

Uchwała Nr XI/58/2007
Rady Miejskiej w Tyczynie
z dnia 22 sierpnia 2007 r.

w sprawie Zmiany Nr 1 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Tyczyn

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591 z późn. zmianami) oraz art.3 ust.1, art.12 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz.717 z późn. zmianami)

Rada Miejska w Tyczynie uchwala , co następuje:

§1.

1. Uchwala się Zmianę Nr 1 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/290/02 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 29 sierpnia 2002r., zwaną dalej zmianą studium.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są :
 - 1) Załącznik nr 1 – część tekstowa, stanowiąca ujednolicony tekst studium,
 - 2) Załącznik nr 2 – rysunek zmiany studium wykonany na kopii mapy w skali 1 : 10 000.

§ 2.

Ustalenia zmiany studium oznaczone są :

- 1) w załączniku Nr 1 wytłuszczoną czcionką pochyłą (***kursywą***),
- 2) w załączniku Nr 2 liniami i symbolami określonymi na rysunku zmiany studium.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Tyczyn.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zmiana Nr 1

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta TYCZYN

(uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/ 290/02
Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 29 sierpnia 2002 r.)

część tekstowa

**ZAŁĄCZNIK Nr 1 do Uchwały Nr XI/58/2007
Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 22 sierpnia 2007 r.
w sprawie Zmiany Nr 1
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn.**

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA TYCZYN

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I POLITYKA PRZESTRZENNA

ujednolicony tekst

Niniejszy ujednolicony tekst obejmuje
załącznik Nr1 do uchwały Nr XXXVIII/290/02
Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 29 sierpnia 2002r.
wraz ze Zmianą Nr1 Studium
uchwaloną uchwałą Nr XI/58/2007
Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 22 sierpnia 2007 r .

Zmiana Nr1 Studium została wyróżniona w niniejszym tekście
wyłuszczonej czcionką pochyłą (*kursywą*) na str. 30,32, 33.

SPIS TREŚCI

Informacje ogólne.....	str. 2
Główne cele i zadania polityki przestrzennej gminy i miasta Tyczyn	str. 3
Kierunki zagospodarowania i polityka przestrzenna	str. 5
1. Powiązania funkcjonalno-przestrzenne z otoczeniem	str. 5
2. Ochrona wartości, zasobów i kształtowanie środowiska przyrodniczego i kulturowego	str. 6
2.1. Środowisko przyrodnicze	str. 6
2.2. Środowisko kulturowe i krajobraz	str. 11
3. System komunikacji	str. 13
4. Systemy infrastruktury technicznej	str. 17
4.1. Zaopatrzenie w wodę	str. 17
4.2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków	str. 18
4.3. Usuwanie odpadów	str. 20
4.4. Elektroenergetyka	str. 20
4.5. Telekomunikacja	str. 22
4.6. Zaopatrzenie w gaz	str. 22
4.7. Ciepłownictwo	str. 22
5. Cmentarze	str. 23
6. Struktura przestrzenna miasta i gminy	str. 23
7. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....	str. 34
8. Obszary, dla których istnieje obowiązek sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	str. 35

INFORMACJE OGÓLNE

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - zwane dalej studium - dotyczy miejsko-wiejskiej gminy Tyczyn, obejmującej ogółem powierzchnię 8386,5 ha.
2. Ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest niniejszy tekst, stanowiący załącznik Nr 1 oraz rysunek na mapie w skali 1:10000, stanowiący załącznik Nr 2 do uchwały Rady Miejskiej w Tyczynie. Tekst i rysunek uzupełniają się wzajemnie.
3. Studium zostało sporządzone w latach 1998-2000 przez Zarząd Gminy i Miasta w Tyczynie oraz opracowane w Rzeszowskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A. przez zespół projektowy pod kierownictwem głównego projektanta mgr Elżbietę Dydek (uprawnienia urbanistyczne Nr 1246/91) z wykorzystaniem koncepcji zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy opracowanej przez mgr inż. arch. Władysława Woźniaka (uprawnienia urbanistyczne Nr 1115/90)
4. Merytoryczną podstawą studium jest dokumentacja zawarta w części I zatytułowanej „Diagnoza stanu i uwarunkowania” oraz wymienione tam opracowania, w tym:
 - „Aktualizacja i uzupełnienie opracowania fizjograficznego dla miasta i gminy Tyczyn”,
 - „Studium Historyczno-Urbanistyczne dla miasta Tyczyna”,
 - „Studium ochrony wartości kulturowych i krajobrazu dla gminy Tyczyn”,
 - „Strategia rozwoju gminy i miasta Tyczyn”.
5. Ustalenia studium dotyczą:
 - kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy,
 - polityki przestrzennej samorządu gminyi zostały sformułowane z uwzględnieniem celów i strategii rozwoju gminy, w tym celów zagospodarowania przestrzennego, określonych w aspekcie uwarunkowań przestrzennych.
6. Kierunki i polityka przestrzenna odnoszą się do środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu oraz systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, a także do wyodrębnionych stref polityki przestrzennej, oznaczonych na rysunku studium symbolami: **C**, **M**, **RM**, **R** i **RL** oraz obszarów funkcjonalnych, wyróżnionych ze

względem na istniejący i przesądzony sposób zagospodarowania lub predyspozycje rozwojowe, oznaczonych na rysunku studium według zastosowanej tam legendy.

GŁÓWNE CELE I ZADANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY I MIASTA TYCZYN

Misja gminy i miasta Tyczyn określona w przyjętej strategii rozwoju to:

„Jesteśmy gminą usługowo-rolniczo-turystyczną czystą ekologicznie, z rozwiniętą infrastrukturą techniczną, szkolnictwem sprzyjającym rozwojowi młodzieży, korzystnymi warunkami do wszechstronnego rozwoju człowieka i przedsiębiorczości”.

Głównymi celami rozwoju przestrzennego gminy i miasta Tyczyn są:

- ochrona istniejących wartości kulturowych i krajobrazu,
- wykorzystywanie walorów środowiska przyrodniczego i jego maksymalna ochrona,
- eliminowanie dotychczasowych zanieczyszczeń środowiska i przeciwdziałanie zanieczyszczaniu środowiska,
- ochrona najlepszych gleb przed zagospodarowaniem nierolniczym i zachowanie kompleksów terenów dla produkcji rolnej bez ich zabudowy,
- wykorzystanie walorów krajobrazu dla funkcji wypoczynkowo-turystycznych,
- przeciwdziałanie dalszemu rozpraszaniu zabudowy,
- tworzenie zwartych obszarów zabudowy o architekturze obiektów dostosowanej do cech regionu i krajobrazu, z funkcjonalnym układem komunikacji wewnętrznej i dogodnymi powiązaniem z otoczeniem, wyposażonych w infrastrukturę techniczną,
- zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia na terenach zagrożeń powodziowych i na terenach osuwiskowych,
- likwidowanie barier urbanistycznych dla osób niepełnosprawnych,
- rozwój usług publicznych i różnorodnej komercyjnej działalności gospodarczej (usługowej i produkcyjnej, w tym służącej obsłudze rolnictwa),

- rozbudowa powiązań komunikacyjnych wewnętrznych i zewnętrznych oraz modernizacja istniejących,
- rozwój systemów infrastruktury technicznej,
- zwiększenie lesistości obszaru.

Do zadań polityki przestrzennej, rozumianej jako skoordynowane działania organów samorządu gminy zmierzające do osiągnięcia założonych celów i kierunków rozwoju przestrzennego należy:

- stwarzanie warunków dla efektywnego i kompleksowego rozwoju gminy i miasta dla zapewnienia współczesnych standardów życia mieszkańców i racjonalnego wykorzystaniu przestrzeni gminy i miasta,
- koordynacja działań różnych podmiotów, zmierzających do przekształcania obszaru,
- łagodzenie konfliktów:
 - pomiędzy inwazją zainteresowania zabudową rozproszoną na gruntach rolnych najwyższej jakości gleb i potrzebą ich ochrony oraz na terenach zagrożonych zalewami powodziowymi mimo braku zabezpieczeń przed zalewami,
 - pomiędzy rozbieżnymi potrzebami i interesami poszczególnych użytkowników przestrzeni dotyczącymi w szczególności rozbudowy układu komunikacyjnego, sieci infrastruktury technicznej, koniecznych obwałowań rzecznych,
 - między aspiracjami i oczekiwaniami mieszkańców dotyczącymi zaspakajania ich potrzeb w zakresie przygotowania terenów pod rozwój mieszkalnictwa, obsługi w infrastrukturę komunalną oraz potrzeb w zakresie komunikacji i usług publicznych a ograniczonymi, niewystarczającymi dla ich realizacji środkami.

Realizacja polityki przestrzennej winna następować głównie poprzez:

- wykorzystanie uprawnień samorządu gminy wynikających z przepisów szczególnych, zwłaszcza w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, ochrony dóbr kultury, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony przyrody, lasów, gospodarki nieruchomościami itp.,
- sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących tereny w takich granicach, w których możliwe będzie zastosowanie rozwiązań planistycznych zapewniających ład przestrzenny, w powiązaniu z terenami sąsiednimi,

- odpowiednią gospodarkę mieniem, a zwłaszcza:
 - tworzenie zasobu nieruchomości komunalnych i aktywne dysponowanie tym zasobem,
 - realizację komunalnych przedsięwzięć publicznych przy uwzględnieniu hierarchii ich ważności dla rozwoju gminy i miasta,
 - działania organizatorskie i promocyjne.

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I POLITYKA PRZESTRZENNA

1 *Powiązania funkcjonalno-przestrzenne z otoczeniem*

Gmina i miasto Tyczyn w strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa podkarpackiego jest częścią aglomeracji rzeszowskiej i pełnić będzie komplementarne dla tej aglomeracji funkcje, zwłaszcza w zakresie wypoczynku i turystyki, mieszkalnictwa (głównie jednorodzinnego, w tym rezydencjalnego) oraz niektórych usług. Związane będą z tym także wspólne z Rzeszowem działania dotyczące rozwiązywania spraw związanych z obsługą komunalną obu jednostek administracyjnych.

Wraz z gminami: Błażowa, Hyżne i Chmielnik będą kontynuowane i rozwijane wspólne przedsięwzięcia w zakresie ochrony środowiska i przeciwdziałania zagrożeniom powodziowym, rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej, rozwoju gospodarczego i promocji mikroregionu.

2 *Ochrona wartości, zasobów i kształtowanie środowiska przyrodniczego i kulturowego*

2.1. Środowisko przyrodnicze

Mając na uwadze istniejące uwarunkowania środowiska przyrodniczego oraz w celu zapewnienia zrównoważonego rozwoju gminy i miasta, **kierunki zagospodarowania przestrzennego winny uwzględniać:**

- **ochronę wartościowych obszarów i obiektów przyrodniczych chronionych prawem,**
- **rozszerzenie zakresu ochrony przyrody, w tym ochrony prawnej,**
- **stworzenie warunków funkcjonowania ekosystemów dla zachowania równowagi przyrodniczej,**
- **przeciwdziałanie zagrożeniom ze strony środowiska przyrodniczego,**
- **poprawę stanu środowiska przyrodniczego,**
- **niwelowanie antropogenicznych (powodowanych działaniami ludzi) zagrożeń dla środowiska,**
- **wykorzystanie zasobów środowiska dla celów rozwoju gospodarczego,**
- **wykorzystanie atrakcyjnych walorów środowiska dla potrzeb wypoczynku, turystyki i rekreacji.**

W celu zapewnienia wyżej określonych kierunków zagospodarowania przestrzennego w aspekcie zasobów środowiska przyrodniczego, należy:

a) respektować zasady ochrony obszarów i obiektów prawnie chronionych:

- Hyżniańsko-Gwoźnickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustanowionego zarządzeniem Nr 35/92 Wojewody Rzeszowskiego z dnia 14 lipca 1992 r.
- istniejących w granicach miasta lasów - jako lasów ochronnych, ustalonych zarządzeniem Nr 197 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 1.08.1995 r.
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 425 „Dolina rzeki Wiśłok”
- grup drzew i pojedynczych drzew – stanowiących pomniki przyrody, zarejestrowane w „Rejestrze pomników przyrody województwa rzeszowskiego”,

- b) objąć prawną ochroną stare, wartościowe i dobrze utrzymane drzewa i grupy drzew, których miejsca występowania określone są na rysunku studium,
- c) utrzymać istniejący system powiązań przyrodniczych wzdłuż dolin rzek i potoków,
- d) zwiększyć lesistość obszaru,
- e) uwzględnić, przy przeznaczaniu i zagospodarowywaniu terenów, ograniczenia na terenach osuwiskowych i powodziowych,
- f) dążyć do poprawy jakości środowiska, eliminując lub ograniczając zanieczyszczenia i źródła jego degradacji,
- g) uwzględniać ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów narażonych na promieniowanie niejonizujące,
- h) racjonalnie gospodarować gruntami, szczególnie na glebach o najwyższej wartości bonitacyjnej, uwzględniając istniejące systemy melioracyjne.

Polityka przestrzenna w tym zakresie winna koncentrować się na następujących działaniach:

- a) wypełnianie warunków ochrony Hyżnieńsko-Gwoźnickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w tym:
 - zachowanie naturalnych spływów wód i naturalnych koryt istniejących cieków wodnych,
 - zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
 - zachowanie istniejących form rzeźby terenu (skarp, stoków, zrównań i dolin),
 - niedopuszczanie lokalizacji:
 - obiektów produkcji zwierzęcej, niedostosowanych pod względem ilości i koncentracji inwentarza do możliwości zagospodarowania obornika bez zagrożeń dla środowiska,
 - obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
 - innych obiektów uciążliwych – bez dopełnienia warunków określonych przepisami szczególnymi
 - dużych obiektów szklarniowych, stanowiących dysonans w krajobrazie,
 - nie wprowadzanie dużych upraw monokulturowych,

- ograniczanie rozpraszania zabudowy i niedopuszczanie do realizacji obiektów o dużych kubaturach (agresywnych krajobrazowo),
 - koncentrowanie obiektów o funkcjach rekreacyjno-wypoczynkowych i turystycznych na wyznaczonych terenach,
 - niedopuszczanie do zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych oraz powierzchni ziemi,
- b) przestrzeganie zasad gospodarowania w obszarach leśnych, w oparciu o plany urządzenia lasów i uproszczone plany zagospodarowania lasów,
- c) spowodowanie nadania prawnego statusu ochrony dla starych, wartościowych i dobrze utrzymanych drzew,
- d) zapewnienie biologicznego funkcjonowania:
- korytarza ekologicznego Wisłoka poprzez poprawę czystości wody, utrzymanie nadbrzeżnych terenów otwartych i naturalnej zieleni wzdłuż koryta rzeki,
 - korytarzy ekologicznych łączących Pogórze z Wisłoką, poprzez utrzymanie istniejących korytarzy, przebiegających wzdłuż ważniejszych cieków wodnych, oznaczonych na rysunku studium, w tym:
 - niedopuszczanie do przykrywania i przegradzania cieków bez zabezpieczenia możliwości swobodnego przemieszczania się flory i fauny,
 - niedopuszczanie do sytuowania w dolinach potoków obiektów budowlanych i urządzeń bez zachowania odległości od brzegów, zapewniającej swobodny przepływ mas powietrza,
 - utrzymanie biologicznej obudowy koryt oraz biologicznie czynnych terenów otwartych (zalesień, zadrzewień, zieleni urządzonej i nieurządzonej, terenów rolnych) wzdłuż dolin cieków i na ich górnych przedłużeniach,
- e) doprowadzenie do formalnego określenia granic obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, stosownie do przepisów Prawa wodnego,
- f) przeciwdziałanie zagrożeniom zalewami powodziowymi Struga poprzez budowę zabezpieczeń przeciwpowodziowych, niedopuszczanie do powstawania nowej zabudowy
- bez zapewnienia ochrony przed zniszczeniem w wyniku powodzi - na terenach zalewowych oznaczonych w sposób orientacyjny na rysunku studium,

- g) zwiększenie retencyjności obszaru poprzez dolesienia, wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień wodochronnych,
- h) niedopuszczanie na terenach osuwiskowych działań inwestycyjnych naruszających strukturę gruntów, tworzenie zasobów działek zamiennych dla zabudowy przenoszonej z terenów zagrożonych osuwiskami i warunków dla zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców, w przypadku katastrofalnych zagrożeń związanych z uaktywnieniem się osuwisk,
- i) przeciwdziałanie zanieczyszczaniu wód powierzchniowych, podziemnych, powietrza i powierzchni ziemi oraz innym zagrożeniom dla środowiska na całym obszarze gminy i miasta, w tym:
 - respektowanie zasad ochrony w obrębie stref ochronnych (bezpośrednich oraz pośrednich wewnętrznych i zewnętrznych) ustalonych stosownymi decyzjami i obowiązujących wokół istniejących ujęć wody, studni, oznaczonych na rysunku studium,
 - niedopuszczanie do zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntów, a w zasięgu zbiornika wód podziemnych „Dolina rzeki Wisłok” także przeciwdziałanie wprowadzaniu do gruntów zanieczyszczeń powstających w związku z prowadzeniem produkcji rolnej, w tym stosowania środków chemicznych, których czas rozpadu w glebie jest krótszy niż pół roku,
 - ustalanie sposobu ogrzewania obiektów w sposób nie pogarszający stanu środowiska,
 - stosowanie prawnych instrumentów w celu wyeliminowania lub ograniczenia oddziaływania występujących obiektów przekraczających normy środowiska,
 - preferowanie lokalizacji obiektów działalności gospodarczej o czystych technologiach,
 - lokalizowanie obiektów w taki sposób, aby nie naruszały norm środowiska poza granicami swojej działki,
 - niedopuszczanie lokalizacji obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi (w rozumieniu obowiązujących przepisów),

- lokalizowanie obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi poza zasięgiem uciążliwości ruchu komunikacyjnego lub z ustaleniem sposobu zabezpieczenia przed tą uciążliwością,
- skuteczne zabezpieczanie już istniejącej zabudowy mieszkaniowej przed uciążliwością ruchu drogowego,
- ustalanie sposobu zagospodarowania terenów położonych w potencjalnych obszarach ograniczonego użytkowania, w szczególności od linii i stacji elektroenergetycznych WN i oczyszczalni ścieków, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych,
- prowadzenie zorganizowanego sposobu składowania i utylizacji odpadów oraz sukcesywne zmniejszanie ich ilości poprzez segregację i wtórne wykorzystanie,
- monitorowanie oddziaływania zlikwidowanego wysypiska śmieci w Tyczynie i dalsze stosowanie skutecznych zabezpieczeń przed niekorzystnym oddziaływaniem tego obiektu, w tym zadrzewienie,

g) tworzenie dogodnych warunków dla zalesiania gruntów o najniższej przydatności produkcyjnej, położonych w sąsiedztwie kompleksów lasów, obejmujących strome stoki i osuwiska oraz narażonych na procesy erozyjne,

h) dążenie do zachowania:

- naturalnych form rzeźby terenu (skarp, stoków, zrównań i dolin),
- istniejących zadrzewień, zakrzewień i zadarnień śródpolnych oraz wprowadzenie nowych, dla ograniczenia spływu powierzchniowego wód, parowania i utrzymania walorów krajobrazowych,
- istniejącej zieleni publicznej i tworzenie urządzanej zieleni towarzyszącej obiektom publicznym,

j) racjonalne gospodarowanie gruntami, w tym:

- ochrona kompleksów gruntów rolnych wysokiej wartości bonitacyjnej, z zachowaniem obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyłączonych z zabudowy,

- ograniczenie wielkości działek budowlanych do powierzchni niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania obiektów, zwłaszcza na obszarach wsi Budziwój, Biała i miasta Tyczyna,
 - ochrona istniejących systemów melioracji gruntów,
- j) zapewnienie rekultywacji terenów poeksploatacyjnych, oznaczonych w rysunku studium,
- k) rozpoznanie możliwości eksploatacyjnych występujących surowców, ewentualna ich eksploatacja i rekultywacja na cele rolne lub działalności gospodarczej nieszkodliwej dla środowiska,
- l) dopuszczenie prowadzenia prac geologiczno – wiertniczych, mających na celu poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego na warunkach przepisów Prawa geologicznego i górniczego, z zachowaniem stref bezpieczeństwa od otworów eksploatacyjnych czynnych i nieczynnych,
- m) dopuszczanie zabudowy na terenach osuwiskowych tylko po dokonaniu badań hydrogeologicznych tych osuwisk i wykluczeniu istniejących z ich strony zagrożeń dla przyszłej zabudowy.

2.2. Środowisko kulturowe i krajobraz

Mając na uwadze dotychczasowy bogaty dorobek historyczno-kulturowy miasta i gminy oraz istniejące zasoby środowiska kulturowego i krajobrazu, stanowiące istotny składnik tożsamości lokalnej, jakości życia mieszkańców oraz atrakcyjności turystycznej, zagospodarowanie przestrzenne gminy i miasta winno uwzględniać:

- **ochronę zasobów dziedzictwa kulturowego,**
- **poprawę stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego przez eliminację lub minimalizację zagrożeń i czynników wywołujących te zagrożenia,**
- **ochronę istniejącego krajobrazu i kształtowanie krajobrazu gminy i miasta w warunkach antropopresji.**

Dla zabezpieczenia ochrony występujących zespołów obiektów, pojedynczych obiektów, elementów i układów zabudowy, świadczących o historycznej i kulturowej

przeszłości tego obszaru i jego mieszkańców należy utrzymywać następujące strefy ochrony konserwatorskiej, określone na rysunku studium:

- **strefa pełnej ochrony konserwatorskiej „A”**, która obejmuje historyczne zespoły kościelne i dworskie. W strefie tej obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań określonych przepisami o ochronie dóbr kultury, które winny zmierzać do możliwie najpełniejszej rewaloryzacji historycznego założenia, na warunkach określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- **strefa ochrony zachowanych elementów zabytkowych „B”**. W strefie tej wszelkie działania inwestycyjne wymagają uwzględnienia warunków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- **strefa ochrony ekspozycji najstarszych i najcenniejszych zespołów zabytkowych „E”**. W strefie tej wszelkie działania inwestycyjne muszą uwzględniać zapewnienie ekspozycji obiektów zabytkowych i warunki Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- **strefa obserwacji archeologicznej „OW”**. Wszelkie prace w obrębie tej strefy mogą być prowadzone wyłącznie za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i przy uwzględnieniu przepisów szczególnych w tym zakresie.

Ponadto ochroną należy objąć także:

- **obiekty zainteresowania konserwatorskiego** położone poza zasięgiem stref ochrony konserwatorskiej, takich jak budynki o cechach zabytkowych z zachowanymi charakterystycznymi elementami budownictwa drewnianego, kapliczki, krzyże przydrożne, obeliski i pomniki, miejsca tradycji, cmentarze,
- **punkty, platformy i korytarze widokowe**, umożliwiające wgląd na atrakcyjne elementy krajobrazu.

Dla zachowania walorów krajobrazu nie należy dopuszczać do degradacji charakterystycznych elementów krajobrazu naturalnego: zmian ukształtowania terenu, przebiegu cieków wodnych, rowów i skarp, niszczenia istniejącej wartościowej zieleni należy również przeciwdziałać chaosowi w zabudowie, w tym kształtować wnętrza urbanistyczne, komponować przestrzenie publiczne, eliminować lub przekształcać obiekty szpecące otoczenie kakofonią barw i kształtów oraz nie dopuszczać lokalizacji przypadkowych form budownictwa na przemian z obiektami o dobrej architekturze.

Na rysunku studium przedstawiono tylko niektóre elementy środowiska kulturowego. Pełny ich wykaz, w tym rejestr i spis zabytków oraz ich charakterystykę zawiera: „Studium Historyczno-Urbanistycznym dla Miasta Tyczyna” i „Studium Ochrony Wartości Kulturowych i Krajobrazu dla Gminy Tyczyn” będące w posiadaniu Zarządu Gminy i Miasta w Tyczynie, a zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Przedstawione kierunki zagospodarowania związane ze środowiskiem kulturowym i krajobrazem winny być kształtowane poprzez:

- a) zapewnienie respektowania wymogów ochrony konserwatorskiej w stosunku do obiektów i zespołów zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków i występujących w spisie zabytków (wg wykazu zawartego w dokumentach jak wyżej),
- b) respektowanie ochrony konserwatorskiej na wskazanych w rysunku studium strefach ochrony konserwatorskiej, oraz obiektów o cechach zabytkowych, położonych poza tymi strefami,
- c) dopuszczanie rozbudowy, remontów lub modernizacji obiektów dysharmonizujących z otoczeniem tylko pod warunkiem dostosowania ich do tego otoczenia,
- d) zapewnienie szczególnej kontroli zamierzeń inwestycyjnych na atrakcyjnych kierunkach ekspozycji obiektów i zespołów zabytkowych dla ochrony tych ekspozycji,
- e) zachowanie wolnych od zabudowy terenów, na których znajdują się punkty i platformy widokowe (z uwzględnieniem zasad zabudowy ustalonych dla poszczególnych stref polityki przestrzennej) i zapewnienie widoczności w rejonach korytarzy widokowych,
- f) uwzględnianie w działaniach realizacyjnych ustaleń zawartych w „Studium Historyczno-Urbanistycznym dla Miasta Tyczyna” i „Studium Ochrony Wartości Kulturowych i Krajobrazu dla Gminy Tyczyn”.

3 System komunikacji

Kierunki rozwoju systemu komunikacji winny zapewnić poprawę sprawności, bezpieczeństwa oraz racjonalizację kosztów przemieszczania się osób i ładunków w powiązaniach wewnętrznych oraz zewnętrznych uwzględniając równocześnie potrzebę minimalizacji uciążliwości ruchu dla środowiska. Powinny także złagodzić

nierównomierność obsługi komunikacyjnej poszczególnych obszarów gminy oraz zapewnić dostęp osobom niepełnosprawnym.

System komunikacyjny miasta i gminy, który winien podlegać modernizacji i rozbudowie, obejmuje:

- układ drogowy,
- ścieżki rowerowe,
- stacje paliwowe,
- miejsca parkingowe.

Wskazane kierunki rozwoju komunikacji, uwzględniając istniejące uwarunkowania, są równocześnie zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Układ drogowy będą tworzyć:

- **droga wojewódzka Nr 878 relacji Rzeszów–Tyczyn–Dylągówka**, o szerokości w liniach rozgraniczających 25 m, oznaczona na rysunku studium symbolem G. Wzdłuż tej drogi, w terenach intensywnie zabudowanych (Biała, Kielnarowa), należy dążyć do wybudowania dróg zbiorczych, które ograniczą liczbę pojedynczych włączeń, a tym samym zdecydowanie poprawią bezpieczeństwo zarówno na drodze jak i w jej otoczeniu.
- **nowy odcinek drogi wojewódzkiej** wskazany do budowy, oznaczony orientacyjnie na rysunku studium symbolem G1, dla którego wymagane jest rezerwowanie pasa terenu o szerokości 30 m. Droga ta winna połączyć drogę wojewódzką nr 878 poprzez planowany do rozbudowy układ komunikacyjny miasta Rzeszowa **z drogą ekspresową S 74** relacji Piotrków Trybunalski – Barwinek i poprzez ekspresową, **z autostradą A 4**
- **drogi powiatowe** oznaczone na rysunku studium symbolem Z, o zalecanej szerokości w liniach rozgraniczających 20 m. Utrzymuje się w całości dotychczasowy układ dróg powiatowych i ustala potrzebę jego rozbudowy o nowe odcinki, które poprawią funkcjonowanie układu drogowego wewnątrz gminy (Z1) i usprawnią powiązania między gminami (Z2). Wskazana do budowy nowa droga powiatowa relacji Tyczyn –

Hermanowa, oznaczona orientacyjnie na rysunku studium symbolem Z1 dla odciążenia ulic Tyczyna od uciążliwego ruchu ciężarowego z kierunku Hermanowej winna przebiegać po wschodniej stronie miasta Tyczyna. Natomiast wskazana do budowy droga powiatowa oznaczona orientacyjnie na rysunku studium symbolem Z2 wraz z wybudowaniem mostu na rzece Wisłok umożliwi dogodne powiązanie gminy Tyczyn z gminą Boguchwała.

Dopuszczalna jest także budowa nowej drogi powiatowej dla wzmocnienia powiązań komunikacyjnych wsi Siedliska w gminie Lubenia z miastem Rzeszowem, której przebieg winien być sprecyzowany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sporządzonym dla tej drogi (po skonkretyzowaniu potrzeb realizacyjnych tej drogi).

- **drogi gminne** oznaczone na rysunku studium symbolem KDG o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m winny obsługiwać tereny zainwestowane na obszarach poszczególnych miejscowości. Dotychczasową sieć dróg gminnych należy utrzymać i rozbudowywać o nowe odcinki oznaczone orientacyjnie na rysunku studium. Nowe odcinki tych dróg winny zapewnić główną obsługę komunikacyjną nowych terenów, zwłaszcza w strefach koncentracji osadnictwa i strefach rolno-osadniczych.
- **ścieżki rowerowe** oznaczone na rysunku studium symbolem KR należy wytyczyć wzdłuż dróg gminnych, biegnących do terenów leśnych.
- chodniki na głównych **ciągach pieszych** winny być realizowane wzdłuż drogi wojewódzkiej i dróg powiatowych przebiegających przez tereny intensywnie zabudowane oraz wzdłuż ciągów ulicznych w mieście.
- **komunikacja zbiorowa** miasta i gminy winna być obsługiwana komunikacją autobusową,
- **stacje paliw** należy lokalizować głównie przy drodze wojewódzkiej i drogach powiatowych, w miejscach zapewniających pełne bezpieczeństwo ruchu,

- **system publicznych miejsc parkingowych** należy rozbudować poprzez lokalizację parkingów w strefie centralnej, w miejscach koncentracji usług, w terenach rekreacyjnych i przy stacjach paliw.

Polityka przestrzenna w odniesieniu do systemu komunikacji winna koncentrować się na następujących działaniach:

- tworzeniu rezerw terenowych pod rozbudowę układu komunikacji o znaczeniu ponadgminnym i niedopuszczaniu do ich zabudowy we wszystkich strefach polityki przestrzennej,
- uzupełnianiu sieci dróg gminnych w kolejności zapewniającej obsługę komunikacyjną stref koncentracji osadnictwa o najszybszym rozwoju zabudowy,
- dążeniu do systematycznej poprawy stanu dróg, w tym: modernizacji gminnej sieci drogowej do wymaganych parametrów technicznych, uzupełniania nawierzchni twardych ulepszonych, odnowy nawierzchni oraz utwardzania poboczy, budowy zatok przystankowych i parkingowych, poprawy oznakowania,
- budowie chodników przydrożnych w zwartej zabudowie,
- budowie publicznych miejsc parkingowych i niedopuszczaniu realizacji usług bez miejsc parkingowych,
- urządzaniu ścieżek rowerowych,
- poprawie organizacji komunikacji zbiorowej autobusowej i mikrobusowej i organizacji węzłów przesiadkowych,
- eliminacji barier poruszania się osób niepełnosprawnych po drogach i chodnikach oraz dostępu do komunikacji zbiorowej,
- pomocy organizacyjnej w uzupełnianiu układu dróg publicznych siecią dróg wewnętrznych.

4 Systemy infrastruktury technicznej

4.1. Zaopatrzenie w wodę

Mając na uwadze potrzebę zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy i miasta Tyczyn odpowiednich parametrów ilościowych, jakościowych i niezawodności w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz należyty standard obsługi inżynierskiej, **kierunki rozwoju winny uwzględnić:**

- wykorzystanie bliskości systemów inżynierskich Rzeszowa i utrzymanie funkcjonowania rzeszowskiej sieci wodociągowej w północnej części gminy, z rozszerzeniem zasięgu obsługi w kierunku południowym – optymalnie pod względem technicznym i ekonomicznym,
- rozbudowę sieci wodociągowej (po uprzednim wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej) w południowej części gminy,
- budowę rozdzielczej sieci wodociągowej na nowo powstających osiedlach w strefach koncentracji zabudowy,
- ochronę przed zanieczyszczeniem:
 - źródeł wód podziemnych dla ujęć wody,
 - ujęcia wody Zwińczyca (dla miasta Rzeszowa),
 - zlewni potoków stanowiących dopływy rzeki Wisłok powyżej ujęcia wody dla miasta Rzeszowa,
 - zasobów wód podziemnych używanych do produkcji wód mineralnych lub mineralizowanych,

Realizacja tych zamierzeń wymaga:

- negocjowania z Zarządem Miasta Rzeszowa warunków dostawy wody dla powiększenia strefy zasilania gminy w wodę z ujęcia dla m. Rzeszowa oraz rozbudowę (lub

przebudowę) sieci zasilanej z sieci miasta Rzeszowa dla wyeliminowania przypadków spadku ciśnienia wody w rejonie Białej (wzdłuż drogi Rzeszów – Tyczyn),

- przestrzegania obowiązujących zakazów, nakazów i ograniczeń w zakresie użytkowania gruntów w obrębie stref ochronnych ujęć wód, ustanowionych właściwymi decyzjami,
- budowy sieci wodociągowej wyłącznie na terenach uprzednio skanalizowanych i w pierwszej kolejności w rejonach występowania przekroczeń dopuszczalnych stężeń domieszek fizykochemicznych lub bakteriologicznych w wodzie do picia czerpanej z indywidualnych ujęć (studni przydomowych),
- modernizacji technologii uzdatniania wody na ujęciu Tyczyn,
- ograniczenia strat wody i awaryjności sieci zasilanej z ujęcia Tyczyna poprzez sukcesywną wymianę starych odcinków sieci, armatury sieciowej i przyłączy,
- wykorzystania rezerw wody z ujęcia Budziwój jako oferty jej sprzedaży dla sąsiedniej gminy Lubenia.

4.2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków

Dążąc do znaczącej i szybkiej poprawy stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych, stanu sanitarnego terenów zabudowy oraz usunięcia istniejących źródeł zanieczyszczania środowiska przyrodniczego, ustala się następujące **kierunki rozwoju systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków**:

- dążenie do zrealizowania systemów zbiorowej kanalizacji sanitarnej we wszystkich miejscowościach, z odprowadzaniem ścieków do wysokoefektywnych oczyszczalni i objęcia tymi systemami wszystkich stref koncentracji zabudowy, zapewniając należyte standardy obsługi,
- uwzględnienie – przy wyborze sposobu odprowadzania ścieków z centralnej i południowej części gminy - liczby progowej 16 tyś. RLM (tzw. „mieszkańców

równoważnych¹”), których może obsłużyć już istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do kanalizacji m. Rzeszowa,

- preferowanie grupowych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- dopuszczanie realizacji zabudowy na terenach zabudowy rozproszonej wyłącznie pod warunkiem realizacji szczelnych zbiorników i wywożenia ścieków na oczyszczalnię lub realizacji lokalnych, małych oczyszczalni,
- niedopuszczanie odprowadzania ścieków hodowlanych do wód powierzchniowych,
- rozbudowy systemów kanalizacji deszczowej oraz budowy - przy przekroczeniu dopuszczalnych ładunków zanieczyszczeń – urządzeń oczyszczających.

Realizacja tych zamierzeń wymaga:

- szybkiej budowy sieci kanalizacji sanitarnej w strefach koncentracji zabudowy, szczególnie na terenach wyposażonych w wodociąg, a w pierwszej kolejności na terenach zabudowy położonych w strefach ochrony ujęć wód,
- wykorzystania bliskości systemów inżynierskich miasta Rzeszowa do objęcia siecią kanalizacji sanitarnej północnej części gminy lub lokalizacji w tej części gminy oczyszczalni ścieków, w rejonie terenu oznaczonego symbolem UP₂ we wsi Biała,
- opracowanie wariantowych koncepcji sposobu odprowadzania i oczyszczania ścieków z centralnej i południowej części gminy oraz opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego wariantu,
- budowy sieci kanalizacji sanitarnej wyprzedzająco w stosunku do budowy sieci wodociągowej,
- systematycznej kontroli szczelności zbiorników bezodpływowych i regularności wywozu nieczystości płynnych z tych zbiorników,

¹ RLM – „równoważna liczba mieszkańców” – to wielkość określająca zdolność przepustową kanalizacji. Ilość ścieków zrzucanych do kanalizacji sanitarnej przez wszystkich użytkowników kanalizacji na danym terenie, w tym: urzędy, zakłady przemysłowe i instytucje, odpowiada ilości zrzucanej do kanalizacji wyłącznie przez mieszkańców równoważnych. Oznacza to, że jeśli np. zakład przemysłowy produkuje w ciągu doby tyle ścieków, co 5 000 mieszkańców, a 10 tys. mieszkańców na tym terenie korzysta z kanalizacji, to z terenu tego odprowadzana jest ilość ścieków odpowiadająca 15 000 mieszkańców równoważnych (RLM).

- kontroli sposobu magazynowania ścieków hodowlanych, szczególnie na terenach stref ochronnych ujęć wody i na terenach pozbawionych sieci wodociągowej,
- badania składu ścieków odprowadzanych gminną siecią kanalizacyjną dla wychwycenia skali zrzutu ścieków hodowlanych i ułatwienia wyboru koncepcji unieszkodliwiania powstających ścieków,
- kontroli ładunków zanieczyszczeń odprowadzanych siecią kanalizacji deszczowej

4.3. Usuwanie odpadów

Usuwanie odpadów winno być prowadzone poprzez ich zbiórkę w ogólnie dostępnych kontenerach i indywidualnych pojemnikach oraz regularnie wywożone na istniejące poza gminą składowiska odpadów (na podstawie wzajemnych umów), z dążeniem do ograniczenia ich ilości. Niezbędne jest przy tym systematyczne wdrażanie segregacji odpadów umożliwiając wtórne ich wykorzystanie. Na obszarze gminy dopuszczalna jest lokalizacja nie powodująca znaczącego oddziaływania na środowisko zakładu utylizacji odpadów komunalnych. Nie należy dopuszczać do powstawania dzikich wysypisk śmieci i należy zlikwidować istniejące.

4.4. Elektroenergetyka

Rozwój systemów energetycznych zaopatrujących gminę i miasto winien zmierzać do maksymalnej pewności zasilania i odpowiadającej standardom jakości dostarczanej energii. Zasilanie średnim napięciem 15 kV opierać się będzie jak dotychczas, o rozgałęzienia magistral wyprowadzonych z GPZ- Boguchwała, w kierunku Łańcuta, Błażowej i Dynowa. Rozbudowa układów gminnych średniego napięcia, która będzie konieczna w miarę wzrostu obciążenia odbiorców istniejących i podłączenia nowych, winna być prowadzona w sposób optymalny zarówno w aspekcie funkcjonalnym jak i ekonomicznym. Wymagać to będzie:

- lokalizacji stacji transformatorowych w punktach ciężkości odbiorców, z transformatorami minimum 100 kVA najnowszej generacji,
 - ograniczania ciągów liniowych niskiego napięcia wyprowadzonych ze stacji transformatorowych do 400-500m,
-

- wprowadzania do wykonawstwa materiałów i technologii zapewniających ograniczanie stref ochronnych, zwiększanie bezpieczeństwa przeciwporażeniowego, minimalizację oddziaływania natężenia pola elektromagnetycznego,
- podejmowania działań zaradczych na sieciach tam, gdzie może pojawiać się (przy założonym wzroście obciążenia) ponadnormatywny spadek napięcia większy niż 8% - w szczególności we wsi Hermanowa.

Zasadnicze znaczenia dla pracy systemu energetycznego gminy będą mieć działania podejmowane dla stworzenia prawidłowej pracy sieci istniejących na obszarze całego Rejonu Energetycznego, obejmujące:

- budowę stacji redukcyjnych wysokiego napięcia – GPZ-ów we Frysztaku, Woli Rafałowskiej i Błazowej oraz wymianę na jednostki większe transformatorów w stacji Boguchwała, co spowoduje odciążenie i uwolnienie mocy na istniejących stacjach zasilających gminę,
- instalowanie na magistrali i odgałęzieniach aparatury automatycznej (łączniki recloser/selekcjoner), planowanej w Borku Starym, powiązanej ze służbami dyspozytorskimi Rejonu Energetycznego łącznością radiową (trunkingową) oraz realizację „domknięć sieci”.

Przedstawione kierunki rozwoju w zakresie elektroenergetyki powinny zabezpieczyć zapotrzebowanie ilościowe i jakościowe gminy na energię elektryczną przy prognozowanym wzroście obciążenia do wartości 2,21 MW (przy obecnym wynoszącym około 1,80 MW). Dalsze kierunki rozwoju zaopatrzenia w energię elektryczną winny być określone w projekcie założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

Zakładany duży wzrost budownictwa pociągający wzrost zapotrzebowania na energię elektryczną sprawia, że należy dążyć do wybudowania po roku 2005 dodatkowej stacji redukcyjnej wysokiego napięcia 110 kV. Dlatego też niezbędne jest zachowanie pod ten obiekt rezerwy terenu w obrębie strefy RM₁ w sąsiedztwie istniejącej linii WN 110 kV Boguchwała – Husów – Łańcut. Zasilanie nowej stacji liniami 110 kV winno odbywać się przez nacięcie i wprowadzenie do stacji istniejącej linii. Przewidywane obciążenie po uruchomieniu stacji wyniesie około 6 MW. Ze stacji powinno być wyprowadzone szereg linii

energetycznych napowietrznych i kablowych, stanowiących powiązania z układem istniejącym lub wyprowadzenie mocy do terenów planowanych do zainwestowania budownictwem mieszkaniowym i usługowym.

4.5. Telekomunikacja

Sprawny i wysoko rozwinięty system telekomunikacji obsługującej miasto i gminę odpowiada aktualnym potrzebom i posiada duże możliwości rozbudowy w centralach i sieciach. Dalsza rozbudowa sieci abonenckiej winna zmierzać do wskaźnika gęstości telefonicznej, wynoszącej 20 abonentów na 100 mieszkańców. Poszerzany winien być także wachlarz oferowanych usług, przy wykorzystaniu centrali cyfrowej, tj. internet, transmisja danych, systemy przywoławcze, telewizja kablowa, multimedialne usługi LSD, czy prywatne sieci wirtualne. Rozwijane winny być również zasięgi łączności bezprzewodowej, komórkowej, rozwijane przez istniejących operatorów tej łączności.

4.6. Zaopatrzenie w gaz

W zakresie zaopatrzenia w gaz należy dążyć do rozwoju i poprawy niezawodności systemu zaopatrzenia, umożliwiającego dostęp do sieci wszystkich zainteresowanych odbiorców. W tym celu należy:

- rezerwować tereny pod przebieg gazowej sieci wysokoprężnej ze strefami ochronnymi, oznaczone na rysunku studium symbolem EG i stacji redukcyjno-pomiarowych. Alternatywnie dopuszczalna jest realizacja w pasie rezerwowanego terenu sieci gazowych niskoprężnych i minimalizacji stref bezpieczeństwa, zgodnie z przepisami szczególnymi.
- wspierać starania o uruchomienie kopalni gazu „Rzeszów–Zalesie” i stacji przesyłowej.

4.7. Ciepłownictwo

W celu ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i usprawnienia systemów grzewczych należy dążyć do:

- sukcesywnej eliminacji w obiektach publicznych i przemysłowych kotłowni węglowych, na rzecz kotłowni opalanych olejem opałowym lub gazem,

- redukcji, a docelowo likwidacji ogrzewania obiektów ciepłem z kotłowni i palenisk węglowych na rzecz ogrzewania nie pogarszającego stanu środowiska,
- wprowadzania niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej.

Realizacja tych kierunków wymaga:

- stworzenia możliwości przyłączeń do sieci gazowej,
- opracowania i wdrożenia systemów preferencji ekonomicznych i formalnych dla inwestorów, wprowadzających proekologiczne urządzenia grzewcze,
- rozeznanie możliwości wykorzystania i wdrażania – przy współpracy z miastem Rzeszowem oraz rozpropagowanie systemu ogrzewania miasta Tyczyna i części gminy z istniejących w rejonie Rzeszowa źródeł geotermalnych,
- opracowania, stosownie do wymogów Prawa Energetycznego – projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla miasta i gminy.

5 *Cmentarze*

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego, dotyczących cmentarzy:

- utrzymanie istniejących cmentarzy grzebalnych z możliwością ich rozbudowy w strefach rolnych w Tyczynie, Białej, Matysówce, Kielnarowej, Hermanowej i Borku Starym oraz w strefie koncentracji osadnictwa we wsi Budziwój,
- utrzymanie wokół cmentarzy stref ochronnych określonych przepisami szczególnymi – 50 m lub 150 m (tam gdzie brak zaopatrzenia w wodę ze źródeł spoza strefy),

Dla zapewnienia możliwości powiększenia istniejących cmentarzy wskazane jest niedopuszczanie zabudowy w ich sąsiedztwie.

6 *Struktura przestrzenna miasta i gminy*

W zagospodarowaniu przestrzennym gminy i miasta będzie się dążyć do:

- rozwoju i ukształtowania środkowej części miasta Tyczyna jako wielofunkcyjnego centrum obsługi gminy i miasta oraz usługowych funkcji uzupełniających dla gmin sąsiednich i miasta Rzeszowa,
- utworzenia przestrzennie uporządkowanej, podmiejskiej zabudowy mieszkaniowej, wyposażonej w infrastrukturę komunalną i społeczną we wsiach Budziwój, Biała i Matysówka,
- koncentracji zabudowy na predysponowanych do tego celu obszarach z wyposażeniem ich w infrastrukturę komunalną i społeczną w pozostałych miejscowościach,
- umożliwienia ograniczonego rozwoju zabudowy na obszarach rolnych częściowo zabudowanych lecz wyłącznie z zastosowaniem indywidualnych systemów wyposażenia w infrastrukturę techniczną i zapewnieniem dostępności komunikacyjnej przez inwestorów,
- powstawania i rozwoju obszarów zagospodarowania rekreacyjnego, turystycznego i wypoczynkowego,
- koncentracji komercyjnej działalności gospodarczej i usług komercyjnych na wyznaczonych terenach,
- lokalizacji obiektów usług publicznych w miejscach zapewniających optymalną dostępność dla mieszkańców,
- utrzymania i rozwoju rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- utrzymania istniejących i utworzenia nowych kompleksów leśnych i zadrzewień.

Realizacja polityki przestrzennej, służącej wskazanym kierunkom rozwoju struktury przestrzennej gminy i miasta, poza określonymi działaniami w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, kulturowego, krajobrazu, rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej obejmującej cały obszar objęty studium, będzie zróżnicowana w wyznaczonych, niżej wymienionych strefach, oznaczonych na rysunku studium symbolami literowymi:

- **strefa centralna miejska „C”,**
- **strefy koncentracji osadnictwa „M”,**

- strefy rolno-osadnicze „RM”,
- strefy rolniczej przestrzeni produkcyjnej „R”,
- strefy rolne o przewadze gruntów wskazanych do zalesienia „RL”.

Poza strefami polityki przestrzennej wskazano obszary funkcjonalne oznaczone symbolami „U”, „UP”, „UT” i „DG”, które ze względu na istniejący lub przesądzony sposób zagospodarowania oraz predyspozycje związane z ich położeniem, dostępnością, stanem własności, predestynują do zagospodarowania dla określonych funkcji.

Granice stref oraz obszarów są orientacyjne i mogą być skorygowane tam, gdzie nie spowoduje to naruszenia przepisów szczególnych, stanowiących podstawę określenia tych granic lub potrzeb wynikających z ochrony środowiska.

Strefa centralna miejska „C”

Strefa ta obejmuje centrum miasta Tyczyna wraz z jego otoczeniem i skupia obiekty, zespoły i układy zabytkowe, najważniejsze urzędy i instytucje publiczne oraz inne obiekty o funkcjach usługowych, mieszkaniowych i produkcyjnych.

Strefa ta wymaga przekształceń funkcjonalno-przestrzennych i działań modernizacyjnych, skierowanych głównie na podniesienie rangi kształtującego się głównego ośrodka usługowego dla całej gminy. Szczególnie niezbędne jest uzupełnienie istniejących funkcji publicznych w zakresie oświaty, opieki zdrowotnej (w tym specjalistycznej), opieki społecznej, kultury, sportu. Dla rozwoju usług winny być wykorzystane walory zabytkowe strefy, z uwzględnieniem rehabilitacji i konserwacji występujących obiektów zabytkowych.

Dla osiągnięcia ustalonego kierunku zagospodarowania strefy należy:

- tworzyć preferencje lokalizacyjne, organizacyjne i ekonomiczne dla realizacji nowych centrotwórczych obiektów usługowych i administracyjnych oraz dla przekształcania na te cele istniejących obiektów o innych funkcjach,
- nie dopuszczać lokalizacji obiektów, których oddziaływanie na środowisko

przekroczyłoby normy środowiska na odległość większą niż 50 m poza obrysem tych obiektów i granice działek inwestorów, a także magazynów i składów o powierzchni zabudowy przekraczającej 100 m² - poza terenami funkcjonalnymi oznaczonymi symbolami „U” i „DG”,

- kształtować przestrzeń publiczną,
- dążyć do realizacji budownictwa mieszkaniowego w formie zabudowy przestrzennie zorganizowanej² w tym służącej potrzebom mieszkaniowym wspólnoty samorządowej oraz uzupełniania wolnych działek wśród zabudowy istniejącej ,
- preferować przekształcanie istniejącej zabudowy zagrodowej w mieszkaniową i usługową,
- preferować lokalizacje usług wzdłuż ciągów ulicznych oraz wokół placów, które winny stanowić wnętrza urbanistyczne o wyraźnym charakterze,
- ograniczać realizację zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulic miejskich, bez przeznaczania co najmniej parterów budynków na cele usługowe,
- nie dopuszczać lokalizacji obiektów – również tymczasowych - o architekturze obcej stylowi regionu, w tym płaskich dachów,
- nie dopuszczać lokalizacji obiektów usługowych bez zapewnienia realizacji obsługujących je publicznie dostępnych parkingów, o liczbie miejsc postojowych dostosowanej do programu usług,
- dążyć do urządzania w granicach każdej działki budownictwa jednorodzinnego co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodu (oprócz miejsc w garażu),
- utrzymywać istniejące i urządzać nowe tereny zieleni, szczególnie w otoczeniu obiektów usług publicznych,
- dążyć do korygowania istniejącej zabudowy dysharmonizującej z otoczeniem w dostosowaniu do krajobrazu strefy, eliminowania obiektów tymczasowych i obiektów w złym stanie technicznym oraz obiektów kolidujących z funkcją strefy,

² Jako „zabudowę przestrzennie zorganizowaną” należy rozumieć zabudowę, której realizacja będzie następować w oparciu o opracowanie planistyczne wykonane dla terenu wydzielonego istniejącymi ciągami komunikacyjnymi, zieleni, zespołami (kwartałami) zabudowy, określającym co najmniej: wielkość działek, obowiązujące linie zabudowy, zasady kształtowania zabudowy, układ komunikacji w powiązaniu z istniejącą drogą publiczną, zasady obsługi w infrastrukturę techniczną.

- na obszarach funkcjonalnych preferować zorganizowaną działalność inwestycyjną³,
- odciążyć strefę od ruchu komunikacyjnego poprzez budowę nowej drogi obwodowej, wzdłuż wschodniej granicy strefy,
- dążyć do zapewnienia pełnego dostępu do komunalnej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej, sieci elektrycznej i telekomunikacyjnej oraz dróg publicznych.

W granicach strefy należy utrzymać rezerwę terenu pod lokalizację zbiornika retencyjnego wody.

Strefy koncentracji osadnictwa „M”

Strefy koncentracji osadnictwa obejmują tereny istniejącej zabudowy o różnych funkcjach z przewagą budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego oraz tereny rolne, na których występuje największe zainteresowanie realizacją budownictwa jednorodzinnego i obiektów usługowych.

W strefach tych ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- porządkowanie istniejącej zabudowy,
- optymalne wykorzystanie terenów niezabudowanych dla:
 - realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej o różnych funkcjach,
 - modernizacji i rozbudowy systemu komunikacji wewnętrznej i gminnej, zapewniającego ukształtowanie atrakcyjnego krajobrazu kulturowego, akcentującego podmiejski charakter osiedli mieszkaniowych we wsiach Biała, Budziwój, Matysówka oraz w mieście Tyczynie,
- uzupełnianie uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną i społeczną⁴,

Dla osiągnięcia ustalonego kierunku zagospodarowania stref koncentracji osadnictwa należy:

³ Przez „zorganizowana działalność inwestycyjną” należy rozumieć zabudowę i zagospodarowanie terenu poprzedzone opracowaniem projektu zagospodarowania uwzględniającego docelowy program inwestycyjny lub miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego całego terenu.

⁴ Przez „infrastrukturę społeczną” należy rozumieć obiekty i urządzenia służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców w zakresie oświaty, kultury, opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, rekreacji i sportu itp.

- dążyć do korygowania istniejącej zabudowy dysharmonizującej z otoczeniem w dostosowaniu do krajobrazu strefy, eliminowania obiektów w złym stanie technicznym oraz obiektów kolidujących z funkcją strefy,
- dopuszczać realizację nowej zabudowy wyłącznie w sposób zapewniający ład przestrzenny, w tym ukształtowane przestrzenie publiczne, pierzeje ulic i placów,
- ustalić zasadę:
 - stosowania niewielkich gabarytów zabudowy, o wysokości nie przekraczającej trzech kondygnacji naziemnych dla obiektów użyteczności publicznej i dwóch kondygnacji (lub jednej kondygnacji z poddaszem użytkowym) dla pozostałych obiektów,
 - kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym, z symetrycznymi dachami spadowymi, z zastosowaniem elementów architektury regionalnej,
 - maksymalnej intensywności zabudowy⁵ nie przekraczającej 0,5, a w przypadku działek o powierzchni większej niż 0,10 ha sytuowania obiektów w sposób umożliwiający wtórny podział działki,
 - wyznaczania co najmniej jednego miejsca postojowego dla samochodów w granicach każdej działki budownictwa jednorodzinnego (oprócz miejsc w garażu),
 - przeznaczania co najmniej 20 % powierzchni działki budowlanej na zieleń urządzoną,
- nie dopuszczać realizacji nowej zabudowy zagrodowej i ferm hodowlanych, a realizację budynków gospodarczych towarzyszących budynkom mieszkalnym dopuścić wyłącznie przy granicach stref od strony stref rolniczej przestrzeni produkcyjnej (R),
- dążyć do koncentracji obiektów usługowych na obszarach funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku studium symbolami U i UP, a obiektów dla działalności gospodarczej usługowo-produkcyjnej na terenach oznaczonych symbolem DG,
- dopuszczać wśród zabudowy mieszkaniowej realizację obiektów i urządzeń dla działalności gospodarczej usługowej i usługowo-produkcyjnej nie przekraczającej norm

⁵ Przez „intensywność zabudowy” należy rozumieć stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni terenu zainwestowania (tj. do łącznej powierzchni zabudowy, dojeżdż, dojazdów, placów, miejsc postojowych itp. w granicach jednej działki)

środowiska poza granice działek na których będą lokalizowane i na terenach nie przekraczających powierzchni 0,5 ha,

- nie dopuszczać realizacji obiektów usługowych bez własnych, publicznie dostępnych parkingów o liczbie miejsc dostosowanej do programu usług,
- rozbudować sieć dróg gminnych w sposób zapewniający bezpośrednie lub poprzez drogi wewnętrzne powiązania komunikacyjne działek budowlanych,
- zapewnić właściwe standardy wyposażenia w infrastrukturę techniczną, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- dopuszczać zabudowę na terenach zalewowych wyłącznie na warunkach obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych.

Strefy rolno-osadnicze „RM”

Strefy rolno-osadnicze obejmują obszary rolne z występującą rozproszoną zabudową głównie zagrodową, przemieszaną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, usługową i produkcyjną nierolniczą.

W strefach tych ustala się następujące, kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- użytkowanie terenów we wszystkich formach rolniczego wykorzystania gruntów⁶ z ograniczonym dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz produkcyjnej i niedopuszczaniem nowej zabudowy w obrębie strefy oznaczonej na rysunku studium symbolem RM₁ oraz w obrębie terenów osuwiskowych,
- wykonanie zabezpieczeń przeciwpowodziowych, eliminujących zagrożenie powodziowe w obrębie obszarów zagrożonych zalewami powodziowymi,
- kształtowanie zabudowy w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego, wkomponowanej w krajobraz,
- wykorzystanie atrakcyjnych krajobrazowo obszarów oznaczonych na rysunku studium symbolami „UT” dla rozwoju funkcji wypoczynkowych, turystycznych i rekreacyjnych,
- stosowanie głównie indywidualnych rozwiązań zapewniających:
 - dostęp drogami wewnętrznymi do układu dróg publicznych,
 - wyposażenie w infrastrukturę techniczną,
 - odprowadzanie i oczyszczanie ścieków,

⁶ Przez „rolnicze wykorzystanie gruntów” należy rozumieć wszystkie formy zagospodarowania i zabudowy terenów, nie powodujące wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej - jak stanowią przepisy szczególne dotyczące ochrony gruntów rolnych

- zachowanie dróg dojazdowych do pól, o szerokości zapewniającej swobodne poruszanie się pojazdów i sprzętu rolniczego.

Dla osiągnięcia ustalonego kierunku zagospodarowania stref rolno-osadniczych należy:

- dopuścić możliwość realizacji zabudowy w obszarze zalewowym po spełnieniu warunków, zapewniających bezpieczeństwo ludzi i mienia w przypadku zagrożeń powodziowych,
- dążyć do realizacji zabezpieczenia przeciwpowodziowego obszarów zalewowych,
- na obszarach stref oznaczonych symbolami RM stosować:
 - minimalne powierzchnie działek zagrodowych, wynoszące 0,10 ha,
 - minimalne pow. działek zabudowy mieszkaniowej, wynoszące 0,05 ha,
- na obszarach stref oznaczonych symbolami RM₂ stosować:
 - minimalne powierzchnie działek zagrodowych, wynoszące 0,12 ha
 - minimalne pow. działek zabudowy mieszkaniowej, wynoszące 0,10 ha
 przy czym co najmniej 25 % powierzchni każdej działki należy zagospodarować w formie zieleni wysokiej,
- dążyć do koncentracji obiektów usługowych na obszarach funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku studium symbolami U i UP, a obiektów dla działalności gospodarczej usługowo-produkcyjnej na terenach oznaczonych symbolem DG,
- utrzymać rezerwę terenu oznaczonego symbolem UP₁ dla realizacji usług publicznych bez obiektów kubaturowych,
- dopuszczać wśród zabudowy mieszkaniowej realizację obiektów i urządzeń dla działalności gospodarczej usługowej i usługowo-produkcyjnej nie przekraczającej norm środowiska poza granice działek na których będą lokalizowane i na terenach nie przekraczających powierzchni 1,0 ha,
- ***dopuszczać na terenach RM^{Z1}, RM₂^{Z1} oraz na obszarach funkcjonalnych DG^{Z1}, UT^{Z1} realizację obiektów i urządzeń dla działalności gospodarczej: handlowej, usługowej, usługowo-produkcyjnej oraz związanej z rozwojem nauki i szkolnictwa, nie powodujących przekroczenia norm środowiska poza granice działek, na których będą lokalizowane.***

- nie dopuszczać realizacji obiektów usługowych bez publicznie dostępnych parkingów o liczbie miejsc dostosowanej do programu usług oraz bez zagospodarowania części terenów zielenią wysoką,
- dążyć do rozwoju funkcji sportowych, turystycznych, wypoczynkowych i rekreacyjnych głównie na wskazanych terenach poprzez popieranie budowy urządzeń i obiektów służących tym funkcjom, w tym pensjonatów i domów zamieszkania sezonowego, przy czym: obiekty kubaturowe winny być wpisane w istniejący krajobraz i otoczone zielenią wysoką, nie przekraczać wysokości dwóch kondygnacji (liczonych łącznie z poddaszem użytkowym),
- umożliwiać przekształcanie istniejących gospodarstw rolnych w gospodarstwa agroturystyczne,
- ustalić zasadę:
 - stosowania niewielkich gabarytów zabudowy, o wysokości nie przekraczającej trzech kondygnacji naziemnych dla obiektów użyteczności publicznej, dwóch lub jednej kondygnacji z poddaszem użytkowym dla budynków mieszkalnych i jednej kondygnacji dla budynków gospodarczych,
 - kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym, z symetrycznymi dachami spadowymi, z zastosowaniem elementów architektury regionalnej,
- poza terenami położonymi poza zasięgiem komunalnych systemów infrastruktury technicznej stosować indywidualne rozwiązania w tym zakresie i preferować indywidualne systemy oczyszczania ścieków na własnych działkach,
- ustalić linie rozgraniczające dróg dojazdowych do pól zapewniające swobodne poruszanie się pojazdów ze sprzętem rolniczym.

W strefach wskazanych „C”, „M” i „RM” przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zadania wynikające z potrzeb obrony cywilnej.

Strefy rolniczej przestrzeni produkcyjnej „R”

Strefy rolniczej przestrzeni produkcyjnej to obszary niezabudowanych kompleksów gruntów rolnych oraz gruntów rolnych z nieliczną zabudową zagrodową i pojedynczą zabudową mieszkaniową jednorodzinną, występującą w dużym rozproszeniu.

W strefach tych ustala się następujące, kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- w strefach oznaczonych na rysunku studium symbolem R, R^{Z1} :
 - rolnicze wykorzystanie gruntów i nieliczną zabudowę z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej,
 - zalesienia i zadrzewienia o charakterze glebochronnym i wodochronnym, realizację zabezpieczeń przeciwpowodziowych w tym zbiorników retencyjnych wody, eksploatacja występujących surowców mineralnych i wód zmineralizowanych,
 - rozwój funkcji wypoczynkowych, turystyczno-rekreacyjnych i sportowych w szczególności na obszarach funkcjonalnych oznaczonych na rysunku studium symbolem UT,
 - *rozwój funkcji wypoczynkowych, turystyczno-rekreacyjnych i sportowych oraz związanych z rozwojem nauki i kultury, w szczególności na obszarach funkcjonalnych oznaczonych na rysunku studium symbolem UT^{Z1} ,*
- w strefach oznaczonych na rysunku studium symbolem R_1 ,
 - rolnicze wykorzystanie gruntów rolnych z wyłączeniem zabudowy
 - rekultywacja wyrobisk poeksploatacyjnych wzdłuż Wisłoka na cele sportowo-rekreacyjne,
 - modernizacja i realizacji nowych dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zabezpieczeń przeciwpowodziowych wzdłuż koryta Wisłoka oraz obiektów dla funkcji rekreacyjno-sportowych na wyznaczonym obszarze, oznaczonym na rysunku studium symbolem UT,
 - realizacja urządzeń, służących poprawie efektywności wykorzystania terenów dla produkcji rolnej,
 - pozostawienie istniejących, pojedynczych siedlisk rolniczych,⁷

⁷ Przez „siedlisko rolnicze” należy rozumieć wydzieloną według ewidencji gruntów działkę rolniczą, zabudowaną budynkiem mieszkalnym i budynkami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego przez właściciela tej działki.

Dla osiągnięcia ustalonego kierunku zagospodarowania stref rolniczej przestrzeni produkcyjnej należy:

- nie dopuszczać realizacji nowych obiektów kubaturowych w strefach oznaczonych symbolem R_1 , i zapewnić w tych strefach pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gruntów.
 - przy realizacji dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dążyć do skupiania ich we wspólne korytarze przebiegów,
 - w strefach oznaczonych symbolem R dopuścić realizację:
 - nowych siedlisk rolniczych,
 - budynków mieszkalnych na działkach wydzielanych z istniejących siedlisk rolniczych **i działkach sąsiadujących z istniejącą zabudową mieszkaniową,**
 - urządzeń i obiektów sportowych, turystycznych, wypoczynkowych oraz pensjonatów i domów zamieszkania sezonowego, według zasad określonych w strefach RM,
 - **urządzeń i obiektów sportowych, turystycznych, wypoczynkowych i związanych z nauką i kulturą oraz pensjonatów i domów zamieszkania sezonowego (w strefach oznaczonych symbolem R^{Z1}), według zasad określonych w strefach RM,**
- przy czym wymienione dopuszczenia nie mogą mieć miejsca na terenach zalewowych bez uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych, a w odniesieniu do obiektów mogących naruszyć strukturę gruntów – także na terenach osuwiskowych; dopuszczenie zabudowy na terenach osuwiskowych może nastąpić tylko po **uwzględnieniu wyników badań geologicznych określających warunki geologiczno-inżynierskie w rejonie tych terenów,**
- na terenach położonych poza zasięgiem komunalnych systemów infrastruktury technicznej stosować indywidualne rozwiązania w tym zakresie i preferować indywidualne systemy oczyszczania ścieków na własnych działkach,
 - umożliwiać realizację śródpolnych zadrzewień o charakterze glebochronnym i wodochronnym.

Strefy o przewadze gruntów odpowiednich do zalesienia „RL, RL^{Z1} ”

Strefy te obejmują tereny rolne ze sporadycznie występującą zabudową, położone na

osuwiskach i stokach o dużych spadkach w sąsiedztwie istniejących terenów zalesionych, w niektórych obszarach źródliskowych cieków wodnych.

W strefach tych ustala się następujące, kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- utrzymanie istniejących zalesień i zadrzewień,
- zalesienie wszystkich, odpowiednich⁸ do tego gruntów,
- pozostawienie istniejącej zabudowy, z możliwością przekształcenia na sezonowe cele wypoczynkowe.

Dla osiągnięcia ustalonego kierunku zagospodarowania stref o przewadze gruntów odpowiednich do zalesienia należy:

- stworzyć formalne i organizacyjne warunki do zalesiania gruntów przez ich właścicieli,
- nie dopuszczać rozbudowy i remontów istniejących budynków bez spełnienia warunków zabezpieczających osuwiska przed uruchomieniem procesów osuwiskowych,
- dążyć do stworzenia warunków, umożliwiających przenoszenie zabudowy z terenów osuwiskowych do stref RM lub M.

7 Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Wobec braku zawartych w wojewódzkim rejestrze zadań samorządowych sformułowanych przez Sejmik Województwa Podkarpackiego i zadań rządowych służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Tyczyn nie wyodrębniono takich zadań.

Jednak zidentyfikowane uwarunkowania wskazują, że do zadań ponadlokalnych należy zaliczyć:

⁸ Przez grunty odpowiednie do zalesienia należy rozumieć grunty wymienione w przepisach ustawy o lasach i zalesianiu gruntów

- modernizację i budowę nowych odcinków dróg wojewódzkich i powiatowych,
- budowę gazociągów przesyłowych i stacji redukcyjno-pomiarowej gazu,
- budowę stacji redukcyjnej 110/15 kV,
- budowę systemu zabezpieczeń przeciwpowodziowych,
- utrzymanie obiektów zabytkowych

8 Obszary, dla których istnieje obowiązek sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy obowiązkowo sporządzać na podstawie przepisów szczególnych dla:
 - terenów stanowiących grunty rolne lub leśne, które zamierza się przeznaczyć na cele nierolnicze lub nieleśne - podstawa prawna: art. 13 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139 z późniejszymi zmianami) oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16 z 1995 r. poz. 78 z późniejszymi zmianami),
 - terenów zieleni i zadrzewień, które zamierza się przeznaczyć na inne cele – podstawa prawna art. 47b ust. 2 ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 99 z 2001 r. poz. 1079),
 - dla obszarów, na których przewiduje się realizację celów publicznych – podstawa prawna art. 13 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ze zmianami (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139 z późniejszymi zmianami), w szczególności dla:
 - obwałowań rzek, zabezpieczających tereny przed wylewami powodziowymi,
 - obiektów i urządzeń usług publicznych,
 - obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, realizowanych poza granicami pasów drogowych,
 - nowych dróg publicznych lub przebudowy dróg publicznych istniejących, związanej poszerzeniem lub zmianą przebiegu pasów drogowych,

- terenów, na których przewiduje się – w granicach stref wskazanych pod zabudowę mieszkaniową – realizację budownictwa mieszkaniowego dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, **zgodnie z przepisami odrębnymi**,

2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy obowiązkowo sporządzać ze względu na istniejące uwarunkowania (art. 13 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ze zmianami (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139 z późniejszymi zmianami), a zwłaszcza ze względu na potrzebę zapewnienia ładu przestrzennego oraz ochrony niektórych obszarów dla:

- strefy centralnej, ze względu na potrzebę stworzenia warunków dla rewaloryzacji terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej, uporządkowania przestrzennego terenów zabudowanych i wskazanych do zabudowy,
- stref wskazanych do koncentracji osadnictwa, ze względu na dotychczasowy brak zasad zagospodarowania terenów o obrębie tych stref, bardzo dużą liczbę wniosków dotyczących szybkiego przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze, konieczność zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej obszarów, podziału terenów na działki i ustalenia zasad obsługi w infrastrukturę techniczną,
- obszarów funkcjonalnych, ze względu na potrzebę umożliwienia etapowego inwestowania na tych obszarach z zapewnieniem prawidłowości docelowych rozwiązań przestrzennych.

Projekty planów winny być sporządzane sukcesywnie, przy uwzględnieniu nasilenia potrzeb inwestycyjnych na poszczególne tereny oraz jako przygotowanie ofert terenowych dla przyszłych inwestorów - zwłaszcza inwestycji związanych z rozwojem gospodarczym miasta i gminy oraz tworzeniem nowych miejsc pracy. W granicach wymienionych stref i obszarów miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego mogą być sporządzane dla ich części, przy czym określając granice terenów projektów planów należy:

- obejmować teren, na którym możliwe będzie ustalenie powiązań komunikacyjnych z najbliższymi drogami publicznymi, z istniejącymi sieciami lub urządzeniami infrastruktury technicznej, zaprojektowanie zasad zagospodarowania umożliwiających tworzenie przestrzeni publicznych,
- obejmować w miarę możliwości całe obszary funkcjonalne, oznaczone symbolami DG, UP, U, UT,
- obejmować całe obszary objęte strefami ochrony konserwatorskiej.

Wymienione zasady sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na istniejące uwarunkowania mogą być pominięte w przypadkach lokalizacji inwestycji na pojedynczych działkach budowlanych, uzbrojonych w infrastrukturę techniczną i położonych w sąsiedztwie działek zabudowanych, jeżeli ich lokalizacja będzie zgodna z przepisami szczególnymi i ustaleniami niniejszego studium.