Uzasadnienie
do uchwały Nr _____ Rady Miejskiej w Tyczynie
z dnia _____ 2026 roku
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 3/2021 terenu położonego w Kielnarowej

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Tyczynie podjęła Uchwałę Nr XXXIX.270.21 z dnia 10 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 3/2021 terenu położonego w Kielnarowej, zwanego dalej „planem" Procedurę sporządzania planu prowadzono na podstawie przepisów dotychczasowych, zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Przystąpienie do sporządzania planu nastąpiło na wniosek właścicieli nieruchomości, którzy na przedmiotowym terenie planują realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Obszar opracowania położony jest w północnej części miejscowości Kielnarowa, po południowej stronie drogi gminnej. Dotychczas teren znajdował się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 3/2002 terenów lasów i zalesień gminy i miasta Tyczyn, uchwalonego uchwałą nr XIV/112/2003 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 9 grudnia 2003 r., którego ustalenia uniemożliwiały rozwój zabudowy. Celem planu jest wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z wnioskami właścicieli nieruchomości, oraz poszerzenie drogi gminnej do szerokości ok. 10 m, zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn.

W toku procedury gmina wystąpiła o trzy zgody na zmianę przeznaczenia gruntów. Zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa, niezbędną do poszerzenia drogi gminnej (teren KDD), uzyskano. Nie uzyskano natomiast zgody Marszałka Województwa Podkarpackiego na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych stanowiących własność prywatną, w związku z czym grunty te wyłączono z obszaru opracowania. Zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych klas I–III uzyskano tylko dla części wnioskowanych gruntów (decyzja z dnia 9 września 2026 r.), dlatego grunty, dla których zgody odmówiono, również wyłączono z obszaru planu. Z tego powodu obszar planu, o powierzchni ok. 1,9 ha, składa się z dwóch odrębnych fragmentów.

Plan wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN, 2MN), teren drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD), teren drogi wewnętrznej (KDW), teren zieleni naturalnej (ZN) oraz teren lasów (ZL).

Plan uwzględnia wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w planie zostały zastosowane takie rozwiązania projektowe, które uniemożliwią dysharmonizowanie przestrzeni oraz pozwolą na rozwój przestrzenny z uwzględnieniem w uporządkowanych relacjach uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych oraz kulturowych. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy

i Miasta Tyczyn nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej, w związku z czym plan nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni;

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – plan uwzględnia potrzeby zrównoważonego rozwoju, ponieważ wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowi odpowiedź na lokalne potrzeby mieszkaniowe i następuje w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, drogi gminnej oraz sieci infrastruktury technicznej, co ogranicza presję na tereny przyrodnicze i nie powoduje rozpraszania zabudowy. Rozwiązania przyjęte w planie zapewniają możliwość zaspokajania potrzeb obecnych mieszkańców, bez uszczerbku dla warunków życia przyszłych pokoleń;

3) walory architektoniczne i krajobrazowe – ich utrzymanie zostało zagwarantowane poprzez ustalenia planu dotyczące linii zabudowy, wysokości zabudowy i geometrii dachów, które uwzględniają cechy istniejącej zabudowy wsi oraz krajobrazu;

4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

a) plan określa zasady ochrony środowiska poprzez zawarcie ustaleń dot. zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków i wód opadowych oraz gospodarki odpadami, które zapewnią ochronę wód oraz powierzchni ziemi przed negatywnymi oddziaływaniami planowanej zabudowy;

b) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych klas I–III na cele nierolnicze oraz gruntów leśnych na cele nieleśne następuje wyłącznie w zakresie uzyskanych zgód; grunty, dla których zgody nie uzyskano, wyłączono z obszaru planu. Plan zachowuje istniejący las (teren ZL) i zieleń naturalną (teren ZN);

c) na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane złoża kopalin, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych;

d) plan uwzględnia potrzebę zmniejszania podatności na zmiany klimatu poprzez lokalizację nowej zabudowy w sąsiedztwie istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, co ogranicza rozpraszanie zabudowy oraz zmniejsza presję transportową i energetyczną, a także poprzez ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej i zasad retencjonowania wód opadowych.

5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wymagania nie zostały określone, ze względu na brak występowania tych obiektów na obszarze opracowania;

6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia. Ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń dla osób ze szczególnymi potrzebami;

7) walory ekonomiczne przestrzeni – plan zwiększy walory ekonomiczne przestrzeni poprzez umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach dotychczas wyłączonych z zabudowy oraz poprawę obsługi komunikacyjnej poprzez poszerzenie drogi gminnej;

8) prawo własności – prawo własności zostało uwzględnione poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenów zgodnego z wnioskami właścicieli nieruchomości, w granicach wynikających z uzyskanych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych;

9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze objętym planem nie wskazano obszarów istotnych ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

10) potrzeby interesu publicznego – interes publiczny uwzględniono w planie poprzez wyznaczenie terenu drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD) o poszerzonym pasie drogowym

oraz zapewnienie możliwości realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zapisy planu stwarzają możliwości rozwoju w tym zakresie;

12) udział społeczeństwa w procedurze planistycznej został zapewniony zgodnie z obowiązującymi wymogami, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwość składania wniosków, wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, przeprowadzenie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz możliwość składania uwag do projektu planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – wszelkie ogłoszenia i obwieszczenia związane z procedurą planu były publikowane w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i Miasta w Tyczynie oraz na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy Tyczyn. Każdy zainteresowany miał możliwość zapoznania się z dokumentacją planistyczną na zasadach określonych w ustawie o dostępie do informacji publicznej;

14) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan ustala zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem indywidualnych ujęć wody;

15) potrzeba zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – wymagania nie zostały określone, ponieważ plan nie przewiduje lokalizacji nowych zakładów o ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

16) potrzeba związana z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dotyczy gruntów od wielu lat odłogowanych i następuje wyłącznie w zakresie uzyskanej zgody. Zmniejszenie powierzchni gruntów rolnych w porównaniu do całkowitej powierzchni gruntów rolnych gminy Tyczyn jest znikome i nie wpłynie negatywnie na kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwój produkcji rolniczej.

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 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.

Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego obszaru opracowania, plan nie

zawiera ustaleń dotyczących:
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 lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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, urządzania i użytkowania terenów.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy

Procedura planu uwzględniała interes prywatny poprzez umożliwienie właścicielom nieruchomości i innym zainteresowanym składania wniosków oraz uwag do projektu planu, a przeznaczenie terenów ustalono zgodnie z wnioskami właścicieli. Zabezpieczenie interesu publicznego zostało uzyskane poprzez wyznaczenie terenu drogi publicznej o poszerzonym pasie drogowym oraz zapewnienie możliwości realizacji inwestycji celu publicznego. Przy projektowaniu planu uwzględniane były analizy ekonomiczne, środowiskowe oraz społeczne.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy

Plan wyznacza tereny przeznaczone pod zabudowę z dostępem do drogi publicznej – teren 1MN bezpośrednio z drogi KDD, a teren 2MN poprzez drogę wewnętrzną KDW. Istniejący układ komunikacyjny umożliwia połączenia piesze, kołowe oraz rowerowe. Przy sporządzaniu projektu planu uwzględniono warunki terenowe oraz możliwość rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej. Oceniono, że położenie obszaru objętego planem w sąsiedztwie istniejącej zabudowy stwarza możliwość rozwoju zabudowy z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej i możliwości realizacji uzbrojenia terenu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Plan pozostaje zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, przyjętej uchwałą Nr LXXIII.486.24 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 25 kwietnia 2024 r. Założenia planu wpisują się w politykę przestrzenną wyznaczoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn. Ponadto, przeprowadzona procedura sporządzania planu wynikała z obowiązujących przepisów.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń planu wiąże się z kosztami obciążającymi budżet gminy, związanymi z poszerzeniem drogi gminnej (teren KDD), w tym z nabyciem gruntów pod poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu. Jednocześnie realizacja ustaleń planu skutkować będzie zwiększeniem dochodów budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.