

**UCHWAŁA NR25
RADY MIEJSKIEJ W TYCZYNIE
z dnia 2025 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 2/2021 terenu położonego w miejscowości Kielnarowa Gmina Tyczyn**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1465 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn uchwalonego przez Radę Miejską w Tyczynie uchwałą Nr XXXVIII/290/02 z dnia 29 sierpnia 2002r. z późn. zm.

**Rada Miejska w Tyczynie
uchwala, co następuje:**

**ROZDZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 2/2021 terenu położonego w miejscowości Kielnarowa Gmina Tyczyn, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje teren o powierzchni około 8,62 ha położony w północno-wschodniej części gminy Tyczyn w miejscowości Kielnarowa pomiędzy granicą administracyjną gminy a drogą powiatową nr 1400R, w granicach oznaczonych na załączniku do niniejszej uchwały.
3. 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 realizacji zapisanych w niniejszym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
 - 3) załącznik Nr 3 - dane przestrzenne aktu.

§2

W granicach planu wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN;
- 2) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej, w tym 1.KDD i 2.KDD;
- 3) **KDW** – teren drogi wewnętrznej, w tym 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW.

§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) lokalizację obiektów małej architektury;
 - 3) lokalizację kondygnacji podziemnej budynku;
 - 4) wydzielenie działek budowlanych o powierzchniach do 0,05 ha z przeznaczeniem pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej wraz z dojazdem o szerokości nie mniejszej niż 3,5m pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie;
 - 5) na terenie 4.MN wydzielenie dojeżdż i dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
 - 6) lokalizację dróg rowerowych na terenach KDD.
2. Przy zagospodarowaniu terenu objętego planem, należy uwzględnić:
 - 1) przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od tych sieci i urządzeń;
 - 2) ukształtowanie terenu o znacznych spadkach i narażonych na osuwanie się mas ziemnych poprzez dostosowanie lokalizacji obiektów i technologii ich posadowienia do warunków geotechnicznych posadowienia obiektów na gruncie, natomiast rozwiązania techniczno-technologiczne usytuowania i posadowienia projektowanych obiektów muszą uwzględniać wyniki badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, określonych w stosownej dokumentacji zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

§4

Na terenie objętym planem zakazuje się:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, z wyjątkiem: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska;
- 3) odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do ziemi na tereny osuwisk i tereny potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, poza wskazanymi terenami dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do ziemi, jeżeli nie doprowadzi to do wypływu wprowadzanych wód na teren osuwiska lub uaktywnienia ruchów masowych.

ROZDZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§5

1. Tereny oznaczone symbolami **1.MN** o powierzchni 0,45 ha, **2.MN** o powierzchni 0,44 ha, **3.MN** o powierzchni 0,73 ha, **4.MN** o powierzchni 4,42 ha oraz **5.MN** o powierzchni 1,16 ha, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej w:
 - 1) budynkach mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
 - 2) pozostałych budynkach: o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% sumy powierzchni wewnętrznej wszystkich kondygnacji danego budynku.

3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się dla budynków nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) budynki należy lokalizować równolegle lub prostopadle:
 - a) do linii zabudowy od strony frontu działki (od strony wjazdu na działkę),
 - b) do granic działki,
 - c) dopuszcza się odchylenie do 2^0 ;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%;
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,6 powierzchni działki budowlanej;
 - 6) zasady podziału na działki budowlane: minimalna powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,07 ha.
4. Cechy zabudowy budynków mieszkalnych.
 - 1) na terenie 1.MN, 2.MN, 3.MN, 5.MN:
 - a) wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej kalenicy, szczytu dachu lub attyki, nie większa niż 12 m,
 - b) dach nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem nie mniejszym niż 30^0 i nie większym niż 45^0 ,
 - c) pokrycie dachowe: blacha płaska, dachówka ceramiczna lub materiał dachówko - podobny w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym;
 - 2) na terenie 4.MN:
 - a) wysokość budynku o dachu spadzistym na głównej bryle budynku: mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej kalenicy, szczytu dachu lub attyki: nie większa niż 12 m,
 - b) wysokość budynku o dachu płaskim na głównej bryle budynku: mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego punktu dachu lub attyki ostatniej kondygnacji: nie większa niż 9 m,
 - c) dach nad bryłą główną budynku: płaski, spadzisty o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym,
 - d) dla dachów spadzistych dopuszcza się nachylenie połaci dachowych pod kątem nie mniejszym niż 30^0 i nie większym niż 45^0 , pokrycie dachowe t.j. blacha płaska, dachówka ceramiczna lub materiał dachówko - podobny w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym.
5. Cechy zabudowy budynków gospodarczych, garażowych.
 - 1) na terenie 1.MN, 2.MN, 3.MN, 5.MN:
 - a) wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej kalenicy, szczytu dachu lub attyki, nie większa niż 8 m,
 - b) dach nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem nie mniejszym niż 30^0 i nie większym niż 45^0 ,
 - c) pokrycie dachowe t.j. blacha płaska, dachówka ceramiczna lub materiał dachówko - podobny w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym;
 - 2) na terenie 4.MN:
 - a) wysokość budynku o dachu spadzistym na głównej bryle budynku: mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej kalenicy, szczytu dachu lub attyki: nie większa niż 8 m,

- b) wysokość budynku o dachu płaskim na głównej bryle budynku: mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego punktu dachu lub attyki ostatniej kondygnacji: nie większa niż 4,5 m,
 - c) dach nad bryłą główną budynku: płaski, spadzisty o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym,
 - d) dla dachów spadzistych dopuszcza się nachylenie połaci dachowych pod kątem nie mniejszym niż 30^0 i nie większym niż 45^0 , pokrycie dachowe: blacha płaska, dachówka ceramiczna lub materiał dachówko – podobny w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym.
6. Miejsca postojowe:
- 1) na każdy lokal mieszkalny nie mniej niż jedno stanowisko postojowe niezależnie od miejsca w garażu;
 - 2) w przypadku lokalizacji funkcji usługowej dodatkowo należy zapewnić miejsca postojowe w ilości dostosowanej do programu usług, lecz nie mniej niż jedno miejsce na każde pełne 30 m² powierzchni użytkowej związanej z funkcją usługową.
7. Dostępność komunikacyjna:
- 1) terenu 1.MN bezpośrednio do drogi publicznej 2.KDD lub pośrednio przez drogę wewnętrzną 1.KDW do ww. drogi publicznej;
 - 2) terenu 2.MN bezpośrednio do drogi publicznej 2.KDD lub pośrednio przez drogę wewnętrzną 1.KDW i 2.KDW do ww. drogi publicznej;
 - 3) terenu 3.MN bezpośrednio do drogi publicznej 2.KDD lub pośrednio przez drogę wewnętrzną 3.KDW do ww. drogi publicznej;
 - 4) terenu 4.MN bezpośrednio do drogi publicznej 1.KDD i 2.KDD lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW oraz dojścia i dojazdy, o których mowa w §3 ust. 1 pkt. 5 do dróg publicznych 1.KDD i 2.KDD;
 - 5) terenu 5.MN bezpośrednio do drogi publicznej 1.KDD i 2.KDD lub pośrednio przez drogę wewnętrzną 8.KDW do ww. dróg publicznych.

§6

- 1. Teren oznaczony symbolem **1.KDD** o pow. około 0,68 ha oraz **2.KDD** o pow. około 0,1191ha przeznacza się pod **drogi publiczne klasy dojazdowej**.
- 2. Szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniejsza niż 8 m.

§7

- 1. Teren oznaczony symbolem **1.KDW** o pow. 0,0414 ha, **2.KDW** o pow. 0,0383 ha, **3.KDW** o pow. 0,1640 ha, **4.KDW** o pow. 0,2878 ha, **5.KDW** o pow. 0,0088 ha, **6.KDW** o pow. 0,0097ha, **7.KDW** o pow. około 0,0220 ha, **8.KDW** o pow. około 0,0459 ha, przeznacza się pod **drogi wewnętrzne**.
- 2. Szerokość dróg wewnętrznych – zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniejsza niż 5 m.

§8

Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci niskiego i średniego napięcia położonych na terenie objętym planem i poza jego granicami poprzez ich rozbudowę, przebudowę lub budowę sieci energetycznych pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie;
- 2) zaopatrzenie w wodę:

- a) z istniejących sieci wodociągowych poprzez ich rozbudowę lub budowę nowych sieci, o przekroju zapewniającym obsługę całego terenu objętego granicami opracowania planu,
- b) z ujęcia własnego zlokalizowanego na terenie objętym planem lub poza jego granicami;
- 3) zaopatrzenie w gaz poprzez rozbudowę, budowę sieci gazowej o przekroju zapewniającym obsługę całego terenu objętego granicami opracowania planu;
- 4) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną poprzez budowę i rozbudowę sieci teletechnicznych zlokalizowanych poza granicami planu lub z indywidualnych systemów telekomunikacyjnych;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
 - a) do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej na terenie i poza granicami planu poprzez budowę, przebudowę i rozbudowę sieci o przekroju zapewniającym obsługę całego terenu objętego granicami opracowania planu,
 - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z wywożeniem na oczyszczalnię ścieków;
- 6) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych:
 - a) z powierzchni chłonnych rozwiązać indywidualnie do środowiska w sposób niepowodujący przenikania ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i gruntów, niepowodujących naruszenia stosunków wodnych na gruntach osób trzecich,
 - b) z powierzchni utwardzonych 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 na wody opadowe lub roztopowe, wód i gruntów;
- 7) gromadzenie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie;
- 8) ogrzewanie obiektów ze źródeł minimalizujących „niską emisję” zanieczyszczeń do powietrza, z możliwością wykorzystania odnawialnych źródeł energii.

§9

Do czasu zagospodarowania zgodnego z niniejszym planem:

- 1) tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu.

§10

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

ROZDZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§11

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tyczyna.

§12

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

*Przewodniczący
Rady Miejskiej w Tyczynie*