

# UZASADNIENIE

(etap wyłożenia)

**projektu uchwały Rady Miejskiej w Tyczynie w sprawie uchwalenia VIII zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań.**

## **Podstawa opracowania:**

### **1) podstawa prawna:**

Projekt VIII zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn został sporządzony zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami określonymi:

- a) w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.),
- b) w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233),
- c) w ustawie 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. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.),
- z uwzględnieniem przepisów odrębnych odnoszących się do obszaru objętego VIII zmianą Studium;

### **2) podstawa formalna:**

Stosownie do art. 9 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu określenia polityki przestrzennej w odniesieniu do obszaru objętego VIII zmianą Studium Rada Miejska w Tyczynie podjęła uchwałę Nr LIV.390.18 z dnia 21 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania VIII zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn.

Granice obszaru objętego VIII zmianą Studium, określone na rysunku Studium w skali 1:10000, są zgodne z granicami określonymi w uchwale, o której mowa w pkt 2 niniejszego uzasadnienia.

Przystąpienie do sporządzania VIII zmiany Studium dla ww. obszaru wynika z aktualnych potrzeb społeczno-gospodarczych i konieczności dostosowania zapisów Studium do obecnych potrzeb i możliwości rozwoju gminy Tyczyn.

Zakres ustaleń projektu VIII zmiany Studium jest zgodny z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Powierzchnia obszaru objętego zmianą Studium w miejscowości Kielnarowa wynosi około 4,51 ha. Zgodnie z ewidencją gruntów obszar stanowi częściowo użytki rolne klasy III, użytki leśne klasy I i użytk leśny własności Skarbu Państwa co oznacza, że będzie wymagane wystąpienie o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w ramach procedury zamierzonego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt VIII zmiany Studium obejmuje uwarunkowania i kierunki, w zakresie których tekst Studium nie był aktualny lub wymagał dostosowania do nowych potrzeb rozwojowych

Gminy Tyczyn, z uwzględnieniem aktualnie obowiązujących w tym zakresie przepisów i stanu faktycznego dotyczącego obszaru objętego VIII zmianą.

Stosownie do art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla określenia potrzeb i możliwości rozwoju obszaru objętego VIII zmianą Studium, wynikających z istniejących uwarunkowań, uwzględniających analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę wykorzystano opracowanie pn. "Potrzeby i możliwości rozwoju Gminy i Miasta Tyczyn", sporządzone dla obszaru całej gminy oraz "Aneks Nr 3" do ww. opracowania. W aneksie dokonano powtórzenia części działań w zakresie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, uwzględniając przy tym fakt odłączenia z dniem 01.01.2019 r. miejscowości Matysówka od gminy Tyczyn i uchwalone dokumenty planistyczne.

Wnioski z przeprowadzonych analiz odnoszące się do obszaru objętego VIII zmianą Studium:

- 1) kondycja finansowa gminy jest poprawna i pozwala na finansowanie inwestycji związanych z realizacją zadań własnych gminy;
- 2) przyjęta i wdrażana Strategia Rozwoju Gminy Tyczyn pozwoli efektywnie prowadzić politykę rozwoju gminy, a zaproponowane cele strategiczne w zakresie środowiska naturalnego przyczynią się do jego poprawy;
- 3) wskaźnik standardu zamieszkiwania tj. ilości osób na 1 mieszkanie, w wysokości 3,34 (2018 r.) wskazuje, że nie wszystkie potrzeby mieszkaniowe ludności zostały zaspokojone;
- 4) prognozowana liczba ludności gminy Tyczyn w roku 2045 w wariantcie optymistycznym, po odłączeniu miejscowości Matysówka do miasta Rzeszowa z dniem 01.01.2019 r., będzie wynosiła 14640 osób;
- 5) analizując możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, przy uzyskaniu dotacji z różnych programów unijnych, z uwzględnieniem ustaleń Strategii Rozwoju Gminy Tyczyn można stwierdzić, że Gmina Tyczyn nie powinna mieć trudności z zapewnieniem wkładu finansowego na ich realizację, biorąc dodatkowo pod uwagę fakt, że będą to działania rozłożone w dużym przedziale czasowym.

Z porównania maksymalnego w skali gminy Tyczyn zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy oszacowanych chłonności wynika, że maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy. W obszarze nr 1 objętym VIII zmianą Studium uwzględnia się możliwość lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wyrażoną w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach miejscowości Kielnarowa.

Na podstawie uchwały Nr LIV.390.18 z dnia 21 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania VIII zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn sporządzono projekt jego zmiany, wyznaczając nowe kierunki zagospodarowania terenów w granicach przedmiotowego obszaru.

Projekt VIII zmiany Studium uwzględnia wymagane ustawą uwarunkowania i kierunki rozwoju, a pomija te, które nie dotyczą obszaru objętego przedmiotową zmianą.

Nie uwzględniono uwarunkowań wynikających ze stanu krajobrazu, o którym mowa w art. 2 pkt 16e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz odstąpiono od

określenia obszarów oraz zasad ich ochrony, z uwagi na brak charakterystycznych walorów krajobrazowych, dla których konieczne byłoby określenie ich ochrony. Dla obszaru województwa podkarpackiego nie sporządzono audytu krajobrazowego, co oznacza brak wytycznych audytu do uwzględnienia w kierunkach zmian w strukturze przestrzennej i użytkowaniu terenów w obszarze objętym VIII zmianą Studium.

Przy opracowaniu projektu VIII zmiany Studium zachowano, zgodnie z art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tryb jego sporządzania, co oznacza, kolejno podejmowane czynności planistyczne, gwarantujące możliwość udziału społeczeństwa i zainteresowanych podmiotów w procesie planowania. Mając na uwadze art. 1 ust. 2 pkt 12 ww. ustawy zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Niniejsze uzasadnienie obejmuje okres od podjęcia uchwały Nr LIV.390.18 z dnia 21 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania VIII zmiany Studium - do uzyskania opinii i uzgodnień przez organy (według właściwości rzeczowej i miejscowej) i instytucji upoważnionych do uzgadniania i opiniowania, w tym opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Tyczynie. Zachowane ww. czynności toku formalno-prawnego upoważniają organ do przedłożenia projektu VIII zmiany Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do wyłożenia ich do publicznego wglądu.

**Przedstawione uzasadnienie zostanie uzupełnione o elementy wynikające z dalszego toku opracowania i udokumentowane w dokumentacji prac planistycznych przedstawionych Radzie Miejskiej w Tyczynie do uchwalenia.**