

UCHWAŁA NR XXV.171.20
RADY MIEJSKIEJ W TYCZYNIE
z dnia 31 lipca 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 2/2019 terenu położonego w miejscowości Tyczyn.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2020.713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2020.293 z późn. zm.)

Rada Miejska w Tyczynie uchwala, co następuje:

I PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Tyczynie Nr XXXVIII/290/02 z dnia 29 sierpnia 2002 r., z późniejszymi zmianami, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 2/2019 terenu położonego w miejscowości Tyczyn - zwany w dalszym ciągu uchwałą planem.

2. Przepisami niniejszej uchwały objęty jest teren o powierzchni około 0,923 ha, położony w centralnej części Tyczyna, po południowej stronie ul. Kościuszki przebiegającej w ciągu drogi wojewódzkiej 878 Stobierna-Rzeszów -Dylągówka.

3. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest Rysunek planu, wykonany na mapie w skali 1:1 000, integralnie związany z niniejszą uchwałą, który obowiązuje w zakresie zastosowanych tam oznaczeń;

§ 2.1. W granicy opracowania planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN 1 i MN 2 o łącznej powierzchni około 0,821 ha, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDw 1 i KDw 2 o łącznej powierzchni około 0,102 ha, przeznacza się pod drogi wewnętrzne.

2. Na terenie objętym planem:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze wydzielonych terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 2) obowiązuje uwzględnienie zachowania wymaganych przepisami odległości od istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej a w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów i urządzeń z obiektami i urządzeniami istniejącymi, dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu;
- 3) dopuszcza się:
 - a) budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w sposób, który nie wykluczy zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami niniejszej uchwały,
 - b) wydzielenie działek pod realizację urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni minimalnej, zapewniającej zachowanie warunków technicznych zabudowy.

II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 3.1. Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN 1 i MN 2:

- 1) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej lub bliźniaczej, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległościach:
 - a) 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDw 1,
 - b) 5,0 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDw 2,
 - c) 5,0 m od zachodniej granicy opracowania planu dla terenu oznaczonego symbolem MN 2;
- 2) zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) szerokość frontu działki przylegającej do jednej z wyznaczonych w planie dróg wewnętrznych nie mniejsza niż 20 m,
 - b) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0,07 ha i nie większa niż 0,16 ha;
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6;
- 6) urządzenie na każdej działce co najmniej dwóch miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym dopuszcza się lokalizację jednego z nich w garażu;
- 7) wysokość budynków nie większa niż 6,0 m, w tym;
 - a) mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) garaży i budynków gospodarczych jedna kondygnacja nadziemna;
- 8) dachy budynków dwuspadowe, o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia połaci w granicach do 30° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałem ją imitującym;
- 9) kierunki przebiegu najdłuższych kalenic dachów budynków, równoległe lub prostopadłe do granic pomiędzy wydzielonymi działkami budowlanymi;
- 10) kolorystyka ścian budynków pastelowa;
- 11) ogrodzenia działek od strony dróg wewnętrznych ażurowe;
- 12) obsługa komunikacyjna działek budowlanych bezpośrednia z jednej z dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDw 1 i KDw 2.

2. Zasady zagospodarowania dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDw 1, KDw 2:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDw 1 należy zagospodarować jako fragment drogi wewnętrznej, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDw 2 należy zagospodarować pod drogę wewnętrzną o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m, z poszerzeniem w miejscu włączenia do drogi wewnętrznej KDw 1, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez przyłącz z istniejącej sieci energetycznej zlokalizowanej w granicach lub poza granicami opracowania planu;
- 2) zaopatrzenie w wodę poprzez przyłącz z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w granicach lub poza granicami opracowania planu;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych poprzez przyłącz do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej poza granicami opracowania planu;
- 4) zaopatrzenie w gaz poprzez przyłącz z istniejących sieci gazowych zlokalizowanych po zachodniej granicy opracowania planu lub z indywidualnych zbiorników na gaz płynny zlokalizowanych w granicach własnej działki budowlanej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie ich na własnej działce budowlanej, w sposób nie powodujący wprowadzania do wód

i gruntu substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, oraz nie powodujący naruszenia stosunków wodnych na gruntach sąsiednich;

6) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych (oczek wodnych, stawów itp.);

7) magazynowanie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnych działkach i opróżnianie na zasadach obowiązujących w gminie;

8) ogrzewanie budynków ze źródeł minimalizujących „niską emisję” zanieczyszczeń do powietrza, z możliwością wykorzystania odnawialnych źródeł energii;

9) dopuszcza się rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej z zastosowaniem parametrów zapewniających obsługę całego terenu objętego planem.

4. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z niniejszym planem:

1) teren należy użytkować w sposób dotychczasowy;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z budową obiektów określonych w planie;

3) dopuszcza się indywidualne rozwiązania sposobów odprowadzenia ścieków bytowych w sposób nie powodujący wprowadzania do gruntu substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających najwyższe dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń;

5. Ustala się 30% stawkę, na podstawie której ustalona będzie opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu.

III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tyczyna.

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

U Z A S A D N I E N I E

do uchwały Nr XXV.171.20 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 31 lipca 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 2/2019 terenu położonego w miejscowości Tyczyn

Plan miejscowy stanowi realizację uchwały Nr XV.111.2019 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 25 października 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 2/2019 terenu położonego w miejscowości Tyczyn.

Podstawowym celem sporządzenia planu miejscowego jest stworzenie podstaw formalnych do przygotowania terenów dla realizacji budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, w wyniku zgłoszonych wniosków właścicieli działek objętych planem. W obecnym stanie prawnym na przedmiotowym terenie, z wyłączeniem niewielkich fragmentów działek oznaczonych nr ewid. 999/2 oraz 1021, obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 2/99 – terenu pod działalność produkcyjno-usługowo-handlową przy ul. Kościuszki w Tyczynie. Przedmiotowy plan uchwalony został uchwałą Rady Miejskiej w Tyczynie Nr XI/72/99 z dnia 2 września 1999 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 26 z dnia 22 listopada 1999 r. pod pozycją 1207. Ustalenia przedmiotowego planu w części obejmującej działkę oznaczoną nr ewid. 997/1 określają przeznaczenie pod działalność produkcyjno-usługowo-handlową (teren oznaczony symbolem UP, o powierzchni około 0,13 ha), natomiast w pozostałej części pod użytki rolne (teren oznaczony symbolem RP, o powierzchni około 0,71 ha). Uchwalenia przedmiotowego planu, wejście jego w życie, stosownie do przepisu art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spowoduje utratę w całości wyżej wymienionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Teren objęty planem obejmuje obszar o powierzchni 1 ha. Położony jest w granicach administracyjnych miasta Tyczyna, na wschód od centrum miasta, w odległości do około 320 m od jego Rynku oraz po południowej stronie ul. Tadeusza Kościuszki, stanowiącej fragment drogi publicznej kategorii wojewódzkiej Nr 878 Stobierna-Rzeszów-Dylągówka, w odległości ponad 100 m od tej drogi. Ustalenia planu obejmują działki oznaczone nr ewid. 997/1, 997/2, 999/1, 999/2, 1021 oraz północne części działek oznaczonych nr ewid. 1020 i 1019. Przedmiotowy teren powiązany jest komunikacyjnie z drogą publiczną, ul. Tadeusza Kościuszki, poprzez urządzoną drogę funkcjonującą na zasadach służebności, zlokalizowaną na terenie działek oznaczonych nr ewid. 991, 990 i 989.

Z uwagi na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie centrum Miasta Tyczyna teren znajduje się w zasięgu dogodnego dostępu do wszelkiego rodzaju usług w tym publicznych takich jak administracja oświata kultura oraz sport i rekreacja. W granicach terenu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują ograniczenia wynikające z prawnej ochrony obiektów przyrodniczych.

Położenie w pobliżu zabytkowego centrum miasta Tyczyna wymagało uwzględnienia warunków konserwatorskich dotyczących kształtowania zabudowy na tym terenie, które zostały określone przez Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków po zawiadomieniu przez Burmistrza Tyczyna o podjętej uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu.

Ustalono w przedmiotowym planie zasady zagospodarowania przewidują przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz komunikację wewnętrzną. W planie w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, z uwzględnieniem istniejącego podziału geodezyjnego, ustalono zasady kształtowania działek budowlanych, poprzez wskazanie minimalnych i maksymalnych ich powierzchni oraz szerokości frontów działek przylegających do wyznaczonych dróg wewnętrznych. Ustalenia takie umożliwią zagospodarowanie w granicach planu maksymalnie do 9 działek budowlanych.

W celu kształtowania zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż wyznaczonych dróg wewnętrznych, ustalono parametry zabudowy takie jak wysokość geometria dachu, układ lokalizacji głównych kalenic itp.

Ustalono wyposażenie w infrastrukturę techniczną, poprzez włączenie do istniejących sieci zlokalizowanych w granicach planu lub w terenach bezpośrednio z nim sąsiadujących. Z uwagi na powyższe podjęcie przedmiotowej uchwały nie pociąga za sobą konieczności rozstrzygnięcia o sposobie i terminie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy. Równocześnie dopuszczone zostały lokalizacje rozbudowy sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem, iż ich parametry winny zapewniać obsługę całego terenu objętego planem. Ponadto jako tymczasowy sposób zagospodarowania dopuszczone zostały indywidualne rozwiązania sposobów odprowadzenia ścieków bytowych.

Rozwiązania przyjęte w planie są zgodne z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn, przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Tyczynie Nr XXXVIII/290/02 z dnia 29 sierpnia 2002 r., z późniejszymi zmianami. Według ustaleń tego studium teren objęty przedmiotowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w Strefie centralnej miejskiej, oznaczonej symbolem „C”.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie sporządzania projektu planu, przeprowadzono również określoną ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (jednolity tekst Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późniejszymi zmianami), strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, która została udokumentowana w archiwalnej dokumentacji prac planistycznych.

Po zawiadomieniu o podjętej uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzania przedmiotowego planu, został złożony wniosek jednego z właścicieli części nieruchomości położonych w granicach opracowania, w którym postulowano o przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w możliwości zabudowy szeregowej. Powyższy wniosek znalazł odzwierciedlenie w opracowanym projekcie planu w którym przeznaczono teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą. Z uwagi na położenie terenu w sąsiedztwie zabytkowego centrum miasta Tyczyna, w tym określone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wytyczne konserwatorskie, złożony wniosek w części dopuszczenia możliwości zabudowy szeregowej nie został uwzględniony w opracowanym projekcie planu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie uzgodniony oraz zaopiniowany przez właściwe organy i instytucje.

Do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 3 do 23 czerwca 2020 r., w wyznaczonym terminie tj. do dnia 7 lipca 2020 r. nie zostały złożone na piśmie żadne uwagi. Na zorganizowaną dyskusję publiczną w dniu 19 czerwca 2020 r., nie stawiła się żadna z zainteresowanych stron.

W przedmiotowym planie spełnione zostały wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez ustalenia zawarte w treści uchwały w sprawie uchwalenia planu oraz w rysunku tego planu, poprzez zapewnienie jawności i przejrzystości procedury sporządzania planu oraz udział społeczeństwa.

Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zasad zagospodarowania i zabudowy terenu, w tym między innymi linie zabudowy, intensywność, powierzchnię zabudowy, wysokość budynków układ kalenic dachów i kolorystykę. Uwzględnia wymagania ochrony środowiska poprzez zakaz lokalizacji obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze terenów zabudowy mieszkaniowej, poprzez ustalenie udziału powierzchni biologicznie czynnej, powiązanie z istniejącą infrastrukturą techniczną zapewniającą ochronę przed zanieczyszczeniami, ustalenia usuwania odpadów komunalnych.

W ustaleniach planu uwzględniono wytyczne konserwatorskie wynikające z położenia w pobliżu zabytkowego centrum miasta Tyczyna, co znalazło potwierdzenie w pozytywnym uzgodnieniu projektu planu z Podkarpackim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Rozwiązania i zapisy planu uwzględniają równocześnie potrzeby zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz osób niepełnosprawnych, a także walory ekonomiczne przestrzeni położonej w pobliżu centrum miasta. Uwzględniono prawo własności nie wykraczając poza granice nieruchomości. Spełnione zostały wnioski zainteresowanych właścicieli nieruchomości dotyczące potrzeb inwestowania na przedmiotowym terenie. Ustalenia planu zapewniają potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – organy właściwe w tym zakresie zawiadomione o możliwości składania wniosków a następnie uwag i opinii do projektu planu, nie zgłosiły żadnych potrzeb w tym zakresie.

Ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności jest zapewniona z istniejące sieci zasilanej z gminnego ujęcia wody.

Teren będący przedmiotem opracowanego planu objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast uchwalenie w tym miejscu nowego przeznaczenia i zasad zagospodarowania nie stanowi konsekwencji dokonanej oceny jego aktualności, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lecz jest odpowiedzią na wnioski właścicieli nieruchomości położonych w jego granicach. Ostatnia analiza zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym opracowana była w drugiej połowie 2018 r., oraz przyjęta zastała uchwała Rady Miejskiej w Tyczynie Nr LIV.42.2018 z dnia 19 października 2018 r.

Realizacja ustaleń planu wpłynie na finanse publiczne i budżet gminy, gdyż nie będzie stanowił konsekwencji realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

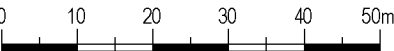
Plan spełnia cel, któremu ma służyć.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2/2019 TERENU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI TYCZYN



RYSunEK PLANU
ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR ... 2020
RADY MIEJSKIEJ W TYCZYNIE
Z DNIA ... 2020 r.

SKALA 1 : 1 000



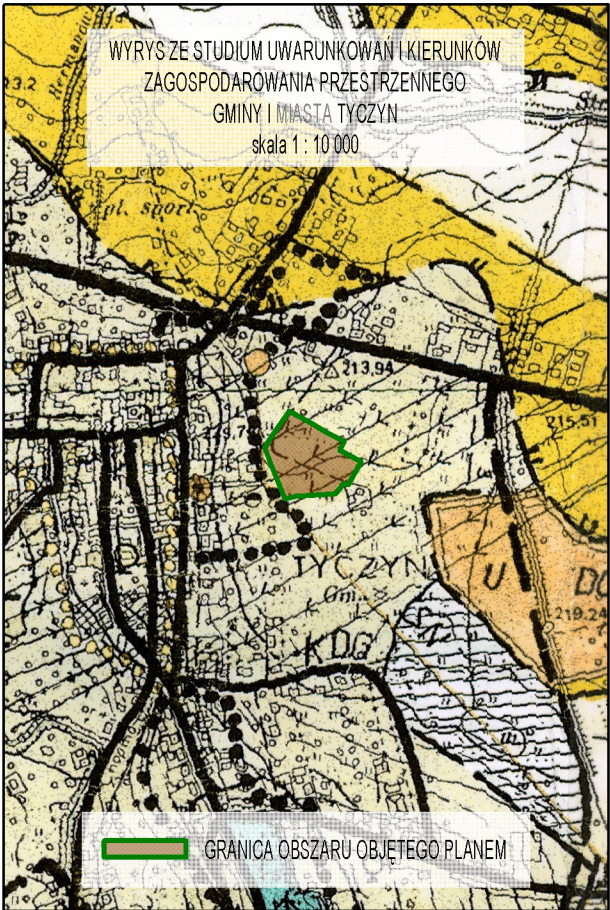
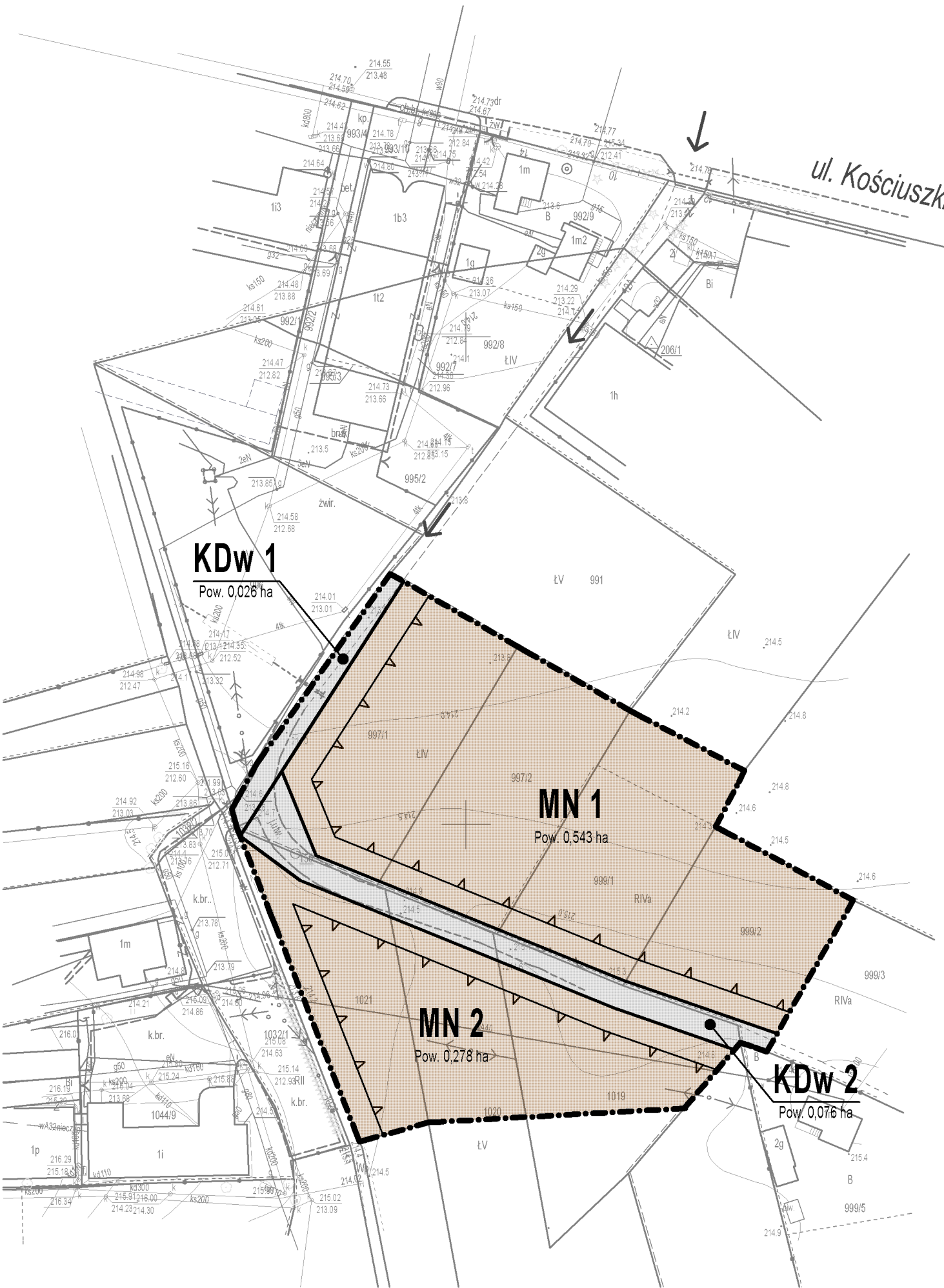
LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDw TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- POWIĄZANIE KOMUNIKACYJNE Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM
- ul. Kościuszki ISTNIEJĄCE OZNACZENIE - NAZWA ULICY





Gmina Tyczyn
Rynek, 36-020 Tyczyn
Tel. +48 17 221 92 11
www.tyczyn.pl

Numer załącznika

Uchwała numer XXV.171.20 "Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 2/2019 terenu położonego w miejscowości Tyczyn." została podjęta następującą proporcją głosów: jestem za 12, jestem przeciw 0, wstrzymuję się 0.

Uchwała została podjęta w trybie jawnym, zwykłą większością głosów.
Data i godzina głosowania: 31.07.2020 10:46:40

Radni zagłosowali jak poniżej:

Jestem za	
1.	Jadwiga Czarnik
2.	Ryszard Fornal
3.	Damian Fudali
4.	Ryszard Kaczor
5.	Grzegorz Lampart
6.	Eugeniusz Malak
7.	Ewelina Malak
8.	Joanna Mroczka
9.	Zdzisław Prokop
10.	Tadeusz Ruszel
11.	Genowefa Szawara
12.	Marian Tadla

Wstrzymuję się	
	BRAK

Jestem przeciw	
	BRAK

Obecni radni, którzy nie wzięli udziału w głosowaniu	
	BRAK

Operatorem systemu był UM - TYCZYN.

Wygenerowano z systemu DSSS Vote za pośrednictwem oprogramowania DSSS Vote App.