

RADA MIEJSKA
w Tyczynie

Uchwała Nr ~~XXXVIII~~/246/98.

Rady Miejskiej w Tyczynie

z dnia 18. czerwca 1998r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 2/98 - terenu usług i zabudowy mieszkaniowej w rejonie
" POM-u " w Tyczynie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1
ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie terytorialnym
/ tekst jednolity Dz.U. Nr 13 z 1996r., poz. 74, z późn.
zmianami / oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospo-
darowaniu przestrzennym / Dz.U. Nr 89, poz. 415, z późn.
zmianami /

Rada Miejska w Tyczynie

postanawia, co następuje :

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
nr 2/98 - terenu usług i zabudowy mieszkaniowej w rejonie
" POM-u " w Tyczynie, zwany dalej planem.
2. Plan, o którym mowa w ust. 1 stanowi zmianę miejscowego
planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Tyczyna
uchwalonego uchwałą Nr VII/25/85 Rady Narodowej Miasta i Gminy
w Tyczynie z dnia 15 listopada 1985r., ogłoszoną w Dzien-
niku Urzędowym Województwa Rzeszowskiego nr 9, poz. 105
z dnia 10 października 1987r., z późniejszymi zmianami.
3. Integralną częścią planu jest rysunek planu na mapie
w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
który obowiązuje w zakresie :
1/ granic planu,

- 2/ przeznaczenia terenów,
- 3/ linii rozgraniczających tereny o różnych przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
- 4/ linii zabudowy.

§ 2

Przedmiotem planu obejmującego teren o powierzchni około 7,37 ha położony w północnej części miasta Tyczyna jest:

- 1/ przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
- 2/ zasady zagospodarowania terenów,
- 3/ szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi,
- 4/ linie zabudowy,
- 5/ zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 3

Na terenie objętym planem, o którym mowa w § 1 ust. 1 uwzględnić uwarunkowania wynikające z :

- 1/ położenia w rejonie doliny rzeki Strug , stanowiącej projektowany korytarz ekologiczny systemu Sieci Ekologicznej województwa;
nie dopuszcza się realizacji obiektów kubaturowych i nasadzenia wysokiej i zwartej zieleni na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem RZ,

- 2/ położenia części terenu objętego planem w zasięgu wód powodziowych Q1% - dla którego obowiązują przepisy ustawy z dnia 24 października 1974r. Prawo wodne / Dz.U. Nr 38 z 1974r., poz. 230, z późn. zmianami /,
- 3/ położenia części terenu w zasięgu ciągu widokowego z drogi krajowej Rzeszów - Hyżne na założenie dworsko - parkowe - dla którego obowiązują przepisy ustawy z dnia 15 lutego 1962r. o ochronie dóbr kultury / Dz.U. Nr 10, poz. 48, z późniejszymi zmianami /.

§ 4

1. W granicach planu, o którym mowa w § 1 ust. 1 wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu, symbolami :
 - 1/ U, MN - teren o powierzchni 1,37 ha przeznaczają się pod usługi komercyjne nieuciążliwe i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - 2/ KS - teren o powierzchni 0,53 ha przeznaczają się pod urządzenia obsługi komunikacji / stacja paliw /,
 - 3/ U - teren o powierzchni 0,40 ha przeznaczają się pod usługi komercyjne nieuciążliwe,
 - 4/ R - teren o powierzchni 0,55 ha przeznaczają się pod użytki rolne,
 - 5/ MN - teren o powierzchni 0,42 ha przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - 6/ KDK - teren o powierzchni 0,40 ha przeznaczają się pod komunikację / odcinek drogi krajowej regionalnej relacji Rzeszów - Hyżne /,
 - 7/ UP, MN - teren o powierzchni 3,70 ha przeznaczają się pod usługi, działalność produkcyjną - nieuciążliwe i zabudowę mieszkaniową.

2. Przebieg orientacyjnych linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania i linie podziału wewnętrznego oraz orientacyjne wjazdy na tereny mogą ulec korekcie pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

O korekcie tych linii zadecyduje właściwy organ administracji w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowanie terenu.

§ 5

1. Dla terenu usług komercyjnych nieuciążliwych, mogących pogorszyć stan środowiska i zabudowy mieszkaniowej oznaczonego na rysunku planu symbolem U, MN ustala się następujące zasady i sposób zagospodarowania :

- 1/ przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RZ o powierzchni 0,21 ha pod użytki zielone,
- 2/ przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN o powierzchni 0,72 ha pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 3/ przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem U o powierzchni 0,39 ha pod :
 - a/ usługi weterynaryjne / punkt weterynaryjny /
 - b/ piekarnię,
- 4/ przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Dw o powierzchni 0,05 ha pod komunikację / dojazd wewnętrzny /,
- 5/ zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej regionalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDK :
 - a/ 30,0 m dla obiektów jednokondygnacyjnych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b/ 40,0 m dla obiektów wielokondygnacyjnych przeznaczonych na pobyt ludzi,

- c/ 10,0 m dla obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 6/ dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem U, MN :
- a/ przebudowę, remont, modernizację istniejącego punktu weterynaryjnego i przystosowanie go do celów :
 - usług komercyjnych nieuciążliwych,
 - mieszkaniowych,
 - b/ przebudowę, remont i modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
 - c/ lokalizację usług nie zaliczonych do szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu obowiązujących przepisów szczególnych,
- 7/ modernizowany / lub przebudowywany / obiekt punktu weterynaryjnego nie powinien przekroczyć wysokości obiektu istniejącego,
- 8/ dostosowanie architektury nowowznoszonych obiektów do naturalnych walorów krajobrazu w odniesieniu do :
- a/ wysokości obiektów - do 2-~~ch~~ kondygnacji
 - b/ tradycyjnej formy dachów o symetrycznych połaciach,
 - c/ pokrycia dachów dachówką ceramiczną lub materiałem ją imitującym kolorem i fakturą,
 - d/ zastosowanie detali wykończeniowych zgodnych z miejscową tradycją,
 - e/ wyznaczenia działek budowlanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN o powierzchni nie mniejszej niż 800 m²,

9/ uzyskanie pozwolenia wodno-prawnego na wzniesienie obiektów budowlanych w terenie znajdującym się w zasięgu wód zalewowych Q1% - dla którego obowiązują przepisy ustawy z dnia 24 października 1974r. Prawo wodne /Dz.U. Nr 38 z 1974r., poz. 230 z późniejszymi zmianami/,

10/ obsługa komunikacyjna terenu projektowanym dojazdem wewnętrznym oznaczonym na rysunku planu symbolem Dw, z wykorzystaniem istniejącego zjazdu z drogi krajowej /KDK/,

2. Teren urządzeń obsługi komunikacji / istniejąca stacja paliw / o powierzchni 0,53 ha oznaczony na rysunku planu symbolem KS - utrzymuje się.

3. Dla terenu usług komercyjnych oznaczonego na rysunku planu, symbolem U o powierzchni 0,40 ha ustala się następujące zasady i sposób zagospodarowania :

1/ istniejący obiekt usługowy utrzymuje się,

2/ dla nowowznoszonych obiektów zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej /KDK/ :

a/ 10,0 m dla obiektów nie przeznaczonych na pobyt ludzi,

b/ 20,0 m dla obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi,

z zastosowaniem zabezpieczeń ekologicznych,

3/ dostosowanie architektury obiektów do naturalnych i kulturowych cech krajobrazu w oparciu o analizę widokową ,

4. Na terenie użytków rolnych oznaczonych na rysunku planu, symbolem R :
- 1/ nie dopuszcza się lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - 2/ dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.
5. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się następujące zasady i sposób zagospodarowania :
- 1/ przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RZ o powierzchni 0,10 ha pod użytki zielone,
 - 2/ przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami :
 - a/ przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN o powierzchni 0,24 ha pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - b/ Dw 1 o powierzchni 0,05 ha,
 - c/ Dw 2 o powierzchni 0,03 ha - pod komunikację /dojazdy wewnętrzne/,
 - 3/ kształt i wielkość działek musi zapewniać zachowanie warunków technicznych zabudowy,
 - 4/ dostosowanie architektury obiektów do naturalnych walorów krajobrazu w odniesieniu do :
 - a/ wysokości budynków mieszkalnych - parterowych z ewentualnym poddaszem użytkowym,
 - b/ tradycyjnej formy dachów o symetrycznych połaciach,
 - c/ pokrycia dachów dachówką ceramiczną lub materiałem ją imitującym kolorem i fakturą,
 - 5/ dopuszcza się :
 - a/ remont, modernizację istniejącej zabudowy,

b/ lokalizację na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową budynku gospodarczego parterowego o powierzchni zabudowy do 35 m² lub garażu na 1 do 2 samochodów osobowych,

6/ obsługa komunikacyjna od istniejącego dojazdu wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu symbolem Dw1 poprzez wybudowanie obiektu mostowego na dopływie rzeki Strug.

6. Dla terenu usługowo - handlowo - magazynowego na rysunku planu oznaczonego symbolem UP, MN ustala się następujące zasady i sposób zagospodarowania :

- 1/ przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RZ o powierzchni 0,35 ha pod użytki zielone,
- 2/ przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Ks o powierzchni 0,20 ha pod stację paliw,
- 3/ przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UP o powierzchni 2,50 ha pod usługi komercyjne i działalność produkcyjną - nieuciążliwe i mogące pogorszyć stan środowiska
- 4/ przeznaczenie terenów pod komunikację oznaczonych na rysunku planu, symbolami :
 - a/ Dw1 o powierzchni 0,10 ha,
 - b/ Dw2 o powierzchni 0,08 ha -
- 5/ utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z usługami nieuciążliwymi - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN o powierzchni 0,47 ha,

- 6/ zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla nowowznoszonych obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi 30,0 m od zewnętrznej krawędzi drogi krajowej regionalnej /KDK/,
- 7/ zastosowanie wszelkich zabezpieczeń i urządzeń chroniących przed przenikaniem substancji ropopochodnych do gruntu, wód powierzchniowych i gruntowych / dot. terenu UP, KS/,
- 8/ nasadzenie zieleni wysokiej stałozielonej po południowej stronie terenu oznaczonego symbolem UP, wzdłuż dojazdu wewnętrznego oznaczonego symbolem Dw2,
- 9/ uzyskanie pozwolenia wodno-prawnego na wzniesienie obiektów w terenie położonym w zasięgu wód powodziowych Q1%,
- 10/ dopuszcza się :
 - a/ remont i modernizację istniejących obiektów usługowo - produkcyjnych i ewentualną ich rozbudowę pod warunkiem zastosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych i technologicznych przed zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych,
 - b/ remont i modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej z usługami nieuciążliwymi,
 - c/ realizację usług mogących pogorszyć stan środowiska, na warunkach określonych przepisami szczegól.
 - d/ realizację garaży dla potrzeb mieszkańców /dot.terenu MN/
- 11/ nie dopuszcza się :
 - a/ realizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, w rozumieniu obowiązujących przepisów prawnych,
 - b/ realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej,

§ 6

Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej :

- 1/ zasilanie w energię elektryczną i gaz z istniejących sieci,
- 2/ zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci,
- 3/ gromadzenie i odprowadzenie :
 - a/ ścieków komunalnych poprzez kanalizację sanitarną na oczyszczalnię ścieków w Rzeszowie,
 - b/ wód opadowych z terenu /place, drogi dojazdowe/ poprzez sieć kanalizacji deszczowej /po podczyszczeniu/ do odbiornika,
 - c/ wód opadowych z zadaszeń i dachów na własne działki, a docelowo po podczyszczeniu poprzez kanalizację deszczową do odbiornika,
- 4/ gromadzenie :
 - a/ odpadów stałych /śmieci/ w pojemnikach zlokalizowanych na terenie objętym planem, z zapewnieniem wywozu na zorganizowane składowisko odpadów,
 - b/ odpadów technologicznych - w sposób nie zagrażający środowisku przyrodniczemu i zdrowiu ludzi, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, które normuje ustawa z dnia 27 czerwca 1997r. / Dz.U. Nr 96 z dn. 13 sierpnia 1997r./,
- 5/ ogrzewanie indywidualne nie pogarszające stanu czystości środowiska,

6/ zasilanie w energię elektryczną, gaz, zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzenie ścieków rozwiązać na warunkach określonych przez dysponentów sieci.

§ 7

Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

§ 8

Ustala się ~~2000~~ procentową stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust. 1.

§ 9

Uchyła się ustalenia miejscowego planu ogólnego, o którym mowa w § 1 ust. 2 w granicach planu objętego niniejszą uchwałą.

§ 10

Wykonanie uchwały zleca się Zarządowi Gminy i Miasta w Tyczynie.

§ 11

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14-tu dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Rzeszowskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jan Opiola