



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

---

Rzeszów, dnia 24 sierpnia 2020 r.

Poz. 3338

### 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 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 lokalizowanych 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.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej**

**Ryszard Fornal**

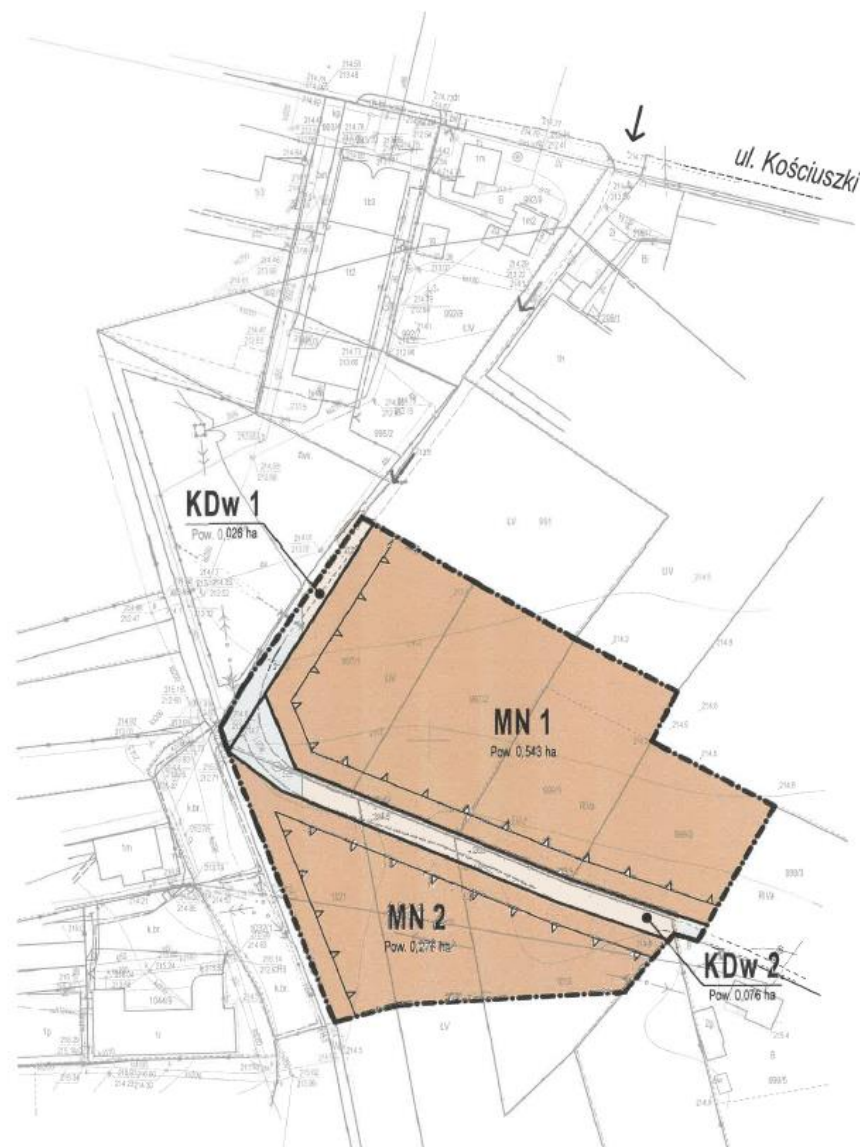
## Uzasadnienie

### **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. Ustalone 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,

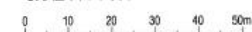
oznaczonej symbolem „C”. Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 stawiała 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 istniejącej 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 została uchwałą 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 stanowić 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 XXV.171.20  
RADY MIEJSKIEJ W TYCZYNIE  
Z DNIA 31 LIPCA 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

