



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 29 lipca 2024 r.

Poz. 3344

Podpisany przez:

Tomasz Władysław Cyran

Data: 29.07.2024 14:13:22



UCHWAŁA NR IV.16.24 RADY MIEJSKIEJ W TYCZYNIE

z dnia 20 czerwca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2023 obszaru przy ul. Grunwaldzkiej w Tyczynie

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz art. 10 ust. 3b i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z Uchwałą nr LXIV.419.23 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 27 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2023 obszaru przy ul. Grunwaldzkiej w Tyczynie, po stwierdzeniu, że plan 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. z późniejszymi zmianami,

Rada Miejska w Tyczynie postanawia, co następuje:

I. USTALENIA OGÓLNE

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 1/2023 obszaru przy ul. Grunwaldzkiej w Tyczynie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,92 ha, położony w północnej części miasta Tyczyn, po wschodniej stronie ul. Grunwaldzkiej, w granicach określonych na załączniku nr 1 do planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

§ 2. W granicach planu ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone liniami rozgraniczającymi oraz oznaczone za pomocą symboli liczbowych i literowych:

- 1) **1UH/UW/UL** – teren usług handlu lub usług handlu wielkopowierzchniowego lub usług rzemieślniczych;
- 2) **1KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 3. 1. Oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu, stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania i zabudowy działek budowlanych; do przeznaczenia podstawowego należą również zieleni urządzone niezbędna do zapewnienia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, określającą maksymalne zbliżenie płaszczyzny zewnętrznej nadziemnej ściany budynku lub obiektu budowlanego, z dopuszczeniem wysunięcia przed nią na odległość do 2 m takich elementów, jak: schody zewnętrzne, okapy, zadaszenia, pochylnie, podjazdy i rampy; linia zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc do parkowania;
- 3) dojazdach – należy przez to rozumieć drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne umożliwiające dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej;
- 4) elewacji frontowej – należy przez to rozumieć elewację budynku od strony drogi, w tym niewydzielonej liniami rozgraniczającymi, z której dany budynek jest obsługiwany;
- 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 15°;
- 6) usługach handlu – należy przez to rozumieć centra handlowe, domy towarowe, samodzielne sklepy i butiki, hale używane do targów, aukcji i wystaw, targowiska pod dachem, stacje paliw, stacje obsługi komunikacji, apteki itp.;
- 7) usługach rzemieślniczych – należy przez to rozumieć usługi polegające na drobnej wytwórczości, usługi wykonywane przy użyciu nieskomplikowanych narzędzi, maszyn i urządzeń w celu zaspokojenia elementarnych potrzeb ludzkich.

II. USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz wprowadzenia pasa zieleni urządzonej od strony drogi wojewódzkiej;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność dla osób za szczególnymi potrzebami;
- 3) dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) dopuszcza się wycinkę istniejącego zadrzewienia pod warunkiem wykonania nowych nasadzeń na terenie objętym planem, w ilości min. 80 % usuniętych drzew i krzewów, uwzględniając wymóg określony w § 10 ust. 3 pkt 5 uchwały;

§ 6. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nakaz zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem zachowania parametrów i wskaźników ustalonych planem.

§ 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek – 600 m²;

- 2) ustalone w pkt 1 zasady i warunki podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów realizowanych pod lokalizację infrastruktury technicznej.

§ 8. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej wraz z ich pasami technologicznymi lub strefami kontrolowanymi.

§ 9. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów wyznaczonych w planie z przyległej do granicy planu drogi publicznej – ul. Grunwaldzkiej oraz przez istniejący w planie teren komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolu 1KR;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla istniejących i projektowanych inwestycji w ilości:
 - a) dla obiektów handlowych – nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) dla obiektów usługowych – nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla obiektów magazynowych – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych,
 - d) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości – nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 miejsc; miejsca te należy realizować w pobliżu głównych wejść do budynków,
 - e) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach planu, dla potrzeb wszystkich obiektów w granicach terenu 1UH/UW/UL wyznaczonego w planie liniami rozgraniczającymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszcza się budowę nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejące oraz projektowane wodociągi,
 - b) ustala się minimalną średnicę sieci wodociągowej na Ø 60 mm,
 - c) obowiązek zapewnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
 - a) odprowadzania ścieków komunalnych w oparciu o gminny system kanalizacji sanitarnej poprzez istniejące i projektowane sieci, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacyjnej na Ø 160 mm,
 - c) w przypadku powstania ścieków przemysłowych w związku z prowadzoną działalnością handlową i usługową, ścieków komunalnych lub innych mogących wpływać negatywnie na stan sieci kanalizacyjnej, ustala się nakaz ich oczyszczenia w separatorach lub innych urządzeniach oczyszczających celem doprowadzenia do spełnienia wymogów co do składu i własności przewidzianych w obowiązujących przepisach przed odprowadzeniem ich do sieci kanalizacji sanitarnej, w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejących oraz projektowanych sieci kanalizacji deszczowej, do wód otwartych, do ziemi lub z zastosowaniem retencji w miejscu, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej na Ø 200 mm,
 - c) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi, do wód otwartych lub do ziemi, bez ich wcześniejszego podczyszczenia,
 - d) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) zasilanie w gaz poprzez podłączenie do istniejących oraz projektowanych gazociągów,
- b) realizacja nowych sieci gazowych o minimalnej średnicy Ø40 mm,
- c) dopuszcza się zastosowanie indywidualnych rozwiązań do celów grzewczych lub technologicznych;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia, poprzez stacje transformatorowe SN/nN,
- b) dopuszcza się budowę niewskazanych na rysunku planu stacji transformatorowych 15/0,4kV wbudowanych w budynki przeznaczone na inne funkcje oraz wolnostojących, z zapewnionym dostępem do drogi publicznej,
- c) dopuszcza się przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych na kablowe,
- d) dopuszcza się indywidualne systemy pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych, w tym instalacje fotowoltaiczne realizowane na dachach;

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o sieć ciepłowniczą z lokalnych niskoemisyjnych kotłowni lub w oparciu o indywidualne rozwiązania,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z alternatywnych, ekologicznych źródeł ciepła, w tym z odnawialnych źródeł energii;

8) w zakresie telekomunikacji:

- a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie istniejącej sieci telekomunikacyjnej oraz jej rozbudowę,
- b) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu;

9) w zakresie gospodarowania odpadami:

- nakaz prowadzenia gospodarki odpadami, w tym odpadami powstałymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej, zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami przyjętymi na terenie gminy.

III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 10.1. Wyznacza się teren usług handlu lub usług handlu wielkopowierzchniowego lub usług rzemieślniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UH/UW/UL, o powierzchni 2,86 ha, z podstawowym przeznaczeniem pod:

- 1) obiekty handlowe;
- 2) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) obiekty rzemieślnicze;

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) parkingi nadziemne i podziemne;
- 2) dojazdy, place manewrowe;
- 3) ścieżki piesze i rowerowe;
- 4) maszty, pylony.

3. Dla terenu wyznaczonego w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy – do 15 m;
- 2) wysokość masztów i pylonów – do 18 m;

- 3) szerokość elewacji frontowej budynków – do 120 m;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,2,
 - b) maksymalny – 1,5;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 10 % powierzchni terenu;
- 6) przykrycie budynków dachami: płaskimi, dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, powłokowymi lub o przekroju łuku stanowiącym wycinek koła lub elipsy; możliwość łączenia różnych typów dachów w ramach jednego obiektu lub zespołu obiektów;
- 7) w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 uchwały.

§ 11. Wyznacza się teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KR**, o powierzchni 0,06 ha, dla którego ustala się:

- 1) szerokość drogi zgodnie z liniami rozgraniczającymi – według rysunku planu;
- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa drogowego.

IV. USTALENIA PRZEJŚCIOWE

§ 12. Do czasu realizacji ustaleń planu tereny i obiekty objęte planem pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, bez możliwości ich zabudowy obiektami o charakterze tymczasowym, nie związanymi z realizacją zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu, za wyjątkiem tymczasowych obiektów na okres budowy, w tym przekryć namiotowych, powłok pneumatycznych itp.

V. USTALENIA KOŃCOWE

§ 13. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, w wysokości:

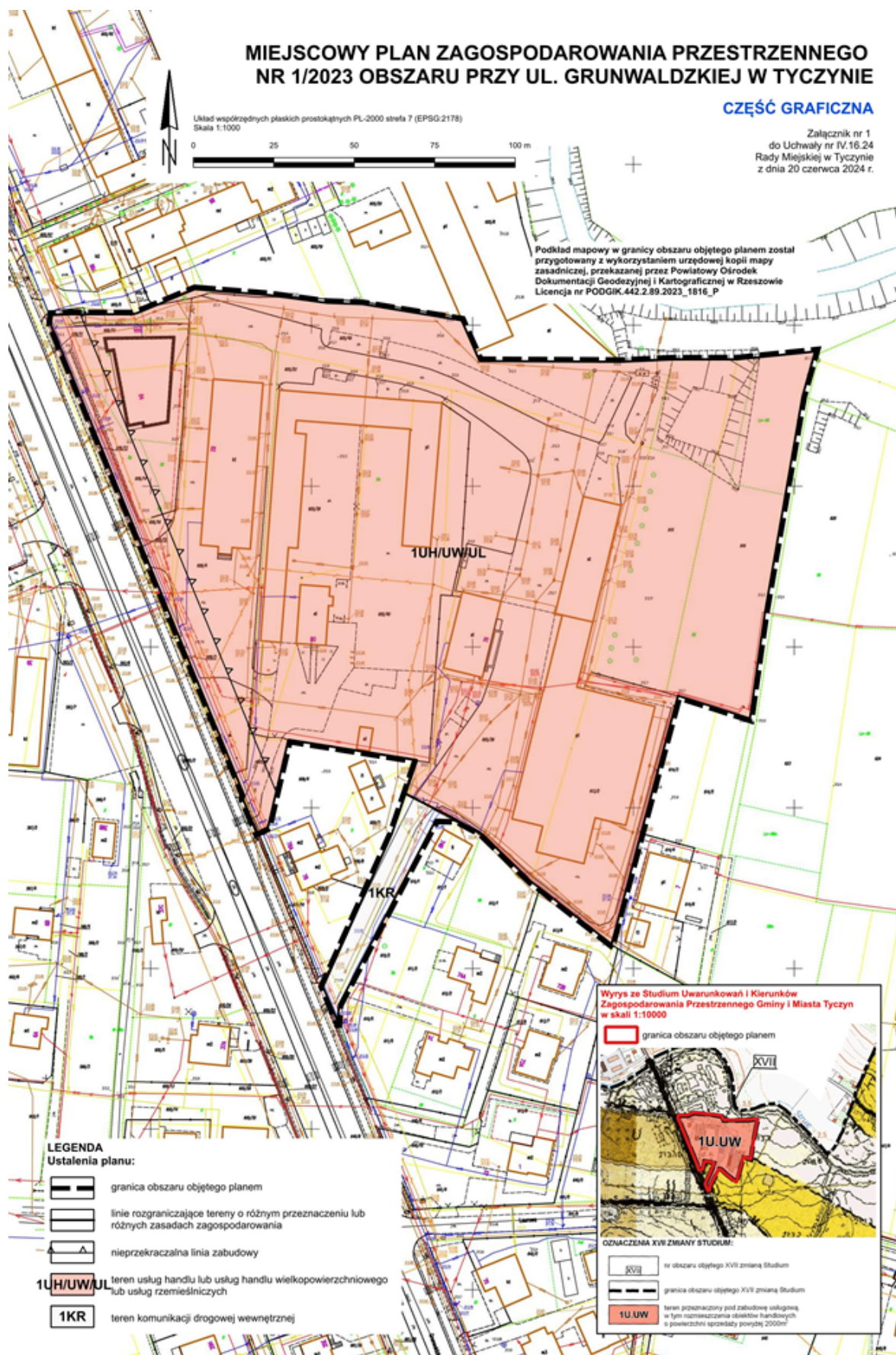
- 1) 20% dla terenu 1UH/UW/UL;
- 2) 1% dla terenu 1KR.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tyczyna.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Adrian Michalek



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV.16.24

Rady Miejskiej w Tyczynie

z dnia 20 czerwca 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2023 obszaru przy ul. Grunwaldzkiej w Tyczynie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 1/2023 obszaru przy ul. Grunwaldzkiej w Tyczynie, należące do zadań własnych gminy, zostały oszacowane w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego i obejmują remont oraz przebudowę drogi wewnętrznej, a także rozbudowę sieci infrastruktury technicznej. Istniejące uzbrojenie techniczne na obszarze planu miejscowego umożliwia dalszą jego rozbudowę. Realizacja wyżej wymienionych inwestycji przebiegać będzie zgodnie z przepisami m. in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji poszczególnych inwestycji określą gminne strategie, plany i programy, w tym wieloletni program inwestycyjny.

Środki finansowe na inwestycje jak wyżej będą pochodzić w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak: środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty, pożyczki i inne, w oparciu o obowiązujące przepisy. Nakłady inwestycyjne zostaną częściowo zrównoważone przez wpływy do budżetu, w związku ze wzrostem: wartości nieruchomości (tzw. „renta planistyczna”), podatku od nieruchomości oraz dochodów związanych z obrotem nieruchomościami. Ponadto przewiduje się dochody z podatków od działalności gospodarczej.

Finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jest zależne od zdolności finansowej gminy, i będzie finansowane poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV.16.24

Rady Miejskiej w Tyczynie

z dnia 20 czerwca 2024 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do uchwały nr IV.16.24 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2023 obszaru przy ul. Grunwaldzkiej w Tyczynie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w następstwie podjęcia Uchwały nr LXIV.419.23 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 27 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2023 obszaru przy ul. Grunwaldzkiej w Tyczynie.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,92 ha, położony w północnej części miasta, po wschodniej stronie ul. Grunwaldzkiej, w granicach określonych na załączniku nr 1 do planu. Obszar objęty opracowaniem jest zainwestowany przez obiekty usługowe i magazynowe.

W planie wydzielono następujące tereny:

- **1UH/UW/UL** – teren usług handlu lub usług handlu wielkopowierzchniowego lub usług rzemieślniczych;
- **1KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Projekt planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. DZ. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, odnoszące się do terenu objętego planem.

Plan miejscowy nie zawiera: zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, a także granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, ze względu na brak występowania w obrębie planu elementów odnoszących się do wyżej wymienionych zagadnień. Ponadto nie przewiduje się w granicach planu wyznaczenia przestrzeni publicznych. W obrębie tego terenu nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, a także brak krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Niniejszy plan obejmuje obszar, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 1/2003 terenu usług w zakresie obsługi komunikacji i rolnictwa przy ul. Grunwaldzkiej w Tyczynie, przyjęty Uchwałą Nr X/70/2003 z dnia 11 września 2003 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego z dnia 27 października 2003 r. Nr 146 poz. 1905). Zgodnie z ww. planem teren o symbolu 1Uks, stanowi teren przeznaczony jest pod usługi w zakresie obsługi komunikacji z funkcją uzupełniającą małej gastronomii i zamieszkania zbiorowego (o powierzchni ok. 1,6 ha), natomiast teren o symbolu 2Ur, jest przeznaczony pod usługi w zakresie obsługi rolnictwa.

Plan miejscowy jak wyżej wymagał zmiany, ponieważ zgodnie z art. 10 ust. 3b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym, na potrzeby opracowania nowego planu miejscowego, Rada Miejska w Tyczynie podjęła - przed rozpoczęciem procedury w sprawie sporządzenia niniejszego planu - Uchwałę nr LXII.402.23 z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia XVII zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn, przyjęte Uchwałą nr XXXVIII/290/02 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 29 sierpnia 2002 r. z późniejszymi zmianami, przewiduje dla tego obszaru przeznaczenie pod zabudowę usługową, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – teren oznaczony na rysunku Studium symbolem 1U.UW.

Zgodnie ze Studium, poza strefami polityki przestrzennej („C”, „M”, „RM”, „R”, „RL”) wskazano obszary funkcjonalne, z których obszar o symbolu „1U.UW” (położony na obrzeżach strefy koncentracji osadnictwa „M”), umożliwiającą realizację obiektów użyteczności publicznej, przesądza o sposobie zabudowy i zagospodarowania tego terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu. Studium wskazuje na potrzebę koncentracji obiektów usługowych. Ogólne zapisy dla poszczególnych stref funkcjonalnych zostały uszczegółowione w zakresie terenu objętego planem miejscowym w ustaleniach dla obszaru „1U.UW”. Teren określony w planie symbolem 1UH/UW/UL – teren usług handlu lub usług handlu wielkopowierzchniowego lub usług rzemieślniczych, został wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, i określone dla niego odrębnie zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym parametry i wskaźniki intensywności zabudowy, są zgodne z określonymi dla niego wytycznymi w Studium.

Nowe elementy zagospodarowania uwzględniają wymogi ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory krajobrazowe i ekonomiczne tej przestrzeni. Wskaźniki i parametry urbanistyczne określone w uchwale zostały dostosowane do gabarytów i form budynków występujących w granicach planu oraz w sąsiedztwie. Zabudowa istniejąca miała znaczny wpływ na parametry projektowanej zabudowy i zasady zagospodarowania terenu.

W zakresie wysokości budynków – została ona dostosowana do obecnego sposobu zagospodarowania terenu i wysokości istniejących budynków oraz parametrów charakterystycznych dla funkcji handlowej wielkopowierzchniowej. Przyjęcie maksymalnej wysokości zabudowy w odniesieniu do budynków, wyrażonej w metrach, jest dopuszczalne przez przepisy dotyczące zagospodarowania przestrzennego, a nawet pożądane, gdyż taki sposób określenia tego parametru jest niewątpliwie dużo bardziej precyzyjny, niż przez określenie liczby kondygnacji, które pozostawia dużą dozę dowolności. Otwarty charakter pojęcia "kondygnacja", które określa jedynie minimalną wysokość pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, a tym samym nie wskazuje górnej jej wysokości, prowadzi do nieprecyzyjnego określenia maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków.

Wskaźniki intensywności zabudowy określone w planie miejscowym umożliwiają realizację planowanej inwestycji wraz z innymi urządzeniami instalowanymi na dachach budynków, w tym instalacją fotowoltaiczną.

Na potrzeby opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została sporządzona analiza funkcji zabudowy występującej w otoczeniu terenu objętego planem, w zakresie zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, związanych z realizacją inwestycji dot. obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Zgodnie z wynikami analizy, planowane zamierzenie będzie współistnieć bezkolizyjnie z istniejącymi budynkami w sąsiedztwie. Nowy budynek nie ograniczy w przyszłości sposobu użytkowania sąsiednich terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zabudowy usługowej, składów i magazynów. Obszar opracowania posiada niezależny dojazd do dróg publicznych, który nie będzie oddziaływać na układ komunikacyjny obsługujący tereny przyległe, w tym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uchwałą Nr LXXIII.486.24 z dnia 25 kwietnia 2024 r. Rada Miejska w Tyczynie przyjęła „Ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”. W wyżej wymienionej ocenie stwierdzono częściową nieaktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2003 terenu usług w zakresie obsługi komunikacji i rolnictwa przy ul. Grunwaldzkiej w Tyczynie, który został objęty niniejszą procedurą planistyczną.

Podejmowana uchwała w sprawie projektu planu miejscowego jest zgodna z wynikami powyższej analizy, która zakłada w realizowanych i planowanych opracowaniach planistycznych potrzebę uwzględnienia aktualnych uwarunkowań i przepisów odrębnych, wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Ponadto

w ocenie jak wyżej wskazuje się na zapotrzebowanie inwestorów na tereny usługowe, w tym przeznaczone pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 23 grudnia 2021 r. poz. 2404).

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące udziału społeczeństwa i zachowania jawności procedur, uwzględniono przy sporządzaniu projektu planu w zakresie wynikającym z przepisów art. 17 ustawy, określających procedurę planistyczną oraz w zakresie wynikającym z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.), dotyczących sposobu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. W trakcie trwania procedury planistycznej, na każdym jej etapie, zainteresowani mogli zapoznać się z projektem, sposobem rozstrzygnięcia wniosków bądź uwag.

W planie uwzględniono wymagania ochrony środowiska również poprzez m.in. ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych, nakaz zachowania powierzchni biologicznie czynnej. Powyższe zapisy będą miały wpływ nie tylko na zmniejszenie ryzyka zanieczyszczenia środowiska, ale zapewnią właściwą ochronę zdrowia mieszkańców tej części miasta.

Wyznaczając minimalny normatyw parkingowy wzięto w planie pod uwagę przyszłe cele inwestycyjne, jak również potrzeby osób z niepełnosprawnościami, uwzględniając miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Ustalając przeznaczenie terenu objętego opracowaniem i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, a także brano pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Teren opracowania dotyczy uzupełnienia istniejącej zabudowy w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Wprowadzenie zabudowy usługowej, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², stanowi kontynuację prowadzonej polityki przestrzennej. W obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, istniejące uzbrojenie umożliwia realizację planowanych inwestycji wraz z rozbudową infrastruktury, w tym sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania uwzględniają istniejące zagospodarowanie działek i własności.

Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustalono powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, w tym zapewnienie dostępu do wody oraz odprowadzania ścieków poprzez wykorzystanie istniejących zbiorczych sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Ponadto, w projekcie planu wydzielono tereny istniejących dróg publicznych i wewnętrznych, a także umożliwiono realizację ciągów pieszych i rowerowych, celem umożliwienia bezpiecznego przemieszczania wszystkich użytkowników dróg, w tym pieszych i rowerzystów. Planowana zabudowa oraz przyjęty sposób zagospodarowania terenu umożliwią będzie przyszłym użytkownikom, w tym również pracownikom, przemieszczanie się, jak również maksymalne wykorzystanie funkcjonującego w sąsiedztwie transportu publicznego.

W celu oceny prawidłowości rozwiązań przestrzennych przyjętych w projekcie planu miejscowego, stosownie do wymogów określonych w przepisach ustawy, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Planuje się rozwój infrastruktury technicznej pod planowaną zabudowę, jak i rozbudowę i poprawę infrastruktury drogowej. Wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należą do zadań własnych gminy. Natomiast realizacja komunikacji wewnętrznej będzie realizowana przez właścicieli nieruchomości objętych planem. Do prognozowanych konsekwencji finansowych, rzutujących na kształtowanie dochodów budżetowych miasta, należeć będą m. in. wpływy z tytułu podatku od nieruchomości.

W granicach opracowania nie wystąpiły wszystkie zagadnienia dot. wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan nie określa zasad i warunków scalania i wtórnego podziału nieruchomości, ponieważ w obrębie planu nie przewiduje się scalania nieruchomości. W granicach planu nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące obronności i bezpieczeństwa państwa.

W oparciu o ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.), uzyskano wymagane uzgodnienia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do planu. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Rzeszowie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Rzeszowie zaopiniowali projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Projekt planu jak wyżej został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzania planu, kolejno:

- 1) Rada Miejska w Tyczynie podjęła uchwałę nr LXIV.419.23 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 27 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2023 obszaru przy ul. Grunwaldzkiej w Tyczynie;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu (8 sierpnia 2023 r.), w celu uzyskania wniosków do projektu opracowywanego dokumentu, zgodnie z wykazem zamieszczonym w dokumentacji prac planistycznych;
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu (10 sierpnia 2023 r.), określając formę, miejsce i termin składania wniosków (do dnia 30 sierpnia 2023 r.);
- 4) do opracowania nie zostały wniesione wnioski osób fizycznych;
- 5) przeanalizowano wnioski złożone do planu przez instytucje i organy jw.,
- 6) sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 7) uzyskano od Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej opinię do projektu planu (koniec sierpnia 2023 r.);
- 8) dokonano uzgodnień projektu planu i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu (wrzesień 2023 r.), oraz wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 9) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (w dniach od 2 listopada 2023 r. do 22 listopada 2023 r.), a także zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami (w dniu 10 listopada 2023 r.);
- 10) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu (do dnia 8 grudnia 2023 r.);
- 11) do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu nie wniesiono uwag;
- 12) przedstawiono Radzie Miejskiej w Tyczynie do uchwalenia projekt planu.

Sporządzenie planu umożliwi rozwój nowych form działalności gospodarczej, zwiększenie potencjału usługowego i konkurencyjności oraz rozwój infrastruktury technicznej i społecznej

w mieście Tyczyn. Przyjęte rozwiązania są zgodne z przedstawioną w Studium zmianą kierunków zagospodarowania przestrzennego, a także zapewnią zagospodarowywanie terenów zgodne z wymogami ładu przestrzennego, zapewniając zrównoważony rozwój.