udostępniania informacji o środowisku. Zapewniono możliwość składania wniosków i uwag do projektu planu. Pracownicy urzędu udzielali informacji o prowadzonych pracach wszystkim zainteresowanym. Projektanci planu uczestniczyli w dyskusjach publicznych w celu przybliżenia zainteresowanym osobom szczegółów rozwiązań projektu planu oraz udzielenia wyjaśnień w zakresie powodów przyjęcia określonych ustaleń. Ogłoszenia i obwieszczenia o wszystkich wymaganych etapach procedury planistycznej znajdowały się w prasie i na tablicach urzędu gminy oraz były udostępniane w sposób zwyczajowo przyjęty.

Projekt planu został uzgodniony z wszystkimi organami wymaganymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odpowiednim zakresie. Ponieważ uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu została podjęta przed 21 października 2010 r. stosuje się do niej przepisy uprzednie, w zakresie większości zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W późniejszych zmianach ustawy nie wprowadzono obowiązku opiniowania czy uzgadniania z organami, z którymi plan wymagałby dodatkowego uzgodnienia. Zmiany wprowadzone w wyniku uwzględnienia sytuacji budżetowej gminy oraz zmiany dostosowujące do zmienionych przepisów prawa, czy też zmian Studium, nie wymagały ponownego opiniowania czy uzgadniania, gdyż nie zmieniały ustaleń merytorycznych w sposób, który wywołałby zmianę stanowiska organów opiniujących i uzgadniających projekt planu.

Uwarunkowania w zakresie zapewnienia wody przyszłym i obecnym mieszkańcom zostały przeanalizowane na etapie tworzenia projektu planu przez specjalistę z zakresu projektowania i budowy systemów infrastruktury technicznej, czego wynikiem jest przyjęcie określonych rozwiązań w tym zakresie w ustaleniach planu.

W ustaleniach planu przyjęto nieznaczny udział terenów publicznych, ograniczając się do zaprojektowania niezbędnej publicznej drogi dojazdowej, prowadzącej do terenu projektowanego osiedla, od strony istniejącej publicznej drogi powiatowej. Wewnątrz obszaru projektowanej zabudowy przewidziano obsługę komunikacyjną drogami wewnętrznymi. Pierwotnie rozwiązania projektowe przewidywały również wewnątrz osiedla częściowo udział dróg i ciągów publicznych, jednak finansowanie publicznej komunikacji dla tak znacznego obszaru nie mogło być obligatoryjnie zapewnione ze względu na uwarunkowania budżetowe. Przyjęto więc rozwiązanie, stanowiące kompromis pomiędzy dostępem publicznymi drogami do terenów przewidywanych pod zabudowę, a możliwościami budżetowymi gminy, przy uwzględnieniu chęci realizacji przez

właścicieli terenu projektowanego zagospodarowania. Ustalenia w zakresie dróg nie przesądzą więc o konieczności realizacji większości z nich przez gminę. Pozostały obszar planu w zakresie możliwym do wykorzystania na cele budowlane ze względu na uwarunkowania terenowe, został wskazany pod zabudowę. Rozwiązania projektowe przewidują również przejścia piesze i tereny zielone łączące projektowane osiedle z terenami sąsiednimi. Rozwiązania te zarówno w pierwszej jak i drugiej wersji kwalifikacji projektowanych dróg, w tym w zakresie proporcji ilości dróg publicznych i wewnętrznych, zostały poddane publicznej ocenie podczas wyłożeń do publicznego wglądu projektu planu.

Zabezpieczenie wymagań sytuowania nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią jak i z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni przejawia się głównie w samej lokalizacji osiedla zabudowy mieszkaniowej, w granicach administracyjnych miasta Tyczyna, w bliskim sąsiedztwie istniejącej drogi publicznej powiatowej prowadzącej z centrum miasta Tyczyna do miejscowości Kielnarowa (ul. Lasek). Drogą tą kursują pojazdy komunikacji zbiorowej. Na obszarze planu zaprojektowano ciągi piesze i ścieżki rowerowe oraz drogi o szerokości umożliwiającej swobodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Zabudowa zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy istniejącej i projektowanej po stronie północno-zachodniej obszaru planu. Teren wymaga uzbrojenia w zakresie infrastruktury technicznej, jednak jego położenie w pobliżu przebiegających istniejących sieci infrastruktury technicznej umożliwia takie uzbrojenie.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wraz z datą uchwały rady gminy w zakresie wyników tych analiz:

Opracowanie przedmiotowego planu rozpoczęto w 2010 r., kiedy to Rada Miejska podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzania planu na wniosek właściciela większości terenu objętego planem. Gmina postanowiła kompleksowo rozwiązać ustalenia dla większości obszaru MR2, wyznaczonego w Studium, w celu zachowania zasad ładu przestrzennego i właściwych relacji pomiędzy właścicielami terenu. Zadanie sporządzenia projektu planu realizują więc organy gminy trzech kadencji. Ze względu na problemy budżetowe projekt został przerwany na kilka lat, a inicjatywa jego zakończenia została podjęta ponownie przez obecne władze Gminy i Miasta Tyczyn. Potrzeba opracowania planu pozostała aktualna ze względu na wniosek właściciela większości terenu oraz ze względu na tendencję do zabudowy terenów sąsiednich na podstawie indywidualnych decyzji administracyjnych.

W obecnej kadencji organy gminy nie dokonały jeszcze oceny aktualności studium i planów miejscowych. Obowiązuje więc uchwała Rady Miejskiej w Tyczynie Nr LIII/393/14 z dnia 7 listopada 2014 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Tyczyn oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Do uchwały tej załączono „WYNIKI ANALIZ I OCEN DOTYCZĄCYCH AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA TYCZYN ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPDOAROWANIA PRZESTRZENNEGO”.

W załączniku tym wskazano m.in., iż „*brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla większych obszarów i możliwość lokalizacji zabudowy na terenach rolnych (rolniczej przestrzeni produkcyjnej) – powoduje w pewnym sensie chaos w zagospodarowaniu przestrzeni, jak również wzrost kosztów związanych*

z zaopatrzeniem w infrastrukturę techniczną i realizacją dróg dojazdowych spełniających wymogi określone w obowiązujących w tym zakresie przepisach”.(...)

„W celu potencjalnej dalszej poprawy sytuacji w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy i Miasta Tyczyn należy między innymi:

1) sukcesywnie przystępować do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

2) tak planować przyszłą zabudowę, aby skupiała się w pobliżu dróg publicznych z możliwością zapewnienia obsługi komunikacyjnej poprzez drogi wewnętrzne mające połączenie z drogami publicznymi,”(...)

Natomiast w zakresie „Oceny postępów w opracowaniu planów” stwierdzono, iż „postępy dla analizowanego okresu dostosowane są do aktualnych możliwości finansowych gminy. Należy przystępować sukcesywnie do opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla większych obszarów gminy.”

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Uchwała budżetowa Gminy i Miasta Tyczyn na 2017 r., w zakresie inwestycji w infrastrukturę drogową i techniczną, publiczną, przewiduje wydatki na poziomie finansowym około trzykrotnie większym niż prognozowany koszt realizacji podobnych zadań wynikający z ustaleń planu. Ze względu na rozkładanie się w czasie kolejnych etapów realizacji inwestycji publicznych należy założyć, iż na przestrzeni kilku lat wydatki na inwestycje publiczne wynikające z ustaleń planu obejmą w każdorocznym budżecie część budżetu rocznego przewidywanego na te zadania. Ze względu na fakt, iż jeszcze jedynie jeden plan, uchwalony w ostatnich latach w gminie, przewiduje tego typu inwestycje publiczne, należy założyć, iż możliwa jest realizacja ustaleń planu przy wprowadzaniu systematycznie wydatków na ten cel do budżetu, na przestrzeni kilku lat.

MPZP Nr 1/2010 terenu położonego w Tyczynie

RYSUNEK PLANU

0 5 10 15 20 25 30m

SKALA 1 : 2000

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO UCHWAŁY NR .../.../17 RADY MIEJSKIEJ W TYCZYNIE z dnia 2017 r.
W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1/2010
terenu położonego w Tyczynie

LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA PLANU:

	GRANICA OPRACOWANIA PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
	LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA
	LINIA ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCA
	LINIA PODZIAŁU NA DZIAŁKI BUDOWLANE
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ELEKTROENERGETYCZNEJ
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ KANALIZACYJNEJ
	TERENY CIĄGÓW PIESZYCH
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ DOJAZDOWEJ
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

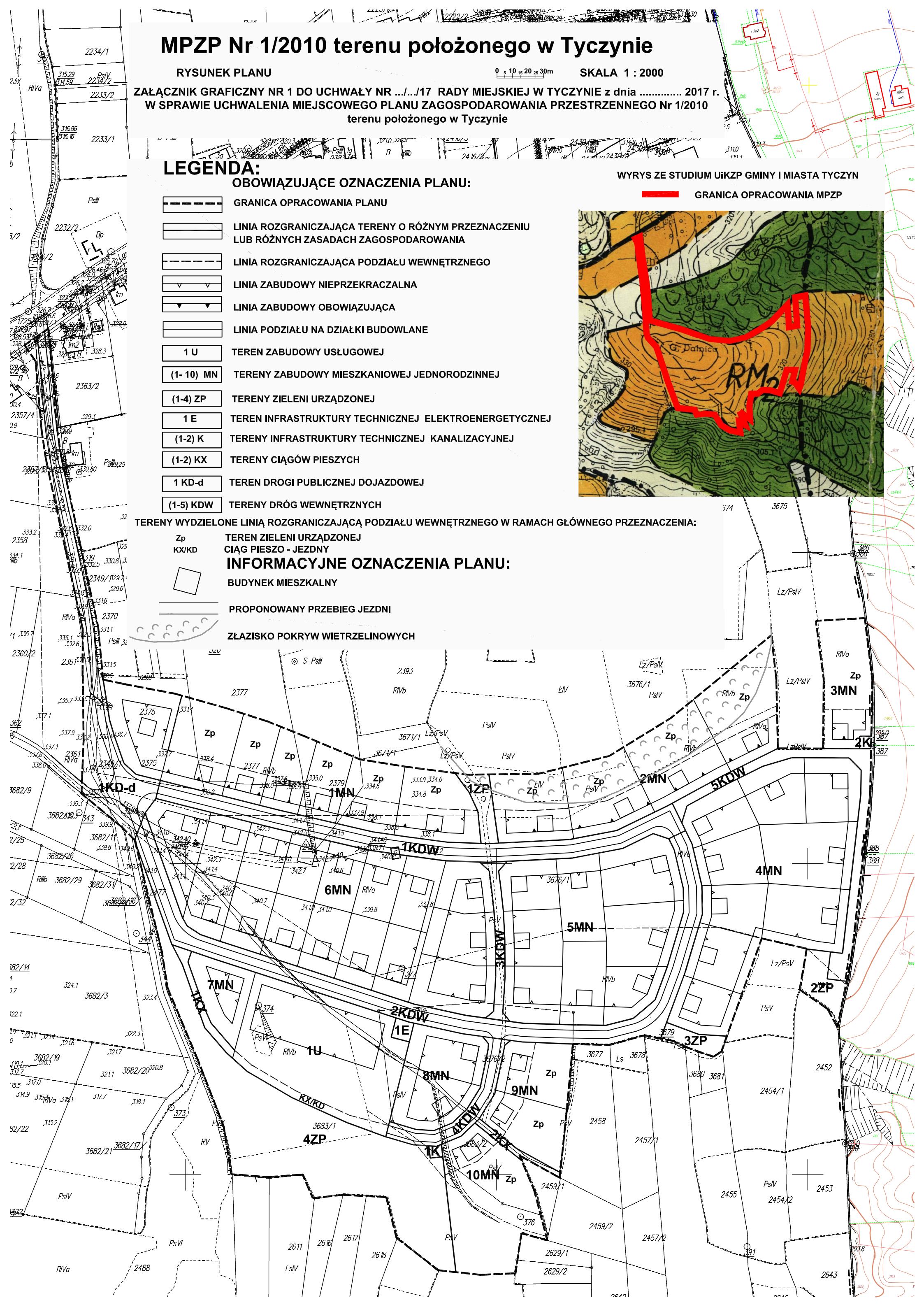
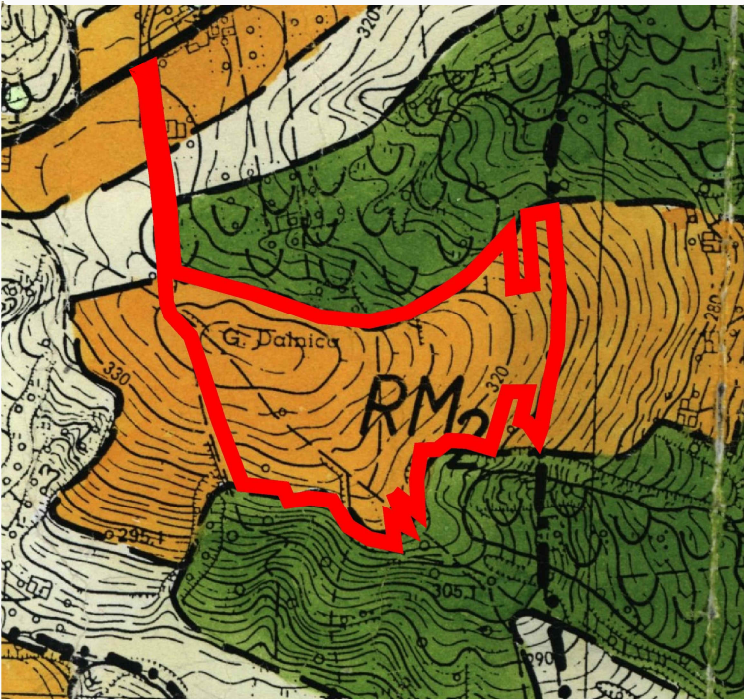
TERENY WYDZIELONE LINIĄ ROZGRANICZAJĄCĄ PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO W RAMACH GŁÓWNEGO PRZEZNACZENIA:

	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	CIĄG PIESZO - JEZDNY
	BUDYNEK MIESZKALNY
	PROPONOWANY PRZEBIEG JEZDNI
	ZŁAZISKO POKRYW WIETRZELINOWYCH

INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU:

WYRYS ZE STUDIUM UIKZP GMINY I MIASTA TYCZYN

GRANICA OPRACOWANIA MPZP



ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 1/2010 terenu położonego w Tyczynie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy będzie odbywać się ze środków własnych gminy.
2. Źródłami finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w pkt 1, będą również:
 - a) środki Unii Europejskiej,
 - b) kredyty bankowe,
 - c) środki prywatne.
3. Nakłady ponoszone na realizację inwestycji celu publicznego będą odpowiednio zagwarantowane w budżecie gminy z uwzględnieniem wykorzystania środków pozabudżetowych. Koszty wykupu ponoszone będą sukcesywnie, w miarę potrzeb lub w miarę występowania właścicieli gruntów o wykup. Koszty realizacji inwestycji ponoszone będą etapowo, z uwzględnieniem nabytych na ten cel gruntów, w latach 2018-2032.