PROJEKT

UCHWAŁA NR _
Rady Miejskiej w Tyczynie
z dnia _

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 3/2021 terenu położonego w Kielnarowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze 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 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), Rada Miejska w Tyczynie po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 3/2021 terenu położonego w Kielnarowej nie narusza ustaleń 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. wraz z późn. zm., uchwala co następuje:

Dział I

Przepisy wprowadzające

§1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 3/2021 terenu położonego w Kielnarowej.

§2. Załącznikami do uchwały są:
1) Załącznik nr 1 – rysunek planu;
2) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
3) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
4) Załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 3/2021 terenu położonego w Kielnarowej;
2) terenie – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania, z dopuszczeniem wysunięcia na odległość maksymalnie 2 m przed wyznaczoną linię: schodów, ganków, daszków, balkonów, tarasów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami;
4) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni zabudowy obiektów zdefiniowanych w pkt 5 niniejszego paragrafu w powierzchni działki budowlanej;
5) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki, wiaty lub inne obiekty budowlane posiadające parametr kubatury lub pojemności;

6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną w lokalach użytkowych wbudowanych, przy czym działalność ta nie może kwalifikować się, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynków mierzoną według zasad określonych w przepisach odrębnych i określoną w ustaleniach szczegółowych planu;
8) wysokości pozostałych obiektów budowlanych – należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych, które nie spełniają kryterium zabudowy o którym mowa w pkt 5 niniejszego paragrafu, mierzoną od najniższego poziomu terenu w miejscu jego lokalizacji do jego najwyższego punktu konstrukcji;
9) zieleni naturalnej – należy przez to rozumieć zespoły roślinności składające się m.in. z drzew, krzewów i zieleni niskiej;
10) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy obwiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz akty prawa miejscowego.

§4. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4) zasad kształtowania krajobrazu;
5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
8) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się, ze względu na brak przesłanek:
1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

§5. Rysunek planu zawiera:
1) oznaczenia będące obowiązującymi ustaleniami planu:
   a) granica obszaru objętego planem;
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   d) oznaczenia literowe terenów wg symboli określonych w § 7;
2) oznaczenia informacyjne:
   a) wymiarowanie wraz z wartością w metrach;
   b) droga przebiegająca poza granicami planu.

§6. Ustalenia tekstowe dotyczące zasad wymienionych w § 4 ust. 1 zostały ujęte w formie ustaleń ogólnych zawartych w dziale II niniejszej uchwały i w formie ustaleń szczegółowych zawartych w dziale III niniejszej uchwały.

Dział II

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

§7. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi lub cyfrowo-literowymi, zgodnie z rysunkiem planu:
1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o łącznej powierzchni około 1,16 ha;
2) ZN – teren zieleni naturalnej, o powierzchni około 0,06 ha;
3) ZL – teren lasów, o powierzchni około 0,06 ha;
4) KDW – teren drogi wewnętrznej, o powierzchni około 0,17 ha;
5) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej, o powierzchni około 0,43 ha.

§8. 1. Jako zgodne z planem uznaje się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznym, o których mowa w § 13, na obszarze objętym planem, z wyłączeniem terenu ZL, pod warunkiem, że ww. sieci i urządzenia są niezbędne do zapewnienia możliwości użytkowania obiektów zgodnych z przeznaczeniem terenu.
2. Realizacja wymogów dotyczących ochrony ludności, obronności cywilnej i ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§9. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) nową zabudowę należy lokalizować zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych działu III;
2) nową zabudowę należy lokalizować względem ustalonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w § 3 pkt 3 oraz zasadami określonymi w dziale III;
3) dopuszcza się budowę budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§10. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i dróg.

§11. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:
1) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, o której mowa w ustaleniach działu III;
2) zachowanie wysokości zabudowy, o których mowa w ustaleniach działu III;
3) zachowanie geometrii dachów, o których mowa w ustaleniach działu III.

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§12. 1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2. Dla przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, o której mowa w przepisach z zakresu gospodarki nieruchomościami, ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z ust. 3 i 4.
3. Ustala się minimalną powierzchnię i minimalną szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, dla terenów MN:
1) minimalna powierzchnia działki – 800 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: w przedziale od 30° do 150°.

4. Powyższe ustalenia nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, place, parkingi i wydzielanych w związku z regulacją przebiegów granic do stanu faktycznego lub poszerzeniem działek sąsiednich.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

1) Zaopatrzenie w wodę terenów objętych planem z istniejącej sieci wodociągowej. Dopuszcza się indywidualne ujęcia wody z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.
2) Zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz poprzez alternatywne technologie bazujące na odnawialnych

źródłach energii, tj.: mikroinstalacje OZE realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez:
   a) systemy kanalizacyjne zamknięte o średnicach kanałów nie mniejszych niż 200 mm lub systemy otwarte wraz z odprowadzaniem do odbiornika wód, przy spełnieniu wymaganych standardów czystości;
   b) retencjonowanie wód, w tym zbiorniki retencyjne, zbiorniki retencyjno-chłonne;
   c) powierzchniowe rozprowadzanie wód na własnej działce budowlanej, w sposób nie powodujący wprowadzania do wód i gruntu zanieczyszczeń w ilościach przekraczających dopuszczalne wskaźniki oraz nie powodujący naruszenia stosunków wodnych na gruntach sąsiednich.
4) Zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez istniejącą infrastrukturę. Ustala się możliwość realizacji inwestycji z zakresu łączności publicznej.
5) Gospodarka odpadami komunalnymi na zasadach obowiązujących w gminie Tyczyn.
6) Odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych. W przypadku rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej należy stosować średnicę przewodu wynoszącą co najmniej 110 mm.
7) Zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zastosowaniu energii elektrycznej, pomp ciepła, paliw przyjaznych środowisku lub w oparciu o odnawialne źródła energii, tj.: mikroinstalacje OZE realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.
8) Zaopatrzenie w gaz w oparciu o indywidualne zbiorniki z gazem płynnym, butle propan-butan lub sieci gazociągowe niskiego i średniego ciśnienia.
9) Liniowe obiekty infrastruktury technicznej, w tym sieci gazowe wraz ze strefą kontrolowaną, dopuszcza się:
   a) wzdłuż ciągów komunikacyjnych w pasie między nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi;
   b) na terenach dróg publicznych zgodnie z przepisami o drogach publicznych;
   c) na terenach dróg wewnętrznych;
   d) wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działki budowlanej w pasie po 4 m od nich;
   e) w przypadku kolizji projektowanych liniowych obiektów infrastruktury technicznej z innymi obiektami budowlanymi, istniejącą infrastrukturą techniczną lub w innych przypadkach, w których zaprojektowanie infrastruktury zgodnie z wymaganiami wymienionymi w pkt od a) do d) jest technicznie niemożliwie, dopuszcza się odstępstwo od ww. wymagań.
10) Obsługa komunikacyjna oraz minimalna ilość miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu.

Rozdział 5.

Stawki procentowe do określenia opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§14. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1 %.

Dział III

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi

§15. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN** i **2MN**, na których dopuszcza się możliwość realizacji usług nieuciążliwych w budynku mieszkalnym, wynikającą z definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartej w przepisach odrębnych.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej:
1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,60;
3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40 %;
4) maksymalny wskaźnik zabudowy: 40 %.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
1) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) dla budynków mieszkalnych: 11 m,
   b) dla budynków gospodarczych i garaży: 6 m;
2) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 20^{o} do 45^{o};
3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych, które nie spełniają kryterium zabudowy, o którym mowa w § 3 pkt 5: 5 m.

4. Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania dla terenów **MN**: 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, oprócz miejsc w garażu. Ilość miejsc przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi. Miejsca do parkowania należy lokalizować na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną:
1) dla terenu **1MN** z drogi o symbolu **KDD** – bezpośrednio;
2) dla terenu **2MN** z drogi gminnej przebiegającej poza granicami planu – pośrednio poprzez drogę o symbolu **KDW**.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m^2.

7. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: zgodnie z przebiegiem wyznaczonym na rysunku planu – załącznik Nr 1.

§16. 1. Wyznacza się **teren drogi wewnętrznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDW**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.

2. Zasady zagospodarowania:
1) lokalizacja obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
3) szerokość jezdni nie mniejsza niż 4,0 m.

§17. 1. Wyznacza się **teren drogi publicznej klasy dojazdowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDD**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Zasady zagospodarowania:

1) parametry techniczne dróg zgodnie z parametrami określonymi w przepisach o warunkach technicznych dla dróg publicznych, odpowiednie dla ustalonej klasy drogi, w pasie terenu wyznaczonym na rysunku planu;
2) lokalizacja obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

§18. Wyznacza się **teren zieleni naturalnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **ZN**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna.

§19. Wyznacza się **teren lasów**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **ZL**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy.

Dział IV

Przepisy końcowe

§20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tyczyna.

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