



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

---

Rzeszów, dnia 12 kwietnia 2021 r.

Poz. 1408

### UCHWAŁA NR XXXII.224.21 RADY MIEJSKIEJ W TYCZYNIE

z dnia 5 marca 2021 r.

#### **w sprawie uchwalenia II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowościach Hermanowa i Kielnarowa Gmina Tyczyn.**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2020.713) oraz art. 14 ust. 1 i 2 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2020. 293,)

**Rada Miejska w Tyczynie uchwala, co następuje:**

#### **Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala się II zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowościach Hermanowa i Kielnarowa Gmina Tyczyn, uchwalonego uchwałą Nr XII/97/2003 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 30 października 2003 r. (Dz.U. Woj. Podkarpackiego Nr 179 poz. 2938 z dnia 18 grudnia 2003r.) wraz z późniejszą zmianą Nr 1 uchwaloną uchwałą Nr XI/61/2007 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 22 sierpnia 2007 r. (Dz.U. Woj. Podkarpackiego Nr 179 poz. 2938 z dnia 18 grudnia 2003 r.).

2. II zmiana planu obejmuje teren o powierzchni około 10 ha, położony w południowej części gminy Tyczyn w miejscowości Hermanowa na południe od drogi gminnej dz. ew. nr 1706/1 oraz na północ od granicy z gminą Błazowa.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek II zmiany planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały i obowiązujący w zakresie określonym legendą;
- 2) załącznik Nr 2 – rysunek II zmiany planu, wykonany na kopii fragmentu rysunku planu w skali 1:2000, o którym mowa w §1 ust. 1 niniejszej uchwały, będący integralną częścią uchwały;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w niniejszym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik Nr 4 - dane przestrzenne aktu.

#### **Rozdział 2. USTALENIA DLA CAŁEGO TERENU OBJĘTEGO PLANEM**

§ 2. 1. W uchwale wymienionej w §1 ust. 1 wprowadza się następujące zmiany:

- 1) § 3 otrzymuje brzmienie:

„1. W przypadku terenów 2.RO, 4.RP/RZ, 5.RP/RZ, zasady i warunki podziału terenu dla realizacji celów publicznych oraz zasady uzbrojenia terenu mogą być uściślone lub skorygowane o ile nie naruszy to możliwości zagospodarowania terenów przyległych zgodnie z ich przeznaczeniem.

2. Dla terenów 1.UP, 2.UP, 1.KDD, 1.KDW, 2.KDW, 1.KS ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania”;

**2) w § 4 punkt 1) otrzymuje brzmienie:**

„1) tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolami 1UP i 2UP o powierzchni około 9,03 ha”;

**3) w § 4 punkt 4) zamienia się na punkt 3) i otrzymuje brzmienie:**

„3) tereny upraw rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolami 4.RP/RZ oraz 5.RP/RZ, o powierzchni około 1,46 ha”;

**4) w § 4 punkt 5) zamienia się na punkt 4) i otrzymuje brzmienie:**

„4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.KDD o powierzchni około 0,43 ha”;

**5) w § 4 dodaje się punkt 5) o brzmieniu:**

„5) teren drogi wewnętrznej, w tym 1.KDW i 2.KDW o łącznej powierzchni około 0,49 ha”;

**6) w § 4 dodaje się punkt 6) o brzmieniu:**

„6) teren obsługi komunikacyjnej, w tym 1.KS o powierzchni około 0,02 ha”;

**7) w § 5 nagłówek otrzymuje brzmienie:** „W przypadku terenów 2.RO, 4.RP/RZ, 5.RP/RZ ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:”.

**8) po § 5 dodaje się § 5a o brzmieniu:**

„1. Obejmuje się ochroną konserwatorską obszar stanowisk archeologicznych w zasięgu oznaczonym na rysunku planu.

2. Przy zagospodarowaniu terenów 1.UP i 2.UP należy uwzględnić położenie w obrębie stanowisk archeologicznych nr 7 w Kielnarowej (AZP 105-77/45) oraz nr 2 w Hermanowej (AZP 105-77/46), zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale”;

**9) po § 5 dodaje się § 5b o brzmieniu:**

„§ 5a. 1. Na terenach 1.UP, 2.UP, 1.KDD, 1.KDW, 2.KDW, 1.KS dopuszcza się:

- 1) przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie;
- 2) lokalizację ścieżek rowerowych,
- 3) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Na terenach 1.UP, 2.UP, dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów małej architektury;
- 2) wydzielenie działek budowlanych o powierzchniach nie większych niż 0,1 ha z przeznaczeniem pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej wraz z dojściem i dojazdem o szerokości nie mniejszej niż 3,5 m”;

**10) § 6 otrzymuje brzmienie:**

„1. Teren oznaczony symbolem 1.UP o pow. około 3,54 ha oraz 2.UP o pow. około 5,49ha, przeznacza się pod lokalizację zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów”.

**2. Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się dla budynków nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w dowolnych proporcjach dla realizacji funkcji usługowych, produkcyjnych, składowych i magazynowych;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 28%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,005 i nie większy niż 0,6.

### **3. Zasady podziału na działki budowlane:**

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1 ha;
- 2) podział na działki budowlane prostopadle i równolegle do linii rozgraniczających terenu;
- 3) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych pod warunkiem bezpośredniego sąsiedztwa przynajmniej z jedną z dróg: 1.KDD, 1.KDW lub 2.KDW.

### **4. Cechy zabudowy budynków o funkcji usługowej, produkcyjnej, składowej i magazynowej:**

- 1) wysokość zabudowy do 16 m;
- 2) dach na głównej bryle budynku o schemacie dwuspadowym, wielospadowym i nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 3) dopuszcza się dachy oparte na łuku;
- 4) kierunek lokalizacji głównej kalenicy lub szczytu dachu równolegle lub prostopadle do linii zabudowy z dopuszczeniem odchylenia do 2°.

### **5. Cechy zabudowy dla wiat i budynków garażowych:**

- 1) wysokość zabudowy do 10 m;
- 2) dach na głównej bryle o schemacie pulpitowym, dwuspadowym, wielospadowym i nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 3) kierunek lokalizacji głównej kalenicy lub szczytu dachu równolegle lub prostopadle do linii zabudowy z dopuszczeniem odchylenia do 2°.

**6. Obiekty budowlane (z wyłączeniem budynków) i urządzenia techniczne** związane z podstawowym przeznaczeniem terenu:

- 1) lokalizowane w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDD oraz w odległości nie mniejszej niż 4 m od pozostałych granic terenu;
- 2) wysokość nie większa niż 15 m.

**7. Miejsca postojowe:** nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na 2 zatrudnionych lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe ogółem.

### **8. Dostępność komunikacyjna:**

- 1) bezpośrednio do drogi publicznej 1.KDD, następnie przez działkę ew. nr 2608/8 do drogi gminnej przebiegającej poza granicami planu od strony północnej;
- 2) dopuszcza się dla terenu 1.UP dostęp do drogi publicznej 1.KDD pośrednio przez teren drogi wewnętrznej 1.KDW;
- 3) dopuszcza się dla terenu 2.UP dostęp do drogi publicznej 1.KDD pośrednio przez teren drogi wewnętrznej 2.KDW."

#### **11) w §7 punkt 1) otrzymuje brzmienie:**

„1) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony wschodniej i północnej zgodna z rysunkiem planu”;;

#### **12) w § 7 punkt 2) otrzymuje brzmienie:**

„2) pośrednio przez teren drogi wewnętrznej 1.KDW do drogi publicznej 1.KDD, lub poprzez działkę ew. nr 1746/1 do drogi gminnej przebiegającej poza granicami planu od strony północnej”;;

#### **13) W § 7 punkt 8) otrzymuje brzmienie:**

„8) ogrodzenie od strony drogi 1.KDW należy usytuować w linii rozgraniczającej”;;

**14) § 8 otrzymuje brzmienie:**

„1. Teren oznaczony symbolem 1.KS o pow. około 0,02 ha, przeznacza się pod dojazdy i dojścia, miejsca postojowe.

2. Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10 % pow. terenu.

3. Dostępność komunikacyjna terenu bezpośrednio do drogi 1.KDD lub pośrednio przez teren 1.KDW do drogi 1.KDD”;;

**15) nagłówek § 9 otrzymuje brzmienie:**

„Dla terenów rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 4.RP/RZ, o powierzchni około 0,38 ha, ustala się następujące warunki zagospodarowania:”;;

**16) § 11 otrzymuje brzmienie:**

„Teren oznaczony symbolem 1.KDD o pow. około 0,43 ha, przeznacza się pod tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Szerokość zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniej niż 10 m.

3. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych”;;

**17) § 12 otrzymuje brzmienie:**

„1. Teren oznaczony symbolem 1.KDW o powierzchni około 0,32 ha i 2.KDW o powierzchni około 0,17 ha, przeznacza się pod tereny dróg wewnętrznych.

2. Szerokość zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniej niż 6 m”;;

**18) § 13 otrzymuje brzmienie:**

„§ 13. 1. Na terenach 1.UP, 2.UP, 1.KDD, 1.KDW, 2.KDW, 1.KS ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) z istniejących sieci niskiego, średniego i wysokiego napięcia położonych na terenie objętym planem i poza jego granicami poprzez ich rozbudowę lub budowę o parametrach nie większych niż 15kV dla sieci nadziemnych i do 110kV dla sieci kablowych doziemnych pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie,

b) ze stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenie objętym planem lub poza jego granicami,

c) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej - wykorzystujących energię promieniowania słonecznego;

2) zaopatrzenie w wodę:

a) z istniejących sieci wodociągowych położonych na terenie objętym planem lub poza jego granicami poprzez ich rozbudowę lub budowę nowych sieci o średnicy nie mniejszej niż Ø250 mm dla rurociągów magistralnych i Ø80 mm dla przewodów rozdzielczych,

b) z ujęcia własnego zlokalizowanego na terenie objętym planem lub poza jego granicami;

3) zaopatrzenie w gaz indywidualnie lub z sieci gazowych zlokalizowanych na terenie objętym planem lub poza jego granicami poprzez ich rozbudowę lub budowę nowej sieci o ciśnieniu nie przekraczającym 1,6 MPa;

4) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną poprzez budowę i rozbudowę sieci teletechnicznych zlokalizowanych na terenie objętym planem lub poza jego granicami oraz z indywidualnych systemów telekomunikacyjnych;

5) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych:

- a) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z wywożeniem na oczyszczalnię ścieków lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków z możliwością odprowadzania ścieków oczyszczonych do wód lub do ziemi,
  - b) do sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej na terenie i poza granicami planu poprzez rozbudowę, przebudowę i budowę nowej sieci, przy czym określa się minimalną średnicę kanalizacji grawitacyjnej - nie mniejszą niż Ø150;
- 6) odprowadzenie ścieków przemysłowych: pochodzących z prowadzonej działalności usługowej oraz produkcyjnej rozwiązać indywidualnie:
- a) w indywidualnych przemysłowych oczyszczalniach ścieków z możliwością odprowadzenia ścieków oczyszczonych do wód lub do ziemi, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych, przy czym zakazuje się wprowadzania do ziemi ścieków przemysłowych zawierających substancje priorytetowe lub substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego,
  - b) w indywidualnych przemysłowych oczyszczalniach ścieków z możliwością odprowadzenia ścieków oczyszczonych do sieci kanalizacji sanitarnej za zgodą zarządcy sieci, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
  - c) poprzez gromadzenie w szczelnych, bezodpływowych zbiornikach wraz z okresowym wywożeniem ścieków do oczyszczalni ścieków, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 7) odprowadzenie wód opadowo-roztopowych:
- a) z powierzchni chłonnych rozwiązać indywidualnie do środowiska w sposób nie powodujący przenikania ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i gruntów, nie powodujących naruszenia stosunków wodnych na gruntach osób trzecich,
  - b) z parkingów i powierzchni utwardzonych rozwiązać w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych:
    - do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej położonej na terenie planu lub poza jego granicami,
    - poprzez systemy odprowadzania wód deszczowych do: gruntu, cieków wodnych położonych poza granicami planu;
  - c) dopuszcza się wykorzystanie powstałych na terenie wód opadowo – roztopowych do celów produkcyjnych, usługowych, bytowych i gospodarczych;
- 8) gromadzenie odpadów komunalnych oraz związanych z prowadzoną działalnością usługową i produkcyjną, w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie;
- 9) ogrzewanie budynków indywidualne nie pogarszające stanu środowiska”.

**19) w § 14 ustęp 1 otrzymuje brzmienie:**

„Na terenach 2.RO, 4.RP/RZ, 5.RP/RZ ustala się następujące zasady dotyczące infrastruktury technicznej.”;

**20) § 15 otrzymuje brzmienie:**

„1. Do czasu realizacji ustaleń planu dla terenów 2.RO, 4.RP/RZ, 5.RP/RZ dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

2. Do czasu realizacji ustaleń planu tereny 1.UP, 2.UP, 1.KDD, 1.KDW, 2.KDW, 1.KS, należy użytkować w sposób dotychczasowy. Nie dopuszcza się innego czasowego zagospodarowania terenów”.

**21) po § 16 dodaje się §16a o brzmieniu:**

„Ustala się 0,1% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów 1.UP, 2.UP, 1.KDD, 1.KDW, 2.KDW, 1.KS”.

**22) po § 16a dodaje się § 16b o brzmieniu:**

„Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowościach Hermanowa i Kielnarowa Gmina Tyczyn, uchwalonego uchwałą Nr XII/97/2003 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 30 października 2003 r. z późn. zm. w zakresie obszaru objętego II zmianą planu oznaczonym linią ciągłą koloru czarnego na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały”.

### **Rozdział 3.**

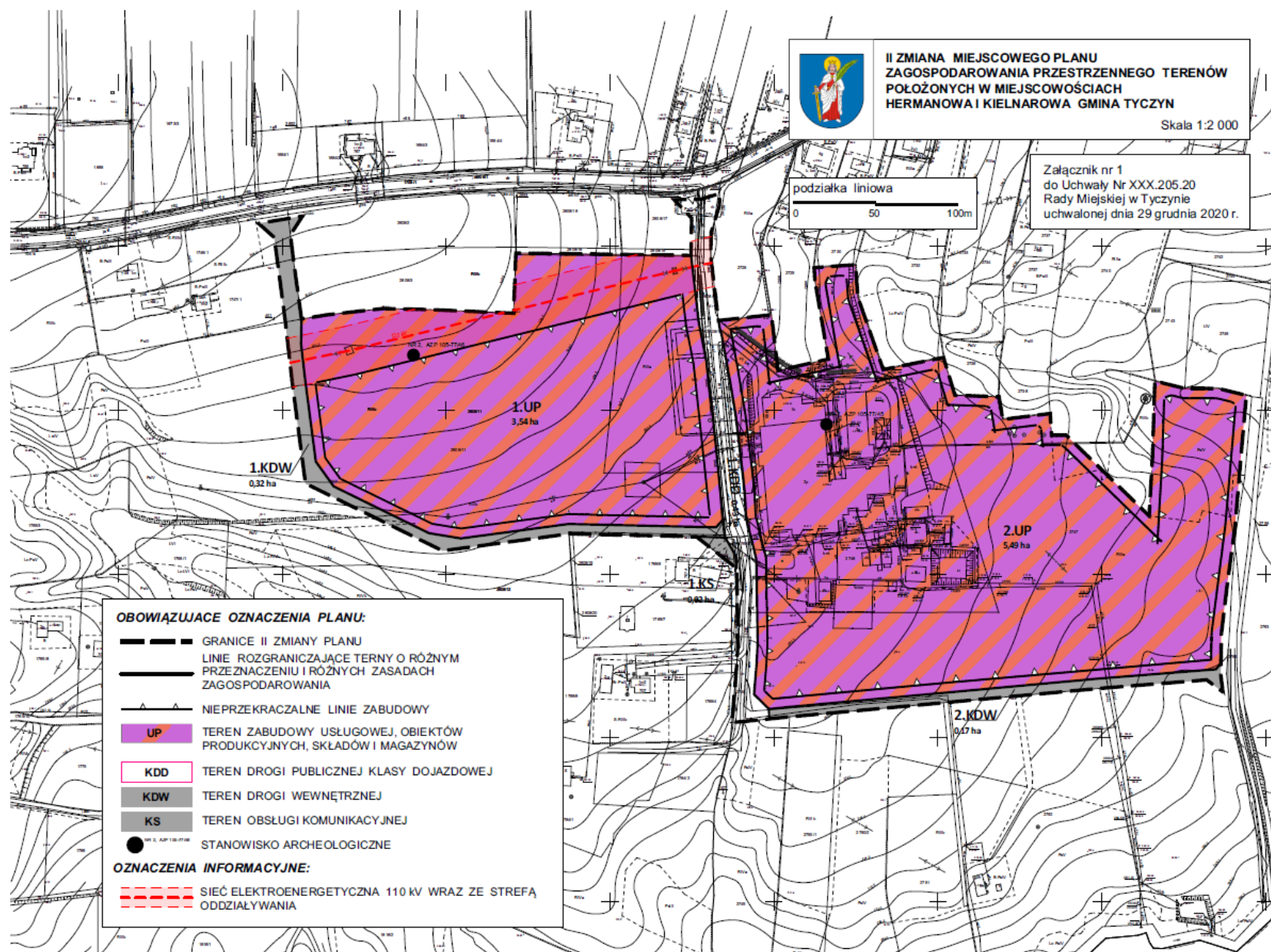
#### **PRZEPISY KOŃCOWE**

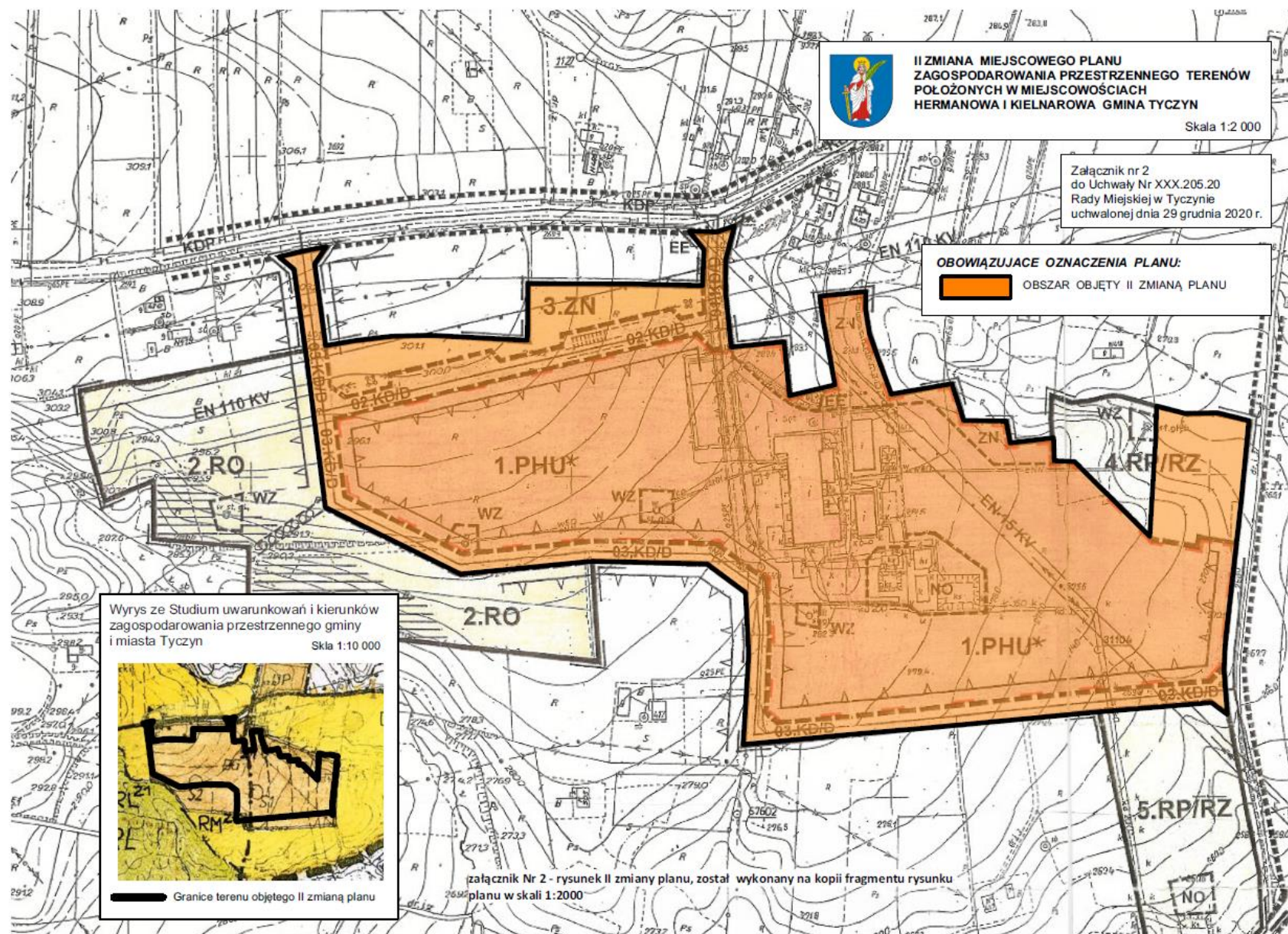
**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tyczyna.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej**

**Ryszard Fornal**





Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXII.224.21

Rady Miejskiej w Tyczynie

z dnia 5 marca 2021 r.

### **UZASADNIENIE**

**do uchwały nr XXXII.224.21 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 5 marca 2021 r.  
w sprawie II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych  
w miejscowościach Hermanowa i Kielnarowa Gmina Tyczyn.**

### **PODSTAWY OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU**

Projekt II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany na podstawie uchwały Nr XXI.148.20 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 28 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia.

Projekt planu opracowano biorąc pod uwagę stan prawny i uwarunkowania urbanistyczno-architektoniczne, uwzględniając założenia polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej w Tyczynie uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/290/02 z dnia 29 sierpnia 2002 r. z późniejszymi zmianami. Zakres i przeznaczenie terenu objętego projektem zmiany planu są zgodne z podstawowym dokumentem polityki przestrzennej gminy jakim jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn. Przedmiotowy obszar obejmuje wyznaczone w ww. Studium tereny m.in. pod: DG - tereny działalności gospodarczej usługowo - produkcyjnej.

Na przedmiotowym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowościach Hermanowa i Kielnarowa Gmina Tyczyn, uchwalony uchwałą Nr XII/97/2003 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 30 października 2003r. wraz z późniejszą zmianą Nr 1 uchwaloną uchwałą Nr XI/61/2007 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 22 sierpnia 2007 r.

Opracowany projekt zmiany MPZP dla terenu zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów obejmuje granicami obszar o powierzchni ok. 10 ha położony w południowej części Gminy Tyczyn w miejscowości Hermanowa.

Przedmiotowy teren usytuowany jest na południe od drogi gminnej oraz na północ od granicy z gminą Błażowa. Teren w części zagospodarowany jest obiektami zakładu usługowo - przemysłowego, w pozostałej części stanowi grunt rolny.

Poza obszarem pojawia się nieliczna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa oraz tereny rolne i leśne.

Sporządzenie II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podyktowane jest przede wszystkim koniecznością uaktualnienia zapisów dotyczących obsługi komunikacyjnej oraz cech i zasad zagospodarowania terenów usługowo-produkcyjnych. Funkcjonowanie zabudowy usługowo - produkcyjnej pozwoli na kontynuację działalności istniejących na terenie firm oraz umożliwi tworzenie nowych miejsc pracy, zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy i miasta Tyczyn.

W ekofizjografii podstawowej opracowanej dla projektu zmiany planu oraz prognozie oddziaływania na środowisko nie wykazano przeciwwskazań do wprowadzenia proponowanej funkcji z wyłączeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

W trakcie sporządzania zmiany planu opracowano materiały planistyczne, na podstawie których przyjęto założenia planistyczne oraz przeanalizowano złożone w wyniku zawiadomienia wnioski do zmiany planu mające zasadniczy wpływ na kształt zagospodarowania obszaru objętego zmianą planu, a w szczególności w zakresie:

zamierzonej inwestycji o funkcji usługowej i produkcyjnej,

infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę, odbioru ścieków komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz,

sąsiedztwa inwestycji w stosunku do istniejącej zabudowy i terenów dróg publicznych, występowania na terenie i w jego bezpośrednim sąsiedztwie terenów rolnych i leśnych.

### **PROCEDURA PLANISTYCZNA SPORZĄDZANIA PLANU**

II zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Hermanowa i Kielnarowa Gmina Tyczyn została opracowana zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2020.293) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz. 1587).

Na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu zostały rozesłane do właściwych organów, ukazały się w miejscowej prasie, Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń. Wnioski od osób prywatnych oraz prawnych nie wpłynęły, natomiast wnioski organów zostały uwzględnione w projekcie zmiany planu.

W trakcie prac nad projektem zmiany planu opracowano:

- 1) ocenę istniejącego zagospodarowania terenu,
- 2) prognozę oddziaływania na środowisko,
- 3) prognozę skutków finansowych.

W trakcie sporządzania projektu zmiany planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2020.283).

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Rzeszowie oraz Powiatowy Inspektor Sanitarny w Rzeszowie uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Projekt II zmiany planu miejscowego został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia w trybie postępowania przewidzianego w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

#### **1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:**

Wymagania powyższe zostały zrealizowane w projekcie zmiany planu m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg oraz terenów sąsiednich. Zaprojektowanie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie prawidłowo wkomponowanej przyszłej zabudowy w istniejącą strukturę funkcjonalną. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania wyznaczonej funkcji w planie określono wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach zmiany planu zabudowy z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej;

#### **2) walory architektoniczne i krajobrazowe:**

Ustalona w planie zabudowa usługowa oraz produkcyjna spełnia i uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe w kontekście przyjętych zasad zagospodarowania dla omawianego terenu. Zaproponowano takie formowanie architektury projektowanej zabudowy w zakresie gabarytów, spadków dachów oraz wskaźników zabudowy, które stanowią kontynuację istniejącej zabudowy. Planowana lokalizacja zabudowy wpisana zostanie w ukształtowanie terenu oraz w nawiązaniu do istniejącej zabudowy na analizowanym terenie. Powyższe założenia mają pozytywny wpływ na walory architektoniczne

i krajobrazowe, stanowiąc jednocześnie uzupełnienie planowanej funkcji w strukturze przestrzennej analizowanego zagospodarowania terenu istniejącej zabudowy przemysłowo-usługowej oraz jej najbliższego sąsiedztwa;

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

Na obszarze planu nie występują grunty leśne, które wymagałyby uzyskania na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161, z późn. zm.), zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

Na obszarze zmiany planu oraz w sąsiedztwie nie występują przekroczenia poziomu hałasu oraz nie jest przewidziane ich przekroczenie w przyszłości.

Biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania, ustalono, iż przy zagospodarowaniu terenu objętego zmianą planu, należy uwzględnić przebiegi istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od tych sieci i urządzeń;

**4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Na terenie objętym zmianą planu występują stanowiska archeologiczne nr 7 w Kielnarowej (AZP 105-77/45) oraz nr 2 w Hermanowej (AZP 105-77/46);

**5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:**

Ustalona w zmianie planu miejscowej funkcja nie będzie miała negatywnego wpływu na stan zdrowia ludności, a także nie pogorszy bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych będą zapewnione na etapie realizacji zabudowy w trybie i na zasadach określonych w przepisach powszechnie obowiązujących dla proponowanej funkcji;

**6) walory ekonomiczne przestrzeni:**

Ustalone w zmianie planu przeznaczenie pod zabudowę usługową oraz produkcyjną, stanowić będzie spełnienie potrzeb inwestycyjnych na przedmiotowym terenie.

Z uwagi na lokalizację oraz kontynuację istniejącej działalności gospodarczej, projektowana zabudowa stanowić będzie optymalne wykorzystanie terenu z zachowaniem niezbędnej powierzchni biologicznie czynnej w nawiązaniu do zrealizowanego zagospodarowania na części zainwestowanej nieruchomości;

**7) prawo własności:**

Obszar objęty zmianą planu stanowi własność prywatną, podmiotów gospodarczych oraz Gminy;

**8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:**

Teren zmiany planu nie obejmuje terenów związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Dlatego też nie ma uzasadnienia wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

Wymagania w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;

**9) potrzeby interesu publicznego:**

Struktura własności gruntów w obszarze zmiany planu oraz zaplanowane przeznaczenia terenów powodują, iż potrzeby interesu publicznego w jego zasięgu są ograniczone. Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się do inwestycji usługowych oraz produkcyjnych. Zadania gminy w zakresie infrastruktury społecznej, tj. oświata, edukacja, ochrona zdrowia oraz sport i wypoczynek nie dotyczą przedmiotowego projektu planu;

**10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:**

Potrzeby w tym zakresie w projekcie zmiany planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej umożliwiających rozbudowę istniejących sieci i urządzeń. Rozwój

infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach planu na zbiorczych systemach wodno – kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych.

Ustalone w zmianie planu przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową oraz produkcyjną będzie generować rozbudowę sieci infrastruktury technicznej i budowę nowych odcinków sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, deszczowej, elektroenergetycznej, gazowej – przebiegających przez teren objęty planem lub w jego sąsiedztwie. Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie, po wejściu w życie zmiany planu jego ustalenia umożliwią realizację takich inwestycji.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu odbywać się będzie poprzez projektowaną drogę publiczną oraz uzupełniający układ dróg wewnętrznych do istniejącej drogi publicznej położonej poza granicami planu - jest to kontynuacja dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały uwzględnione w treści uchwały;

**11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:**

Udział społeczeństwa w pracach nad II zmianą planu zapewniono poprzez ustalone ustawowo działania:

- w zawiadomieniach, obwieszczeniu i ogłoszeniach o przystąpieniu do sporządzenia II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podano termin oraz zasady składania wniosków wszystkich zainteresowanych do projektu planu,
- ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dniach od 20 października 2020 r. do 10 listopada 2020 r. z terminem składania uwag do dnia 24 listopada 2020 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami, odbyła się 29 listopada 2020 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu zmiany planu.

Powyższe informacje podano do wiadomości na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Tyczynie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładce „Obwieszczenia”;

**12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

Ogłoszenia i obwieszczenia wyszczególnione w punkcie 11 zostały umieszczone w prasie lokalnej (Dziennik „Super Nowości”), na tablicach ogłoszeń w budynku Urzędu Miasta w Tyczynie, na tablicach ogłoszeń w miejscowości Hermanowa, na stronie internetowej Urzędu Miasta w Tyczynie, w Biuletynie Informacji Publicznej, co zapewnia zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

**13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:**

Istniejące sieci wodociągowe przebiegające w obrębie planu i jego bliskim sąsiedztwie, zapewniają zaopatrzenie w odpowiednią ilość wody oraz jej jakość zarówno do celów produkcyjnych (technologicznych) jak i sanitarno – bytowych. Ponadto dopuszczono zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych.

**SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH z art. 1 ust. 3 ustawy: ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:**

- dla przedmiotowego terenu nie występowały potencjalne konflikty interesów prywatnych i interesu publicznego wyrażane w formie wniosków czy uwag. Planowana funkcja (usługowa oraz produkcyjna) jest zgodna z oczekiwaniami i potrzebami mieszkańców gminy oraz uwarunkowaniami zewnętrznymi i wewnętrznymi,
- na etapie opracowania projektu zmiany planu wpłynęło kilka wniosków, które zostały przeanalizowane i w odpowiednim zakresie uwzględnione.

Ustalając przeznaczenie terenu korzystano z opracowań i z analiz:

- opracowanie ekofizjograficzne podstawowe wykonane dla potrzeb II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowościach Hermanowa i Kielnarowa Gmina Tyczyn,

- wizje w terenie, analiza fotograficzna stanu istniejącego, w tym zagospodarowania terenów sąsiednich,

- analiza przykładowych form zabudowy pod kątem możliwych rozwiązań architektonicznych.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru wykazały jego predyspozycje do rozwoju intensywnych funkcji związanych z budową usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Predyspozycje te wynikają zarówno z analiz tendencji rozwojowych w Gminie, jak z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn z późniejszymi zmianami.

**SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH z art. 1 ust. 4 ustawy: w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnianie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:**

**1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:**

Ustalone w projekcie II zmiany planu przeznaczenie terenu dotyczy częściowo zainwestowanego obszaru o powierzchni około 10 ha, który posiada dogodny dostęp do drogi publicznej.

Atutem rozwojowym gminy jest korzystne położenie komunikacyjne - gmina zlokalizowana jest na szlaku handlowym północ - południe oraz w pobliżu szlaku wschód - zachód. Gminę przecina ponad 7 kilometrowy odcinek drogi wojewódzkiej nr 878 relacji Rzeszów - Dylągówka. Od niej odgałęziają się drogi powiatowe o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym, prowadzące m.in. do Brzozowa i Sanoka. Wszystkie miejscowości mają połączenia komunikacyjne z Tyczynem i Rzeszowem. Ponadto gmina Tyczyn leży w zasięgu oddziaływania ośrodka subregionalnego jakim jest Rzeszów, co znacznie wzbogaca jej możliwości rozwoju przestrzenno-gospodarczego;

**2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:**

Wprawdzie projekt zmiany planu nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej, lecz warto zauważyć, że użytkownicy planowanej zabudowy usługowo – produkcyjnej mogą korzystać z komunikacji transportu publicznego, zlokalizowanego wzdłuż drogi gminnej.

Na tej drodze prowadzony jest ruch komunikacji lokalnej, co daje pracownikom i użytkownikom możliwość bezpośredniego korzystania z transportu publicznego;

**3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:**

W całym planie ustalone zasady zagospodarowania umożliwiają realizację ścieżek rowerowych,

**4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy:

Teren objęty projektem II zmiany planu zlokalizowany jest w jednostkach osadniczych w miejscowości Hermanowa. Teren planu stanowi kontynuację funkcji (po byłych Zakładach Mięsnych „Herman”).

Proponowana zabudowa stanowi uzupełnienie istniejącego zagospodarowania analizowanego terenu i jest wpisana trwale w zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną całej gminy. Przyjęte przeznaczenie terenów oraz ustalone wskaźniki i parametry urbanistyczne odwzorowują potrzeby niezbędne do realizacji planowanego przedsięwzięcia. Realizacja ustaleń planu nie stwarza zagrożenia wytworzenia rozproszonych układów urbanistycznych w granicach administracyjnych Gminy Tyczyn;

- b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych do nowej, planowanej zabudowy: nie dotyczy.

#### **ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, o której mowa w art. 32 ust. 1 i 2 ustawy.**

Obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn zostało uchwalone Uchwałą Nr XXXVIII/290/02 z dnia 29 sierpnia 2002 r. z późniejszymi zmianami.

W 2018 r. została wykonana Ocena aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analizy i zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawarto w dokumencie przyjętym Uchwałą Nr LV.402.18 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 19 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W świetle powyższych analiz, stwierdzono, że w badanym okresie zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i miasta postępowały w sposób zróżnicowany zarówno pod względem dynamiki jak i rozmieszczenia w przestrzeni. Zauważa się znaczny postęp w realizacji inwestycji związanych z rozbudową lub budową sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Znacząca jest również tendencja rozwoju budownictwa mieszkaniowego szczególnie w miejscowościach Tyczyn, Kielnarowa i Hermanowa.

Uwzględniając ustalenia ww. analiz, stwierdza się, iż Miasto nie ustaliło obowiązku sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany, oraz nie opracowało wieloletniego programu sporządzania planów. W związku z powyższym nie można ocenić przedmiotowego projektu zmiany planu w zakresie zgodności z wynikami analiz, o których mowa w art. 32 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przyjęte założenia projektowe w zmianie planu uwzględniają uniwersalne projektowanie, wskazując na wykorzystanie powstałej funkcji przez szerokie grono ludzi.

#### **WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

Skutki finansowe uchwalenia projektu II zmiany planu terenów położonych w miejscowościach Hermanowa i Kielnarowa Gmina Tyczyn dla budżetu zostały wskazane w prognozie finansowej skutków uchwalenia zmiany planu.

Analiza prognozy wskazuje, iż dochody gminy w wyniku rozwoju zagospodarowania w niewielkim zakresie ulegną zmianie.

Wydatki Gminy związane z rozbudową oraz budową infrastruktury technicznej, mogą być realizowane z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podkarpackiego oraz innych programów. W związku z przeznaczeniem terenu pod obiekty usługowe i produkcyjne wartość nieruchomości niewątpliwie wzrośnie.

Pozytywna kreacja przestrzeni, rozwiązania planistyczne w zakresie zasad zagospodarowania terenu wzmocnią obecną estetykę przestrzeni i przyczynią się do wzrostu ogólnego standardu przedmiotowego obszaru oraz do wzrostu wartości nieruchomości.

II zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, niewątpliwie uporządkuje zasady ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz użytkowania terenów wokół istniejącej zabudowy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXII.224.21  
Rady Miejskiej w Tyczynie  
z dnia 5 marca 2021 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne aktu.**