

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W TYCZYNIE
z dnia.....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 1/2024 terenu położonego w miejscowości Kielnarowa.**

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, 1436) 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, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527) oraz w związku z uchwałą Nr LXXIII.487.24 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2024 terenu położonego w miejscowości Kielnarowa, stwierdzając brak naruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 1/2024 terenu położonego w miejscowości Kielnarowa, zwany dalej planem.

§2. Granice obszaru objętego planem, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Nr LXXIII.487.24 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2024 terenu położonego w miejscowości Kielnarowa, przedstawiono w części graficznej planu, zwanej dalej rysunkiem planu.

§3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, w skali 1:1000, przedstawiający obszar objęty planem, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrywania uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 4.

§4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i numerem, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię regulującą usytuowanie budynków.

§5. 1. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

3. Położenie poszczególnych elementów przestrzeni wskazanych na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę, a w szczególności:

- 1) położenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) położenie nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, która nie dotyczy:
 - a) podziemnej części budynku,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami, innych niż wiata;
- 2) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przez:
 - a) wykusz, lecz nie dalej niż o 1 m,
 - b) schody, gzymsy, okapy dachów, rynny, rury spustowe, podokienniki oraz inne elementy architektoniczne;
- 3) zakaz stosowania pokrycia dachowego w kolorze błękitnym oraz w kolorze niebieskim.

§7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązują przepisy dotyczące standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - a) ujęć wody,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym;
- 4) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru niespełniających warunków mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;
- 5) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, z uwzględnieniem pkt 6 i 7;
- 6) dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące;
- 7) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 8) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenu 1MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 9) wszelkie działania w terenie nie mogą powodować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu, w sąsiednich terenach chronionych akustycznie.

§8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1)ustala się możliwość sytuowania budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy tej działki budowlanej, z zastrzeżeniem:

- a) przepisów dotyczących przesłaniania oraz usytuowania z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe,
- b) nieprzekraczalnej linii zabudowy;

§9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1)w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2)dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami z uwzględnieniem następujących wskaźników:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 17 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 60° – 90°,
 - d) określona minimalna powierzchnia działki, minimalna szerokość frontu działki nie dotyczy wydzielania działek pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz ciągów komunikacyjnych.

§10. Dla obszaru objętego planem, ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

§11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1)ustala się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy oraz modernizacji:
 - a) podziemnych sieci elektroenergetycznych,
 - b) naziemnych sieci elektroenergetycznych, przy czym budowa oraz rozbudowa dotyczy jedynie sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia,
 - c) sieci gazowych,
 - d) sieci wodociągowych,
 - e) sieci kanalizacyjnych,
 - f) inwestycji z zakresu łączności publicznej;
- 2)obowiązuje powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, wg odpowiednich parametrów i norm;
- 3)wyposażenie w infrastrukturę techniczną:
 - a) zaopatrzenie w wodę:
 - z sieci wodociągowej,
 - z ujęć wód podziemnych,
 - obowiązek uwzględnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej,
 - b) odprowadzanie ścieków:
 - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - w ramach indywidualnych systemów oczyszczania ścieków,
 - z użyciem zbiorników bezodpływowych nieczystości ciekłych,
 - w przypadku odprowadzania ścieków przemysłowych obowiązuje zapewnienie odpowiednich parametrów i norm,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - do sieci kanalizacji deszczowej,
 - w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
 - do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- d) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej,
 - z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem §7,
- e) zaopatrzenie w gaz:
 - z sieci gazowej,
 - w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci gazowej dopuszcza stosowanie indywidualnych rozwiązań, w szczególności butli gazowych lub stałych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej,
- f) zaopatrzenie w ciepło:
 - z indywidualnych lub scentralizowanych systemów grzewczych,
 - z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem §7,
- g) gospodarka odpadami:
 - na zasadach obowiązujących w gminie Tyczyn,
 - nakaz prowadzenia gospodarki odpadami powstałymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej według zasad określonych obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w dostosowaniu do rodzaju prowadzonej działalności w sposób zapewniający ochronę środowiska.

§12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
 - a) połączenie komunikacyjne terenu 1KR z przylegającą drogą wewnętrzną będącą własnością gminy Tyczyn.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§13. Dla terenu 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m²;
- 3) zasady zagospodarowania: lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń zapewniających użytkowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna liczba miejsc do parkowania, jako suma następujących:
 - 1 stanowisko na lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
 - 1 stanowisko na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
 - b) w przypadku realizacji więcej niż 19 miejsc do parkowania, co najmniej jedno stanowisko należy urządzić jako miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - utwardzenie gruntu, w szczególności:
 - pod wiatą,
 - z wykorzystaniem elementów ażurowych,
 - garaż,
 - budynek garażowy,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy:

- maksymalna: 0,6,
- minimalna: 0,01,
- f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- h) maksymalna wysokość zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 10 m,
 - maksymalna wysokość budynków garażowych, gospodarczych: 6 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 18 m,
- i) dachy:
 - dwuspadowe o kącie nachylenia 25°-45°, wielospadowe o kącie nachylenia 25°-45°,
 - dopuszcza się przekrycia facjat, lukarn, ryzalitów, wykuszy oraz zadaszienia balkonów, tarasów, wejść do budynków, również o innym kącie nachylenia niż określone w tiret pierwszym.

§14. Dla terenu **1KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń zapewniających użytkowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - b) możliwość realizacji, w części lub w całości, jako publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszy z funkcją dojazdu, stanowiący inwestycję celu publicznego;
- 3) szerokość terenu, z pominięciem skośnych zakończeń: od 0,7 m do 20,0 m.

§15. Dla terenu **1IW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wodociągów;
- 2) zasady zagospodarowania: lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń zapewniających użytkowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności lokalizacja obiektów związanych z ujęciem wody oraz uzdatnianiem wody;
- 3) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na pięciu zatrudnionych,
 - b) w przypadku realizacji więcej niż 19 miejsc do parkowania, co najmniej jedno stanowisko należy urządzić jako miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - utwardzenie gruntu, w szczególności:
 - – pod wiatą,
 - – z wykorzystaniem elementów ażurowych,
 - garaż,
 - budynek garażowy,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna: 0,6,
 - minimalna: 0,001,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynków: 10 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 18 m,

i) dachy:

- dwuspadowe o kącie nachylenia 25°-45°, wielospadowe o kącie nachylenia 25°-45°,
- dopuszcza się przekrycia facjat, lukarn, ryzalitów, wykuszy oraz zadaszenia balkonów, tarasów, wejść do budynków, również o innym kącie nachylenia niż określone w tiret pierwszym.

§16. Dla terenu **1ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;
- 2) zasady zagospodarowania: lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń zapewniających użytkowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności lokalizacja urządzeń melioracji wodnych, zieleni nieurządzonej,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy (obiektów budowlanych niebędących budynkami ani budowlami rolniczymi): 18 m.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

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

Przewodniczący Rady