



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 4 grudnia 2025 r.

Poz. 4738

UCHWAŁA NR XXIV.119.25 RADY MIEJSKIEJ W TYCZYNI

z dnia 30 października 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 2/2021 terenu położonego w miejscowości Kielnarowa Gmina Tyczyn

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn uchwalonego przez Radę Miejską w Tyczynie uchwałą Nr XXXVIII/290/02 z dnia 29 sierpnia 2002r. z późn. zm.

Rada Miejska w Tyczynie uchwała, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 2/2021 terenu położonego w miejscowości Kielnarowa Gmina Tyczyn, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren o powierzchni około 8,62 ha położony w północno-wschodniej części gminy Tyczyn w miejscowości Kielnarowa pomiędzy granicą administracyjną gminy a drogą powiatową nr 1400R, w granicach oznaczonych na załączniku do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

§ 2. W granicach planu wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN;
- 2) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej, w tym 1.KDD i 2.KDD;
- 3) **KDW** – teren drogi wewnętrznej, w tym 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW.

§ 3. 1. Na terenie objętym planem 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 obiektów małej architektury;
- 3) lokalizację kondygnacji podziemnej budynku;
- 4) wydzielenie działek budowlanych o powierzchniach do 0,05 ha z przeznaczeniem pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej wraz z dojazdem o szerokości nie mniejszej niż 3,5m pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie;
- 5) na terenie 4.MN wydzielenie dojeżdż i dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 6) lokalizację dróg rowerowych na terenach KDD.

2. Przy zagospodarowaniu terenu objętego planem, należy uwzględnić:

- 1) przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od tych sieci i urządzeń;
- 2) ukształtowanie terenu o znacznych spadkach i narażonych na osuwanie się mas ziemnych poprzez dostosowanie lokalizacji obiektów i technologii ich posadowienia do warunków geotechnicznych posadowienia obiektów na gruncie, natomiast rozwiązania techniczno-technologiczne usytuowania i posadowienia projektowanych obiektów muszą uwzględniać wyniki badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, określonych w stosownej dokumentacji zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

§ 4. Na terenie objętym planem zakazuje się:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, z wyjątkiem: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska;
- 3) odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do ziemi na tereny osuwisk i tereny potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, poza wskazanymi terenami dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do ziemi, jeżeli nie doprowadzi to do wypływu wprowadzanych wód na teren osuwiska lub uaktywnienia ruchów masowych.

Rozdział 2.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 5. 1. Tereny oznaczone symbolami **1.MN** o powierzchni 0,45 ha, **2.MN** o powierzchni 0,44 ha, **3.MN** o powierzchni 0,73 ha, **4.MN** o powierzchni 4,42 ha oraz **5.MN** o powierzchni 1,16 ha, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej w:

- 1) budynkach mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) pozostałych budynkach: o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% sumy powierzchni wewnętrznej wszystkich kondygnacji danego budynku.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się dla budynków nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować równolegle lub prostopadle:
 - a) do linii zabudowy od strony frontu działki (od strony wjazdu na działkę),
 - b) do granic działki,
 - c) dopuszcza się odchylenie do 2°;

- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,6 powierzchni działki budowlanej;
- 6) zasady podziału na działki budowlane: minimalna powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,07 ha.

4. Cechy zabudowy budynków mieszkalnych.

- 1) na terenie 1.MN, 2.MN, 3.MN, 5.MN:
 - a) wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej kalenicy, szczytu dachu lub attyki, nie większa niż 12 m,
 - b) dach nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem nie mniejszym niż 30⁰ i nie większym niż 45⁰,
 - c) pokrycie dachowe: blacha płaska, dachówka ceramiczna lub materiał dachówko - podobny w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym;
- 2) na terenie 4.MN:
 - a) wysokość budynku o dachu spadzistym na głównej bryle budynku: mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej kalenicy, szczytu dachu lub attyki: nie większa niż 12 m,
 - b) wysokość budynku o dachu płaskim na głównej bryle budynku: mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego punktu dachu lub attyki ostatniej kondygnacji: nie większa niż 9 m,
 - c) dach nad bryłą główną budynku: płaski, spadzisty o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym,
 - d) dla dachów spadzistych dopuszcza się nachylenie połaci dachowych pod kątem nie mniejszym niż 30⁰ i nie większym niż 45⁰, pokrycie dachowe t.j. blacha płaska, dachówka ceramiczna lub materiał dachówko - podobny w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym.

5. Cechy zabudowy budynków gospodarczych, garażowych.

- 1) na terenie 1.MN, 2.MN, 3.MN, 5.MN:
 - a) wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej kalenicy, szczytu dachu lub attyki, nie większa niż 8 m,
 - b) dach nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem nie mniejszym niż 30⁰ i nie większym niż 45⁰,
 - c) pokrycie dachowe t.j. blacha płaska, dachówka ceramiczna lub materiał dachówko - podobny w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym;
- 2) na terenie 4.MN:
 - a) wysokość budynku o dachu spadzistym na głównej bryle budynku: mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej kalenicy, szczytu dachu lub attyki: nie większa niż 8 m,
 - b) wysokość budynku o dachu płaskim na głównej bryle budynku: mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego punktu dachu lub attyki ostatniej kondygnacji: nie większa niż 4,5 m,
 - c) dach nad bryłą główną budynku: płaski, spadzisty o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym,
 - d) dla dachów spadzistych dopuszcza się nachylenie połaci dachowych pod kątem nie mniejszym niż 30⁰ i nie większym niż 45⁰, pokrycie dachowe: blacha płaska, dachówka ceramiczna lub materiał dachówko - podobny w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym.

6. Miejsca postojowe:

- 1) na każdy lokal mieszkalny nie mniej niż jedno stanowisko postojowe niezależnie od miejsca w garażu;

2) w przypadku lokalizacji funkcji usługowej dodatkowo należy zapewnić miejsca postojowe w ilości dostosowanej do programu usług, lecz nie mniej niż jedno miejsce na każde pełne 30 m² powierzchni użytkowej związanej z funkcją usługową.

7. Dostępność komunikacyjna:

- 1) terenu 1.MN bezpośrednio do drogi publicznej 2.KDD lub pośrednio przez drogę wewnętrzną 1.KDW do ww. drogi publicznej;
- 2) terenu 2.MN bezpośrednio do drogi publicznej 2.KDD lub pośrednio przez drogę wewnętrzną 1.KDW i 2.KDW do ww. drogi publicznej;
- 3) terenu 3.MN bezpośrednio do drogi publicznej 2.KDD lub pośrednio przez drogę wewnętrzną 3.KDW do ww. drogi publicznej;
- 4) terenu 4.MN bezpośrednio do drogi publicznej 1.KDD i 2.KDD lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW oraz dojeżdża i dojazdu, o których mowa w §3 ust. 1 pkt. 5 do dróg publicznych 1.KDD i 2.KDD;
- 5) terenu 5.MN bezpośrednio do drogi publicznej 1.KDD i 2.KDD lub pośrednio przez drogę wewnętrzną 8.KDW do ww. dróg publicznych.

§ 6. 1. Teren oznaczony symbolem **1.KDD** o pow. około 0,68 ha oraz **2.KDD** o pow. około 0,1191ha przeznaczają się pod **drogi publiczne klasy dojazdowej**.

2. Szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniejsza niż 8 m.

§ 7. 1. Teren oznaczony symbolem **1.KDW** o pow. 0,0414 ha, **2.KDW** o pow. 0,0383 ha, **3.KDW** o pow. 0,1640 ha, **4.KDW** o pow. 0,2878 ha, **5.KDW** o pow. 0,0088 ha, **6.KDW** o pow. 0,0097ha, **7.KDW** o pow. około 0,0220 ha, **8.KDW** o pow. około 0,0459 ha, przeznaczają się pod **drogi wewnętrzne**.

2. Szerokość dróg wewnętrznych – zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniejsza niż 5 m.

§ 8. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci niskiego i średniego napięcia położonych na terenie objętym planem i poza jego granicami poprzez ich rozbudowę, przebudowę lub budowę sieci energetycznych pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z istniejących sieci wodociągowych poprzez ich rozbudowę lub budowę nowych sieci, o przekroju zapewniającym obsługę całego terenu objętego granicami opracowania planu,
 - b) z ujęcia własnego zlokalizowanego na terenie objętym planem lub poza jego granicami;
- 3) zaopatrzenie w gaz poprzez rozbudowę, budowę sieci gazowej o przekroju zapewniającym obsługę całego terenu objętego granicami opracowania planu;
- 4) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną poprzez budowę i rozbudowę sieci teletechnicznych zlokalizowanych poza granicami planu lub z indywidualnych systemów telekomunikacyjnych;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
 - a) do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej na terenie i poza granicami planu poprzez budowę, przebudowę i rozbudowę sieci o przekroju zapewniającym obsługę całego terenu objętego granicami opracowania planu,
 - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z wywożeniem na oczyszczalnię ścieków;
- 6) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych:
 - a) z powierzchni chłonnych rozwiązać indywidualnie do środowiska w sposób niepowodujący przenikania ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i gruntów, niepowodujących naruszenia stosunków wodnych na gruntach osób trzecich,

- b) z powierzchni utwardzonych rozwiązać w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych:
- poprzez budowę sieci kanalizacji deszczowej o przekroju zapewniającym obsługę całego terenu objętego granicami planu,
 - poprzez systemy odprowadzania wód deszczowych do: zbiorników na wody opadowe lub roztopowe, wód i gruntów;
- 7) gromadzenie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie;
- 8) ogrzewanie obiektów ze źródeł minimalizujących „niską emisję” zanieczyszczeń do powietrza, z możliwością wykorzystania odnawialnych źródeł energii.

§ 9. Do czasu zagospodarowania zgodnego z niniejszym planem:

- 1) tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu.

§ 10. Ustala się 1% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

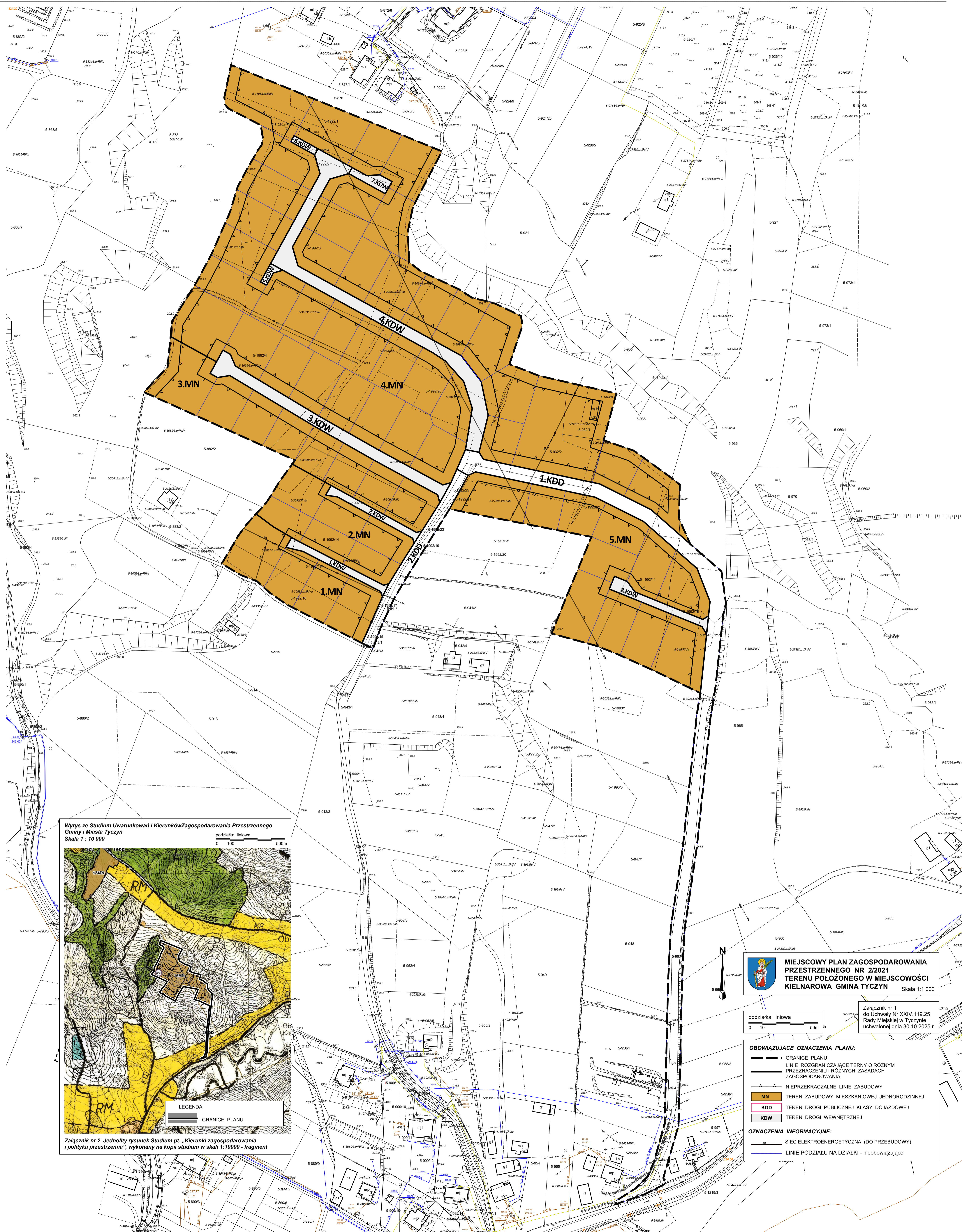
Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tyczyna.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Adrian Michalek

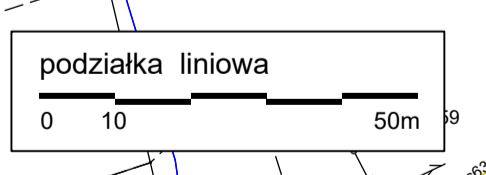


Wzrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn
Skala 1 : 10 000

LEGENDA
GRANICE PLANU

Załącznik nr 2 Jednolity rysunek Studium pt. „Kierunki zagospodarowania i polityka przestrzenna”, wykonany na kopii studium w skali 1:10000 - fragment

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2/2021 TERENU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI KIELNAROWA GMINA TYCZYN Skala 1:1 000



Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXIV.119.25 Rady Miejskiej w Tyczynie uchwalonej dnia 30.10.2025 r.

- OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA PLANU:**
- GRANICE PLANU
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERYTORYJNE O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIERZĘKACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - KDD TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
 - KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- SIĘĆ ELEKTROENERGETYCZNA (DO PRZEBUDOWY)
 - LINIE PODZIAŁU NA DZIAŁKI - nieobowiązujące

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIV.119.25
Rady Miejskiej w Tyczynie
z dnia 30 października 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 2/2021 terenu położonego w miejscowości Kielnarowa Gmina Tyczyn, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Realizację zapisanych w **miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 2/2021 terenu położonego w miejscowości Kielnarowa Gmina Tyczyn**, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, przewiduje się poprzez finansowanie ze środków gminy.

Źródłami finansowania ww. inwestycji i zadań będą również w zależności od potrzeb:

- a) środki pomocowe Unii Europejskiej,
- b) kredyt bankowy,
- c) emisja obligacji komunalnych,
- d) środki prywatne.

Nakłady ponoszone na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będą odpowiednio zagwarantowane w wieloletnim planie inwestycyjnym oraz w budżecie gminy, z uwzględnieniem wykorzystania ewentualnych środków pozabudżetowych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIV.119.25
Rady Miejskiej w Tyczynie
z dnia 30 października 2025 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 XXIV.119.25 Rady Miejskiej w Tyczynie uchwalającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 2/2021 terenu położonego w miejscowości Kielnarowa Gmina Tyczyn

1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany na podstawie uchwały Nr XXXVIII.264.21 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 29 lipca 2021 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 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 pod tereny mieszkaniowe.

Opracowany projekt MPZP nr 2/2021 terenu położonego w miejscowości Kielnarowa Gmina Tyczyn obejmuje granicami obszar o powierzchni ok. 8,62 ha. Położony jest w północno-wschodniej części gminy Tyczyn w miejscowości Kielnarowa pomiędzy granicą administracyjną gminy a drogą powiatową nr 1400R. Teren znajduje się na zboczu o ekspozycji południowej, jest w przeważającej części niezainwestowany, stanowi użytki rolne, na których zaniechano działalności rolniczej. Na terenie występują liczne zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne. Część terenu stanowią grunty role klasy III wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W trakcie sporządzania projektu planu uzyskano pozytywną zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze terenów objętych planem.

Poza obszarem objętym projektem planu występują tereny rolne, leśne oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa.

Na przedmiotowym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podyktowane jest przede wszystkim potrzebą stworzenia możliwości lokalizacji funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, która zaspokoi w najbliższej perspektywie zapotrzebowanie na tereny zabudowy mieszkaniowej.

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

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

- zamierzonej inwestycji o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 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.

Z uwagi na ustaloną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wiodącą funkcję t.j. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, konieczne jest przebudowanie napowietrznych sieci energetycznych przebiegających przez teren objęty planem. Obecny ich przebieg koliduje z planowaną zabudową oraz uniemożliwia racjonalne wykorzystanie terenu. W trakcie realizacji zamierzenia inwestycyjnego sieci energetyczne zostaną przebudowane.

2. PROCEDURA PLANISTYCZNA SPORZĄDZANIA PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **nr 2/2021 terenu położonego w miejscowości Kielnarowa Gmina Tyczyn** został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia 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 planu.

W trakcie prac nad projektem planu opracowano:

- 1) ocenę istniejącego zagospodarowania terenu,
- 2) prognozę oddziaływania na środowisko,
- 3) prognozę skutków finansowych,
- 4) wniosek w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W trakcie sporządzania projektu planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 53 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 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 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.

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

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

Wymagania powyższe zostały zrealizowane w projekcie 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 planu zabudowy z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe:

Ustalona w planie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 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, ich kolorystyki oraz wskaźników zabudowy, które stanowią kontynuację oraz uzupełnienie walorów krajobrazowych miejscowości Kielnarowa. Planowana lokalizacja zabudowy wpisana zostanie w ukształtowanie terenu oraz usytuowania 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 (istniejąca zabudowa mieszkaniowa po stronie zachodniej, południowej oraz północnej terenu objętego planem);

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

Na obszarze planu nie występują grunty leśne, które wymagają uzyskania na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz.82). Występują natomiast grunty rolne wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Na obszarze 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 planem, 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:

Obszar planu miejscowego położony jest poza obszarami ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie objętym planem nie występują obiekty objęte formami ochrony konserwatorskiej oraz stanowiące dobra kultury współczesnej przewidziane w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Omawiany teren nie przylega też do terenów objętych ochroną konserwatorską;

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

Ustalona w planie miejscowym 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 mieszkaniowej w trybie i na zasadach określonych w przepisach powszechnie obowiązujących dla proponowanej zabudowy;

6)walory ekonomiczne przestrzeni:

Ustalone w planie przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, stanowić będzie uzupełnienie oraz kontynuację istniejącej już zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej zarówno od strony północnej terenu objętego planem jaki i po jego południowej stronie. Znajdująca się po stronie zachodniej droga łącząca obie te jednostki osadnicze została w znacznej mierze również zabudowana budynkami mieszkalnymi, z uwagi na trudne warunki terenowe związane z licznymi wąwozami oraz terenami leśnymi w celu kształtowania przestrzeni w uporządkowany sposób zostały wytypowane tereny posiadające umiarkowane warunki dla posadowienia zabudowy mieszkaniowej. Lokalizacje posiadające korzystniejsze warunki dla rolnictwa usytuowane są w dolinie rzecznej jednak ze względu na prowadzoną na tych terenach produkcję rolną uznano iż lokalizacja zabudowy mieszkaniowej na obszarach o gorszych warunkach dla rolnictwa (znaczne nachylenie terenu, brak cieków nawadniających, liczne wąwozy) jest wyborem uwzględniającym zarówno potrzeby produkcji rolnej jak również możliwości posadowienia budynków mieszkalnych (pod względem warunków gruntowych, liczne osuwiska na terenie gminy ograniczają w znacznym stopniu możliwości wyboru terenów pod zabudowę, prace nad ochroną przeciw osuwiskową SOPO dla terenu gminy w trakcie sporządzania projektu planu były w trakcie opracowania. Projekt SOPO dla obszaru Gminy Tyczyn został przedstawiony w roku 2023 podczas ostatniego etapu prowadzonej procedury sporządzania projektu planu. Jego wyniki potwierdziły przyjęte w planie założenia - sąsiedztwo z terenami osuwiskowymi.

Ustalenie zasad zagospodarowania terenu oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów w obszarze projektu planu.

Z uwagi na wprowadzenie uzupełniającego układu komunikacyjnego w postaci dróg wewnętrznych (bez przejazdu tzw. ślepych) na części terenu MN nie jest możliwe wyznaczenie minimalnych szerokości fonu działki dla działek lokalizowanych na zakończeniu ww. dróg. Dostępność komunikacyjna nowo wydzielanych działek stykać się będzie z układem komunikacyjnym często na długości nie przekraczającej 5m. W tym konkretnym przypadku odstąpiono od wyznaczenia minimalnej szerokości działki budowlanej. Pozostałe parametry określające zasady scaleń i podziału na działki budowlane ustalone w planie, gwarantują zachowanie cech działki budowlanej dla nowo wyznaczanych działek budowlanych.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowić będzie optymalne wykorzystanie terenu z zachowaniem niezbędnej powierzchni biologicznie czynnej w nawiązaniu do terenów sąsiednich oraz charakteru jednostki osadniczej. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno– przestrzennego i jakości zabudowy w m. Kielnarowa;

7)prawo własności:

Obszar objęty planem stanowi własność prywatną oraz Gminy Tyczyn;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Teren 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 planu oraz zaplanowane przeznaczenia terenów powodują, iż potrzeby interesu publicznego w jego zasięgu są ograniczone. Zadania gminy w zakresie infrastruktury społecznej, tj. oświata, edukacja, ochrona zdrowia nie dotyczą przedmiotowego projektu planu;

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

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie przedmiotowego obszaru w niezbędne sieci i urządzenia. Rozwój infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach planu na indywidualnych oraz zbiorczych systemach wodno-kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych.

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 planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu odbywać się będzie poprzez drogi publiczne i wewnętrzne;

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

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zapewniono poprzez ustalone ustawowo działania:

- w zawiadomieniach, obwieszczeniu i ogłoszeniach o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podano termin oraz zasady składania wniosków wszystkich zainteresowanych do projektu planu,

- ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dniach od 28 grudnia 2022 r. do 19 stycznia 2023 r. z terminem składania uwag do dnia 3 lutego 2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami, odbyła się 3 stycznia 2022 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

- ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu (II) do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dniach od 8 sierpnia 2025 r. do 29 sierpnia 2025 r. z terminem składania uwag do dnia 15 września 2025 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami, odbyła się 27 sierpnia 2025 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu 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 „Super Nowości” (wyłożenie pierwsze), gazeta regionalna „Nowiny” z 31 lipca 2025r. wyłożenie drugie), na tablicach ogłoszeń w budynku Urzędu Miasta w Tyczynie, na tablicach ogłoszeń w miejscowości Kielnarowa, 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 do celów zaopatrzenia ludności. Ponadto dopuszczono zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych.

4.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 jest zgodna z oczekiwaniami i potrzebami mieszkańców gminy oraz uwarunkowaniami zewnętrznymi i wewnętrznymi.

-Na etapie opracowania projektu planu nie wpłynęły żadne wnioski.

Ustalając przeznaczenie terenu korzystano z opracowań i z analiz:

·Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe wykonane dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 2/2021 terenu położonego w miejscowości 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 funkcji związanych z rozwojem zabudowy mieszkaniowej. Predyspozycje te wynikają zarówno z analiz tendencji rozwojowych w Gminie, jak z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn.

5.SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH z art. 1 ust. 4 ustawy: w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnianie wymagań ład 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 planu przeznaczenie terenu dotyczy obszaru o powierzchni około 8,62 ha, który posiada dogodny dostęp do drogi publicznej poprzez projektowane drogi wewnętrzne i publiczne.

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:

Mieszkańcy mogą korzystać z komunikacji transportu publicznego, zlokalizowanego wzdłuż drogi powiatowej (w odległości około 500 m);

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

W granicach planu nie przewiduje się ścieżek rowerowych, z uwagi na niewielki zakres opracowania. Możliwość lokalizacji takich inwestycji została dopuszczona w ciągu dróg publicznych. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów będzie możliwy poprzez projektowane drogi publiczne i wewnętrzne;

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:

Proponowana zabudowa stanowi uzupełnienie istniejącego zagospodarowania analizowanego terenu i jest wpisana w 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.

6.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 Gmina nie ustaliła obowiązku sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany, oraz nie opracowała wieloletniego programu sporządzania planów. W związku z powyższym nie można ocenić przedmiotowego projektu 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 planu uwzględniają uniwersalne projektowanie, wskazując na wykorzystanie powstałej funkcji przez szerokie grono ludzi.

7.WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Skutki finansowe uchwalenia projektu planu terenów położonych w miejscowości Kielnarowa Gmina Tyczyn dla budżetu zostały wskazane w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu.

Analiza prognozy wskazuje, iż dochody gminy w wyniku rozwoju zagospodarowania mogą być znaczące, szczególnie w zakresie poboru opłaty dotyczącej wzrostu wartości nieruchomości wg ustalonej stawki procentowej od podatków od gruntów i budynków.

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 zabudowę mieszkaniową 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.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, niewątpliwie uporządkują zasady ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz użytkowania terenów.