

## **Zmiana Nr 1**

### **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.)

#### **część tekstowa**

**ZAŁĄCZNIK Nr 1 do Uchwały Nr XI/58/2007  
Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 22 sierpnia 2007 r.  
w sprawie Zmiany Nr 1  
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn.**

*(III ZM)*

*III zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego gminy i miasta Tyczyn*

#### *część tekstowa*

*Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XI/59/15 Rady Miejskiej w Tyczynie  
z dnia 28 sierpnia 2015r. w sprawie III zmiany Studium uwarunkowań  
i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Tyczyn*

*(V ZM)*

*V zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego gminy i miasta Tyczyn*

#### *część tekstowa*

*Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIII.227.17 Rady Miejskiej w Tyczynie  
z dnia 24 lutego 2017 r. w sprawie uchwalenia V zmiany Studium Uwarunkowań  
i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn*

(XI ZM)

*XI zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego gminy i miasta Tyczyn*

*część tekstowa*

*Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLVIII.347.18 Rady Miejskiej w Tyczynie  
z dnia 23 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia XI zmiany Studium Uwarunkowań  
i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn*

(IX ZM)

*IX zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego gminy i miasta Tyczyn*

*część tekstowa*

*Załącznik nr 1 do uchwały Nr XLIX.353.18 Rady Miejskiej w Tyczynie  
z dnia 20 kwietnia 2018 r. w sprawie Studium uwarunkowań  
i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Tyczyn*

(IVZM)

*IV zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego gminy i miasta Tyczyn*

*część tekstowa*

*Załącznik Nr 1 do uchwały Nr L.360.18 Rady Miejskiej w Tyczynie  
z dnia 18 maja 2018 r. w sprawie uchwalenia IV zmiany Studium Uwarunkowań  
i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn*

(VIZM)

*VI zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego gminy i miasta Tyczyn*

*część tekstowa*

*Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LII.375.18 Rady Miejskiej w Tyczynie  
z dnia 27 lipca 2018 r. w sprawie uchwalenia VI zmiany Studium Uwarunkowań  
i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn*

(VII ZM)

*VII zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego gminy i miasta Tyczyn*

*część tekstowa*

*Załącznik nr 1 do uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Tyczynie  
z dnia ..... r. w sprawie uchwalenia VII zmiany Studium uwarunkowań  
i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Tyczyn*

# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA TYCZYN

( III ZM )

## UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

## KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I POLITYKA PRZESTRZENNA

ujednolicony tekst

Niniejszy ujednolicony tekst obejmuje  
załącznik Nr1 do uchwały Nr XXXVIII/290/02  
Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 29 sierpnia 2002r.  
wraz ze Zmianą Nr1 Studium  
uchwaloną uchwałą Nr XI/58/2007  
Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 22 sierpnia 2007 r .

(III ZM)

*III zmiana Studium uchwalona uchwałą Nr XI/59/15 Rady Miejskiej w Tyczynie  
z dnia 28 sierpnia 2015r.*

(V ZM)

*V zmiana Studium uchwalona uchwałą Nr XXXIII.227.17 Rady Miejskiej  
w Tyczynie z dnia 24 lutego 2017 r.*

(XI ZM)

*XI zmiana Studium uchwalona uchwałą Nr XLVIII.347.18 Rady Miejskiej  
w Tyczynie z dnia 23 marca 2018 r.*

*IX zmiana Studium uchwalona uchwałą Nr XLIX.353.18 Rady Miejskiej  
w Tyczynie z dnia 20 kwietnia 2018 r.*

(IV ZM)

*IV zmiana Studium uchwalona uchwałą Nr L.360.18 Rady Miejskiej w Tyczynie  
z dnia 18 maja 2018 r.*

(VI ZM)

*VI zmiana Studium uchwalona uchwałą Nr LII.375.18 Rady Miejskiej w Tyczynie  
z dnia 27 lipca 2018 r.*

(VII ZM)

*VII zmiana Studium uchwalona uchwałą Nr ..... Rady Miejskiej w Tyczynie  
z dnia ..... r.*

Zmiana Nr1 Studium została wyróżniona w niniejszym tekście wytłuszczoną czcionką pochyłą ( ***kursywą*** ) na str. 30,32, 33.

*(III ZM)*

*III zmiana Studium została wyróżniona w niniejszym tekście czcionką pochyłą (kursywą), symbolem (III ZM) oraz numerem obszaru*

*(V ZM)*

*V zmiana Studium została wyróżniona w niniejszym tekście czcionką pochyłą (kursywą), symbolem (V ZM) oraz numerem obszaru*

*(XI ZM)*

*XI zmiana Studium została wyróżniona w niniejszym tekście czcionką pochyłą (kursywą), symbolem (XI ZM) oraz numerem obszaru*

*(IX ZM)*

*Projekt IX zmiany Studium został wyróżniona w niniejszym tekście czcionką pochyłą (kursywą), symbolem (IX ZM), numerem obszaru oraz oznaczony kolorem niebieskim.*

*(IV ZM)*

*IV zmiana Studium została wyróżniona w niniejszym tekście czcionką pochyłą (kursywą), symbolem (IV ZM) oraz numerem obszaru*

*(VI ZM)*

*VI zmiana Studium została wyróżniona w niniejszym tekście czcionką pochyłą (kursywą), symbolem (VI ZM) oraz numerem obszaru*

*(VII ZM)*

*VII zmiana Studium została wyróżniona w niniejszym tekście czcionką pochyłą (kursywą), symbolem (VII ZM) oraz numerem obszaru*

## SPIS TREŚCI

### *(III ZM)*

#### *1a. UWARUNKOWANIA W ODNIESIENIU DO OBSZARU NR 3 OBJĘTEGO III ZMIANĄ STUDIUM*

- 1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania, uzbrojenia obszarów i wymogów ich ochrony .....str. 2a*
- 2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ład przestrzennego i wymogów jego ochrony ..... str. 2a*
- 3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego..... str 2a*
- 4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ..... str 2b*
- 5. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony zdrowia..... str 2b*
- 6. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia ..... str 2c*
- 7. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów..... str 2c*
- 8. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektu chronionego na podstawie przepisów odrębnych ..... str 2c*
- 9. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych .....str 2c*
- 10. Uwarunkowania wynikające z występowania naturalnych zagrożeń geologicznych..... str. 2c*
- 11. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla..... str. 2c*
- 12. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów i obszarów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.....str. 2d*

**13. Uwarunkowania wynikające ze stanu komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami..... str. 2d**

**14. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru nr 3 objętego III zmianą Studium..... str. 2d**

**(V ZM)**

**Ia. UWARUNKOWANIA W ODNIESIENIU DO OBSZARU NR 5 OBJĘTEGO V ZMIANĄ STUDIUM**

1. Uwarunkowania wynikające w szczególności z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu .....str. 2e
2. Uwarunkowania wynikające w szczególności ze stanu ład przestrzennego i wymogów jego ochrony .....str. 2e
3. Uwarunkowania wynikające w szczególności ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego .....str. 2f
4. Uwarunkowania wynikające w szczególności ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....str. 2f
5. Uwarunkowania wynikające w szczególności z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych .....str. 2g
6. Uwarunkowania wynikające w szczególności z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia .....str. 2g
7. Uwarunkowania wynikające w szczególności z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia .....str. 2g
8. Uwarunkowania wynikające w szczególności z potrzeb i możliwości rozwoju gminy ..str. 2g
9. Uwarunkowania wynikające w szczególności ze stanu prawnego gruntów .....str. 2i
10. Uwarunkowania wynikające w szczególności z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych .....str. 2i
11. Uwarunkowania wynikające w szczególności z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych .....str. 2i
12. Uwarunkowania wynikające w szczególności z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla .....str. 2i
13. Uwarunkowania wynikające w szczególności z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych .....str. 2j
14. Uwarunkowania wynikające w szczególności ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami .....str. 2j
15. Uwarunkowania wynikające w szczególności z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych .....str. 2j
16. Uwarunkowania wynikające w szczególności z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej .....str. 2j
17. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru nr 5 objętego V zmianą Studium .....str. 2j

**(XI ZM)**

**Ia. UWARUNKOWANIA W ODNIESIENIU DO OBSZARÓW NR 1 i 2 OBJĘTYCH XI ZMIANĄ STUDIUM**

1. Uwarunkowania wynikające w szczególności z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu .....str. 2k
2. Uwarunkowania wynikające w szczególności ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony .....str. 2l
3. Uwarunkowania wynikające w szczególności ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego .....str. 2l
4. Uwarunkowania wynikające w szczególności ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....str. 2ł
5. Uwarunkowania wynikające w szczególności z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych .....str. 2ł
6. Uwarunkowania wynikające w szczególności z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia .....str. 2m
7. Uwarunkowania wynikające w szczególności z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia .....str. 2n
8. Uwarunkowania wynikające w szczególności z potrzeb i możliwości rozwoju gminy .....str. 2n
9. Uwarunkowania wynikające w szczególności ze stanu prawnego gruntów .....str. 2o
10. Uwarunkowania wynikające w szczególności z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych .....str. 2p
11. Uwarunkowania wynikające w szczególności z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych .....str. 2p
12. Uwarunkowania wynikające w szczególności z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla .....str. 2p
13. Uwarunkowania wynikające w szczególności z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych .....str. 2p
14. Uwarunkowania wynikające w szczególności ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami .....str. 2p
15. Uwarunkowania wynikające w szczególności z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych .....str. 2r
16. Uwarunkowania wynikające w szczególności z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej .....str. 2r
17. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszarów nr 1 i 2 objętych XI zmianą Studium .....str. 2r

**(IX ZM)**

**Ia. UWARUNKOWANIA W ODNIESIENIU DO OBSZARU NR 9 OBJĘTEGO IX ZMIANĄ STUDIUM.....2s**

1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu.....2s
2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.....2t
3. Uwarunkowania wynikające z ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.....2t
4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....2u

|  |    |
|--|----|
| 5. Uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.....                       | 2u |
| 6. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.....   | 2u |
| 7. Uwarunkowania wynikające w szczególności z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.....   | 2u |
| 8. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy.....  | 2u |
| 9. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.....   | 2x |
| 10. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów oraz terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.....  | 2x |
| 11. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.....   | 2x |
| 12. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.....             | 2x |
| 13. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.....  | 2x |
| 14. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami..... | 2y |
| 15. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....  | 2y |
| 16. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.....   | 2y |
| 17. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru nr 9 objętego IX zmianą Studium.....   | 2y |

#### **(IV ZM)**

##### **Ia. UWARUNKOWANIA W ODNIESIENIU DO OBSZARU NR 1 OBJĘTEGO IV ZMIANĄ STUDIUM**

|  |          |
|--|----------|
| 1. Uwarunkowania wynikające w szczególności z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu .....  | str. 2z  |
| 2. Uwarunkowania wynikające w szczególności ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony .....  | str. 2z  |
| 3. Uwarunkowania wynikające w szczególności ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego ..... | str. 2z  |
| 4. Uwarunkowania wynikające w szczególności ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....   | str. 2ż  |
| 5. Uwarunkowania wynikające w szczególności z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych .....  | str. 2ż  |
| 6. Uwarunkowania wynikające w szczególności z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia .....  | str. 2ż  |
| 7. Uwarunkowania wynikające w szczególności z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia .....  | str. 2ż  |
| 8. Uwarunkowania wynikające w szczególności z potrzeb i możliwości rozwoju gminy .....   | str. 2ż  |
| 9. Uwarunkowania wynikające w szczególności ze stanu prawnego gruntów .....  | str. 2ab |
| 10. Uwarunkowania wynikające w szczególności z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych .....  | str. 2ab |
| 11. Uwarunkowania wynikające w szczególności z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych .....  | str. 2ac |



12. Uwarunkowania wynikające w szczególności z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla .....str. 2ac
13. Uwarunkowania wynikające w szczególności z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych .....str. 2ac
14. Uwarunkowania wynikające w szczególności ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami .....str. 2ac
15. Uwarunkowania wynikające w szczególności z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych .....str. 2ac
16. Uwarunkowania wynikające w szczególności z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej .....str. 2ad
17. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru nr 1 objętego IV zmianą Studium .....str. 2ad

## **(VI ZM)**

### **Ia. UWARUNKOWANIA W ODNIESIENIU DO OBSZARÓW NR 6<sub>A</sub> I 6<sub>B</sub> OBJĘTYCH VI ZMIANĄ STUDIUM**

1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu ..... str. 2ad
2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony ..... str. 2ae
3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego ..... str. 2ae
4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ..... str. 2af
5. Uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazowych priorytetowych ..... str. 2af
6. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia ..... str. 2af
7. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia ..... str. 2ag
8. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy ..... str. 2ag
9. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów ..... str. 2ah
10. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych ..... str. 2ah
11. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych ..... str. 2ah
12. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla ..... str. 2ah
13. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych ..... str. 2ah
14. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami ..... str. 2ai
15. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych ..... str. 2ai
16. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej ..... str. 2ai
17. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszarów objętych VI zmianą Studium ..... str. 2ai

**( VII ZM)**

**Ia. UWARUNKOWANIA W ODNIESIENIU DO OBSZARU NR 1 OBJĘTEGO VII ZMIANĄ STUDIUM**

1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu .....str. 2ai
2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony .....str. 2aj
3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego ..... str. 2aj
4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....str. 2ak
5. Uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych .....str. 2ak
6. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia .....str. 2al
7. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia .....str. 2al
8. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy .....str. 2al
9. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów .....str. 2am
10. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych .....str. 2am
11. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych .....str. 2am
12. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla .....str. 2am
13. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych .....str. 2an
14. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami .....str. 2an
15. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych .....str. 2an
16. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej .....str. 2an
17. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru nr 1 objętego VII zmianą Studium .....str. 2an

**(III ZM)**

**II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I POLITYKA PRZESTRZENNA**

|   |                |
|---|----------------|
| <b>Informacje ogólne.....</b>   | <b>str. 2</b>  |
| <b>Główne cele i zadania polityki przestrzennej gminy i miasta Tyczyn.....</b>  | <b>str. 3</b>  |
| <b>Kierunki zagospodarowania i polityka przestrzenna .....</b>  | <b>str. 5</b>  |
| <b>1. Powiązania funkcjonalno-przestrzenne z otoczeniem .....</b>   | <b>str. 5</b>  |
| <b>2. Ochrona wartości, zasobów i kształtowanie środowiska przyrodniczego<br/>        i kulturowego .....</b>                       | <b>str. 6</b>  |
| Środowisko przyrodnicze .....   | str. 6         |
| Środowisko kulturowe i krajobraz .....  | str. 11        |
| <b>3. System komunikacji .....</b>  | <b>str. 13</b> |
| <b>4. Systemy infrastruktury technicznej.....</b>   | <b>str. 17</b> |
| Zaopatrzenie w wodę.....  | str. 17        |
| Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków .....  | str. 18        |
| Usuwanie odpadów .....  | str. 20        |
| Elektroenergetyka.....  | str. 20        |
| Telekomunikacja .....   | str. 22        |
| Zaopatrzenie w gaz.....   | str. 22        |
| Ciepłownictwo .....   | str. 22        |
| <b>5. Cmentarze .....</b>   | <b>str. 23</b> |
| <b>6. Struktura przestrzenna miasta i gminy .....</b>   | <b>str. 23</b> |
| <b>7. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych .....</b>   | <b>str. 35</b> |
| <b>8. Obszary, dla których istnieje obowiązek sporządzania miejscowych planów<br/>        zagospodarowania przestrzennego .....</b> | <b>str. 35</b> |

**(III ZM)****Ia. Uwarunkowania w odniesieniu do obszaru nr 3 objętego III Zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn.****1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia zagospodarowania i uzbrojenia terenu.**

*Obszar nr 3 o powierzchni około 3,00 ha położony jest w południowej części miejscowości Matysówka po obu stronach drogi gminnej przebiegającej przez wieś w kierunku Zalesia.*

*Dla obszaru objętego Zmianą nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - nie jest zatem formalnie określone jego przeznaczenie.*

*Część powierzchni obszaru użytkowana jest jako tereny upraw rolnych, fragmenty szczególnie te o znacznych spadkach użytkowane są jako łąki, las, część obszaru jest odlogowana. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru od strony północno - zachodniej występuje zabudowa mieszkaniowa.*

*W obowiązującym studium obszar wskazany jest do zagospodarowania jako grunty odpowiednie do zalesienia.*

*Obszar uzbrojony jest w sieć elektroenergetyczną, usytuowana jest również w jego obrębie stacja transformatorowa, posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej.*

**2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ład przestrzennego i wymogów jego ochrony.**

*W stanie istniejącym jest to teren niezabudowany. Przy zagospodarowaniu obszaru ze wskazaniem możliwości przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - należy zachować naturalne walory krajobrazowe obszaru, dążyć do zharmonizowania gabarytów i wysokości zabudowy, geometrii dachów, stosowania naturalnych lub zbliżonych wyglądem do naturalnych materiałów wykończeniowych w elewacjach budynków, w granicach działek zapewnić co najmniej po jednym miejscu do parkowania dla samochodu oprócz miejsc w garażach, zachować wyznaczone linie zabudowy.*

**3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

*Obszar objęty zmianą położony jest w mezoregionie Pogórze Dynowskie i obejmuje fragmenty stoku o zróżnicowanych spadkach.*

*W obrębie obszaru, ani w bezpośrednim jego otoczeniu nie występują obiekty przyrody i obszary o wartościach objętych ochroną lub kwalifikujących je do objęcia ochroną,*

- nie występują tu siedliska i gatunki objęte ochroną,*
- w obrębie obszaru i w jego rejonie nie występują przedsięwzięcia inwestycyjne oddziałujące niekorzystnie na środowisko, w szczególności na stan powietrza atmosferycznego,*

- *obszar nie znajduje się w obszarze i terenie górniczym, nie występują na nim udokumentowane zasoby surowców mineralnych,*
- *nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,*
- *w obrębie części obszaru występują zjawiska osuwania się mas ziemnych, co stwarza pewne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu pod zabudowę mieszkaniową.*
- *obszar położony jest poza terenami stanowiącymi lokalny układ przyrodniczo - klimatyczny, nie pełni żadnej funkcji ekologicznej i przyrodniczej, znajduje się poza granicami Hyżnieńsko - Gwoźnickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz poza istniejącymi i projektowanymi obszarami Natura 2000,*
- *obszar nie jest narażony na ponadnormatywny uciążliwy hałas komunikacyjny.*

4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

*Na obszarze objętym zmianą nie występują obiekty zabytkowe ani stanowiska archeologiczne, obszar położony jest poza obszarami wsi z zachowanym układem historycznego rozplanowania.*

5. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony zdrowia.

*Na obszarze objętym zmianą nie występuje żadna zabudowa, natomiast od strony północno - zachodniej obszar sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej przede wszystkim wzdłuż drogi gminnej.*

*W zakresie infrastruktury technicznej istnieje możliwość:*

- *zaopatrzenia w wodę z indywidualnych źródeł oraz z projektowanej gminnej sieci wodociągowej,*
- *odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych tj. bezodpływowych zbiorników nieczystości ciekłych lub przydomowych oczyszczalni ścieków,*
- *zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez podłączenia do istniejących sieci lub ich rozbudowę,*

6. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Opierając się na opracowaniu ekofizjograficznym wykonanym w 2012 r. stwierdza się że:

- przydatność obszaru dla funkcji mieszkaniowej jest ograniczona,
- fragment stoku, w obrębie którego zaobserwowano występowanie osuwisk powinien być wykluczony dla lokalizacji zabudowy kubaturowej.

7. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.

W obszarze objętym III Zmianą Studium występują przede wszystkim grunty stanowiące własność prywatną oraz droga gminna.

8. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Nie występują

9. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Zgodnie z wnioskiem Urzędu Marszałkowskiego Województwa Podkarpackiego planowane jest utworzenie obszaru Chronionego Krajobrazu Pogórza Dynowskiego.

10. Uwarunkowania wynikające z występowania naturalnych zagrożeń geologicznych

Fragmenty obszaru objęte są procesami osuwiskowymi.

11. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Na obszarze objętym III Zmianą Studium nie występują złoża kopalin, zasoby wód podziemnych ani udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

12. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów i obszarów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

*Nie występują obszary i tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.*

13. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno - ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

*W zakresie gospodarki odpadami, zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie Tyczyn.*

14. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru nr 3 objętego III Zmianą Studium.

*Przy ustalaniu kierunków i zasad zagospodarowania obszaru objętego III Zmianą Studium należy uwzględnić:*

- ograniczenia dla zagospodarowania, w szczególności dla fragmentów obszaru zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,*
- wskazanie do przeznaczenia pod zalesienie lub pod trwałe użytki zielone fragmentów stoku o nachyleniu powyżej 15%,*
- ustalenie zasad wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną*

(V ZM)

**Ia. UWARUNKOWANIA W ODNIESIENIU DO OBSZARU NR 5 OBJĘTEGO  
V ZMIANĄ STUDIUM**

1. Uwarunkowania wynikające w szczególności z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu.

*Obszar nr 5 o powierzchni około 1,36 ha położony jest w miejscowości Matysówka przy drodze publicznej powiatowej relacji Rzeszów - Matysówka - Chmielnik.*

*Dla części obszaru objętego V zmianą Studium obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 3/2002 terenów lasów i zalesień gminy i miasta Tyczyn, uchwalony uchwałą Nr XIV/112/2003 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 9 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego Nr 54, poz. 572).*

*Na obszarze objętym V zmianą Studium zlokalizowany jest budynek szkoły podstawowej, boiska sportowe, dom kultury, sklep, ochotnicza straż pożarna oraz parking. Fragment obszaru stanowi dolina nieckowata cieku uchodzącego do potoku Matysówka przepływającego poza obszarem objętym V zmianą Studium i stok po jego zachodniej stronie, stanowiące grunty zadrzewione i zakrzaczone. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru od strony północno – wschodniej występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.*

*Obszar uzbrojony jest w sieć wodociągową, w tym do celów przeciwpożarowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczną, gazową i teletechniczną.*

2. Uwarunkowania wynikające w szczególności ze stanu ładunku przestrzennego i wymogów jego ochrony.

*W stanie istniejącym jest to teren częściowo zabudowany obiektami, o których mowa pkt 1. Przy zagospodarowaniu obszaru ze wskazaniem możliwości przeznaczenia pod zabudowę usługową – należy zachować naturalne walory krajobrazowe obszaru, dążyć do zharmonizowania gabarytów i wysokości zabudowy, geometrii dachów, stosowania naturalnych lub zbliżonych wyglądem do naturalnych materiałów wykończeniowych w elewacjach budynków, w granicach działek zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów, zachować wyznaczone linie zabudowy.*



3. Uwarunkowania wynikające w szczególności ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.

Obszar objęty V zmianą Studium obejmuje fragment stoku Pogórza Dynowskiego, którego powierzchnię rozcina nieckowata dolina. Teren położony jest w obszarze nieaktywnego osuwiska oraz w jednolitej części wód podziemnych, oznaczonej kodem PLGW 2200158. Na południe od obszaru objętego V zmianą Studium płynie potok Matysówka, który jest dopływem Strugu. Natomiast w obszarze objętym zmianą, dnem nieckowatej doliny płynie ciek, który uchodzi do potoku Matysówka. W górnym biegu ciek ten ma charakter okresowy. Obszar objęty V zmianą studium nie stanowi rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Teren położony na północ od nieckowatej doliny jest zadrzewiony i zakrzaczony.

W obrębie obszaru, ani w bezpośrednim jego otoczeniu:

- 1) nie występują obiekty przyrody, siedliska i gatunki objęte ochroną oraz użytki ekologiczne;
- 2) nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych, ani ujęcie wód podziemnych.

Obszar położony jest poza:

- 1) obszarami chronionego krajobrazu;
- 2) obszarami Natura 2000;
- 3) obszarami szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarami, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
- 4) obszarem i terenem górniczym.

Obszar położony jest w sąsiedztwie drogi publicznej powiatowej, co ma niewątpliwie wpływ na jego klimat akustyczny.

4. Uwarunkowania wynikające w szczególności ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym V zmianą Studium nie występują obiekty zabytkowe ani stanowiska archeologiczne, obszar położony jest poza obszarami wsi z zachowanym układem historycznego rozplanowania.

5. Uwarunkowania wynikające w szczególności z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

*Dla obszaru województwa podkarpackiego nie sporządzono audytu krajobrazowego.*

6. Uwarunkowania wynikające w szczególności z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.

*Na obszarze objętym V zmianą Studium zlokalizowana jest zabudowa usługowa. Wszystkie obiekty są w dobrym stanie technicznym i podłączone są do sieci infrastruktury technicznej. Działki posiadają dostęp do drogi publicznej.*

*Mieszkańcy mają dostęp do usług publicznych, w szczególności do podstawowej opieki zdrowotnej, oświaty, kultury i sportu oraz mają zapewniony transport publiczny.*

7. Uwarunkowania wynikające w szczególności z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

*Opierając się na opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym wykonanym w 2015 r. stwierdza się, że:*

- a) przydatność obszaru pod zabudowę jest ograniczona;*
- b) dolina nieckowata i fragment stoku zlokalizowany na północ od niej jest nieprzydatna pod zabudowę kubaturową i wskazane jest pozostawienie w dotychczasowym sposobie użytkowania.*

*Na obszarze objętym V zmianą Studium, ani w bezpośrednim sąsiedztwie nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku lub zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, a tym samym nie występuje zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia w myśl przepisów o ochronie środowiska.*

8. Uwarunkowania wynikające w szczególności z potrzeb i możliwości rozwoju gminy.

*Sporządzając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę uwzględniono analizę ekonomiczną, środowiskową, społeczną, prognozę demograficzną, możliwości finansowe gminy oraz zasady określone w strategii rozwoju gminy.*

*Wnioski z przeprowadzonych analiz w odniesieniu do obszaru objętego V zmianą Studium:*

- 1) *kondycja finansowa gminy jest poprawna i pozwala na finansowanie usług publicznych i 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) *oferta edukacyjna, kulturalna na terenie gminy Tyczyn jest wystarczająca;*
- 4) *oferta sportowa i rekreacyjna wymaga uzupełnienia w szczególności przy placówkach oświatowych;*
- 5) *prognozowana liczba ludności gminy Tyczyn w roku 2045 w wariantcie pesymistycznym będzie wynosiła 15620 osób, a w wariantcie optymistycznym – 17350 osób;*
- 6) *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.*

*Porównanie maksymalnego w skali gminy Tyczyn zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy oszacowanych chłonności w odniesieniu do obszaru objętego V zmianą Studium.*

| <i>Lp.</i> | <i>Rodzaj zabudowy według funkcji</i> | <i>Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę</i> | <i>Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej</i> | <i>Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę</i> | <i>Porównanie 3-(4+5)</i> |
|------------|---------------------------------------|--|---|---|---------------------------|
| <i>1</i>   | <i>2</i>                              | <i>3</i>   | <i>4</i>  | <i>5</i>  | <i>6</i>                  |
| 1.         | usługi sportu i rekreacji             | 6,08   | 0,08  | 0,00  | 6,00                      |

Maksymalne zapotrzebowanie w skali gminy Tyczyn na nową zabudowę przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w rubryce 4 i 5 tabeli. W obszarze objętym *V* zmianą Studium uwzględnia się możliwość lokalizowania nowej zabudowy usług sportu i rekreacji, wyrażoną w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach miejscowości Matysówka.

9. Uwarunkowania wynikające w szczególności ze stanu prawnego gruntów.

W obszarze objętym *V* zmianą Studium występują grunty stanowiące własność Gminy Tyczyn, co w znacznym stopniu ułatwia możliwość wyznaczenia terenów dla realizacji usług publicznych dla potrzeb wspólnoty gminnej.

10. Uwarunkowania wynikające w szczególności z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

W obszarze objętym *V* zmianą Studium nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

11. Uwarunkowania wynikające w szczególności z występowania obszarów naturalnych zagrożonych geologicznych.

Obszar objęty *V* zmianą Studium położony jest na części nieaktywnego, ustabilizowanego osuwiska, które ogranicza jego przydatność dla lokalizacji obiektów kubaturowych.

12. Uwarunkowania wynikające w szczególności z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla

Na obszarze *V* zmiany Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin, zasoby wód podziemnych ani udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

13. Uwarunkowania wynikające w szczególności z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

*Nie występują obszary i tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.*

14. Uwarunkowania wynikające w szczególności ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

*Obszar objęty V zmianą Studium posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej i uzbrojony jest w infrastrukturę techniczną, w tym w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczną, gazową i teletechniczną. Gospodarka wodno-ściekowa na tym obszarze jest uporządkowana. Gospodarka odpadami jest prowadzona zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie Tyczyn.*

15. Uwarunkowania wynikające w szczególności z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

*Na obszarze objętym V zmianą Studium nie występują tereny i obiekty służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.*

16. Uwarunkowania wynikające w szczególności z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

*Obszar objęty V zmianą Studium położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.*

17. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru nr 5 objętego V zmianą Studium.

*Przy ustalaniu kierunków i zasad zagospodarowania obszaru objętego V zmianą Studium należy uwzględnić:*

- 1) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w obszarze nieaktywnego osuwiska;

- 2) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych w dolinie nieckowatej i w północno-wschodniej części obszaru objętego zmianą Studium;
- 3) wyznaczenie terenów nienadających się pod zabudowę jako możliwych do zagospodarowania zielenią nieurządzoną.

**(XI ZM)**

**Ia. UWARUNKOWANIA W ODNIESIENIU DO OBSZARÓW NR 1 i 2  
OBJĘTYCH XI ZMIANĄ STUDIUM**

1. Uwarunkowania wynikające w szczególności z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu.

**Obszar nr 1** o powierzchni około 0,81 ha położony jest w miejscowości Hermanowa przy drodze publicznej gminnej relacji Hermanowa - Czerwonki.

Dla obszaru nr 1 objętego XI zmianą Studium nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowy obszar nie jest zabudowany, stanowi użytki rolne klasy III i IV.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru od strony wschodniej i zachodniej występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Obszar uzbrojony jest w sieć wodociągową, w tym do celów przeciwpożarowych, elektroenergetyczną, gazową i teletechniczną.

**Obszar nr 2** o powierzchni około 0,55 ha położony jest w miejscowości Kielnarowa przy drodze publicznej powiatowej relacji Tyczyn – Nowy Borek – Błazowa, przy granicy z miejscowością Borek Stary.

Dla obszaru nr 2 objętego XI zmianą Studium obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów lasów i zalesień Gminy i Miasta Tyczyn uchwalony uchwałą Nr XIV/112/2003 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 9 grudnia 2003 r. Przedmiotowy obszar nie jest zabudowany, stanowi użytki rolne klasy IV i V.

Obszar nie posiada uzbrojenia w zakresie infrastruktury technicznej.

2. Uwarunkowania wynikające w szczególności ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

**Obszar nr 1 i 2**

*W stanie istniejącym są to tereny niezabudowane. Przy zagospodarowaniu obszarów ze wskazaniem możliwości przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - dążenie do zharmonizowania gabarytów i wysokości zabudowy, geometrii dachów, w granicach działek budowlanych zapewnienie miejsca do parkowania dla samochodów.*

3. Uwarunkowania wynikające w szczególności ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.

**Obszar nr 1**

*Obszar nr 1 objęty zmianą położony jest w mezoregionie Pogórze Dynowskie i obejmuje fragmenty stoku o ekspozycji południowej i do niej zbliżonej. Nachylenia terenu wynoszą od 5% do 8% w części północnej i centralnej oraz od 8% do 12% w części południowej. Stok nachylony ku południowi charakteryzuje się wyrównaną powierzchnią. W granicach obszaru nie stwierdzono zjawisk geodynamicznych tj. osuwisk lub złazisk. Natomiast występują sączenia śródglinowe wód podziemnych na różnych głębokościach.*

*W obrębie obszaru, ani w bezpośrednim jego otoczeniu:*

- 1) nie występują obiekty przyrody, siedliska i gatunki objęte ochroną oraz użytki ekologiczne;*
- 2) nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych, ani ujęcie wód podziemnych.*

*Obszar położony jest poza:*

- 1) obszarami chronionego krajobrazu;*
- 2) obszarami Natura 2000;*
- 3) obszarami szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarami, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;*
- 4) obszarem i terenem górniczym;*
- 5) Głównymi Zbiornikami Wód Podziemnych nr 425 i 432.*

*Obszar nr 1 położony jest w sąsiedztwie drogi publicznej gminnej, co ma niewątpliwie wpływ na jego klimat akustyczny.*

## **Obszar nr 2**

Obszar nr 2 objęty zmianą położony jest w mezoregionie Pogórze Dynowskie i obejmuje fragmenty stoku o ekspozycji północno-wschodniej. Nachylenia powierzchni terenu są zróżnicowane, w części południowej w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wynoszą od 5 % do 8%, na pozostałym obszarze wynoszą od 8% do 12% oraz od 12% do 20%. W granicach obszaru nie stwierdzono występowania zjawisk geodynamicznych - osuwisk i złazisk.

W obrębie obszaru, ani w bezpośrednim jego otoczeniu:

- 1) nie występują obiekty przyrody, siedliska i gatunki objęte ochroną oraz użytki ekologiczne;
- 2) nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych, ani ujęcie wód podziemnych.

Obszar położony jest poza:

- 1) obszarami chronionego krajobrazu;
- 2) obszarami Natura 2000;
- 3) obszarami szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarami, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 4) obszarem i terenem górniczym;
- 5) Głównymi Zbiornikami Wód Podziemnych nr 425 i 432.

Obszar położony jest w sąsiedztwie drogi publicznej powiatowej, co ma niewątpliwie wpływ na jego klimat akustyczny.

### 4. Uwarunkowania wynikające w szczególności ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na **obszarach nr 1 i 2** objętych XI zmianą Studium nie występują obiekty zabytkowe ani stanowiska archeologiczne, obszary położone są poza obszarami wsi z zachowanym układem historycznego rozplanowania.

### 5. Uwarunkowania wynikające w szczególności z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

W **obszarach nr 1 i 2** objętych XI zmianą Studium brak jest charakterystycznych walorów krajobrazowych, dla których konieczne byłoby określenie ich ochrony.



*Dla obszaru województwa podkarpackiego nie sporządzono audytu krajobrazowego.*

*6. Uwarunkowania wynikające w szczególności z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.*

***Obszar nr 1***

*Na obszarze nr 1 objętym zmianą nie występuje żadna zabudowa, natomiast od strony zachodniej obszar sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej przede wszystkim wzdłuż drogi publicznej gminnej. Działki posiadają dostęp do drogi publicznej. Mieszkańcy mają dostęp do usług publicznych, w szczególności do podstawowej opieki zdrowotnej, oświaty, kultury i sportu oraz mają zapewniony transport publiczny.*

*W zakresie infrastruktury technicznej istnieje możliwość:*

- 1) zaopatrzenia w wodę z indywidualnych źródeł oraz z projektowanej sieci wodociągowej;*
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych tj. bezodpływowych zbiorników nieczystości ciekłych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;*
- 3) zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez podłączenia do istniejących sieci lub ich rozbudowę.*

***Obszar nr 2***

*Na obszarze nr 2 objętym zmianą nie występuje żadna zabudowa. Działka posiada dostęp do drogi publicznej. Mieszkańcy mają dostęp do usług publicznych, w szczególności do podstawowej opieki zdrowotnej, oświaty, kultury i sportu oraz mają zapewniony transport publiczny.*

*W zakresie infrastruktury technicznej istnieje możliwość:*

- 1) zaopatrzenia w wodę z indywidualnych źródeł oraz z projektowanej sieci wodociągowej;*
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych tj. bezodpływowych zbiorników nieczystości ciekłych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;*
- 3) zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez podłączenia do istniejących sieci lub ich rozbudowę.*

7. Uwarunkowania wynikające w szczególności z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Opierając się na opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym wykonanym w 2017 r. stwierdza się, że w **obszarach nr 1 i 2** objętych XI zmianą Studium nie występują uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Ponadto na obszarach tych, ani w bezpośrednim ich sąsiedztwie nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku lub zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, a tym samym nie występuje zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia w myśl przepisów o ochronie środowiska.

8. Uwarunkowania wynikające w szczególności z potrzeb i możliwości rozwoju gminy.

**Obszar nr 1 i 2**

Sporządzając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę uwzględniono analizę ekonomiczną, środowiskową, społeczną, prognozę demograficzną, możliwości finansowe gminy oraz zasady określone w strategii rozwoju gminy.

Wnioski z przeprowadzonych analiz w odniesieniu do **obszarów nr 1 i 2** objętych XI 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) oferta edukacyjna, kulturalna na terenie gminy Tyczyn jest wystarczająca;
- 4) wskaźnik standardu zamieszkiwania tj. ilości osób na 1 mieszkanie, w wysokości 3,47 (2014 r.) wskazuje, że nie wszystkie potrzeby mieszkaniowe ludności zostały zaspokojone;
- 5) ilość funkcjonujących placówek medycznych świadczących usługi podstawowej i specjalistycznej opieki medycznej zaspokaja potrzeby mieszkańców;
- 6) prognozowana liczba ludności gminy Tyczyn w roku 2045 w wariantcie pesymistycznym będzie wynosiła 15620 osób, a w wariantcie optymistycznym – 17350 osób;
- 7) 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.

Porównanie maksymalnego w skali gminy Tyczyn zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy oszacowanych chłonności w odniesieniu do obszarów nr 1 i 2 objętych XI zmianą Studium.

| Lp. | Rodzaj zabudowy według funkcji      | Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę w ha | Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w ha | Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę w ha | Porównanie 3-(4+5) w ha |
|-----|-------------------------------------|--|---|---|-------------------------|
| 1   | 2                                   | 3  | 4   | 5   | 6                       |
| 1.  | Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna | 399,62   | 101,00  | 8,44  | 290,18                  |

Maksymalne zapotrzebowanie w skali gminy Tyczyn na nową zabudowę przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oszacowanych chłonności, o których mowa w kolumnie 4 i 5 tabeli.

W obszarach nr 1 i 2 objętych XI zmianą Studium uwzględnia się możliwość lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wyrażoną w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w granicach miejscowości Hermanowa i Kielnarowa.

#### 9. Uwarunkowania wynikające w szczególności ze stanu prawnego gruntów.

W obszarach nr 1 i 2 objętych XI zmianą Studium występują grunty stanowiące własność osób fizycznych.

10. Uwarunkowania wynikające w szczególności z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

*W obszarach nr 1 i 2 objętych XI zmianą Studium nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.*

11. Uwarunkowania wynikające w szczególności z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

**Obszar nr 1**

*Obszary nr 1 i 2 objęte XI zmianą Studium nie stwierdzono występowania procesów osuwiskowych i złaziskowych.*

12. Uwarunkowania wynikające w szczególności z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla

*Na obszarach nr 1 i 2 objętych XI zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin, zasoby wód podziemnych ani udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.*

13. Uwarunkowania wynikające w szczególności z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

*Na obszarach nr 1 i 2 objętych XI zmianą Studium nie występują obszary i tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.*

14. Uwarunkowania wynikające w szczególności ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

**Obszar nr 1**

*Obszar nr 1 objęty XI zmianą Studium posiada dostęp do drogi publicznej gminnej relacji Hermanowa – Czerwonki i nie jest uzbrojony w infrastrukturę techniczną.*

Gospodarka odpadami jest prowadzona zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie Tyczyn.

### **Obszar nr 2**

Obszar nr 2 objęty XI zmianą Studium posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej relacji Tyczyn – Nowy Borek – Błażowa i nie jest uzbrojony w infrastrukturę techniczną. Gospodarka odpadami jest prowadzona zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie Tyczyn.

### 15. Uwarunkowania wynikające w szczególności z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Na **obszarach nr 1 i 2** objętych XI zmianą Studium nie występują tereny i obiekty służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

### 16. Uwarunkowania wynikające w szczególności z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

**Obszary nr 1 i 2** objęte XI zmianą Studium położone są poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

### 17. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszarów nr 1 i 2 objętych XI zmianą Studium.

Na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszarów nr 1 i 2 objętych XI zmianą Studium mają wpływ zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z uwarunkowań występujących w poszczególnych obszarach zobowiązujących do ich uwzględnienia. Ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego wymaga uwzględnienia:

- 1) potrzeb i uwarunkowań przy ustalaniu nowych kierunków i zasad zagospodarowania w strukturze przestrzennej gminy;
- 2) występowania w obszarze nr 1 ścieżek śródglinowych wód podziemnych na różnych głębokościach, co ma wpływ na głębokość posadowienia budynków;

- 3) zapotrzebowania na nową zabudowę, wyrażonego w ilości powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów przeznaczonych pod zabudowę.

(IX ZM)

Ia. UWARUNKOWANIA W ODNIESIENIU DO OBSZARU NR 9 OBJĘTEGO IX ZMIANĄ STUDIUM

1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu.

Obszar nr 9 o powierzchni 0,3 ha położony jest w miejscowości Matysówka przy północno-wschodniej granicy gminy.

Dla części obszaru objętego IX zmianą Studium obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenów lasów i zalesień gminy i miasta Tyczyn uchwalony uchwałą nr XIV/112/2003 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 9 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego Nr. 54, poz. 572).

Teren nie jest zabudowany, ani też użytkowany rolniczo, część terenu użytkowana jest na cele dojazdowe oraz jako nasadzenia krzewów ozdobnych, pozostała część użytkowana jest jako łąki.

W obowiązującym studium obszar wskazany jest do zagospodarowania pod funkcję rolno-osadniczą.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego Zmianą przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia, ponadto w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru od strony zachodniej występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

*W stanie istniejącym jest to teren niezabudowany. Przy zagospodarowaniu obszaru ze wskazaniem możliwości przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy zachować naturalne walory krajobrazowe obszaru, dążyć do zharmonizowania gabarytów i wysokości zabudowy, geometrii dachów, stosowania naturalnych lub zbliżonych wyglądem do naturalnych materiałów wykończeniowych w elewacjach budynków, w granicach działek należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów oraz zachować wyznaczone linie zabudowy.*

3. Uwarunkowania wynikające z ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.

*Obszar objęty IX zmianą Studium znajduje się w makroregionie Podgórze Środkowobeskidzkie, w mezoregionie Pogórze Dynowskie. Teren położony jest w regionie wodnym Górnej Wisły, w obszarze Dorzecza Wisły, w jednolitej części wód podziemnych – PLGW2000153. Przez teren objęty Zmianą nie przepływa żaden ciek wodny, obszar nie stanowi także rolniczej przestrzeni produkcyjnej.*

*W obrębie obszaru, ani w bezpośrednim jego otoczeniu:*

- 1) nie występują obiekty przyrody, siedliska i gatunki objęte ochroną oraz użytki ekologiczne;*
- 2) nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych, ani ujęć wód podziemnych.*

*Obszar położony jest poza:*

- 1) obszarami chronionego krajobrazu;*
- 2) obszarami Natura 2000;*
- 3) obszarami szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarami na, których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;*
- 4) obszarami i terenami górniczymi.*

4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym IX zmianą Studium nie występują obiekty zabytkowe ani stanowiska archeologiczne, obszar położony jest poza obszarami wsi z zachowanym układem historycznego rozplanowania.

5. Uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

Dla obszaru województwa podkarpackiego nie sporządzono audytu krajobrazowego.

6. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.

Na terenie objętym IX zmianą Studium nie występuje żadna zabudowa, natomiast od strony zachodniej obszar sąsiaduje z terenem zabudowanym zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Obszar posiada dostęp do drogi publicznej za pośrednictwem utwardzonej drogi dojazdowej. Mieszkańcy posiadają dostęp do usług publicznych, w szczególności zaś do podstawowej opieki zdrowotnej, oświaty, kultury i sportu, ponadto mają również zapewniony transport publiczny.

7. Uwarunkowania wynikające w szczególności z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Opierając się na opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym wykonanym w roku 2017 r. stwierdza się, że, obszar jest w pełni przydatny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W granicach zmiany studium, ani w bezpośrednim sąsiedztwie nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku lub zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, a tym samym nie występuje zagrożenia bezpieczeństwa ludności w myśl przepisów o ochronie środowiska.

8. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy.

Sporządzając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę uwzględniono analizę czynników ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognozy demograficzne oraz możliwości ekonomiczne gminy.



*Wnioski dotyczące wielkości zapotrzebowania na nową zabudowę w odniesieniu do obszaru objętego IX zmianą Studium są następujące:*

- 1) kondycja finansowa gminy jest poprawna i pozwala na finansowanie usług publicznych i inwestycji związanych z realizacją zadań własnych gminy;*
- 2) wskaźnik standardu zamieszkania wskazuje, że nie wszystkie potrzeby mieszkaniowe ludności zostały zaspokojone;*
- 3) oferta edukacyjna i kulturalna na terenie gminy Tyczyn jest wystarczająca;*
- 4) oferta sportowa i rekreacyjna wymaga uzupełnienia w szczególności przy placówkach oświatowych;*
- 5) prognozowana liczba ludności gminy Tyczyn w roku 2050 będzie wynosiła 16 514 mieszkańców;*
- 6) gmina Tyczyn ze względu na stabilną kondycję finansową oraz stały poziom wydatków majątkowych nie powinna mieć problemu z możliwością sfinansowania wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy. Ze względu na lokalizację terenu objętego IX zmianą Studium główny nacisk położony musi zostać na realizację infrastruktury drogowej, jednakże bezpośrednio w granicach IX zmiany Studium nie przewiduje się potrzeby wykupu terenu pod drogi publiczne.*

| <i>L.p.</i> | <i>Rodzaj zabudowy według funkcji</i> | <i>Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę w ha</i> | <i>Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej<br/>P<sub>uz. zabudowy</sub> w ha</i> | <i>Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę</i> | <i>Porównanie 3-(4+5) w ha</i> |
|-------------|---------------------------------------|---|---|---|--------------------------------|
| <i>1</i>    | <i>2</i>                              | <i>3</i>  | <i>4</i>  | <i>5</i>  | <i>6</i>                       |
| 2.          | Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna   | 399,62  | 101,00  | 0,72  | 297,9                          |

*Z przeprowadzonych analiz wynika, że maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji mieszkalnej w skali gminy, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy wynosi 51,07 ha. W obszarze objętym IX zmianą Studium uwzględnia się możliwość lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, prowadzącej do rozwoju strefy osadniczej północno-wschodniej części gminy, w miejscowości Matysówka. Rozwój obszaru objętego IX zmianą Studium w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest odpowiedzią na zdiagnozowane zapotrzebowanie potrzeb nowej powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej.*

*9. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.*

*Na całości obszaru objętego IX zmianą Studium występują grunty stanowiące własność wyłącznie prywatną.*

*10. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów oraz terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.*

*Na obszarze objętym IX zmianą Studium nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.*

*11. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.*

*W obszarze objętym IX zmianą Studium nie występują tereny zagrożone zjawiskiem osuwania się mas ziemnych.*

*12. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.*

*W granicach obszaru nie występują udokumentowane złoża kopalin, zasobów wód podziemnych ani udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.*

*13. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.*

*W granicach obszaru nie występują obszary oraz tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.*

14. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

Na terenie gminy Tyczyn obowiązują jednolite zasady gospodarki odpadami.

15. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Na obszarze objętym IX zmianą Studium nie występują tereny i obiekty służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

16. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Obszar IX zmiany Studium położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

17. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru nr 9 objętego IX zmianą Studium.

Przy ustaleniu kierunków i zasad zagospodarowania terenu w obszarze IX zmiany Studium należy uwzględnić zasady wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, w tym możliwość podłączenia do istniejącej infrastruktury technicznej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu IX zmiany Studium oraz infrastruktury technicznej zurbanizowanego obszaru wzdłuż ul. Św. Rocha w Rzeszowie. Do czasu utworzenia gminnej sieci komunikacyjnej możliwość skomunikowania terenu objętego IX zmianą Studium z istniejącą siecią komunikacyjną, której główną osią jest ul. Św. Rocha zlokalizowana na terenie Rzeszowa.

**(IV ZM)****Ia. UWARUNKOWANIA W ODNIESIENIU DO OBSZARU NR 1 OBJĘTEGO  
IV ZMIANĄ STUDIUM****1. Uwarunkowania wynikające w szczególności z dotychczasowego przeznaczenia,  
zagospodarowania i uzbrojenia terenu.**

**Obszar nr 1** o powierzchni około 0,59 ha położony jest w północnej części miejscowości Kielnarowa po zachodniej stronie drogi publicznej gminnej relacji Kielnarowa - Matysówka. Dla części obszaru nr 1 objętego IV zmianą Studium obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów lasów i zalesień Gminy i Miasta Tyczyn uchwalony uchwałą Nr XIV/112/2003 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 9 grudnia 2003 r. Przedmiotowy obszar nie jest zabudowany, stanowi użytki rolne klasy III i użytek leśny klasy III. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru od strony północno – wschodniej występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obszar nie posiada uzbrojenia w zakresie infrastruktury technicznej.

**2. Uwarunkowania wynikające w szczególności ze stanu ładu przestrzennego i wymogów  
jego ochrony.**

**Obszar nr 1** w stanie istniejącym stanowi tereny niezabudowane. Przy zagospodarowaniu obszaru ze wskazaniem możliwości przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług - dążenie do zharmonizowania gabarytów i wysokości zabudowy, geometrii dachów, w granicach działek budowlanych zapewnienie miejsca do parkowania dla samochodów.

**3. Uwarunkowania wynikające w szczególności ze stanu środowiska, w tym stanu  
rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz  
wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.**

**Obszar nr 1** objęty zmianą położony jest w mezoregionie Pogórze Dynowskie i obejmuje fragmenty stoku o ekspozycji południowo-zachodniej. Nachylenia terenu wynoszą od 12% do 20%. Północno-zachodni fragment obszaru objęty jest procesem osuwiskowym.

W obrębie obszaru, ani w bezpośrednim jego otoczeniu:

- 1) nie występują obiekty przyrody, siedliska i gatunki objęte ochroną oraz użytki ekologiczne;
- 2) nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych, ani ujęcie wód podziemnych.

Obszar położony jest poza:

- 1) obszarami chronionego krajobrazu;
- 2) obszarami Natura 2000;
- 3) obszarami szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarami, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 4) obszarem i terenem górniczym;
- 5) Głównymi Zbiornikami Wód Podziemnych nr 425 i 432.

W rejonie obszaru nr 1 objętego IV zmianą Studium brak jest obiektów niekorzystnie wpływających na jakość środowiska oraz obiektów stanowiących źródło niskiej emisji.

Przebiegająca w niedalekiej odległości od obszaru nr 1 obsługująca nieliczną istniejącą zabudowę mieszkaniową nie jest źródłem hałasu komunikacyjnego.

#### 4. Uwarunkowania wynikające w szczególności ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na **obszarze nr 1** objętym IV zmianą Studium nie występują obiekty zabytkowe ani stanowiska archeologiczne.

#### 5. Uwarunkowania wynikające w szczególności z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

W **obszarze nr 1** objętym IV zmianą Studium brak jest charakterystycznych walorów krajobrazowych, dla których konieczne byłoby określenie ich ochrony.

Dla obszaru województwa podkarpackiego nie sporządzono audytu krajobrazowego.

#### 6. Uwarunkowania wynikające w szczególności z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.

Na **obszarze nr 1** objętym IV zmianą Studium nie jest zabudowany, natomiast od strony północnej i północno-wschodniej występuje rozproszona zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana przede wszystkim wzdłuż drogi publicznej gminnej. Działki posiadają dostęp do drogi publicznej gminnej bezpośrednio lub przez drogi wewnętrzne. Mieszkańcy mają dostęp do usług publicznych, w szczególności do podstawowej opieki zdrowotnej, oświaty, kultury i sportu oraz mają zapewniony transport publiczny.

W zakresie infrastruktury technicznej istnieje możliwość:

- 1) zaopatrzenia w wodę z indywidualnych źródeł oraz z projektowanej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych tj. bezodpływowych zbiorników nieczystości ciekłych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez podłączenia do istniejących sieci lub ich rozbudowę.

#### 7. Uwarunkowania wynikające w szczególności z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Opierając się na opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym wykonanym w 2017 r. stwierdza się, że północno-zachodni fragment obszaru objęty procesem osuwiskowym, skarpa oraz dolina wciosowa są terenami wykluczonymi z zabudowy.

Ponadto na obszarze tym, ani w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku lub zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, a tym samym nie występuje zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia w myśl przepisów o ochronie środowiska.

#### 8. Uwarunkowania wynikające w szczególności z potrzeb i możliwości rozwoju gminy.

Sporządzając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę uwzględniono analizę ekonomiczną, środowiskową, społeczną, prognozę demograficzną, możliwości finansowe gminy oraz zasady określone w strategii rozwoju gminy.

Wnioski z przeprowadzonych analiz w odniesieniu do **obszaru nr 1** objętego IV zmianą Studium:

2aa

- 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 3,47 (2014 r.) wskazuje, że nie wszystkie potrzeby mieszkaniowe ludności zostały zaspokojone;
- 4) oferta edukacyjna, kulturalna na terenie gminy Tyczyn jest wystarczająca;
- 5) wskaźnik standardu zamieszkiwania tj. ilości osób na 1 mieszkanie, w wysokości 3,47 (2014 r.) wskazuje, że nie wszystkie potrzeby mieszkaniowe ludności zostały zaspokojone;
- 6) prognozowana liczba ludności gminy Tyczyn w roku 2045 w wariantcie pesymistycznym będzie wynosiła 15620 osób, a w wariantcie optymistycznym – 17350 osób;
- 7) 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.

*2ab*

*Porównanie maksymalnego w skali gminy Tyczyn zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy oszacowanych chłonności w odniesieniu do obszaru nr 1 objętego IV zmianą Studium.*

| <i>Lp.</i> | <i>Rodzaj zabudowy według funkcji</i>      | <i>Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę</i> | <i>Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej</i> | <i>Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę</i> | <i>Porównanie 3-(4+5)</i> |
|------------|--|--|---|---|---------------------------|
| <i>1</i>   | <i>2</i>                                   | <i>3</i>   | <i>4</i>  | <i>5</i>  | <i>6</i>                  |
| <i>1.</i>  | <i>Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</i> | <i>399,62 ha</i>                                   | <i>101,85 ha</i>  | <i>8,44 ha</i>  | <i>289,33 ha</i>          |
| <i>2.</i>  | <i>Zabudowa usługowa, w tym handel</i>     | <i>11,90 ha</i>                                    | <i>1,00 ha</i>  | <i>0,83 ha</i>  | <i>10,07 ha</i>           |

*Maksymalne zapotrzebowanie w skali gminy Tyczyn na nową zabudowę przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, w tym handlu oszacowanych chłonności, o których mowa w kolumnie 4 i 5 tabeli.*

*W obszarze nr 1 objętym IV zmianą Studium uwzględnia się możliwość lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, w tym handlu, wyrażoną w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach miejscowości Kielnarowa.*

*9. Uwarunkowania wynikające w szczególności ze stanu prawnego gruntów.*

*W obszarze nr 1 objętym IV zmianą Studium występują grunty stanowiące własność osób fizycznych.*

*10. Uwarunkowania wynikające w szczególności z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.*

*W obszarze nr 1 objętym IV zmianą Studium nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.*



11. Uwarunkowania wynikające w szczególności z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

W północno- zachodnim fragmencie **obszaru nr 1** objętego IV zmianą Studium stwierdzono występowanie procesów osuwiskowych.

12. Uwarunkowania wynikające w szczególności z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla

Na **obszarze nr 1** objętym IV zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin, zasoby wód podziemnych ani udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

13. Uwarunkowania wynikające w szczególności z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Na **obszarze nr 1** objętym IV zmianą Studium nie występują obszary i tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

14. Uwarunkowania wynikające w szczególności ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

**Obszar nr 1** objęty IV zmianą Studium posiada dostęp do drogi publicznej gminnej relacji Kielnarowa – Matysówka przez drogę wewnętrzną i nie jest uzbrojony w infrastrukturę techniczną.

Gospodarka odpadami jest prowadzona zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie Tyczyn.

15. Uwarunkowania wynikające w szczególności z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Na **obszarze nr 1** objętym IV zmianą Studium nie występują tereny i obiekty służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

16. Uwarunkowania wynikające w szczególności z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

**Obszar nr 1** objęty IV zmianą Studium położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

17. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru nr 1 objętego IV zmianą Studium.

Na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru nr 1 objętego IV zmianą Studium mają wpływ zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z uwarunkowań występujących w tym obszarze. Ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego wymaga uwzględnienia:

- 1) potrzeb i uwarunkowań przy ustalaniu nowych kierunków i zasad zagospodarowania w strukturze przestrzennej gminy;
- 2) zakazu zabudowy w terenie osuwania się mas ziemnych, na skarpie oraz w dolinie wciosowej występujących w północno-zachodnim fragmencie obszaru;
- 3) zapotrzebowania na nową zabudowę, wyrażonego w ilości powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług;
- 4) wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów przeznaczonych pod zabudowę.

(VI ZM)

**UWARUNKOWANIA W ODNIESIENIU DO OBSZARÓW Nr 6<sub>A</sub> i 6<sub>B</sub>, OBJĘTYCH VI ZMIANĄ STUDIUM**

1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu.

Obszary objęte przedmiotową zmianą stanowią dwa tereny oddalone od siebie o około 100 m, położone w miejscowości Matysówka, w odległości od około 300 m do około 500 m, mierzonej w linii prostej, od północno-zachodniej granicy administracyjnej gminy Tyczyn z miastem Rzeszowem. Stanowią łącznie powierzchnię 1,94 ha, z czego teren oznaczony Nr 6<sub>A</sub> obejmujący działki nr ewid. 100 i 127 zajmuje powierzchnię 1,18 ha, natomiast teren oznaczony Nr 6<sub>B</sub> obejmujący działki nr ewid. 190 i 204 zajmuje powierzchnię 0,76 ha.

Obszary przedmiotowej zmiany studium nie posiadają formalnie określonego przeznaczenia terenu, gdyż nie są objęte ustaleniami żadnego z obowiązujących na terenie gminy i miasta Tyczyn miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W nieobowiązującym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tyczyn, uchwalonym uchwałą Nr VIII/26/85 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Tyczynie z dnia 15 listopada 1985 r. z późniejszymi zmianami, przedmiotowe obszary stanowiły tereny użytków rolnych w konturze oznaczonym symbolem B22R, nie były więc objęte zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskaną przy sporządzaniu miejscowego planu, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W stanie istniejącym, tereny oznaczone ewidencyjnie jako grunty rolne, nie są użytkowane rolniczo. Teren Nr 6<sub>A</sub> w środkowej części na powierzchni około 0,06 ha stanowi obszar zakrzaczony, natomiast we wschodniej części, na kierunku północ-południe, użytkowany jest jako dojazd do gruntów rolnych.

W obowiązującym dokumencie Studium przedmiotowe obszary zlokalizowane są w strefie rolno-osadniczej oznaczonej symbolem **RM<sub>2</sub>**, przylegają bezpośrednio do projektowanej drogi gminnej **KDG**, wzdłuż której wskazana została konieczność wytyczenia ścieżki rowerowej **KR** biegnącej do terenów leśnych.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu Nr 6<sub>A</sub>, od strony zachodniej, zlokalizowane są działki istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast od strony wschodniej teren użytkowany rolniczo jako sad. Teren 6<sub>B</sub> położony po południowej stronie istniejącej drogi wskazanej w Studium jako droga gminna, od strony południowej sąsiaduje z nieużytkowanymi, częściowo zadrzewionymi i zakrzaczonymi gruntami rolnymi. W bezpośrednim sąsiedztwie terenów przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia, natomiast w odległości ponad 200 m od granicy terenu Nr 6<sub>B</sub> zlokalizowany jest Cmentarz Parafialny w Matysówce.

## 2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

W istniejącym stanie zagospodarowania tereny stanowią grunty niezabudowane, zlokalizowane na stoku wznoszącym się w kierunku południowym i wschodnim (teren Nr 6<sub>A</sub>) oraz wschodnim (teren Nr 6<sub>B</sub>). Naturalne walory krajobrazowe, eksponowanie terenów z uwagi na usytuowanie w najwyższym miejscu ponad 30 m od poziomu istniejącej zabudowy mieszkaniowej skupionej wzdłuż drogi publicznej, należy zachować poprzez dążenie do zharmonizowania gabarytów i wysokości zabudowy, geometrii dachów oraz stosowania naturalnych lub zbliżonych wyglądem do naturalnych materiałów wykończeniowych elewacji budynków oraz pokryć dachowych.

## 3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.

Obszary objęte opracowaniem VI zmiany Studium położone są w mezoregionie Pogórze Dynowskie, w obrębie stoku Pogórza. Cechuje je zróżnicowanie spadków i ekspozycji. W obu obszarach przeważają nachylenia od 0 do 12°, z lokalnie występującymi nachyleniami do 20°.

Obszary zlokalizowane są w obrębie Karpat Zewnętrznych, gdzie w budowie geologicznej podłoża biorą udział osady powstałe ze zwietrzenia skał łupkowych i łupkowo-piaskowych-paleogeńskich i kredowych. Podłoże terenów stanowią utwory deluwialne

o różnej miąższości (od 1,0 m do ponad 4,0 m), które zalegają na wietrzelinach utworów kredowych.

W granicach obszarów nie występują wody powierzchniowe, natomiast wody podziemne mają charakter wód szczelinowych, związanych ze spękaniem i szczelinami głównie skał piaskowych. Teren opracowania położony jest w jednolitej części wód podziemnych (JCWPd), oznaczonej kodem PLGW 2000153, która cechuje się dobrym stanem wód zarówno w ujęciu ilościowym, jak i chemicznym.

Teren cechuje się korzystnymi warunkami klimatu lokalnego, jedynie w części zachodniej, fragment stoku o nachyleniu od 12° do 20° i ekspozycji północnej lub do niej zbliżonej cechuje się gorszymi warunkami solarnymi i termicznymi, co szczególnie będzie odczuwalne będzie w okresach jesienno-zimowych przy niskich stanach słońca.

Obszary położone są w kompleksach gruntów rolnych o dobrych glebach dla upraw rolnych, stanowiących w 93% III klasy bonitacyjne, tylko niewielkie fragmenty gruntów o łącznej powierzchni 0,14 ha, usytuowane wzdłuż linii podziałów geodezyjnych, zaklasyfikowane są jako pastwiska trwale oznaczone symbolem PsIV. Gleby III klasy bonitacyjnej zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych podlegają ochronie przed ich nierolniczym wykorzystywaniem.

W granicach opracowania nie występują siedliska i gatunki roślin chronionych, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne czy też użytki ekologiczne. Teren dawniej zajęty przez ekosystemy upraw rolnych, dziś stanowi tereny nieużytkowane rolniczo – odłogowane. Analizowane tereny zlokalizowane są poza obszarami chronionego krajobrazu oraz obszarami Natura 2000.

Przedmiotowe obszary położone są poza zasięgiem wpływu hałasu komunikacyjnego, którego źródłem jest droga powiatowa Rzeszów-Matysówka Chmielnik, cechując się korzystnymi warunkami akustycznymi.

Obszary położone są powyżej istniejącej zabudowy zlokalizowanej wzdłuż drogi prowadzącej do Chmielnika, na obrzeżach istniejącej zwartej struktury oraz w sąsiedztwie terenów otwartych. Nie cechują się elementami krajobrazu kulturowego, które stanowiłyby elementy wartościowe do uwzględnienia w ustaleniu nowych kierunków zagospodarowania.

#### 4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarach objętych VI zmianą Studium nie występują obiekty zabytkowe jak również stanowiska archeologiczne. Tereny zmiany studium usytuowane są na obrzeżach istniejącej zabudowy wsi Matysówka, poza obszarami o zachowanym układzie historycznego rozplanowania wsi.

#### 5. Uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

Dla obszaru Województwa Podkarpackiego brak jest opracowanego audytu krajobrazowego.

#### 6. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.

Tereny objęte VI zmianą Studium nie są zabudowane żadnymi budynkami bądź obiektami budowlanymi, sąsiadują natomiast bezpośrednio lub pośrednio z istniejącymi działkami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przylegają do istniejącej drogi gruntowej, która docelowo zgodnie z ustaleniami obowiązującego dokumentu Studium, stanowić będzie drogę publiczną gminną. Mieszkańcy wsi Matysówka mają zapewniony dostęp do usług w tym usług publicznych z zakresu podstawowej opieki zdrowotnej, oświaty, kultury i sporty. W bezpośrednim zasięgu dostępności pieszej zapewniony jest również transport publiczny.

7. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

W granicach terenów objętych przedmiotową zmianą Studium, jak również w ich bezpośrednim sąsiedztwie, nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku lub zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej - w myśl przepisów o ochronie środowiska nie występują więc zagrożenia bezpieczeństwa ludności. Stosownie do opracowania ekofizjograficznego podstawowego, opracowanego w 2016 r., obszary VI zmiany Studium są w pełni przydatne pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

8. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy.

Z opracowania dotyczącego potrzeb i możliwości rozwoju Gminy i Miasta Tyczyn wykonanego w 2016 r., zaktualizowanego w roku 2018, wynika następujące wnioski dla obszarów objętych granicami opracowania VI zmiany:

Kondycja finansowa gminy pozwala na finansowanie usług publicznych i inwestycji związanych z realizacją zadań własnych gminy,

Wskaźnik standardu zamieszkania wskazuje, że nie wszystkie potrzeby mieszkaniowe ludności zostały zaspokojone,

Oferta edukacyjna i kulturalna na terenie gminy Tyczyn jest wystarczająca,

Oferta sportowa i rekreacyjna wymaga uzupełnienia w szczególności przy placówkach oświatowych,

Prognozowana liczba ludności gminy Tyczyn w perspektywie 30 lat będzie wynosiła 15 620 mieszkańców w wariancie pesymistycznym lub 17 350 w wariancie optymistycznym,

Gmina Tyczyn ze względu na stabilną kondycję finansową oraz stały poziom wydatków nie powinna mieć problemu z możliwością sfinansowania rozbudowy sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy. Ze względu na lokalizację terenów objętych VI zmianą Studium główny nacisk położony winien być na realizację infrastruktury drogowej, co związane będzie z wykupem działek pod budowę drogi publicznej.

Z analiz i bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wynika, iż maksymalnie zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji mieszkaniowej w skali gminy, przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o których mowa w kolumnie 4 i 5 tabeli.

| <i>Lp.</i> | <i>Rodzaj zabudowy według funkcji</i>      | <i>Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę</i> | <i>Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej</i> | <i>Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę</i> | <i>Porównanie 3-(4+5)</i> |
|------------|--|--|---|---|---------------------------|
| <i>1</i>   | <i>2</i>                                   | <i>3</i>   | <i>4</i>  | <i>5</i>  | <i>6</i>                  |
| <i>1.</i>  | <i>Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</i> | <i>399,62 ha</i>                                   | <i>102,40 ha</i>  | <i>8,44 ha</i>  | <i>288,78 ha</i>          |

W obszarach objętych VI zmianą Studium uwzględnia się możliwość lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, stanowiącej rozwój strefy osadniczej północno-zachodniej części gminy w miejscowości Matysówka. Wskazanie terenów w granicach opracowanej VI zmiany Studium będzie odpowiedzią na zdiagnozowane zapotrzebowanie nowej powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej.

9. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.

Grunty w granicach obszarów objętych VI zmianą Studium w całości stanowią własność prywatną.

10. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Na obszarach objętych granicami opracowania VI zmiany Studium nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

11. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

Na obszarach objętych granicami opracowania VI zmiany Studium nie występują tereny zagrożone zjawiskiem osuwania się mas ziemnych.

12. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Na obszarach objętych granicami opracowania VI zmiany Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

13. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

Na obszarach objętych granicami opracowania VI zmiany Studium nie występują obszary oraz tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

*14. Uwarunkowania wynikające ze stanu komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.*

W granicach obszaru Nr 6<sub>A</sub> zlokalizowana jest sieć wodociągowa, natomiast w bezpośrednim sąsiedztwie terenów tworzących istniejącą zabudowę miejscowości Matysówka zlokalizowane są sieci kanalizacji sanitarnej, energetyczne oraz gazowe, których rozbudowa umożliwiać będzie zapewnienie w zakresie infrastruktury technicznej przedmiotowych terenów.

Na terenie gminy Tyczyn obowiązują jednolite zasady gospodarki odpadami.

*15. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.*

Na obszarach objętych granicami opracowania VI zmiany Studium nie występują tereny i obiekty służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Nr 6<sub>B</sub> przebiega linia energetyczna wysokiego napięcia.

*16. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.*

Obszary objęte granicami opracowania VI zmiany Studium położone są poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

*17. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszarów objętych VI zmianą Studium.*

Zmiana przeznaczenia terenów, polegająca na dopuszczenia nierolniczego wykorzystania gruntów rolnych stanowiących użytki III klasy bonitacyjnej, będzie wymagała uzyskania zgody właściwego ministra do spraw rozwoju wsi. Z uwagi na powyższe tereny wskazać należy jako obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Diagnoza stanu i funkcjonowania środowiska wskazuje jako korzystne warunki wodne oraz w przewadze korzystną ekspozycję stoków dla lokalizacji zabudowy.

***(VII ZM)***

***Ia. UWARUNKOWANIA W ODNIESIENIU DO OBSZARU NR 1 OBJĘTEGO VII ZMIANĄ STUDIUM***

*1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu.*

*Obszar nr 1 o powierzchni około 2,68 ha położony jest w miejscowości Hermanowa, po południowej stronie drogi gminnej publicznej Hermanowa Pańskie Pola.*

*Przedmiotowy obszar jest częściowo zabudowany, stanowi użytki rolne klasy III oraz tereny*

przemysłowe Ba. Dostępność komunikacyjna z dróg gminnych publicznych przebiegających poza obszarem nr 1 objętym VII zmianą Studium, po jego zachodniej i północnej stronie. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego VII zmianą Studium występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W obszarze tym przebiega sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetyczna. Sieć gazowa zlokalizowana jest poza północną granicą obszaru objętego zmianą Studium.

## 2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

Na części **obszaru nr 1** zlokalizowana jest zabudowa produkcyjna. Pozostała część tego obszaru w stanie istniejącym jest niezabudowana i stanowi użytki rolne. Istniejącą zabudowę stanowi kompleks budynków produkcyjnych, jednokondygnacyjnych, o dachach dwuspadowych i płaskich. Przy zagospodarowaniu obszaru ze wskazaniem możliwości przeznaczenia pod zabudowę produkcyjną z dopuszczeniem usług - dążenie do zharmonizowania gabarytów i wysokości zabudowy, geometrii dachów z istniejącą już zabudową.

## 3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.

**Obszar nr 1** objęty zmianą Studium położony jest w obrębie Zapadliska Przedkarpackiego, które w tym rejonie tworzy zatokę zwaną Zatoką Rzeszowską, wypełnioną osadami morza miocenckiego o znacznej miąższości. Utwory te wykształcone są jako twardoplastyczne iły lub ilolupki. Utwory miocenские przykrywa warstwa utworów wodnolodowcowych, które w stropie przykrywa seria utworów lessowych lub lessopodobnych, wykształconych jako pyły lub pyły piaszczyste, głównie twardoplastyczne o znacznej miąższości.

Obszar nr 1 objęty VII zmianą Studium zgodnie z aktualizacją Planu Gospodarowania Wodami znajduje się w zlewni jednolitej części wód powierzchniowych JCWP o kodzie PLRW2000142265699 "Strug od Chmielnickiej Rzeki do ujścia". Jest to mała rzeka fliszowa, stanowiąca naturalną część wód, której stan ekologiczny określono jako zły. Jest to część wód zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Celami środowiskowymi dla tej JCWP jest uzyskanie dobrego stanu ekologicznego i dobrego stanu



chemicznego. JCWP znajduje się w wykazie obszarów chronionych ze względu na położenie w jej granicach OZW PLH 180030 "Wisłok Środkowy z Dopływami".

Zgodnie z podziałem obszaru dorzecza Górnej Wisły na jednolite części wód podziemnych, obszar nr 1 położony jest w jednolitej części wód podziemnych oznaczonej kodem PLGW2000152, dla której stan chemiczny i ilościowy oceniono jako dobry. Jest część wód niezagrożona ryzykiem nieosiągnięcia ustanowionych dla niej celów środowiskowych. JCWPd, o której mowa znajduje się w wykazie obszarów chronionych ze względu na przeznaczenie do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę.

W obrębie obszaru, ani w bezpośrednim jego otoczeniu:

- 1) nie występują pomniki przyrody, użytki ekologiczne, inne formy ochrony przyrody oraz chronione gatunki roślin i grzybów;
- 2) nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych, ani ujęcie wód podziemnych.

Obszar położony jest poza:

- 1) obszarami chronionego krajobrazu;
- 2) obszarami Natura 2000;
- 3) obszarami szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarami, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 4) obszarem i terenem górniczym;
- 5) Głównymi Zbiornikami Wód Podziemnych nr 425 i 432.

W rejonie obszaru nr 1 objętego VII zmianą Studium brak jest obiektów niekorzystnie wpływających na jakość środowiska.

#### 4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na **obszarze nr 1** objętym VII zmianą Studium nie występują obiekty zabytkowe ani stanowiska archeologiczne.

#### 5. Uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

*W obszarze nr 1 objętym VII zmianą Studium brak jest charakterystycznych walorów krajobrazowych, dla których konieczne byłoby określenie ich ochrony.*

*Dla obszaru województwa podkarpackiego nie sporządzono audytu krajobrazowego.*

6. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.

*Obszar nr 1 objęty VII zmianą Studium zabudowany jest częściowo obiektami produkcyjnymi. W bezpośrednim sąsiedztwie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Mieszkańcy mają dostęp do usług publicznych, w szczególności do podstawowej opieki zdrowotnej, oświaty, kultury i sportu oraz mają zapewniony transport publiczny.*

7. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

*W obszarze objętym VII zmianą Studium, ani w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku lub zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, a tym samym nie występuje zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia w myśl przepisów o ochronie środowiska.*

*Na podstawie opracowania ekofizjograficznego podstawowego wykonanego w 2019 r. stwierdza się, że teren cechuje się korzystnymi warunkami dla rozwoju zabudowy produkcyjnej z dopuszczeniem usług.*

*W obszarze objętym VII zmianą Studium nie znajdują się lotnicze urządzenia naziemne, nie wyznaczono powierzchni ograniczających zabudowę i nie wydano decyzji o wprowadzeniu zmian w systemie funkcjonalnym pod względem bezpieczeństwa ruchu lotniczego i prawidłowego funkcjonowania lotniczych urządzeń naziemnych.*

8. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy.

*Sporządzając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę uwzględniono analizę ekonomiczną, środowiskową, społeczną, prognozę demograficzną, możliwości finansowe gminy oraz zasady określone w strategii rozwoju gminy.*

*Wnioski z przeprowadzonych analiz w odniesieniu do obszaru nr 1 objętego VII 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.

Porównanie maksymalnego w skali gminy Tyczyn zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy oszacowanych chłonności w odniesieniu do obszaru nr 1 objętego VII zmianą Studium.

| Lp. | Rodzaj zabudowy według funkcji | Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę | Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej | Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę | Porównanie 3-(4+5) |
|-----|--------------------------------|---|--|--|--------------------|
| 1   | 2                              | 3   | 4  | 5  | 6                  |
| 1.  | Zabudowa produkcyjna           | 20,00                                       | 1,90   | 0,00   | 18,10              |
| 2.  | Zabudowa usługowa              | 11,90                                       | 1,10   | 0,83   | 9,97               |

*Maksymalne zapotrzebowanie w skali gminy Tyczyn na nową zabudowę przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji produkcyjnej i usługowej oszacowanych chłonności, o których mowa w kolumnie 4 i 5 tabeli.*

*W obszarze nr 1 objętym VII zmianą Studium uwzględnia się możliwość lokalizowania nowej zabudowy produkcyjnej i usługowej, wyrażoną w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach miejscowości Hermanowa.*

*9. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.*

*W obszarze nr 1 objętym VII zmianą Studium występują grunty stanowiące własność osób fizycznych.*

*10. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.*

*W obszarze nr 1 objętym VII zmianą Studium nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.*

*11. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.*

*W obszarze nr 1 objętym VII zmianą Studium nie stwierdzono występowania procesów osuwiskowych.*

*12. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla*

*Na obszarze nr 1 objętym VII zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin, zasoby wód podziemnych ani udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.*

13. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Na **obszarze nr 1** objętym VII zmianą Studium nie występują obszary i tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

14. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

**Obszar nr 1** objęty VII zmianą Studium posiada dostęp do dróg publicznych gminnych. W obszarze tym przebiega sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetyczna. Sieć gazowa zlokalizowana jest poza północną granicą obszaru objętego zmianą Studium. Gospodarka odpadami jest prowadzona zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie Tyczyn.

15. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Na **obszarze nr 1** objętym VII zmianą Studium nie występują tereny i obiekty służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

16. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

**Obszar nr 1** objęty VII zmianą Studium położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

17. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru nr 1 objętego VII zmianą Studium.

Na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru nr 1 objętego VII zmianą Studium mają wpływ zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające

*z uwarunkowań występujących w tym obszarze. Ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego wymaga uwzględnienia:*

- 1) potrzeb i uwarunkowań przy ustalaniu nowych kierunków i zasad zagospodarowania w strukturze przestrzennej gminy;*
- 2) występowania użytków rolnych klasy III;*
- 3) zapotrzebowania na nową zabudowę, wyrażonego w ilości powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjnej;*
- 4) wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów przeznaczonych pod zabudowę.*

*(III ZM)*

*II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I POLITYKA PRZESTRZENNA.*

*(V ZM)*

*II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I POLITYKA PRZESTRZENNA.*

*(XI ZM)*

*II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I POLITYKA PRZESTRZENNA.*

*(IX ZM)*

*II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I POLITYKA PRZESTRZENNA.*

*(IV ZM)*

*II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I POLITYKA PRZESTRZENNA.*

*(VI ZM)*

*II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I POLITYKA PRZESTRZENNA.*

*(VII ZM)*

*II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I POLITYKA PRZESTRZENNA.*

**INFORMACJE OGÓLNE**

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - zwane dalej studium - dotyczy miejsko-wiejskiej gminy Tyczyn, obejmującej ogółem powierzchnię 8386,5 ha.
2. Ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest niniejszy tekst, stanowiący załącznik Nr 1 oraz rysunek na mapie w skali 1:10000, stanowiący załącznik Nr 2 do uchwały Rady Miejskiej w Tyczynie. Tekst i rysunek uzupełniają się wzajemnie.
3. Studium zostało sporządzone w latach 1998-2000 przez Zarząd Gminy i Miasta w Tyczynie oraz opracowane w Rzeszowskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A. przez zespół projektowy pod kierownictwem głównego projektanta mgr Elżbietę Dydek (uprawnienia urbanistyczne Nr 1246/91) z wykorzystaniem koncepcji zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy opracowanej przez mgr inż. arch. Władysława Woźniaka (uprawnienia urbanistyczne Nr 1115/90)
4. Merytoryczną podstawą studium jest dokumentacja zawarta w części I zatytułowanej „Diagnoza stanu i uwarunkowania” oraz wymienione tam opracowania, w tym:
  - „Aktualizacja i uzupełnienie opracowania fizjograficznego dla miasta i gminy Tyczyn”,
  - „Studium Historyczno-Urbanistyczne dla miasta Tyczyna”,
  - „Studium ochrony wartości kulturowych i krajobrazu dla gminy Tyczyn”,
  - „Strategia rozwoju gminy i miasta Tyczyn”.
5. Ustalenia studium dotyczą:
  - kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy,
  - polityki przestrzennej samorządu gminyi zostały sformułowane z uwzględnieniem celów i strategii rozwoju gminy, w tym celów zagospodarowania przestrzennego, określonych w aspekcie uwarunkowań przestrzennych.
6. Kierunki i polityka przestrzenna odnoszą się do środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu oraz systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, a także do wyodrębnionych stref polityki przestrzennej, oznaczonych na rysunku studium symbolami: **C**, **M**, **RM**, **R** i **RL** oraz obszarów funkcjonalnych, wyróżnionych ze

względu na istniejący i przesądzony sposób zagospodarowania lub predyspozycje rozwojowe, oznaczonych na rysunku studium według zastosowanej tam legendy.

## **GŁÓWNE CELE I ZADANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY I MIASTA TYCZYN**

Misja gminy i miasta Tyczyn określona w przyjętej strategii rozwoju to:

**„Jesteśmy gminą usługowo-rolniczo-turystyczną czystą ekologicznie, z rozwiniętą infrastrukturą techniczną, szkolnictwem sprzyjającym rozwojowi młodzieży, korzystnymi warunkami do wszechstronnego rozwoju człowieka i przedsiębiorczości”.**

Głównymi celami rozwoju przestrzennego gminy i miasta Tyczyn są:

- ochrona istniejących wartości kulturowych i krajobrazu,
- wykorzystywanie walorów środowiska przyrodniczego i jego maksymalna ochrona,
- eliminowanie dotychczasowych zanieczyszczeń środowiska i przeciwdziałanie zanieczyszczaniu środowiska,
- ochrona najlepszych gleb przed zagospodarowaniem nierolniczym i zachowanie kompleksów terenów dla produkcji rolnej bez ich zabudowy,
- wykorzystanie walorów krajobrazu dla funkcji wypoczynkowo-turystycznych,
- przeciwdziałanie dalszemu rozpraszaniu zabudowy,
- tworzenie zwartych obszarów zabudowy o architekturze obiektów dostosowanej do cech regionu i krajobrazu, z funkcjonalnym układem komunikacji wewnętrznej i dogodnymi powiązaniami z otoczeniem, wyposażonych w infrastrukturę techniczną,
- zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia na terenach zagrożeń powodziowych i na terenach osuwiskowych,
- likwidowanie barier urbanistycznych dla osób niepełnosprawnych,
- rozwój usług publicznych i różnorodnej komercyjnej działalności gospodarczej (usługowej i produkcyjnej, w tym służącej obsłudze rolnictwa),



- rozbudowa powiązań komunikacyjnych wewnętrznych i zewnętrznych oraz modernizacja istniejących,
- rozwój systemów infrastruktury technicznej,
- zwiększenie lesistości obszaru.

Do zadań polityki przestrzennej, rozumianej jako skoordynowane działania organów samorządu gminy zmierzające do osiągnięcia założonych celów i kierunków rozwoju przestrzennego należy:

- stwarzanie warunków dla efektywnego i kompleksowego rozwoju gminy i miasta dla zapewnienia współczesnych standardów życia mieszkańców i racjonalnego wykorzystaniu przestrzeni gminy i miasta,
- koordynacja działań różnych podmiotów, zmierzających do przekształcania obszaru,
- łagodzenie konfliktów:
  - pomiędzy inwazją zainteresowania zabudową rozproszoną na gruntach rolnych najwyższej jakości gleb i potrzebą ich ochrony oraz na terenach zagrożonych zalewami powodziowymi mimo braku zabezpieczeń przed zalewami,
  - pomiędzy rozbieżnymi potrzebami i interesami poszczególnych użytkowników przestrzeni dotyczącymi w szczególności rozbudowy układu komunikacyjnego, sieci infrastruktury technicznej, koniecznych obwałowań rzecznych,
  - między aspiracjami i oczekiwaniami mieszkańców dotyczącymi zaspakajania ich potrzeb w zakresie przygotowania terenów pod rozwój mieszkalnictwa, obsługi w infrastrukturę komunalną oraz potrzeb w zakresie komunikacji i usług publicznych a ograniczonymi, niewystarczającymi dla ich realizacji środkami.

Realizacja polityki przestrzennej winna następować głównie poprzez:

- wykorzystanie uprawnień samorządu gminy wynikających z przepisów szczególnych, zwłaszcza w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, ochrony dóbr kultury, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony przyrody, lasów, gospodarki nieruchomościami itp.,
- sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących tereny w takich granicach, w których możliwe będzie zastosowanie rozwiązań planistycznych zapewniających ład przestrzenny, w powiązaniu z terenami sąsiednimi,

- odpowiednią gospodarkę mieniem, a zwłaszcza:
  - tworzenie zasobu nieruchomości komunalnych i aktywne dysponowanie tym zasobem,
  - realizację komunalnych przedsięwzięć publicznych przy uwzględnieniu hierarchii ich ważności dla rozwoju gminy i miasta,
  - działania organizatorskie i promocyjne.

## **KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I POLITYKA PRZESTRZENNA**

### **1 *Powiązania funkcjonalno-przestrzenne z otoczeniem***

Gmina i miasto Tyczyn w strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa podkarpackiego jest częścią aglomeracji rzeszowskiej i pełnić będzie komplementarne dla tej aglomeracji funkcje, zwłaszcza w zakresie wypoczynku i turystyki, mieszkalnictwa (głównie jednorodzinnego, w tym rezydencjalnego) oraz niektórych usług. Związane będą z tym także wspólne z Rzeszowem działania dotyczące rozwiązywania spraw związanych z obsługą komunalną obu jednostek administracyjnych.

Wraz z gminami: Błażowa, Hyżne i Chmielnik będą kontynuowane i rozwijane wspólne przedsięwzięcia w zakresie ochrony środowiska i przeciwdziałania zagrożeniom powodziowym, rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej, rozwoju gospodarczego i promocji mikroregionu.

## **2    *Ochrona wartości, zasobów i kształtowanie środowiska przyrodniczego i kulturowego***

### **2.1. Środowisko przyrodnicze**

Mając na uwadze istniejące uwarunkowania środowiska przyrodniczego oraz w celu zapewnienia zrównoważonego rozwoju gminy i miasta, **kierunki zagospodarowania przestrzennego winny uwzględniać:**

- **ochronę wartościowych obszarów i obiektów przyrodniczych chronionych prawem,**
- **rozszerzenie zakresu ochrony przyrody, w tym ochrony prawnej,**
- **stworzenie warunków funkcjonowania ekosystemów dla zachowania równowagi przyrodniczej,**
- **przeciwdziałanie zagrożeniom ze strony środowiska przyrodniczego,**
- **poprawę stanu środowiska przyrodniczego,**
- **niwelowanie antropogenicznych (powodowanych działaniami ludzi) zagrożeń dla środowiska,**
- **wykorzystanie zasobów środowiska dla celów rozwoju gospodarczego,**
- **wykorzystanie atrakcyjnych walorów środowiska dla potrzeb wypoczynku, turystyki i rekreacji.**

W celu zapewnienia wyżej określonych kierunków zagospodarowania przestrzennego w aspekcie zasobów środowiska przyrodniczego, należy:

a) **respektować zasady ochrony obszarów i obiektów prawnie chronionych:**

- **Hyżniańsko-Gwoźnickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustanowionego zarządzeniem Nr 35/92 Wojewody Rzeszowskiego z dnia 14 lipca 1992 r.**
- **istniejących w granicach miasta lasów - jako lasów ochronnych, ustalonych zarządzeniem Nr 197 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 1.08.1995 r.**
- **Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 425 „Dolina rzeki Wisłok”**
- **grup drzew i pojedynczych drzew - stanowiących pomniki przyrody, zarejestrowane w „Rejestrze pomników przyrody województwa rzeszowskiego”,**

- b) objąć prawną ochroną stare, wartościowe i dobrze utrzymane drzewa i grupy drzew, których miejsca występowania określone są na rysunku studium,
- c) utrzymać istniejący system powiązań przyrodniczych wzdłuż dolin rzek i potoków,
- d) zwiększyć lesistość obszaru,
- e) uwzględnić, przy przeznaczaniu i zagospodarowywaniu terenów, ograniczenia na terenach osuwiskowych i powodziowych,
- f) dążyć do poprawy jakości środowiska, eliminując lub ograniczając zanieczyszczenia i źródła jego degradacji,
- g) uwzględniać ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów narażonych na promieniowanie niejonizujące,
- h) racjonalnie gospodarować gruntami, szczególnie na glebach o najwyższej wartości bonitacyjnej, uwzględniając istniejące systemy melioracyjne.

**Polityka przestrzenna** w tym zakresie winna koncentrować się na następujących działaniach:

- a) wypełnianie warunków ochrony Hyżnieńsko-Gwoźnickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w tym:
  - zachowanie naturalnych spływów wód i naturalnych koryt istniejących cieków wodnych,
  - zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
  - zachowanie istniejących form rzeźby terenu (skarp, stoków, zrównań i dolin),
  - niedopuszczanie lokalizacji:
    - obiektów produkcji zwierzęcej, niedostosowanych pod względem ilości i koncentracji inwentarza do możliwości zagospodarowania obornika bez zagrożeń dla środowiska,
    - obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
    - innych obiektów uciążliwych - bez dopełnienia warunków określonych przepisami szczególnymi
    - dużych obiektów szklarniowych, stanowiących dysonans w krajobrazie,
      - nie wprowadzanie dużych upraw monokulturowych,

- ograniczanie rozpraszania zabudowy i niedopuszczanie do realizacji obiektów o dużych kubaturach (agresywnych krajobrazowo),
  - koncentrowanie obiektów o funkcjach rekreacyjno-wypoczynkowych i turystycznych na wyznaczonych terenach,
  - niedopuszczanie do zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych oraz powierzchni ziemi,
- b) przestrzeganie zasad gospodarowania w obszarach leśnych, w oparciu o plany urządzenia lasów i uproszczone plany zagospodarowania lasów,
- c) spowodowanie nadania prawnego statusu ochrony dla starych, wartościowych i dobrze utrzymanych drzew,
- d) zapewnienie biologicznego funkcjonowania:
- korytarza ekologicznego Wisłoka poprzez poprawę czystości wody, utrzymanie nadbrzeżnych terenów otwartych i naturalnej zieleni wzdłuż koryta rzeki,
  - korytarzy ekologicznych łączących Pogórze z Wisłoką, poprzez utrzymanie istniejących korytarzy, przebiegających wzdłuż ważniejszych cieków wodnych, oznaczonych na rysunku studium, w tym:
    - niedopuszczanie do przykrywania i przegradzania cieków bez zabezpieczenia możliwości swobodnego przemieszczania się flory i fauny,
    - niedopuszczanie do sytuowania w dolinach potoków obiektów budowlanych i urządzeń bez zachowania odległości od brzegów, zapewniającej swobodny przepływ mas powietrza,
    - utrzymanie biologicznej obudowy koryt oraz biologicznie czynnych terenów otwartych (zalesień, zadrzewień, zieleni urządzonej i nieurządzonej, terenów rolnych) wzdłuż dolin cieków i na ich górnych przedłużeniach,
- e) doprowadzenie do formalnego określenia granic obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, stosownie do przepisów Prawa wodnego,
- f) przeciwdziałanie zagrożeniom zalewami powodziowymi Struga poprzez budowę zabezpieczeń przeciwpowodziowych, niedopuszczanie do powstawania nowej zabudowy
- bez zapewnienia ochrony przed zniszczeniem w wyniku powodzi - na terenach zalewowych oznaczonych w sposób orientacyjny na rysunku studium,

- g) zwiększenie retencyjności obszaru poprzez dolesienia, wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień wodochronnych,
- h) niedopuszczanie na terenach osuwiskowych działań inwestycyjnych naruszających strukturę gruntów, tworzenie zasobów działek zamiennych dla zabudowy przenoszonej z terenów zagrożonych osuwiskami i warunków dla zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców, w przypadku katastrofalnych zagrożeń związanych z uaktywnieniem się osuwisk,
- i) przeciwdziałanie zanieczyszczaniu wód powierzchniowych, podziemnych, powietrza i powierzchni ziemi oraz innym zagrożeniom dla środowiska na całym obszarze gminy i miasta, w tym:
  - respektowanie zasad ochrony w obrębie stref ochronnych (bezpośrednich oraz pośrednich wewnętrznych i zewnętrznych) ustalonych stosownymi decyzjami i obowiązujących wokół istniejących ujęć wody, studni, oznaczonych na rysunku studium,
  - niedopuszczanie do zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntów, a w zasięgu zbiornika wód podziemnych „Dolina rzeki Wisłok” także przeciwdziałanie wprowadzaniu do gruntów zanieczyszczeń powstających w związku z prowadzeniem produkcji rolnej, w tym stosowania środków chemicznych, których czas rozpadu w glebie jest krótszy niż pół roku,
  - ustalanie sposobu ogrzewania obiektów w sposób nie pogarszający stanu środowiska,
  - stosowanie prawnych instrumentów w celu wyeliminowania lub ograniczenia oddziaływania występujących obiektów przekraczających normy środowiska,
  - preferowanie lokalizacji obiektów działalności gospodarczej o czystych technologiach,
  - lokalizowanie obiektów w taki sposób, aby nie naruszały norm środowiska poza granicami swojej działki,
  - niedopuszczanie lokalizacji obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi (w rozumieniu obowiązujących przepisów),

- lokalizowanie obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi poza zasięgiem uciążliwości ruchu komunikacyjnego lub z ustaleniem sposobu zabezpieczenia przed tą uciążliwością,
- skuteczne zabezpieczanie już istniejącej zabudowy mieszkaniowej przed uciążliwością ruchu drogowego,
- ustalanie sposobu zagospodarowania terenów położonych w potencjalnych obszarach ograniczonego użytkowania, w szczególności od linii i stacji elektroenergetycznych WN i oczyszczalni ścieków, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych,
- prowadzenie zorganizowanego sposobu składowania i utylizacji odpadów oraz sukcesywne zmniejszanie ich ilości poprzez segregację i wtórne wykorzystanie,
- monitorowanie oddziaływania zlikwidowanego wysypiska śmieci w Tyczynie i dalsze stosowanie skutecznych zabezpieczeń przed niekorzystnym oddziaływaniem tego obiektu, w tym zadrzewienie,

g) tworzenie dogodnych warunków dla zalesiania gruntów o najniższej przydatności produkcyjnej, położonych w sąsiedztwie kompleksów lasów, obejmujących strome stoki i osuwiska oraz narażonych na procesy erozyjne,

h) dążenie do zachowania:

- naturalnych form rzeźby terenu (skarp, stoków, zrównań i dolin),
- istniejących zadrzewień, zakrzewień i zadarnień śródpolnych oraz wprowadzenie nowych, dla ograniczenia spływu powierzchniowego wód, parowania i utrzymania walorów krajobrazowych,
- istniejącej zieleni publicznej i tworzenie urzędzonej zieleni towarzyszącej obiektom publicznym,

j) racjonalne gospodarowanie gruntami, w tym:

- ochrona kompleksów gruntów rolnych wysokiej wartości bonitacyjnej, z zachowaniem obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyłączonych z zabudowy,

- ograniczenie wielkości działek budowlanych do powierzchni niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania obiektów, zwłaszcza na obszarach wsi Budziwój, Biała i miasta Tyczyna,
  - ochrona istniejących systemów melioracji gruntów,
- j) zapewnienie rekultywacji terenów poeksploatacyjnych, oznaczonych w rysunku studium,
- k) rozpoznanie możliwości eksploatacyjnych występujących surowców, ewentualna ich eksploatacja i rekultywacja na cele rolne lub działalności gospodarczej nieszkodliwej dla środowiska,
- l) dopuszczenie prowadzenia prac geologiczno - wiertniczych, mających na celu poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego na warunkach przepisów Prawa geologicznego i górniczego, z zachowaniem stref bezpieczeństwa od otworów eksploatacyjnych czynnych i nieczynnych,
- m) dopuszczanie zabudowy na terenach osuwiskowych tylko po dokonaniu badań hydrogeologicznych tych osuwisk i wykluczeniu istniejących z ich strony zagrożeń dla przyszłej zabudowy.

## 2.2. Środowisko kulturowe i krajobraz

Mając na uwadze dotychczasowy bogaty dorobek historyczno-kulturowy miasta i gminy oraz istniejące zasoby środowiska kulturowego i krajobrazu, stanowiące istotny składnik tożsamości lokalnej, jakości życia mieszkańców oraz atrakcyjności turystycznej, zagospodarowanie przestrzenne gminy i miasta winno uwzględniać:

- **ochronę zasobów dziedzictwa kulturowego,**
- **poprawę stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego przez eliminację lub minimalizację zagrożeń i czynników wywołujących te zagrożenia,**
- **ochronę istniejącego krajobrazu i kształtowanie krajobrazu gminy i miasta w warunkach antropopresji.**

Dla zabezpieczenia ochrony występujących zespołów obiektów, pojedynczych obiektów, elementów i układów zabudowy, świadczących o historycznej i kulturowej



przeszłości tego obszaru i jego mieszkańców należy utrzymywać następujące strefy ochrony konserwatorskiej, określone na rysunku studium:

- **strefa pełnej ochrony konserwatorskiej „A”**, która obejmuje historyczne zespoły kościelne i dworskie. W strefie tej obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań określonych przepisami o ochronie dóbr kultury, które winny zmierzać do możliwie najpełniejszej rewaloryzacji historycznego założenia, na warunkach określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- **strefa ochrony zachowanych elementów zabytkowych „B”**. W strefie tej wszelkie działania inwestycyjne wymagają uwzględnienia warunków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- **strefa ochrony ekspozycji najstarszych i najcenniejszych zespołów zabytkowych „E”**.  
W strefie tej wszelkie działania inwestycyjne muszą uwzględniać zapewnienie ekspozycji obiektów zabytkowych i warunki Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- **strefa obserwacji archeologicznej „OW”**. Wszelkie prace w obrębie tej strefy mogą być prowadzone wyłącznie za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i przy uwzględnieniu przepisów szczególnych w tym zakresie.

Ponadto ochroną należy objąć także:

- **obiekty zainteresowania konserwatorskiego** położone poza zasięgiem stref ochrony konserwatorskiej, takich jak budynki o cechach zabytkowych z zachowanymi charakterystycznymi elementami budownictwa drewnianego, kapliczki, krzyże przydrożne, obeliski i pomniki, miejsca tradycji, cmentarze,
- **punkty, platformy i korytarze widokowe**, umożliwiające wgląd na atrakcyjne elementy krajobrazu.

Dla zachowania walorów krajobrazu nie należy dopuszczać do degradacji charakterystycznych elementów krajobrazu naturalnego: zmian ukształtowania terenu, przebiegu cieków wodnych, rowów i skarp, niszczenia istniejącej wartościowej zieleni należy również przeciwdziałać chaosowi w zabudowie, w tym kształtować wnętrza urbanistyczne, komponować przestrzenie publiczne, eliminować lub przekształcać obiekty szpecące otoczenie kakofonią barw i kształtów oraz nie dopuszczać lokalizacji przypadkowych form budownictwa na przemian z obiektami o dobrej architekturze.

Na rysunku studium przedstawiono tylko niektóre elementy środowiska kulturowego. Pełny ich wykaz, w tym rejestr i spis zabytków oraz ich charakterystykę zawiera: „Studium Historyczno-Urbanistycznym dla Miasta Tyczyna” i „Studium Ochrony Wartości Kulturowych i Krajobrazu dla Gminy Tyczyn” będące w posiadaniu Zarządu Gminy i Miasta w Tyczynie, a zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**Przedstawione kierunki zagospodarowania związane ze środowiskiem kulturowym i krajobrazem winny być kształtowane poprzez:**

- a) zapewnienie respektowania wymogów ochrony konserwatorskiej w stosunku do obiektów i zespołów zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków i występujących w spisie zabytków (wg wykazu zawartego w dokumentach jak wyżej),
- b) respektowanie ochrony konserwatorskiej na wskazanych w rysunku studium strefach ochrony konserwatorskiej, oraz obiektów o cechach zabytkowych, położonych poza tymi strefami,
- c) dopuszczanie rozbudowy, remontów lub modernizacji obiektów dysharmonizujących z otoczeniem tylko pod warunkiem dostosowania ich do tego otoczenia,
- d) zapewnienie szczególnej kontroli zamierzeń inwestycyjnych na atrakcyjnych kierunkach ekspozycji obiektów i zespołów zabytkowych dla ochrony tych ekspozycji,
- e) zachowanie wolnych od zabudowy terenów, na których znajdują się punkty i platformy widokowe (z uwzględnieniem zasad zabudowy ustalonych dla poszczególnych stref polityki przestrzennej) i zapewnienie widoczności w rejonach korytarzy widokowych,
- f) uwzględnianie w działaniach realizacyjnych ustaleń zawartych w „Studium Historyczno-Urbanistycznym dla Miasta Tyczyna” i „Studium Ochrony Wartości Kulturowych i Krajobrazu dla Gminy Tyczyn”.

### **3 System komunikacji**

Kierunki rozwoju systemu komunikacji winny zapewnić poprawę sprawności, bezpieczeństwa oraz racjonalizację kosztów przemieszczania się osób i ładunków w powiązaniach wewnętrznych oraz zewnętrznych uwzględniając równocześnie potrzebę minimalizacji uciążliwości ruchu dla środowiska. Powinny także złagodzić

nierównomierność obsługi komunikacyjnej poszczególnych obszarów gminy oraz zapewnić dostęp osobom niepełnosprawnym.

System komunikacyjny miasta i gminy, który winien podlegać modernizacji i rozbudowie, obejmuje:

- układ drogowy,
- ścieżki rowerowe,
- stacje paliwowe,
- miejsca parkingowe.

Wskazane kierunki rozwoju komunikacji, uwzględniając istniejące uwarunkowania, są równocześnie zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

**Układ drogowy** będą tworzyć:

- **droga wojewódzka Nr 878 relacji Rzeszów-Tyczyn-Dylągówka**, o szerokości w liniach rozgraniczających 25 m, oznaczona na rysunku studium symbolem G. Wzdłuż tej drogi, w terenach intensywnie zabudowanych (Biała, Kielnarowa), należy dążyć do wybudowania dróg zbiorczych, które ograniczą liczbę pojedynczych włączeń, a tym samym zdecydowanie poprawią bezpieczeństwo zarówno na drodze jak i w jej otoczeniu.
- **nowy odcinek drogi wojewódzkiej** wskazany do budowy, oznaczony orientacyjnie na rysunku studium symbolem G1, dla którego wymagane jest rezerwowanie pasa terenu o szerokości 30 m. Droga ta winna połączyć drogę wojewódzką nr 878 poprzez planowany do rozbudowy układ komunikacyjny miasta Rzeszowa **z drogą ekspresową S 74** relacji Piotrków Trybunalski - Barwinek i poprzez ekspresową, **z autostradą A 4**
- **drogi powiatowe** oznaczone na rysunku studium symbolem Z, o zalecanej szerokości w liniach rozgraniczających 20 m. Utrzymuje się w całości dotychczasowy układ dróg powiatowych i ustala potrzebę jego rozbudowy o nowe odcinki, które poprawią funkcjonowanie układu drogowego wewnątrz gminy (Z1) i usprawnią powiązania między gminami (Z2). Wskazana do budowy nowa droga powiatowa relacji Tyczyn -

Hermanowa, oznaczona orientacyjnie na rysunku studium symbolem Z1 dla odciążenia ulic Tyczyna od uciążliwego ruchu ciężarowego z kierunku Hermanowej winna przebiegać po wschodniej stronie miasta Tyczyna. Natomiast wskazana do budowy droga powiatowa oznaczona orientacyjnie na rysunku studium symbolem Z2 wraz z wybudowaniem mostu na rzece Wisłok umożliwi dogodne powiązanie gminy Tyczyn z gminą Boguchwała.

Dopuszczalna jest także budowa nowej drogi powiatowej dla wzmocnienia powiązań komunikacyjnych wsi Siedliska w gminie Lubenia z miastem Rzeszowem, której przebieg winien być sprecyzowany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sporządzonym dla tej drogi (po skonkretyzowaniu potrzeb realizacyjnych tej drogi).

- **drogi gminne** oznaczone na rysunku studium symbolem KDG o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m winny obsługiwać tereny zainwestowane na obszarach poszczególnych miejscowości. Dotychczasową sieć dróg gminnych należy utrzymywać i rozbudowywać o nowe odcinki oznaczone orientacyjnie na rysunku studium. Nowe odcinki tych dróg winny zapewnić główną obsługę komunikacyjną nowych terenów, zwłaszcza w strefach koncentracji osadnictwa i strefach rolno-osadniczych.
- **ścieżki rowerowe** oznaczone na rysunku studium symbolem KR należy wytyczyć wzdłuż dróg gminnych, biegnących do terenów leśnych.
- chodniki na głównych **ciągach pieszych** winny być realizowane wzdłuż drogi wojewódzkiej i dróg powiatowych przebiegających przez tereny intensywnie zabudowane oraz wzdłuż ciągów ulicznych w mieście.
- **komunikacja zbiorowa** miasta i gminy winna być obsługiwana komunikacją autobusową,
- **stacje paliw** należy lokalizować głównie przy drodze wojewódzkiej i drogach powiatowych, w miejscach zapewniających pełne bezpieczeństwo ruchu,

- **system publicznych miejsc parkingowych** należy rozbudować poprzez lokalizację parkingów w strefie centralnej, w miejscach koncentracji usług, w terenach rekreacyjnych i przy stacjach paliw.

**Polityka przestrzenna w odniesieniu do systemu komunikacji winna koncentrować się na następujących działaniach:**

- tworzeniu rezerw terenowych pod rozbudowę układu komunikacji o znaczeniu ponadgminnym i niedopuszczaniu do ich zabudowy we wszystkich strefach polityki przestrzennej,
- uzupełnianiu sieci dróg gminnych w kolejności zapewniającej obsługę komunikacyjną stref koncentracji osadnictwa o najszybszym rozwoju zabudowy,
- dążeniu do systematycznej poprawy stanu dróg, w tym: modernizacji gminnej sieci drogowej do wymaganych parametrów technicznych, uzupełniania nawierzchni twardych ulepszonych, odnowy nawierzchni oraz utwardzania poboczy, budowy zatok przystankowych i parkingowych, poprawy oznakowania,
- budowie chodników przydrożnych w zwartej zabudowie,
- budowie publicznych miejsc parkingowych i niedopuszczaniu realizacji usług bez miejsc parkingowych,
- urządzaniu ścieżek rowerowych,
- poprawie organizacji komunikacji zbiorowej autobusowej i mikrobusowej i organizacji węzłów przesiadkowych,
- eliminacji barier poruszania się osób niepełnosprawnych po drogach i chodnikach oraz dostępu do komunikacji zbiorowej,
- pomocy organizacyjnej w uzupełnianiu układu dróg publicznych siecią dróg wewnętrznych.

## **4   *Systemy infrastruktury technicznej***

### **4.1. Zaopatrzenie w wodę**

Mając na uwadze potrzebę zapewnienia wszystkim mieszkańcom gminy i miasta Tyczyn odpowiednich parametrów ilościowych, jakościowych i niezawodności w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz należyty standard obsługi inżynieryjnej, **kierunki rozwoju winny uwzględnić:**

- wykorzystanie bliskości systemów inżynieryjnych Rzeszowa i utrzymanie funkcjonowania rzeszowskiej sieci wodociągowej w północnej części gminy, z rozszerzeniem zasięgu obsługi w kierunku południowym - optymalnie pod względem technicznym i ekonomicznym,
- rozbudowę sieci wodociągowej (po uprzednim wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej) w południowej części gminy,
- budowę rozdzielczej sieci wodociągowej na nowo powstających osiedlach w strefach koncentracji zabudowy,
- ochronę przed zanieczyszczeniem:
  - źródeł wód podziemnych dla ujęć wody,
  - ujęcia wody Zwiężczyca (dla miasta Rzeszowa),
  - zlewni potoków stanowiących dopływy rzeki Wisłok powyżej ujęcia wody dla miasta Rzeszowa,
  - zasobów wód podziemnych używanych do produkcji wód mineralnych lub mineralizowanych,

**Realizacja tych zamierzeń wymaga:**

- negocjowania z Zarządem Miasta Rzeszowa warunków dostawy wody dla powiększenia strefy zasilania gminy w wodę z ujęcia dla m. Rzeszowa oraz rozbudowę (lub

przebudowę) sieci zasilanej z sieci miasta Rzeszowa dla wyeliminowania przypadków spadku ciśnienia wody w rejonie Białej (wzdłuż drogi Rzeszów - Tyczyn),

- przestrzegania obowiązujących zakazów, nakazów i ograniczeń w zakresie użytkowania gruntów w obrębie stref ochronnych ujęć wód, ustanowionych właściwymi decyzjami,
- budowy sieci wodociągowej wyłącznie na terenach uprzednio skanalizowanych i w pierwszej kolejności w rejonach występowania przekroczeń dopuszczalnych stężeń domieszek fizykochemicznych lub bakteriologicznych w wodzie do picia czerpanej z indywidualnych ujęć (studni przydomowych),
- modernizacji technologii uzdatniania wody na ujęciu Tyczyn,
- ograniczenia strat wody i awaryjności sieci zasilanej z ujęcia Tyczyna poprzez sukcesywną wymianę starych odcinków sieci, armatury sieciowej i przyłączy,
- wykorzystania rezerw wody z ujęcia Budziwój jako oferty jej sprzedaży dla sąsiedniej gminy Lubenia.

#### **4.2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków**

Dążąc do znaczącej i szybkiej poprawy stanu sanitarnego wód powierzchniowych i podziemnych, stanu sanitarnego terenów zabudowy oraz usunięcia istniejących źródeł zanieczyszczenia środowiska przyrodniczego, ustala się następujące **kierunki rozwoju systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków**:

- dążenie do zrealizowania systemów zbiorowej kanalizacji sanitarnej we wszystkich miejscowościach, z odprowadzaniem ścieków do wysokoefektywnych oczyszczalni i objęcia tymi systemami wszystkich stref koncentracji zabudowy, zapewniając należyte standardy obsługi,
- uwzględnienie - przy wyborze sposobu odprowadzania ścieków z centralnej i południowej części gminy - liczby progowej 16 tyś. RLM (tzw. „mieszkańców

równoważnych<sup>1</sup>"), których może obsłużyć już istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do kanalizacji m. Rzeszowa,

- preferowanie grupowych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- dopuszczanie realizacji zabudowy na terenach zabudowy rozproszonej wyłącznie pod warunkiem realizacji szczelnych zbiorników i wywożenia ścieków na oczyszczalnię lub realizacji lokalnych, małych oczyszczalni,
- niedopuszczanie odprowadzania ścieków hodowlanych do wód powierzchniowych,
- rozbudowy systemów kanalizacji deszczowej oraz budowy - przy przekroczeniu dopuszczalnych ładunków zanieczyszczeń - urządzeń oczyszczających.

#### **Realizacja tych zamierzeń wymaga:**

- szybkiej budowy sieci kanalizacji sanitarnej w strefach koncentracji zabudowy, szczególnie na terenach wyposażonych w wodociąg, a w pierwszej kolejności na terenach zabudowy położonych w strefach ochrony ujęć wód,
- wykorzystania bliskości systemów inżynierskich miasta Rzeszowa do objęcia siecią kanalizacji sanitarnej północnej części gminy lub lokalizacji w tej części gminy oczyszczalni ścieków, w rejonie terenu oznaczonego symbolem UP<sub>2</sub> we wsi Biała,
- opracowanie wariantowych koncepcji sposobu odprowadzania i oczyszczania ścieków z centralnej i południowej części gminy oraz opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego wariantu,
- budowy sieci kanalizacji sanitarnej wyprzedzająco w stosunku do budowy sieci wodociągowej,
- systematycznej kontroli szczelności zbiorników bezodpływowych i regularności wywozu nieczystości płynnych z tych zbiorników,
- 

---

<sup>1</sup> RLM - „równoważna liczba mieszkańców” - to wielkość określająca zdolność przepustową kanalizacji. Ilość ścieków zrzucanych do kanalizacji sanitarnej przez wszystkich użytkowników kanalizacji na danym terenie, w tym: urzędy, zakłady przemysłowe i instytucje, odpowiada ilości zrzucanej do kanalizacji wyłącznie przez mieszkańców równoważnych. Oznacza to, że jeśli np. zakład przemysłowy produkuje w ciągu doby tyle ścieków, co 5 000 mieszkańców, a 10 tys. mieszkańców na tym terenie korzysta z kanalizacji, to z terenu tego odprowadzana jest ilość ścieków odpowiadająca 15 000 mieszkańców równoważnych (RLM).



- kontroli sposobu magazynowania ścieków hodowlanych, szczególnie na terenach stref ochronnych ujęć wody i na terenach pozbawionych sieci wodociągowej,
- badania składu ścieków odprowadzanych gminną siecią kanalizacyjną dla wychwycenia skali zrzutu ścieków hodowlanych i ułatwienia wyboru koncepcji unieszkodliwiania powstających ścieków,
- kontroli ładunków zanieczyszczeń odprowadzanych siecią kanalizacji deszczowej

#### **4.3. Usuwanie odpadów**

Usuwanie odpadów winno być prowadzone poprzez ich zbiórkę w ogólnie dostępnych kontenerach i indywidualnych pojemnikach oraz regularnie wywożone na istniejące poza gminą składowiska odpadów (na podstawie wzajemnych umów), z dążeniem do ograniczenia ich ilości. Niezbędne jest przy tym systematyczne wdrażanie segregacji odpadów umożliwiając wtórne ich wykorzystanie. Na obszarze gminy dopuszczalna jest lokalizacja nie powodującej znaczącego oddziaływania na środowisko zakładu utylizacji odpadów komunalnych. Nie należy dopuszczać do powstawania dzikich wysypisk śmieci i należy zlikwidować istniejące.

#### **4.4. Elektroenergetyka**

Rozwój systemów energetycznych zaopatrujących gminę i miasto winien zmierzać do maksymalnej pewności zasilania i odpowiadającej standardom jakości dostarczanej energii. Zasilanie średnim napięciem 15 kV opierać się będzie jak dotychczas, o rozgałęzienia magistral wyprowadzonych z GPZ- Boguchwała, w kierunku Łańcuta, Błażowej i Dynowa. Rozbudowa układów gminnych średniego napięcia, która będzie konieczna w miarę wzrostu obciążenia odbiorców istniejących i podłączenia nowych, winna być prowadzona w sposób optymalny zarówno w aspekcie funkcjonalnym jak i ekonomicznym. Wymagać to będzie:

- lokalizacji stacji transformatorowych w punktach ciężkości odbiorców, z transformatorami minimum 100 kVA najnowszej generacji,
- ograniczania ciągów liniowych niskiego napięcia wyprowadzonych ze stacji transformatorowych do 400-500m,

- wprowadzania do wykonawstwa materiałów i technologii zapewniających ograniczanie stref ochronnych, zwiększanie bezpieczeństwa przeciwporażeniowego, minimalizację oddziaływania natężenia pola elektromagnetycznego,
- podejmowania działań zaradczych na sieciach tam, gdzie może pojawiać się (przy założonym wzroście obciążenia) ponadnormatywny spadek napięcia większy niż 8% -w szczególności we wsi Hermanowa.

Zasadnicze znaczenia dla pracy systemu energetycznego gminy będą mieć działania podejmowane dla stworzenia prawidłowej pracy sieci istniejących na obszarze całego Rejonu Energetycznego, obejmujące:

- budowę stacji redukcyjnych wysokiego napięcia - GPZ-ów we Frysztaku, Woli Rafałowskiej i Błazowej oraz wymianę na jednostki większe transformatorów w stacji Boguchwała, co spowoduje odciążenie i uwolnienie mocy na istniejących stacjach zasilających gminę,
- instalowanie na magistrali i odgałęzieniach aparatury automatycznej (łączniki recloser/selekcjoner), planowanej w Borku Starym, powiązanej ze służbami dyspozytorskimi Rejonu Energetycznego łącznością radiową (trunkingową) oraz realizację „domknięć sieci”.

Przedstawione kierunki rozwoju w zakresie elektroenergetyki powinny zabezpieczyć zapotrzebowanie ilościowe i jakościowe gminy na energię elektryczną przy prognozowanym wzroście obciążenia do wartości 2,21 MW (przy obecnym wynoszącym około 1,80 MW). Dalsze kierunki rozwoju zaopatrzenia w energię elektryczną winny być określone w projekcie założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

Zakładany duży wzrost budownictwa pociągający wzrost zapotrzebowania na energię elektryczną sprawia, że należy dążyć do wybudowania po roku 2005 dodatkowej stacji redukcyjnej wysokiego napięcia 110 kV. Dlatego też niezbędne jest zachowanie pod ten obiekt rezerwy terenu w obrębie strefy RM<sub>1</sub> w sąsiedztwie istniejącej linii WN 110 kV Boguchwała - Husów - Łańcut. Zasilanie nowej stacji liniami 110 kV winno odbywać się przez nacięcie i wprowadzenie do stacji istniejącej linii. Przewidywane obciążenie po uruchomieniu stacji wyniesie około 6 MW. Ze stacji powinno być wyprowadzone szereg

linii energetycznych napowietrznych i kablowych, stanowiących powiązania z układem istniejącym lub wyprowadzenie mocy do terenów planowanych do zainwestowania budownictwem mieszkaniowym i usługowym.

#### **4.5. Telekomunikacja**

Sprawny i wysoko rozwinięty system telekomunikacji obsługujący miasto i gminę odpowiada aktualnym potrzebom i posiada duże możliwości rozbudowy w centralach i sieciach. Dalsza rozbudowa sieci abonenckiej winna zmierzać do wskaźnika gęstości telefonicznej, wynoszącej 20 abonentów na 100 mieszkańców. Poszerzany winien być także wachlarz oferowanych usług, przy wykorzystaniu centrali cyfrowej, tj. internet, transmisja danych, systemy przywoławcze, telewizja kablowa, multimedialne usługi LSD, czy prywatne sieci wirtualne. Rozwijane winny być również zasięgi łączności bezprzewodowej, komórkowej, rozwijane przez istniejących operatorów tej łączności.

#### **4.6. Zaopatrzenie w gaz**

W zakresie zaopatrzenia w gaz należy dążyć do rozwoju i poprawy niezawodności systemu zaopatrzenia, umożliwiającego dostęp do sieci wszystkich zainteresowanych odbiorców. W tym celu należy:

- rezerwować tereny pod przebieg gazowej sieci wysokoprężnej ze strefami ochronnymi, oznaczone na rysunku studium symbolem EG i stacji redukcyjno-pomiarowych. Alternatywnie dopuszczalna jest realizacja w pasie rezerwowanego terenu sieci gazowych niskoprężnych i minimalizacji stref bezpieczeństwa, zgodnie z przepisami szczególnymi.
- wspierać starania o uruchomienie kopalni gazu „Rzeszów-Zalesie” i stacji przesyłowej.

#### **4.7. Ciepłownictwo**

W celu ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i usprawnienia systemów grzewczych należy dążyć do:

- sukcesywnej eliminacji w obiektach publicznych i przemysłowych kotłowni węglowych, na rzecz kotłowni opalanych olejem opałowym lub gazem,

- redukcji, a docelowo likwidacji ogrzewania obiektów ciepłem z kotłowni i palenisk węglowych na rzecz ogrzewania nie pogarszającego stanu środowiska,
- wprowadzania niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej.

**Realizacja tych kierunków wymaga:**

- stworzenia możliwości przyłączeń do sieci gazowej,
- opracowania i wdrożenia systemów preferencji ekonomicznych i formalnych dla inwestorów, wprowadzających proekologiczne urządzenia grzewcze,
- rozeznanie możliwości wykorzystania i wdrażania - przy współpracy z miastem Rzeszowem oraz rozpropagowanie systemu ogrzewania miasta Tyczyna i części gminy z istniejących w rejonie Rzeszowa źródeł geotermalnych,
- opracowania, stosownie do wymogów Prawa Energetycznego - projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla miasta i gminy.

## **5 *Cmentarze***

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego, dotyczących cmentarzy:

- utrzymanie istniejących cmentarzy grzebalnych z możliwością ich rozbudowy w strefach rolnych w Tyczynie, Białej, Matysówce, Kielnarowej, Hermanowej i Borku Starym oraz w strefie koncentracji osadnictwa we wsi Budziwój,
- utrzymanie wokół cmentarzy stref ochronnych określonych przepisami szczególnymi -50 m lub 150 m (tam gdzie brak zaopatrzenia w wodę ze źródeł spoza strefy),

Dla zapewnienia możliwości powiększenia istniejących cmentarzy wskazane jest niedopuszczanie zabudowy w ich sąsiedztwie.

## **6 *Struktura przestrzenna miasta i gminy***

W zagospodarowaniu przestrzennym gminy i miasta będzie się dążyć do:

- rozwoju i ukształtowania środkowej części miasta Tyczyna jako wielofunkcyjnego centrum obsługi gminy i miasta oraz usługowych funkcji uzupełniających dla gmin sąsiednich i miasta Rzeszowa,
- utworzenia przestrzenie uporządkowanej, podmiejskiej zabudowy mieszkaniowej, wyposażonej w infrastrukturę komunalną i społeczną we wsiach Budziwój, Biała i Matysówka,
- koncentracji zabudowy na predysponowanych do tego celu obszarach z wyposażeniem ich w infrastrukturę komunalną i społeczną w pozostałych miejscowościach,
- umożliwienia ograniczonego rozwoju zabudowy na obszarach rolnych częściowo zabudowanych lecz wyłącznie z zastosowaniem indywidualnych systemów wyposażenia w infrastrukturę techniczną i zapewnieniem dostępności komunikacyjnej przez inwestorów,
- powstawania i rozwoju obszarów zagospodarowania rekreacyjnego, turystycznego i wypoczynkowego,
- koncentracji komercyjnej działalności gospodarczej i usług komercyjnych na wyznaczonych terenach,
- lokalizacji obiektów usług publicznych w miejscach zapewniających optymalną dostępność dla mieszkańców,
- utrzymania i rozwoju rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- utrzymania istniejących i utworzenia nowych kompleksów leśnych i zadrzewień.

Realizacja polityki przestrzennej, służącej wskazanym kierunkom rozwoju struktury przestrzennej gminy i miasta, poza określonymi działaniami w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, kulturowego, krajobrazu, rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej obejmującej cały obszar objęty studium, będzie zróżnicowana w wyznaczonych, niżej wymienionych strefach, oznaczonych na rysunku studium symbolami literowymi:

- strefa centralna miejska „C”,
- strefy koncentracji osadnictwa „M”,

- strefy rolno-osadnicze „RM”,
- strefy rolniczej przestrzeni produkcyjnej „R”,
- strefy rolne o przewadze gruntów wskazanych do zalesienia „RL”.

Poza strefami polityki przestrzennej wskazano obszary funkcjonalne oznaczone symbolami „U”, „UP”, „UT” i „DG”, które ze względu na istniejący lub przesądzony sposób zagospodarowania oraz predyspozycje związane z ich położeniem, dostępnością, stanem własności, predestynują do zagospodarowania dla określonych funkcji.

Granice stref oraz obszarów są orientacyjne i mogą być skorygowane tam, gdzie nie spowoduje to naruszenia przepisów szczególnych, stanowiących podstawę określenia tych granic lub potrzeb wynikających z ochrony środowiska.

### **Strefa centralna miejska „C”**

Strefa ta obejmuje centrum miasta Tyczyna wraz z jego otoczeniem i skupia obiekty, zespoły i układy zabytkowe, najważniejsze urzędy i instytucje publiczne oraz inne obiekty o funkcjach usługowych, mieszkaniowych i produkcyjnych.

Strefa ta wymaga przekształceń funkcjonalno-przestrzennych i działań modernizacyjnych, skierowanych głównie na podniesienie rangi kształtującego się głównego ośrodka usługowego dla całej gminy. Szczególnie niezbędne jest uzupełnienie istniejących funkcji publicznych w zakresie oświaty, opieki zdrowotnej (w tym specjalistycznej), opieki społecznej, kultury, sportu. Dla rozwoju usług winny być wykorzystane walory zabytkowe strefy, z uwzględnieniem rehabilitacji i konserwacji występujących obiektów zabytkowych.

### **Dla osiągnięcia ustalonego kierunku zagospodarowania strefy należy:**

- tworzyć preferencje lokalizacyjne, organizacyjne i ekonomiczne dla realizacji nowych centrotwórczych obiektów usługowych i administracyjnych oraz dla przekształcania na te cele istniejących obiektów o innych funkcjach,
- nie dopuszczać lokalizacji obiektów, których oddziaływanie na środowisko

przekroczyłyby normy środowiska na odległość większą niż 50 m poza obrysem tych obiektów i granice działek inwestorów, a także magazynów i składów o powierzchni zabudowy przekraczającej 100 m<sup>2</sup> - poza terenami funkcjonalnymi oznaczonymi symbolami „U” i „DG”,

- 1) kształtować przestrzeń publiczną,
- 2) dążyć do realizacji budownictwa mieszkaniowego w formie zabudowy przestrzennie zorganizowanej<sup>2</sup> w tym służącej potrzebom mieszkaniowym wspólnoty samorządowej oraz uzupełniania wolnych działek wśród zabudowy istniejącej ,
- 3) preferować przekształcanie istniejącej zabudowy zagrodowej w mieszkaniową i usługową,
- 4) preferować lokalizacje usług wzdłuż ciągów ulicznych oraz wokół placów, które winny stanowić wnętrza urbanistyczne o wyraźnym charakterze,
- 5) ograniczać realizację zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulic miejskich, bez przeznaczania co najmniej parterów budynków na cele usługowe,
- 6) nie dopuszczać lokalizacji obiektów - również tymczasowych - o architekturze obcej stylowi regionu, w tym płaskich dachów,
- 7) nie dopuszczać lokalizacji obiektów usługowych bez zapewnienia realizacji obsługujących je publicznie dostępnych parkingów, o liczbie miejsc postojowych dostosowanej do programu usług,
- 8) dążyć do urządzania w granicach każdej działki budownictwa jednorodzinnego co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodu (oprócz miejsc w garażu),
- 9) utrzymywać istniejące i urządzać nowe tereny zieleni, szczególnie w otoczeniu obiektów usług publicznych,
- 10) dążyć do korygowania istniejącej zabudowy dysharmonizującej z otoczeniem w dostosowaniu do krajobrazu strefy, eliminowania obiektów tymczasowych i obiektów w złym stanie technicznym oraz obiektów kolidujących z funkcją strefy,

---

<sup>2</sup> Jako „zabudowę przestrzennie zorganizowaną” należy rozumieć zabudowę, której realizacja będzie następować w oparciu o opracowanie planistyczne wykonane dla terenu wydzielonego istniejącymi ciągami komunikacyjnymi, zieleni, zespołami (kwartałami) zabudowy, określającym co najmniej: wielkość działek, obowiązujące linie zabudowy, zasady kształtowania zabudowy, układ komunikacji w powiązaniu z istniejącą drogą publiczną, zasady obsługi w infrastrukturę techniczną.

- na obszarach funkcjonalnych preferować zorganizowaną działalność inwestycyjną<sup>3</sup>,
- odciążyć strefę od ruchu komunikacyjnego poprzez budowę nowej drogi obwodowej, wzdłuż wschodniej granicy strefy,
- dążyć do zapewnienia pełnego dostępu do komunalnej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej, sieci elektrycznej i telekomunikacyjnej oraz dróg publicznych.

W granicach strefy należy utrzymać rezerwę terenu pod lokalizację zbiornika retencyjnego wody.

### **Strefy koncentracji osadnictwa „M”**

Strefy koncentracji osadnictwa obejmują tereny istniejącej zabudowy o różnych funkcjach z przewagą budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego oraz tereny rolne, na których występuje największe zainteresowanie realizacją budownictwa jednorodzinnego i obiektów usługowych.

W strefach tych ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- porządkowanie istniejącej zabudowy,
- optymalne wykorzystanie terenów niezabudowanych dla:
  - realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej o różnych funkcjach,
  - modernizacji i rozbudowy systemu komunikacji wewnętrznej i gminnej, zapewniającego ukształtowanie atrakcyjnego krajobrazu kulturowego, akcentującego podmiejski charakter osiedli mieszkaniowych we wsiach Biała, Budziwój, Matysówka oraz w mieście Tyczynie,
- uzupełnianie uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną i społeczną<sup>4</sup>,

**Dla osiągnięcia ustalonego kierunku zagospodarowania stref koncentracji osadnictwa należy:**

<sup>3</sup> Przez „zorganizowana działalność inwestycyjną” należy rozumieć zabudowę i zagospodarowanie terenu poprzedzone opracowaniem projektu zagospodarowania uwzględniającego docelowy program inwestycyjny lub miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego całego terenu.

<sup>4</sup> Przez „infrastrukturę społeczną” należy rozumieć obiekty i urządzenia służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców w zakresie oświaty, kultury, opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, rekreacji i sportu itp.



- dążyć do korygowania istniejącej zabudowy dysharmonizującej z otoczeniem w dostosowaniu do krajobrazu strefy, eliminowania obiektów w złym stanie technicznym oraz obiektów kolidujących z funkcją strefy,
- dopuszczać realizację nowej zabudowy wyłącznie w sposób zapewniający ład przestrzenny, w tym ukształtowane przestrzenie publiczne, pierzeje ulic i placów,
- ustalić zasadę:
  - stosowania niewielkich gabarytów zabudowy, o wysokości nie przekraczającej trzech kondygnacji naziemnych dla obiektów użyteczności publicznej i dwóch kondygnacji (lub jednej kondygnacji z poddaszem użytkowym) dla pozostałych obiektów,
  - kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym, z symetrycznymi dachami spadowymi, z zastosowaniem elementów architektury regionalnej,
  - maksymalnej intensywności zabudowy<sup>5</sup> nie przekraczającej 0,5, a w przypadku działek o powierzchni większej niż 0,10 ha sytuowania obiektów w sposób umożliwiający wtórny podział działki,
  - wyznaczania co najmniej jednego miejsca postojowego dla samochodów w granicach każdej działki budownictwa jednorodzinnego (oprócz miejsc w garażu),
  - przeznaczania co najmniej 20 % powierzchni działki budowlanej na zielenią urządzone,
- nie dopuszczać realizacji nowej zabudowy zagrodowej i ferm hodowlanych, a realizację budynków gospodarczych towarzyszących budynkom mieszkalnym dopuścić wyłącznie przy granicach stref od strony stref rolniczej przestrzeni produkcyjnej (R ),
- dążyć do koncentracji obiektów usługowych na obszarach funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku studium symbolami U i UP, a obiektów dla działalności gospodarczej usługowo-produkcyjnej na terenach oznaczonych symbolem DG,
- dopuszczać wśród zabudowy mieszkaniowej realizację obiektów i urządzeń dla działalności gospodarczej usługowej i usługowo-produkcyjnej nie przekraczającej norm

---

<sup>5</sup> Przez „intensywność zabudowy” należy rozumieć stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni terenu zainwestowania (tj. do łącznej powierzchni zabudowy, dojeżdż, dojazdów, placów, miejsc postojowych itp. w granicach jednej działki )

środowiska poza granice działek na których będą lokalizowane i na terenach nie przekraczających powierzchni 0,5 ha,

- nie dopuszczać realizacji obiektów usługowych bez własnych, publicznie dostępnych parkingów o liczbie miejsc dostosowanej do programu usług,
- rozbudować sieć dróg gminnych w sposób zapewniający bezpośrednie lub poprzez drogi wewnętrzne powiązania komunikacyjne działek budowlanych,
- zapewnić właściwe standardy wyposażenia w infrastrukturę techniczną, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- dopuszczać zabudowę na terenach zalewowych wyłącznie na warunkach obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych.

### **Strefy rolno-osadnicze „RM”**

Strefy rolno-osadnicze obejmują obszary rolne z występującą rozproszoną zabudową głównie zagrodową, przemieszaną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, usługową i produkcyjną nierolniczą.

W strefach tych ustala się następujące, kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- użytkowanie terenów we wszystkich formach rolniczego wykorzystania gruntów<sup>6</sup> z ograniczonym dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz produkcyjnej i niedopuszczaniem nowej zabudowy w obrębie strefy oznaczonej na rysunku studium symbolem RM<sub>1</sub> oraz w obrębie terenów osuwiskowych,
- wykonanie zabezpieczeń przeciwpowodziowych, eliminujących zagrożenie powodziowe w obrębie obszarów zagrożonych zalewami powodziowymi,
- kształtowanie zabudowy w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego, wkomponowanej w krajobraz,
- wykorzystanie atrakcyjnych krajobrazowo obszarów oznaczonych na rysunku studium symbolami „UT” dla rozwoju funkcji wypoczynkowych, turystycznych i rekreacyjnych,
- stosowanie głównie indywidualnych rozwiązań zapewniających:
  - dostęp drogami wewnętrznymi do układu dróg publicznych,
  - wyposażenie w infrastrukturę techniczną,

---

<sup>6</sup> Przez „rolnicze wykorzystanie gruntów” należy rozumieć wszystkie formy zagospodarowania i zabudowy terenów, nie powodujące wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej - jak stanowią przepisy szczególne dotyczące ochrony gruntów rolnych

- odprowadzanie i oczyszczanie ścieków,
- zachowanie dróg dojazdowych do pól, o szerokości zapewniającej swobodne poruszanie się pojazdów i sprzętu rolniczego.

**Dla osiągnięcia ustalonego kierunku zagospodarowania stref rolno-osadniczych należy:**

- dopuścić możliwość realizacji zabudowy w obszarze zalewowym po spełnieniu warunków, zapewniających bezpieczeństwo ludzi i mienia w przypadku zagrożeń powodziowych,
- dążyć do realizacji zabezpieczenia przeciwpowodziowego obszarów zalewowych,
- na obszarach stref oznaczonych symbolami RM stosować:
  - minimalne powierzchnie działek zagrodowych, wynoszące 0,10 ha,
  - minimalne pow. działek zabudowy mieszkaniowej, wynoszące 0,05 ha,
- na obszarach stref oznaczonych symbolami RM<sub>2</sub> stosować:
  - minimalne powierzchnie działek zagrodowych, wynoszące 0,12 ha
  - minimalne pow. działek zabudowy mieszkaniowej, wynoszące 0,10 ha
 przy czym co najmniej 25 % powierzchni każdej działki należy zagospodarować w formie zieleni wysokiej,
- dążyć do koncentracji obiektów usługowych na obszarach funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku studium symbolami U i UP, a obiektów dla działalności gospodarczej usługowo-produkcyjnej na terenach oznaczonych symbolem DG,
- utrzymać rezerwę terenu oznaczonego symbolem UP<sub>1</sub> dla realizacji usług publicznych bez obiektów kubaturowych,
- dopuszczać wśród zabudowy mieszkaniowej realizację obiektów i urządzeń dla działalności gospodarczej usługowej i usługowo-produkcyjnej nie przekraczającej norm środowiska poza granice działek na których będą lokalizowane i na terenach nie przekraczających powierzchni 1,0 ha,
- ***dopuszczać na terenach RM<sup>ZI</sup>, RM<sub>2</sub><sup>ZI</sup> oraz na obszarach funkcjonalnych DG<sup>ZI</sup>, UT<sup>ZI</sup> realizację obiektów i urządzeń dla działalności gospodarczej: handlowej, usługowej, usługowo-produkcyjnej oraz związanej z rozwojem nauki i szkolnictwa, nie powodujących przekroczenia norm środowiska poza granice działek, na których będą lokalizowane.***

- nie dopuszczać realizacji obiektów usługowych bez publicznie dostępnych parkingów o liczbie miejsc dostosowanej do programu usług oraz bez zagospodarowania części terenów zielenią wysoką,
- dążyć do rozwoju funkcji sportowych, turystycznych, wypoczynkowych i rekreacyjnych głównie na wskazanych terenach poprzez popieranie budowy urządzeń i obiektów służących tym funkcjom, w tym pensjonatów i domów zamieszkania sezonowego, przy czym: obiekty kubaturowe winny być wpisane w istniejący krajobraz i otoczone zielenią wysoką, nie przekraczać wysokości dwóch kondygnacji (liczonych łącznie z poddaszem użytkowym),
- umożliwić przekształcanie istniejących gospodarstw rolnych w gospodarstwa agroturystyczne,
- ustalić zasadę:
  - stosowania niewielkich gabarytów zabudowy, o wysokości nie przekraczającej trzech kondygnacji naziemnych dla obiektów użyteczności publicznej, dwóch lub jednej kondygnacji z poddaszem użytkowym dla budynków mieszkalnych i jednej kondygnacji dla budynków gospodarczych,
  - kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym, z symetrycznymi dachami spadowymi, z zastosowaniem elementów architektury regionalnej,
- poza terenami położonymi poza zasięgiem komunalnych systemów infrastruktury technicznej stosować indywidualne rozwiązania w tym zakresie i preferować indywidualne systemy oczyszczania ścieków na własnych działkach,
- ustalić linie rozgraniczające dróg dojazdowych do pól zapewniające swobodne poruszanie się pojazdów ze sprzętem rolniczym.

**W strefach wskazanych „C”, „M” i „RM” przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zadania wynikające z potrzeb obrony cywilnej.**

### **Strefy rolniczej przestrzeni produkcyjnej „R”**

Strefy rolniczej przestrzeni produkcyjnej to obszary niezabudowanych kompleksów gruntów rolnych oraz gruntów rolnych z nieliczną zabudową zagrodową i pojedynczą zabudową mieszkaniową jednorodzinną, występującą w dużym rozproszeniu. W strefach tych ustala się następujące, kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- w strefach oznaczonych na rysunku studium symbolem R, ***R<sup>ZI</sup>***:
  - rolnicze wykorzystanie gruntów i nieliczną zabudowę z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej,
  - zalesienia i zadrzewienia o charakterze glebochronnym i wodochronnym, realizację zabezpieczeń przeciwpowodziowych w tym zbiorników retencyjnych wody, eksploatacja występujących surowców mineralnych i wód zmineralizowanych,
  - rozwój funkcji wypoczynkowych, turystyczno-rekreacyjnych i sportowych w szczególności na obszarach funkcjonalnych oznaczonych na rysunku studium symbolem UT,
  - ***rozwój funkcji wypoczynkowych, turystyczno-rekreacyjnych i sportowych oraz związanych z rozwojem nauki i kultury, w szczególności na obszarach funkcjonalnych oznaczonych na rysunku studium symbolem UT<sup>ZI</sup>***,
- w strefach oznaczonych na rysunku studium symbolem R<sub>1</sub>,
  - rolnicze wykorzystanie gruntów rolnych z wyłączeniem zabudowy
  - rekultywacja wyrobisk poeksploatacyjnych wzdłuż Wisłoka na cele sportowo-rekreacyjne,
  - modernizacja i realizacji nowych dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zabezpieczeń przeciwpowodziowych wzdłuż koryta Wisłoka oraz obiektów dla funkcji rekreacyjno-sportowych na wyznaczonym obszarze, oznaczonym na rysunku studium symbolem UT,
  - realizacja urządzeń, służących poprawie efektywności wykorzystania terenów dla produkcji rolnej,
  - pozostawienie istniejących, pojedynczych siedlisk rolniczych,<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Przez „siedlisko rolnicze” należy rozumieć wydzieloną według ewidencji gruntów działkę rolniczą, zabudowaną budynkiem mieszkalnym i budynkami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego przez właściciela tej działki.

**Dla osiągnięcia ustalonego kierunku zagospodarowania stref rolniczej przestrzeni produkcyjnej należy:**

- nie dopuszczać realizacji nowych obiektów kubaturowych w strefach oznaczonych symbolem  $R_1$ , i zapewnić w tych strefach pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gruntów.
- przy realizacji dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dążyć do skupiania ich we wspólne korytarze przebiegów,
- w strefach oznaczonych symbolem  $R$  dopuścić realizację:
  - nowych siedlisk rolniczych,
  - budynków mieszkalnych na działkach wydzielanych z istniejących siedlisk rolniczych *i działkach sąsiadujących z istniejącą zabudową mieszkaniową,*
  - urządzeń i obiektów sportowych, turystycznych, wypoczynkowych oraz pensjonatów i domów zamieszkania sezonowego, według zasad określonych w strefach  $RM$ ,
  - *urządzeń i obiektów sportowych, turystycznych, wypoczynkowych i związanych z nauką i kulturą oraz pensjonatów i domów zamieszkania sezonowego (w strefach oznaczonych symbolem  $R^{Z1}$ ), według zasad określonych w strefach  $RM$ ,*

przy czym wymienione dopuszczenia nie mogą mieć miejsca na terenach zalewowych bez uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych, a w odniesieniu do obiektów mogących naruszyć strukturę gruntów - także na terenach osuwiskowych; dopuszczenie zabudowy na terenach osuwiskowych może nastąpić tylko po ***uwzględnieniu wyników badań geologicznych określających warunki geologiczno-inżynierskie w rejonie tych terenów,***

- na terenach położonych poza zasięgiem komunalnych systemów infrastruktury technicznej stosować indywidualne rozwiązania w tym zakresie i preferować indywidualne systemy oczyszczania ścieków na własnych działkach,
- umożliwiać realizację śródpolnych zadrzewień o charakterze glebochronnym i wodochronnym.

**Strefy o przewadze gruntów odpowiednich do zalesienia „ $RL$ ,  $RL^{Z1}$ ”**

Strefy te obejmują tereny rolne ze sporadycznie występującą zabudową, położone na

osuwiskach i stokach o dużych spadkach w sąsiedztwie istniejących terenów zalesionych, w niektórych obszarach źródłiskowych cieków wodnych.

W strefach tych ustala się następujące, kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- utrzymanie istniejących zalesień i zadrzewień,
- zalesienie wszystkich, odpowiednich<sup>8</sup> do tego gruntów,
- pozostawienie istniejącej zabudowy, z możliwością przekształcenia na sezonowe cele wypoczynkowe.

**Dla osiągnięcia ustalonego kierunku zagospodarowania stref o przewadze gruntów odpowiednich do zalesienia należy:**

- stworzyć formalne i organizacyjne warunki do zalesiania gruntów przez ich właścicieli,
- nie dopuszczać rozbudowy i remontów istniejących budynków bez spełnienia warunków zabezpieczających osuwiska przed uruchomieniem procesów osuwiskowych,
- dążyć do stworzenia warunków, umożliwiających przenoszenie zabudowy z terenów osuwiskowych do stref RM lub M.

(III ZM)

### **6.1 Obszar nr 3**

*W obrębie obszaru nr 3 wyznaczono tereny możliwe do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunku Studium symbolami 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, tereny wskazane do przeznaczenia pod użytkowanie rolnicze, oznaczone na rysunku Studium symbolami 4R, 5R, 6R, teren lasu oznaczony na rysunku Studium symbolem Ls oraz teren wskazany do przeznaczenia pod drogę publiczną lokalną oznaczoną na rysunku Studium symbolem KDL.*

**6.1.1** *Dla terenów oznaczonych na rysunku Studium symbolami 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego i wytyczne do planu miejscowego:*

- *wskazanie wyznaczonego terenu do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem lokalizacji usług*

---

<sup>8</sup> Przez grunty odpowiednie do zalesienia należy rozumieć grunty wymienione w przepisach ustawy o lasach i zalesianiu gruntów

*nieuciążliwych w tym handlu, jako obiektów wolno stojących lub wbudowanych w kubaturę budynków mieszkalnych, dróg wewnętrznych ciągów pieszo - jezdnych, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej o nieznacznym oddziaływaniu, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,*

- *tworzenie uporządkowanych linii zabudowy,*
- *ustalenie udziału powierzchni biologicznie czynnej jako nie mniejszej niż 20% a powierzchni zabudowy nie większej niż 40% powierzchni działki budowlanej,*
- *ustalenie zasad podziału na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 700m<sup>2</sup>,*
- *zapewnienie w granicach działki budowlanej nie mniej niż jedno utwardzone miejsce do parkowania dla samochodu na jeden lokal mieszkalny, oprócz miejsc w garażu, oraz dodatkowych miejsc do parkowania w ilości dostosowanej do prowadzonej działalności:*
  - a) *usługowej nie mniej niż jedno miejsce na każde 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (wewnętrznej) przeznaczonej pod funkcję usługową,*
  - b) *nie mniej niż jedno miejsce na każde 40m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży - dla funkcji handlowej,*
- *ustalenie maksymalnej wysokości budynków nie przekraczającej 9.0m licząc do najwyższego elementu dachu - kalenicy, szczytu lub attyki,*
- *ustalenie geometrii dachów jako dwu lub wielospadowych o kątach nachylenia połaci dachowych do 45° i dopuszczenie dachów płaskich,*
- *ustalenie zasad wyposażenia w infrastrukturę techniczną,*
- *ustalenie zasad sytuowania wzdłuż dróg i parametrów obiektów reklamowych, w sposób nie naruszający ładu przestrzennego i bezpieczeństwa ruchu drogowego,*
- *dopuszczenia sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów o powierzchni mniejszej niż objęta III zmianą Studium.*



**6.1.2** Dla terenów oznaczonych na rysunku Studium symbolem 4R, 5R, 6R ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego i wytyczne do planu miejscowego:

- wskazanie do przeznaczenia wyznaczonych terenów pod użytkowanie rolnicze,
- zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej.

**6.1.3** Dla terenu oznaczonego na rysunku Studium symbolem Ls ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego i wytyczne do planu miejscowego:

- wskazanie wyznaczonego terenu do utrzymania istniejącego sposobu użytkowania.

**6.1.4** Dla terenu oznaczonego na rysunku Studium symbolem KDL ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego i wytyczne do planu miejscowego:

- wskazanie wyznaczonego terenu do przeznaczenia pod drogę publiczną lokalną,
- ustalenie szerokości drogi w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 10m.

**(V ZM)**

## **6.2. Obszar nr 5**

W granicach obszaru objętego V zmianą Studium określa się kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej:

- 1) teren wskazany do przeznaczenia pod usługi, w tym usługi handlu, oznaczony na rysunku Studium symbolem 1U, o powierzchni ok. 0,86 ha, w tym na nową zabudowę usług sportu i rekreacji o powierzchni ok. 0,08 ha;
- 2) teren wskazany do przeznaczenia pod zielenie nieurządzoną, oznaczony na rysunku Studium symbolem 1ZN, o powierzchni ok. 0,43 ha;
- 3) teren wskazany do przeznaczenia pod parking, oznaczony na rysunku Studium symbolem 1KP, o powierzchni ok. 0,07 ha.

**6.2.1. Określenie kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy, w odniesieniu do obszaru nr 5 objętego V zmianą Studium:**

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku Studium symbolem IU ustala się następujące kierunki i wskaźniki zagospodarowania przestrzennego i wytyczne do planu miejscowego:
  - a) wskazanie do przeznaczenia pod zabudowę usługową, w tym usług handlu, inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: oświaty, sportu i rekreacji, kultury, bezpieczeństwa publicznego, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz miejsc do parkowania, drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 5,0 m, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, reklam i szyldów,
  - b) tworzenie uporządkowanych linii zabudowy oraz uwzględnienie występowania nieaktywnego osuwiska na północno-wschodnim fragmencie terenu poprzez zakazanie lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej,
  - c) ustalenie udziału powierzchni biologicznie czynnej jako nie mniejszej niż 20%, a powierzchni zabudowy nie większej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
  - d) ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy:
    - maksymalnego - 0,8,
    - minimalnego - 0,01,
  - e) dopuszcza się ustalenie zasad podziału na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 700 m<sup>2</sup>,
  - f) zapewnienie utwardzonych miejsc do parkowania dla samochodów w ilości dostosowanej do rodzaju usług:
    - nie mniej niż jedno miejsce na 3 zatrudnionych w usługach oświaty,
    - nie mniej niż jedno miejsce na 3 zatrudnionych w usługach sportu i rekreacji,
    - nie mniej niż jedno miejsce na 2 zatrudnionych w usługach kultury,
    - nie mniej niż jedno miejsce na 4 zatrudnionych w straży pożarnej,

- nie mniej niż jedno miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży dla usług handlu,
  - g) ustalenie maksymalnej wysokości budynków nie przekraczającej 15.0 m licząc do najwyższego elementu dachu - kalenicy, szczytu lub attyki,
  - h) ustalenie geometrii dachów jako dwu lub wielospadowych o kątach nachylenia połaci dachowych do 45° i dopuszczenie dachów płaskich,
  - i) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej z uwzględnieniem powiązań z układem zewnętrznym i wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
  - j) ustalenie zasad sytuowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
  - k) ustalenie zasad sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów w sposób nie naruszający ładu przestrzennego i bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku Studium symbolem IZN ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego i wytyczne do planu miejscowego:
- a) wskazanie do przeznaczenia pod zieleń nieurządzoną;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku Studium symbolem IKP ustala się następujące kierunki i wskaźniki zagospodarowania przestrzennego i wytyczne do planu miejscowego:
- a) wskazanie do przeznaczenia pod parking,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
  - c) nakaz utwardzenia powierzchni parkingu.

**6.2.2.** Gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru nr 5 objętego V zmianą Studium, przy czym dopuszcza się sporządzenie planów miejscowych dla poszczególnych części tego obszaru.

**(XI ZM)****6.3. Obszar nr 1 i 2**

*W granicach obszarów objętych XI zmianą Studium określa się kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę:*

- 1) w obszarze nr 1 - teren wskazany do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczony na rysunku Studium symbolem **9MN**, o powierzchni ok. 0,81 ha;*
- 2) w obszarze nr 2 - teren wskazany do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczony na rysunku Studium symbolem **10MN**, o powierzchni ok. 0,55 ha.*

**6.3.1.** *Dla terenów oznaczonych na rysunku Studium symbolem **9MN** i **10MN** ustala się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, przeznaczonych pod zabudowę, kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz wytyczne do planu miejscowego:*

- 1) wskazanie do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 5,0 m, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej o nieznacznym oddziaływaniu, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania;*
- 2) lokalizowanie budynków jako niepodpiwniczonych w obszarze nr 1;*
- 3) tworzenie uporządkowanych linii zabudowy;*
- 4) ustalenie udziału powierzchni biologicznie czynnej jako nie mniejszej niż 20%, a powierzchni zabudowy nie większej niż 40% powierzchni działki budowlanej;*
- 5) ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:*
  - a) maksymalnego - 0,7,*
  - b) minimalnego - 0,1;*
- 6) ustalenie zasad podziału na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 800 m<sup>2</sup>;*

- 7) zapewnienie w granicach działki budowlanej nie mniej niż jedno utwardzone miejsce do parkowania dla samochodu na jeden lokal mieszkalny, oprócz miejsc w garażu;
- 8) ustalenie maksymalnej wysokości budynków nie przekraczającej 11,0 m, licząc do najwyższego elementu dachu - kalenicy, szczytu lub attyki;
- 9) ustalenie geometrii dachów jako dwu lub wielospadowych o kątach nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 10) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej z uwzględnieniem powiązań z układem zewnętrznym;
- 11) ustalenie zasad wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
- 12) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy nie przekraczającej 100 kW.

**6.3.2.** Dla obszarów nr 1 i 2 objętych XI zmianą Studium gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przy czym dopuszcza się sporządzenie planu miejscowego oddzielnie dla każdego z obszarów. Przy sporządzaniu planu miejscowego dla obszaru nr 2 objętego XI zmianą Studium uwzględnić zapis dotyczący utraty mocy obowiązującej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów lasów i zalesień Gminy i Miasta Tyczyn uchwalonym uchwałą Nr XIV/112/2003 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 9 grudnia 2003 r. w części odnoszącej się do obszaru nr 2.

(IX ZM)

#### **6.4. Obszar nr 9**

W obrębie obszaru nr 9 wyznaczono teren możliwy do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczoną na rysunku studium symbolem 8MN.

6.4.1 Dla terenu oznaczonego na rysunku Studium symbolem 8MN ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego i wytyczne do planu miejscowego:

- wskazanie wyznaczonego terenu do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz drogi wewnętrzne;
- tworzenie uporządkowanych linii zabudowy;
- ustalenie udziału powierzchni biologicznie czynnej jako nie mniejszej niż 30% oraz powierzchni zabudowy nie większej niż 60% powierzchni działki budowlanej;

- *Ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy:*
  - *minimalnego: 0,01,*
  - *maksymalnego: 0,8,*
- *ustalenia zasad podziału nieruchomości na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 700 m<sup>2</sup>;*
- *zapewnienie w granicach działki budowlanej nie mniej niż jedno utwardzone miejsce do parkowania dla samochodu na jeden lokal mieszkalny, oprócz miejsc w garażu;*
- *ustalenie maksymalnej wysokości budynków nie przekraczającej 12,0 m;*
- *ustalenie geometrii dachów jako dwu lub wielospadowych o kątach nachylenia połaci dachowych do 45°;*
- *ustalenie zasad wyposażenia w infrastrukturę techniczną z możliwością realizacji rozwiązań indywidualnych do czasu poprowadzenia gminnych sieci infrastrukturalnych.*

#### ***(IV ZM)***

##### **6.5. Obszar nr 1**

*W granicach obszaru objętego IV zmianą Studium określa się kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę:*

- 1) teren wskazany do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z dopuszczeniem usług, w tym handlu oznaczony na rysunku Studium symbolem **IMN/U**, o powierzchni około 0,55 ha;*
- 2) teren wskazany do przeznaczenia pod teren lasów, oznaczony na rysunku Studium symbolem **IZL**, o powierzchni około 0,04 ha.*

**6.5.1.** *Dla terenu oznaczonego na rysunku Studium symbolem **IMN/U** ustala się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, przeznaczonych pod zabudowę, kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz wytyczne do planu miejscowego:*

- 1) wskazanie do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z dopuszczeniem usług, w tym handlu, drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 5,0 m, inwestycji celu*

*publicznego z zakresu łączności publicznej o nieznacznym oddziaływaniu, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania;*

- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;*
- 3) tworzenie uporządkowanych linii zabudowy;*
- 4) ustalenie udziału powierzchni biologicznie czynnej jako nie mniejszej niż 30%, powierzchni zabudowy nie większej niż 40% powierzchni działki budowlanej;*
- 5) ustalenie powierzchni zabudowy usług jako nie większej niż 45% powierzchni zabudowy działki budowlanej;*
- 6) ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:*
  - a) maksymalnego - 0,4,*
  - b) minimalnego - 0,02;*
- 7) ustalenie zasad podziału na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1300 m<sup>2</sup>;*
- 8) zapewnienie w granicach działki budowlanej utwardzonych miejsc do parkowania dla samochodów:*
  - a) na jeden lokal mieszkalny nie mniej niż jedno utwardzone miejsce, oprócz miejsc w garażu,*
  - b) dla usług handlu nie mniej niż jedno miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,*
  - c) dla pozostałych usług w ilości dostosowanej do rodzaju usług, lecz nie mniej niż jedno miejsce na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;*
- 9) ustalenie maksymalnej wysokości budynków nie przekraczającej 12,0 m;*
- 10) ustalenie geometrii dachów jako dwu lub wielospadowych o kątach nachylenia połaci dachowych do 45°;*
- 11) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej z uwzględnieniem powiązań z układem zewnętrznym;*
- 12) ustalenie zasad wyposażenia w infrastrukturę techniczną;*

13) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy nie przekraczającej 100 kW.

**6.5.2.** Dla terenu oznaczonego na rysunku Studium symbolem **1ZL** ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego i wytyczne do planu miejscowego:

1) wskazanie do przeznaczenia pod las, z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń turystycznych, w rozumieniu przepisów o lasach.

**6.5.3.** Dla obszaru nr 1 objętego IV zmianą Studium gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

## **(VI ZM)**

### **6.4. Obszary nr 6<sub>A</sub> i 6<sub>B</sub>**

W granicach obszarów VI zmiany Studium wyznacza się tereny oznaczone symbolami 11MN i 12MN, dla których ustala się jako podstawowy kierunek zagospodarowania zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

**6.4.1.** Dla terenów oznaczonych symbolami 11MN i 12MN ustala się następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz wytyczne ich określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- 1) wskazanie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zagospodarowania części działek pod drogę publiczną oraz ścieżkę rowerową w pasie terenu zlokalizowanym wzdłuż projektowanej w Studium drogi gminnej oznaczonej symbolem KDG i ścieżki rowerowej oznaczonej symbolem KR,
- 2) wydzielenie w ramach terenów układów komunikacji wewnętrznej zapewniającej powiązanie każdej z wydzielonych działek budowlanych z projektowaną w Studium drogą gminną, przylegającą do przedmiotowych terenów,
- 3) zapewnienie miejsc do parkowania samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 2 na każdy budynek lub lokal mieszkalny, z uwzględnieniem miejsc realizowanych w garażach,
- 4) zapewnienia udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- 5) ograniczenia powierzchni zabudowy do nie większej niż 60% powierzchni działki budowlanej,



- 6) ograniczenia wysokości budynków do 12,0 m,
- 7) ustalenia geometrii dachów jako dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem tarasów, dachów płaskich na powierzchni nie przekraczającej 50% powierzchni zabudowy pojedynczych budynków,
- 8) ustalenie zasad wyposażenia w infrastrukturę techniczną z dopuszczeniem tymczasowej realizacji rozwiązań indywidualnych.

**6.4.2.** Tereny oznaczone symbolami 11MN i 12MN wskazuje się jako obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z uwagi na konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

## **(VII ZM)**

### **6.6. Obszar nr 1**

*W granicach obszaru objętego VII zmianą Studium, uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, określa się kierunek zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów:*

- 1) teren wskazany do przeznaczenia pod zabudowę produkcyjną z dopuszczeniem usług, oznaczony na rysunku Studium symbolem **1P**, o powierzchni około 2,68 ha, w tym pod nową zabudowę produkcyjną z dopuszczeniem usług około 1,77 ha.*

**6.6.1.** *Dla terenu oznaczonego na rysunku Studium symbolem **1P** ustala się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, przeznaczonych pod zabudowę, kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz wytyczne do planu miejscowego:*

- 1) wskazanie do przeznaczenia pod zabudowę produkcyjną z dopuszczeniem usług, dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 5,0 m, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania;*
- 2) zakazanie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie*

*środowiska, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;*

- 3) ustalenie uporządkowanych linii zabudowy;*
- 4) ustalenie udziału powierzchni biologicznie czynnej jako nie mniejszej niż 20%, a powierzchni zabudowy nie większej niż 60% powierzchni działki budowlanej;*
- 5) ustalenie powierzchni zabudowy usług jako nie większej niż 30% powierzchni zabudowy działki budowlanej;*
- 6) ustalenie zasad podziału na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m<sup>2</sup>;*
- 7) zapewnienie w granicach działki budowlanej miejsc do parkowania dla samochodów w ilości dostosowanej do rodzaju produkcji i usług, lecz nie mniej niż jedno miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;*
- 8) ustalenie maksymalnej wysokości budynków nie przekraczającej 15,0 m, licząc do najwyższego elementu dachu - kalenicy, szczytu lub attyki;*
- 9) ustalenie maksymalnej wysokości budowli związanych z prowadzoną działalnością produkcyjną nie przekraczającej 17,0 m;*
- 10) ustalenie geometrii dachów jako dwu lub wielospadowych o kątach nachylenia połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich;*
- 11) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej;*
- 12) ustalenie zasad wyposażenia w infrastrukturę techniczną;*
- 13) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy nie przekraczającej 100 kW.*

**6.6.2.** *Dla obszaru nr 1 objętego VII zmianą Studium gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z uwagi na konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz w części wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.*

## **7 Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

Wobec braku zawartych w wojewódzkim rejestrze zadań samorządowych sformułowanych przez Sejmik Województwa Podkarpackiego i zadań rządowych służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Tyczyn nie wyodrębniono takich zadań.

Jednak zidentyfikowane uwarunkowania wskazują, że do zadań ponadlokalnych należy zaliczyć:

- modernizację i budowę nowych odcinków dróg wojewódzkich i powiatowych,
- budowę gazociągów przesyłowych i stacji redukcyjno-pomiarowej gazu,
- budowę stacji redukcyjnej 110/15 kV,
- budowę systemu zabezpieczeń przeciwpowodziowych,
- utrzymanie obiektów zabytkowych

## **8 Obszary, dla których istnieje obowiązek sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy obowiązkowo sporządzać na podstawie przepisów szczególnych dla:
  - d) terenów stanowiących grunty rolne lub leśne, które zamierza się przeznaczyć na cele nierolnicze lub nieleśne - podstawa prawna: art. 13 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139 z późniejszymi zmianami) oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16 z 1995 r. poz. 78 z późniejszymi zmianami),
  - e) terenów zieleni i zadrzewień, które zamierza się przeznaczyć na inne cele - podstawa prawna art. 47b ust. 2 ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 99 z 2001 r. poz. 1079),
  - f) dla obszarów, na których przewiduje się realizację celów publicznych - podstawa prawna art. 13 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ze zmianami (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139 z późniejszymi zmianami), w szczególności dla:

- obwałowań rzek, zabezpieczających tereny przed wylewami powodziowymi,
  - obiektów i urządzeń usług publicznych,
  - obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, realizowanych poza granicami pasów drogowych,
  - nowych dróg publicznych lub przebudowy dróg publicznych istniejących, związanej poszerzeniem lub zmianą przebiegu pasów drogowych,
- terenów, na których przewiduje się - w granicach stref wskazanych pod zabudowę mieszkaniową - realizację budownictwa mieszkaniowego dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, **zgodnie z przepisami odrębnymi,**
2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy obowiązkowo sporządzać ze względu na istniejące uwarunkowania (art. 13 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ze zmianami (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139 z późniejszymi zmianami), a zwłaszcza ze względu na potrzebę zapewnienia ładu przestrzennego oraz ochrony niektórych obszarów dla:
- strefy centralnej, ze względu na potrzebę stworzenia warunków dla rewaloryzacji terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej, uporządkowania przestrzennego terenów zabudowanych i wskazanych do zabudowy,
  - stref wskazanych do koncentracji osadnictwa, ze względu na dotychczasowy brak zasad zagospodarowania terenów o obrębie tych stref, bardzo dużą liczbę wniosków dotyczących szybkiego przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze, konieczność zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej obszarów, podziału terenów na działki i ustalenia zasad obsługi w infrastrukturę techniczną,
  - obszarów funkcjonalnych, ze względu na potrzebę umożliwienia etapowego inwestowania na tych obszarach z zapewnieniem prawidłowości docelowych rozwiązań przestrzennych.

Projekty planów winny być sporządzane sukcesywnie, przy uwzględnieniu nasilenia potrzeb inwestycyjnych na poszczególne tereny oraz jako przygotowanie

ofert terenowych dla przyszłych inwestorów - zwłaszcza inwestycji związanych z rozwojem gospodarczym miasta i gminy oraz tworzeniem nowych miejsc pracy. W granicach wymienionych stref i obszarów miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego mogą być sporządzane dla ich części, przy czym określając granice terenów projektów planów należy:

- obejmować teren, na którym możliwe będzie ustalenie powiązań komunikacyjnych z najbliższymi drogami publicznymi, z istniejącymi sieciami lub urządzeniami infrastruktury technicznej, zaprojektowanie zasad zagospodarowania umożliwiających tworzenie przestrzeni publicznych,
- obejmować w miarę możliwości całe obszary funkcjonalne, oznaczone symbolami DG, UP, U, UT,
- obejmować całe obszary objęte strefami ochrony konserwatorskiej.

Wymienione zasady sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na istniejące uwarunkowania mogą być pominięte w przypadkach lokalizacji inwestycji na pojedynczych działkach budowlanych, uzbrojonych w infrastrukturę techniczną i położonych w sąsiedztwie działek zabudowanych, jeżeli ich lokalizacja będzie zgodna z przepisami szczególnymi i ustaleniami niniejszego studium.