



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 24 stycznia 2024 r.

Poz. 551

UCHWAŁA NR LXVIII.452.23 RADY MIEJSKIEJ W TYCZYNI

z dnia 14 grudnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2022 terenu położonego w miejscowości Hermanowa oraz terenu położonego w miejscowości Tyczyn, w gminie Tyczyn

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust.3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr XLVII.320.22 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 29 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2022 terenu położonego w miejscowości Hermanowa oraz terenu położonego w miejscowości Tyczyn, w gminie Tyczyn, **Rada Miejska w Tyczynie**, po stwierdzeniu braku naruszeń ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn, przyjętego Uchwałą Nr /XXXVIII/290/02 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 29 sierpnia 2002 r. z późniejszymi zmianami, **uchwała co następuje:**

DZIAŁ I.

Przepisy wstępne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 1/2022 terenu położonego w miejscowości Hermanowa oraz terenu położonego w miejscowości Tyczyn, w gminie Tyczyn, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszary w granicach ustalonych na rysunku planu, które zostały oznaczone zgodnie z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr XLVII.320.22 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 29 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2022 terenu położonego w miejscowości Hermanowa oraz terenu położonego w miejscowości Tyczyn, w gminie Tyczyn.

3. Powierzchnia obszarów objętych planem wynosi łącznie ok. 15,2 ha, w jej skład wchodzi:

- 1) obszar nr 1 - Tyczyn ok. 12,5 ha;
- 2) obszar nr 2 - Hermanowa ok. 2,7 ha.

4. Integralne części niniejszej uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu obszaru nr 1 - Tyczyn sporządzony w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rysunek planu obszaru nr 2 - Hermanowa sporządzony w skali 1:1000;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z ustawą o finansach publicznych;
- 5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej.

5. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

6. W planie nie ustala się, jako nie dotyczących obszaru objętego planem:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci nie przekraczającym 12 stopni;
- 2) **dachu wysokim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci przekraczającym 12 stopni;
- 3) **dachówce fotowoltaicznej** – należy przez to rozumieć rodzaj dachówki w formie dachówki ceramicznej fotowoltaicznej;

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie można sytuować budynków;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, określającą obowiązujące miejsce usytuowania lica ścian frontowych budynków;
- 6) **produkcji** - należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą prowadzoną w obiektach związanych z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi lub rzemieślniczymi wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 7) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej bądź na terenie bez prawa zabudowy, tzn. takie, które zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów bez prawa zabudowy - przeznaczenie zajmujące nie mniej niż 60% ogólnej powierzchni terenu;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 10) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym lub literowym;
- 11) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 12) **usługach (zabudowie usługowej)** - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i usług handlu wielkopowierzchniowego, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) **detalu architektonicznym** - należy przez to rozumieć, element konstrukcyjny, osłonowy, ozdobny mający wpływ na artystyczne kształtowanie obiektu budowlanego lub zagospodarowania terenu;
- 15) **strefa ochrony widoku** - należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu fragment historycznego zespołu zabudowy miasta, którego widok ma wartość przestrzenną i podlega ochronie zgodnie z ustaleniami planu;
- 16) **punkt widokowy** - należy przez to rozumieć miejsce, z którego rozpościera się widok na pobliski krajobraz i elementy lub obiekty znajdujące się w jego obrębie, oznaczone na rysunku planu;
- 17) **dominancie przestrzennej i architektonicznej** - należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyraźnie odróżniający się od otaczającej zabudowy formą lub gabarytami, kształtujący kompozycję przestrzenną obszaru znajdującego się w polu oddziaływania dominanty;
- 18) **strefie zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć obszar, dla którego obowiązuje realizacja pasa zwartej zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 10 m lub 12 m wskazane na załączniku graficznym i docelowej wysokości minimum 3 m, optymalnej do pełnienia funkcji izolacyjno-ochronnych od innych terenów lub obiektów, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej, istniejących budynków itp.);
- 19) **strefie zieleni nadrzecznej** - należy przez to rozumieć fragment działki budowlanej, oznaczony na rysunku planu, dla którego wskazane jest zagospodarowanie gatunkami rodzimymi roślinności trawiastej, zaroślowej lub zadrzewieniem, występujące naturalnie w bezpośrednim otoczeniu cieków wodnych zgodnie z warunkami siedliskowymi;
- 20) **zwartej pierzei** - należy przez to rozumieć ciąg ścian połączonych w płaszczyźnie elewacji frontowych wytworzonych poprzez usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicach z sąsiednią działką budowlaną; dopuszcza się przejścia i przejazdy.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące dla obszaru nr 1 -Tyczyn:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) wymiar wyrażony w metrach;
- 6) oznaczenie cyfrowo-literowe przeznaczenia terenów;
- 7) strefa „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej;
- 8) strefa „OW” – obserwacji archeologicznej;
- 9) strefa „E” – ekspozycji – ochrony pośredniej zabytkowych zespołów;
- 10) strefa historycznych umocnień ziemnych miasta (wały miejskie) w zieleni;
- 11) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 12) pomnik, kapliczka, krzyż;
- 13) strefa zieleni nadrzecznej;
- 14) strefa ochrony widoku;
- 15) punkty widokowe;
- 16) dominanta przestrzenna i architektoniczna;
- 17) zwarte pierzeje;
- 18) przestrzeń wymagająca szczególnej aranżacji;
- 19) wartościowe drzewo liściaste;
- 20) wartościowe drzewo iglaste.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące dla obszaru nr 2 - Hermanowa:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiary wyrażone w metrach;
- 5) oznaczenie cyfrowo-literowe przeznaczenia terenów;
- 6) strefa zieleni izolacyjnej.

3. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 1 lub 2 mają charakter informacyjny.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) dla poszczególnych terenów - dopuszczalne przeznaczenie oraz warunki jego dopuszczenia;
- 3) dla poszczególnych terenów - lokalne szczególne warunki zagospodarowania oraz wyznacza się na rysunku planu strefy ich obowiązywania.

2. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów dla obszaru nr 1 - Tyczyn:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MWK**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW/U**;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MWK/U**;
- 6) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 7) teren usług handlu, oznaczony na rysunku planu symbolem **UH**;
- 8) teren usług zdrowia, oznaczony na rysunku planu symbolem **UZ**;
- 9) teren usług edukacji lub kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **UE/UR**;
- 10) teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **UR**;
- 11) teren usług kultu religijnego lub opieki społecznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **UR/UOS**;
- 12) teren usług administracji lub kultury, oznaczony na rysunku planu symbolem **UAA/UK**;
- 13) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 14) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 15) teren rynku lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KOR/ZP**;
- 16) teren rynku lub drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KOR/KDL**;
- 17) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 18) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 19) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**;
- 20) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**.

3. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów dla obszaru nr 2 - Hermanowa:

- 1) teren produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolem **P**;
- 2) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Zasady kompozycji funkcjonalno-przestrzennej:

- 1) wyznacza się tereny przeznaczone do ochrony struktury zabytkowej miasta;
- 2) wyznacza się tereny przeznaczone dla rozwoju zabudowy;
- 3) wyznacza się układ dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych i komunikacji pieszo-rowerowej;
- 4) wyznacza się tereny zieleni i wód.

2. Ustala się zasady ochrony obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ewidencji zabytków oraz zasady dla terenów przestrzeni publicznych o znaczeniu ponadlokalnym – zgodnie z ustaleniami § 8, § 9 oraz ustaleniami szczegółowymi.

3. Ustala się ochronę elementów zagospodarowania przestrzennego - zgodnie z ustaleniami § 7, § 8, oraz ustaleniami szczegółowymi.

4. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zgodnie z ustaleniami § 10.

5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów - zgodnie z ustaleniami § 11 i ustaleniami szczegółowymi.

6. Ustala się zasady zaspokojenia potrzeb parkingowych - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. od 2 do 9.

7. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 16.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. 1. Zasady ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:

- 1) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) wyznacza się strefę zieleni nadrzecznej, oznaczoną na rysunku planu obszaru nr 1 -Tyczyn, dla której ustala się:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) zakaz realizacji miejsc do parkowania,
 - c) zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych,
 - d) dopuszcza się nie więcej niż 5% powierzchni utwardzonej;
- 3) nakazuje się zachowanie, renaturalizację i ochronę istniejącego cieków wodnego;
- 4) ustala się zachowanie istniejących wartościowych drzew wskazanych na rysunku planu obszaru nr 1 - Tyczyn, poprzez objęcie ich ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 5) nakazuje się kształtowanie strefy zieleni izolacyjnej oznaczonej na rysunku planu obszaru nr 2 - Hermanowa poprzez:
 - a) tworzenie zwartych pasów zieleni z udziałem gatunków zimozielonych,
 - b) stosowanie gatunków dostosowanych do warunków siedliskowych.

2. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i wód:

- 1) ustala się, że działalność usługowa, produkcyjna lub techniczna nie może powodować przekroczenia standardów jakości powierzchni ziemi;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć, które mogą spowodować pogorszenie stanu lub obniżenie poziomu wód podziemnych;
- 3) nakazuje się gromadzenia odpadów komunalnych, segregacji oraz ich usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie Tyczyn;
- 4) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów powstałych w wyniku prowadzenia działalności usługowej i produkcyjnej – z zachowaniem wymogów przepisów prawa ochrony środowiska i przepisów o odpadach, odpowiednio do rodzaju prowadzonej działalności.

3. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) obowiązuje traktowanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/U**, jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska;
- 2) obowiązuje traktowanie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWK** oraz terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.4U** jako terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska;
- 3) obowiązuje traktowanie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW/U**, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług,

oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWK/U** jako terenów mieszkaniowo - usługowych w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska;

- 4) obowiązuje traktowanie terenu usług zdrowia, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UZ** jako terenów szpitali w miastach;
- 5) obowiązuje traktowanie terenu usług edukacji lub kultu religijnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UE/UR** jako terenu zabudowy związanego ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska;
- 6) obowiązuje traktowanie terenu usług kultu religijnego lub opieki społecznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UR/UOS** jako terenu domów opieki społecznej w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska.

4. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się: stosowanie urządzeń grzewczych zasilanych z sieci elektroenergetycznej, gazowej lub w oparciu o urządzenia wytwarzające energię pozyskiwaną z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów prawa ochrony środowiska.

5. Zakazuje się lokalizowania zakładów zaliczonych do zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

6. Zakazuje się lokalizowania zakładów zaliczonych do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

7. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

8. Zakazuje się składowania i magazynowania wszelkich odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach prawa ochrony środowiska i przepisach o odpadach.

Rozdział 4. **Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 7. 1. Zachowanie, ochrona i wyeksponowanie elementów struktury przestrzennej miasta:

- 1) zabytkowego układu urbanistycznego, dla którego nakazuje się zachowanie układu drogowego poprzez zakaz wyznaczania nowych ulic i zmiany przebiegu istniejących;
- 2) historycznie ukształtowanych podziałów geodezyjnych;
- 3) skali zabudowy charakterystycznej dla miasta Tyczyna, zgodnie z ustaleniami § 8;
- 4) strefy historycznych umocnień ziemnych miasta (wały miejskie), oznaczonych na rysunku planu, dla której nakazuje się ochronę ukształtowania terenu dawnych obwarowań ziemno-drewnianych – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 4;
- 5) kościoła pw. Wniebowzięcia NMP i św. Katarzyny jako dominanty przestrzennej i architektonicznej.

2. Prezentacja wnętrza urbanistycznych ulic, panoramy miasta i jego otoczenia poprzez wyznaczenie na rysunku planu lokalizacji punktów widokowych.

3. Prezentacja panoramy i unikalnego położenia miasta poprzez wyznaczenie na rysunku planu strefy ochrony widoku.

4. Wyznaczenie miejsc kształtowania pierzei zwartej, z obowiązkiem sytuowania budynku przy granicach działki budowlanej – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi.

5. Wyznaczenie przestrzeni wymagającej szczególnej aranżacji, zgodnie z rysunkiem planu, dla której:

- 1) nakazuje się wprowadzenie rozwiązań materiałowych, przestrzennych lub innych, podkreślających priorytet dla użytkowników pieszych, dostosowanych do ich potrzeb;
- 2) nakazuje się realizację nawierzchni z zastosowaniem materiałów takich jak kamień, drewno, nawierzchnie mineralne i mineralno-żywiczone, ceramika, beton architektoniczny, lastryko lub beton z wierzchnią warstwą wykonaną z kruszywa;
- 3) nakazuje się realizację nasadzeń zieleni tworzących spójną i uporządkowaną kompozycję;
- 4) dopuszcza się wprowadzanie elementów wodnych i akcentów historycznych;

5) do czasu docelowego zagospodarowania dopuszcza się prace remontowe i utrzymaniowe obecnego sposobu zagospodarowania.

6. Kształtowanie architektury w oparciu o:

- 1) ograniczenia kolorystyki i materiałów elewacji - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2;
- 2) ograniczenia kształtowania i pokrycia dachów - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3;
- 3) spójne określenie formy i skali obiektów sytuowanych na poszczególnych terenach – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego

§ 8.1. Wskazuje się obszary i obiekty zabytkowe wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Podkarpackiego, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązuje ochrona konserwatorska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:

- 1) zabytkowy układ urbanistyczny miasta Tyczyna, nr rej. A-387 z dnia 3.11.1970 r., dla którego:
 - a) nakazuje się zachowanie układu drogowego poprzez zakaz wyznaczania nowych ulic i zmiany przebiegu istniejących,
 - b) nakazuje się zachowanie historycznie ukształtowanych podziałów geodezyjnych,
 - c) nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuowania budynków w układzie kalenicowym, ich skali, proporcji brył, podziałów stolarki okiennej, a także poprzez zastosowanie tradycyjnych materiałów,
 - d) dopuszcza się realizację frontowych szczytów - tympanonów w formie akcentów architektonicznych,
 - e) dopuszcza się realizację lukarn szczytowych, lukarn trójkątnych lub woliczek oczek na połaci dachu pod warunkiem, iż sumaryczna powierzchnia tych elementów nie przekroczy 7% powierzchni połaci dachu,
 - f) zakaz umieszczania na elewacji oraz na ścianach szczytowych urządzeń technicznych i elementów obsługi budynku takich jak: klimatyzatory, pompy ciepła, czepnie i wyrzutnie powietrza, anteny satelitarne, panele fotowoltaiczne,
 - g) zakaz umieszczania na połaci dachu urządzeń wytwarzających energię pozyskiwaną z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, z wyjątkiem zastosowania dachówki ceramicznej fotowoltaicznej w kolorze pomarańczowoczerwonym;
- 2) obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych:
 - a) Umocnienie ziemne miasta, nr rej. A-387 z dnia 03.11.1970 r.,
 - b) Zespół kościelny pod wezwaniem Wniebowzięcia NMP i św. Katarzyny, nr rej. A – 363 z dnia 04.11.1975 r. ul. Mickiewicza 3, na który składają się:
 - kościół parafialny,
 - dwie dzwonnice kościoła parafialnego,
 - mur cmentarny z bramkami przy kościele parafialnym,
 - wikarówka,
 - plebania,
 - brama i mur przy plebanii,
 - c) Dom, ul. Kopernika 1, nr rej. A – 370 z dnia 04.07.1985 r.,
 - d) Dom, ul. Rynek 4, nr rej. A – 318 z dnia 11.02.2009 r.,
 - e) Kamienica, ul. Rynek 23, nr rej. A – 374 z dnia 06.01.1998 r.,
 - f) Kamienica, ul. Rynek 24, nr rej. A – 332 z dnia 26.02.2009 r.,
 - g) Dom, ul. Strażacka 1, nr rej. A – 371 z dnia 14.04.1981 r..

2. Na dachach i elewacjach budynków, o których mowa w ust. 1 pkt 2, lit. od b do g zakazuje się realizacji urządzeń wytwarzających energię pozyskiwaną z odnawialnych źródeł energii.

3. Wskazuje się stanowisko archeologiczne nr 1 w Tyczynie AZP: 105-76/4, obszar miasta lokacyjnego z XIV w., wpisane do Ewidencji Zabytków Województwa Podkarpackiego, oznaczone na rysunku planu, dla którego obowiązuje ochrona konserwatorska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. Na rysunku planu wskazuje się:

- 1) strefę „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, w granicach której ustala się:
 - a) zachowanie historycznie ukształtowanych podziałów geodezyjnych,
 - b) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania kwartałów zabudowy, ulic i placów, osi widokowych i kompozycyjnych,
 - c) uzupełnianie kwartałów zabudowy nowymi budynkami pod warunkiem dostosowania ich gabarytów, w tym wysokości zabudowy i detalu architektonicznego do historycznej kompozycji przestrzennej – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
 - d) stosowanie kompozycji zieleni nawiązującej do historycznej struktury przestrzennej i podkreślającej jej zasadnicze elementy;
- 2) strefę „OW” – obserwacji archeologicznej, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) strefę „E” – ekspozycji – ochrony pośredniej zabytkowych zespołów, w granicach której ustala się:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
 - b) najdłuższy bok elewacji budynku w zabudowie mieszkaniowej: do 12 m,
 - c) na terenie 1.1UH nakaz stosowania podziałów elewacji budynku na moduły o długości maksymalnej do 12 m;
- 4) strefę historycznych umocnień ziemnych miasta (wały miejskie) w zieleni, w granicach której ustala się:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) zakaz sytuowania parkingów terenowych, garaży naziemnych i podziemnych,
 - c) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,
 - d) dopuszczenie nie więcej niż 5% powierzchni utwardzonej.

5. Wskazuje się do ochrony obiekty zabytkowe wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta i Gminy Tyczyn, oznaczone na rysunku planu:

- a) Dom zakonny SS. Dominikanek – zespół zakonny, ul. Św. Krzyża 3,
- b) Figura NMP Niepokalanie Poczętej – zespół zakonny, ul. Św. Krzyża 3,
- c) Ogrodzenie domu zakonnego – zespół zakonny, ul. Św. Krzyża 3,
- d) Budynek szpitala dla ubogich ob. Przedszkole Zgromadzenie SS. Dominikanek, ul. Grunwaldzka 8,
- e) Karczma, ul. Grunwaldzka 18,
- f) Szkoła ludowa (bursa studencka), ul. Kopernika 7,
- g) Pomnik Grunwaldu, ul. Rynek,
- h) Dom, ul. Grunwaldzka 2,
- i) Dom, ul. Grunwaldzka 6,
- j) Dom, ul. Grunwaldzka 11,
- k) Dom, ul. Grunwaldzka 16,
- l) Dom, ul. Grunwaldzka 22,

- m) Dom, ul. Grunwaldzka 24,
- n) Dom, (obecnie poczta) ul. Kilińskiego 1,
- o) Dom, ul. Kilińskiego 4,
- p) Dom, ul. Kilińskiego 5,
- q) Dom, ul. Kopernika 9,
- r) Dom, ul. Kopernika 13,
- s) Dom, ul. Kopernika 15,
- t) Dom, ul. Kościuszki 19,
- u) Dom, ul. Kościuszki 21,
- v) Dom, ul. Mickiewicza 2,
- w) Dom, ul. Plac Wolności 7,
- x) Dom, ul. Przesmyk 3,
- y) Dom, ul. Rynek 1,
- z) Dom, ul. Rynek 2,
- aa) Dom, ul. Rynek 3,
- bb) Dom, ul. Rynek 6,
- cc) Dom, ul. Rynek 7,
- dd) Dom, ul. Rynek 9,
- ee) Dom, ul. Rynek 11,
- ff) Dom, ul. Rynek 13,
- gg) Dom, ul. Rynek 16,
- hh) Dom, ul. Rynek 19,
- ii) Dom, ul. Rynek 20,
- jj) Dom, ul. Rynek 21-22,
- kk) Dom, ul. Św. Katarzyny 3,
- ll) Dom (obecnie przedszkole) ul. Św. Krzyża 14,
- mm) Kapliczka Św. Jana Nepomucena, ul. Grunwaldzka 15.

6. Dla obiektów, o których mowa w ust. 5, ustala się:

- 1) zakaz rozbudowy budynku, dopuszczenie jedynie jego modernizacji i zmiany sposobu użytkowania;
- 2) dopuszczenie remontów elewacji z obowiązkiem zachowania jej wszystkich elementów istniejących, w tym detalu architektonicznego oraz odtworzenia zniszczonych elementów;
- 3) nakaz zachowania układu otworów okiennych i drzwiowych na elewacji;
- 4) dopuszczenie remontów elewacji z obowiązkiem zachowania rytmu i detali otworów okiennych, okiennic, wielkości i kształtu okien i drzwi balkonowych, gzymsów, boniowania, balkonu i jego detali;
- 5) nakaz stosowania drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej;
- 6) nakaz zachowania oryginalnej bramy i drzwi wejściowych;
- 7) nakaz odtworzenia oryginalnej bramy i drzwi wejściowych lub ich wykonania w sposób nawiązujący do stylistyki elewacji;

- 8) zakaz umieszczania na elewacji oraz na ścianach szczytowych urządzeń technicznych i elementów obsługi budynku takich jak: klimatyzatory, pompy ciepła, czerpnie i wyrzutnie powietrza, anteny satelitarne, panele fotowoltaiczne;
- 9) zakaz umieszczania na połaci dachu urządzeń wytwarzających energię pozyskiwaną z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, z wyjątkiem zastosowania dachówki fotowoltaicznej w kolorze pomarańczowoczerwonym;
- 10) zasady kształtowania i pokrycia dachów zgodnie z § 12 ust. 3 pkt 1;
- 11) dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku w kalenicy o wartość nie większą niż 0,5 m, bez zmiany wysokości elewacji, jednak nie więcej niż do wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych;
- 12) dopuszczenie translokacji budynku.

7. Wskazuje się do ochrony pomniki, kapliczki i krzyże, oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się:

- 1) zakaz sytuowania w odległości 3 m od pomnika, kapliczki lub krzyża innych obiektów przesłaniających i ograniczających dostęp, z wyjątkiem urządzeń związanych z infrastrukturą drogową i techniczną;
- 2) dopuszcza się translokację obiektów w obrębie ulicy, przy której jest zlokalizowany.

8. Na terenach 1.5MN/U, 1.6MN/U, 1.7MN/U, 1.8MN/U, 1.9MN/U, 1.10MN/U, 1.1MWK, 1.3MW/U, 1.1MWK/U, 1.2MWK/U, 1.3MWK/U, 1.4MWK/U, 1.1U, 1.2U, 1.3U, 1.4U, 1.5U, 1.1UZ, 1.1UR/UOS, 1.1UAA/UK, dla istniejących budynków posiadających dach wysoki dopuszcza się zwiększenie wysokości o wartość nie większą niż 0,5 m w kalenicy, bez zmiany wysokości elewacji, jednak nie więcej niż do wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. Zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego, na terenie planu występuje obszar przestrzeni publicznej o znaczeniu ponadlokalnym, na który składa się Zespół kościoła parafialnego w Tyczynie, kościół rzymsko-katolicki, murowany, 1466 - 1752 r. objęty ochroną na podstawie przepisów prawa z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, zgodnie z ustaleniami § 8 i ustaleniami szczegółowymi dla terenów: 1.1UR i 1.1UR/UOS.

§ 10. 1. Zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Tyczyn”, na terenie planu nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy.

2. Ustala się, że terenami publicznie dostępnymi są: tereny dróg publicznych KDL, KDD, teren lub drogi publicznej KOR/KDL, teren rynku lub zieleni urządzonej KOR/ZP, teren usług zdrowia UZ oraz teren usług kultu religijnego UR.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych: tereny dróg publicznych KDL, KDD, terenu rynku lub drogi publicznej KOR/KDL, terenu rynku lub zieleni urządzonej KOR/ZP, na których:

- 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, związanych z organizacją okazjonalnych i cyklicznych wydarzeń, występów zespołów artystycznych;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie przestrzeni rynku na letnie kawiarnie, sezonowe ogródki gastronomiczne, wystawy plenerowe, targi, ekspozycje, pokazy;
- 3) dopuszcza się sytuowanie pomników, kapliczek i krzyży.

4. Nakazuje się dostosowanie terenów publicznie dostępnych KDL, KDD, KOR/KDL, KOR/ZP do potrzeb osób o ograniczonej mobilności i percepcji, w tym osób z niepełnosprawnością poprzez:

- 1) obniżenie poziomu krawężnika jezdni w rejonach przejść dla pieszych i miejsc postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych, na długości nie mniejszej niż 1,8 m w celu umożliwienia zjazdu i wjazdu osobie poruszającej się wózką;
- 2) wprowadzenie w jezdni nawierzchni antypoślizgowej w rejonach przejść dla pieszych;

- 3) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;
- 4) wyposażenie przejść z sygnalizacją świetlną w sygnalizację dźwiękową;
- 5) lokalizowanie znaków drogowych, w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego;
- 6) wyraźne oznakowanie przystanków komunikacji publicznej i wyposażenie ich w informację o rozkładzie jazdy, dostosowaną do osób słabowidzących oraz umieszczoną na wysokości dostępnej dla osób poruszających się na wózkach;
- 7) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

§ 11. 1. Ustalenia z zakresu kształtowania zabudowy:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 2) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 3) ustala się sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości – zgodnie z § 12 ust. 1;
- 4) ustala się parametry zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 5) ustala się zasady stosowania kolorystyki i materiałów elewacji oraz zasady kształtowania i pokrycia dachów – zgodnie z § 12 ust. 2 i 3.

2. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych nowo realizowanej zabudowy, a także zabudowy istniejącej – w przypadku jej rozbudowy o więcej niż 30% jej powierzchni całkowitej lub zmiany sposobu użytkowania – ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 7, według następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 3) dla biur – minimum 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 4) dla usług gastronomii – minimum 3 miejsca do parkowania na 10 miejsc konsumpcyjnych;
- 5) dla obiektów i lokali handlowych – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, a w przypadku lokali o powierzchni użytkowej mniejszej niż 70 m² - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal;
- 6) dla usług kultu religijnego – minimum 10 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 7) dla usług zdrowia – minimum 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 8) dla hoteli – minimum 2 miejsca do parkowania na 10 łóżek;
- 9) dla innych usług – minimum 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 10) dla produkcji – minimum 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej.

3. Dla usług ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie: 1 miejsce na każde 20 miejsc do parkowania, realizowanych zgodnie z ustaleniami ust. 2.

4. Dla produkcji ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie: 1 miejsce na każde 25 miejsc do parkowania, realizowanych zgodnie z ustaleniami ust. 2.

5. Minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu określają przepisy prawa w zakresie dróg publicznych.

6. W przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc do parkowania na tej działce stanowi sumę miejsc do parkowania przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników określonych w ust. 2.

7. Na obszarze nr 1 - Tyczyn dla istniejącej zabudowy:

- 1) na działkach o powierzchni nie większej niż 700 m² i większej niż 400 m² dopuszcza się stosowanie wskaźników o 50% niższych niż określonych w ust. 2;
- 2) sytuowanej na działkach o powierzchni nie większej niż 400 m² ustaleń określonych w ust. 2 nie stosuje się;
- 3) wpisanej do rejestru zabytków nieruchomości, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 2 lit. b-g, ustaleń określonych w ust. 2 nie stosuje się.

8. Ustala się realizację miejsc do parkowania w formie:

- 1) parkingów terenowych;
- 2) wolnostojących budynków garażowych lub wiat garażowych;
- 3) garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, w tym w formie parkingów podziemnych, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych.

9. Zakaz sytuowania garaży blaszanych.

§ 12.1. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości:

- 1) określone w ustaleniach planu rodzaje budynków należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) ustala się następujące zasady stosowania wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy:
 - a) jeżeli na działce budowlanej zrealizowany jest budynek mieszkalny, usługowy lub mieszkalno-usługowy, którego lico ściany usytuowane jest na obowiązującej linii zabudowy, dopuszcza się realizację kolejnych obiektów poza wyznaczoną linią, w głębi działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i obowiązującymi przepisami prawa,
 - b) lokalizację wolnostojących budynków garażowych i wiat garażowych oraz urządzeń technicznych w tym pomp ciepła, a także urządzeń wytwarzających energię pozyskiwaną z odnawialnych źródeł energii w odległości nie mniejszej niż 10 m od obowiązującej linii zabudowy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę zabudowy istniejącej, której usytuowanie nie odpowiada wyznaczonym w planie liniom zabudowy, pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z innymi ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów, a także jeżeli:
 - a) obiekt nie jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
 - b) obiekt istniejący wysunięty jest poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną lub obowiązującą linię zabudowy o nie więcej niż 3 m,
 - c) obiekt istniejący wycofany jest względem wyznaczonej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy o nie więcej niż 3 m, przy czym rozbudowa lub nadbudowa budynku może być przeprowadzona bez obowiązku rozbudowy tego budynku do obowiązującej linii zabudowy wskazanej na rysunku planu,
 - d) rozbudowa lub nadbudowa budynku w części wysuniętej poza wyznaczone linie zabudowy nie będzie wykraczać poza istniejący obrys budynku,
 - e) na działce budowlanej zrealizowany jest już inny budynek mieszkalny, usługowy lub mieszkalno-usługowy, którego lico ściany usytuowane jest w obowiązującej linii zabudowy lub w pasie do 3 m od obowiązującej linii zabudowy;
- 4) dopuszcza się remonty i przebudowy zabudowy istniejącej, której usytuowanie nie odpowiada wyznaczonym w planie liniom zabudowy, o ile nie koliduje to z innymi ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów;

- 5) zabudowę należy sytuować w taki sposób, aby ściany budynku były równoległe lub prostopadłe przynajmniej do jednej z granic działki budowlanej;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 7) dopuszcza się wysunięcie o nie więcej niż 1,5 m poza linię zabudowy takich części budynku jak: okapy, gzymsy, balkony, daszki nad wejściem, pilastrów, ryzalitów i innych nadwieszów oraz zewnętrznych części budynku takich jak: schody, pochylnie i rampy.

2. Zasady stosowania kolorystyki i materiałów elewacji w zakresie:

1) materiałów na elewacji budynków poprzez:

- a) stosowanie tynku oraz okładzin drewnianych i kamiennych,
- b) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i blachy na obszarze nr 1 - Tyczyn,
- c) zakaz stosowania materiałów refleksyjnych, dających lustrzane odbicie otoczenia,
- d) dopuszczenie stosowania w nowo realizowanych obiektach poza strefą „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, elementów szklanych w formie fasad szklanych na powierzchni nie większej niż 60% elewacji;

2) kolorystyki elewacji budynków poprzez:

- a) stosowanie maksymalnie 3 kolorów dla budynku,
 - b) nakaz stosowania pastelowych kolorów tynku,
 - c) zakaz stosowania tynków w kolorach intensywnych i jaskrawych: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym,
 - d) dopuszczenie stosowania kolorów tynku innych niż pastelowe jedynie w formie akcentów kolorystycznych, obejmujących charakterystyczne elementy i detale elewacji,
 - e) nakaz utrzymania jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, gzymsy, pilastry, stolarka okienna,
 - f) okładziny drewniane i kamienne należy stosować jedynie w kolorach dla nich naturalnych;
- 3) dla istniejących budynków na działce budowlanej położonej poza strefą „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, o kolorystyce elewacji innej niż określono w pkt 2, dopuszcza się zachowanie kolorystyki istniejącej w przypadku remontu, rozbudowy lub nadbudowy, a także stosowanie tej samej kolorystyki dla nowych obiektów realizowanych na tej samej działce budowlanej.

3. Zasady kształtowania i pokrycia dachów:

1) dla budynków istniejących, o których mowa w § 8, ustala się:

- a) stosowanie kątów nachylenia dachów w przedziale od 20 do 45 stopni,
- b) zachowanie historycznego rodzaju materiału pokrycia dachowego dla obiektów wskazanych w § 8, z zastrzeżeniem lit. e,
- c) stosowanie jako pokryć dachowych dachówki ceramicznej, dachówki cementowej w kolorze pomarańczowoczerwonym, dachówki ceramicznej fotowoltaicznej w kolorze pomarańczowoczerwonym oraz blachy miedzianej lub blachy płaskiej kładzionej na rąbek stojący w kolorze pomarańczowoczerwonym, zbliżonym odcieniem do dachówki ceramicznej lub w naturalnym kolorze blachy ocynkowanej,
- d) zakaz stosowania blachodachówki, blachy falistej, trapezowej, papy, płyt bitumicznych i gontu bitumicznego,
- e) zakaz stosowania pokryć dachowych zawierających azbest;

2) dla budynków istniejących oraz rozbudowywanych, innych niż określone w pkt 1, ustala się:

- a) stosowanie kątów nachylenia dachów w przedziale od 20 do 45 stopni oraz płaskich, istniejących w dniu wejścia w życie planu,
 - b) zakaz stosowania dachów mansardowych, za wyjątkiem dachów istniejących,
 - c) na obszarze nr 1 - Tyczyn:
 - stosowanie jako pokryć dachowych dachówki ceramicznej, dachówki cementowej w kolorze pomarańczowoczerwonym oraz blachodachówki lub blachy miedzianej lub blachy płaskiej kładzionej na rąbek stojący w kolorze pomarańczowoczerwonym, zbliżonym odcieniem do dachówki ceramicznej lub w naturalnym kolorze blachy ocynkowanej,
 - dopuszczenie paneli fotowoltaicznych w kolorze pokrycia dachowego i fakturze matowej,
 - zachowanie pokrycia dachowego papą,
 - d) na obszarze nr 2 - Hermanowa dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych w kolorach szarości z blachodachówki, blachy płaskiej kładzionej na rąbek stojący oraz pokryć wykorzystujących instalacje odnawialnego źródła energii,
 - e) zakaz stosowania pokryć dachowych zawierających azbest;
- 3) dla budynków nowo realizowanych ustala się:
- a) na obszarze nr 1 - Tyczyn stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci w zakresie: od 20 do 45 stopni,
 - b) na obszarze nr 2 - Hermanowa stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 20 do 45 stopni lub dachów płaskich,
 - c) zakaz stosowania dachów mansardowych i kolebkowych,
 - d) kształtowanie głównej kalenicy dachu w układzie równoległym do linii rozgraniczającej drogi,
 - e) na obszarze nr 1 - Tyczyn:
 - stosowanie jako pokryć dachowych dachówki ceramicznej, dachówki cementowej w kolorze pomarańczowoczerwonym oraz blachodachówki lub blachy miedzianej lub blachy płaskiej kładzionej na rąbek stojący w kolorze pomarańczowoczerwonym, zbliżonym odcieniem do dachówki ceramicznej lub w naturalnym kolorze blachy ocynkowanej,
 - dopuszczenie paneli fotowoltaicznych w kolorze pokrycia dachowego i fakturze matowej,
 - f) na obszarze nr 2 - Hermanowa dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych w kolorach szarości z blachodachówki, blachy płaskiej kładzionej na rąbek stojący, pokryć wykorzystujących instalacje odnawialnego źródła energii oraz papy,
 - g) stosowanie jednolitych materiałów i kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich budynków w obrębie jednej działki budowlanej.
4. W strefie „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, od strony dróg publicznych 1.1KDL, 1.2KDL, 1.2KDD, 1.7KDD, 1.8KDD, 1.1KOR/KDL:
- 1) na elewacji oraz na ścianach szczytowych budynków istniejących nie wskazanych w § 8 oraz nowo realizowanych, zakaz umieszczania urządzeń technicznych i elementów obsługi budynku takich jak: klimatyzatory, pompy ciepła, czerpnie i wyrzutnie powietrza, anteny satelitarne, panele fotowoltaiczne;
 - 2) na połaci dachu budynków istniejących nie wskazanych w § 8 oraz nowo realizowanych, zakaz umieszczania urządzeń wytwarzających energię pozyskiwaną z odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem zastosowania dachówki fotowoltaicznej w kolorze pomarańczowoczerwonym.
5. W przypadku istniejącej zabudowy dopuszcza się:
- 1) remonty i przebudowy budynków, w tym budynków niespełniających ustaleń planu, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - 2) rozbudowy lub nadbudowy budynków zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i przepisami odrębnymi, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13. 1. Ustala się, że kąt położenia granic działki, uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić od 75 do 105 stopni.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działki oraz minimalną szerokość frontu działki uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub na cele obsługi komunikacyjnej, w tym komunikacji pieszej.

3. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

4. Dla obszarów, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 1 scalanie i podział nieruchomości - zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

5. Dla terenów WS, ZP, KOR/ZP, KOR/KDL, nie obowiązują ustalenia ust. 1 i 2.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14. 1. W zakresie systemów komunikacji:

- 1) wyznacza się linie rozgraniczające terenów dróg publicznych;
- 2) powiązania układu dróg publicznych z drogami wewnętrznymi, terenami komunikacji pieszo-rowerowej oraz z układem zewnętrznym.

2. Zasady zagospodarowania terenów dróg publicznych - zgodnie z § 59, § 60.

3. Dopuszcza się parkowanie w liniach rozgraniczających dróg klasy: lokalnej KDL, dojazdowej KDD i terenie rynku lub drogi publicznej klasy lokalnej KOR/KDL pod warunkiem zapewnienia wymaganych warunków dla ruchu pieszego i kołowego.

4. W zakresie komunikacji rowerowej ustala się, jako zasadę, przebieg drogi rowerowej w liniach rozgraniczających drogi: 1.1KDL, 1.2KDL, 1.1KOR/KDL, 1.2KDD, 1.6KDD, 1.5KDD, 1.9KDD.

5. Dopuszcza się realizację dróg rowerowych w liniach rozgraniczających innych dróg publicznych niż wskazanych w ust. 4.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. 1. W zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się lokalizowanie podstawowych elementów sieci infrastruktury technicznej, w powiązaniu z układem zewnętrznym, w terenach dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz terenów komunikacji pieszo – rowerowej, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z zagospodarowaniem stanowiącym realizację przeznaczenia danego terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic, jeżeli nie będzie to kolidowało z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz z obowiązującymi przepisami prawa;
- 3) ustala się zakaz prowadzenia nowych sieci infrastruktury technicznej przez wały miejskie;
- 4) dopuszcza się, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli nie będzie to kolidowało z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz z obowiązującymi przepisami prawa.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie całego obszaru planu z komunalnej sieci wodociągowej;
- 2) minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej: 110 mm;
- 3) jako podstawowe źródło wody – ujęcie: Tyczyn, Budziwój w Rzeszowie;
- 4) indywidualne ujęcia wody dopuszcza się wyłącznie na potrzeby celów rolniczych i celów ogrodniczych;

5) parametry sieci wodociągowej nakazuje się projektować zachowując obowiązujące przepisy prawa z uwzględnieniem funkcji zabezpieczenia przeciwpożarowego.

3. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzenie do komunalnej sieci kanalizacyjnej;
- 2) jako podstawowy odbiornik ścieków bytowych oraz przemysłowych ustala się komunalną oczyszczalnię ścieków w Rzeszowie;
- 3) budowę nowych sieci komunalnych w systemie grawitacyjnym o średnicy nie mniejszej niż 200 mm lub ciśnieniowym o średnicy przewodów nie mniejszej niż 63 mm;
- 4) nie dopuszcza się realizacji szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) zakazuje się zrzutu ścieków bytowych, przemysłowych lub komunalnych do wyodrębnionego systemu odprowadzania wód opadowych lub roztopowych i na powierzchnię terenu.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) ich zagospodarowanie w miejscu powstawania, w granicach działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się, w przypadku braku możliwości realizacji ustaleń pkt 1, odprowadzenie do systemu kanalizacji deszczowej na obszarze nr 1 - Tyczyn;
- 3) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie w dotychczasowy sposób, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej grawitacyjnej: 300 mm, minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej ciśnieniowej: 90 mm;
- 5) zakaz realizacji kanalizacji w systemie ogólnospławnym.

5. W zakresie docelowego zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zasadę zaopatrzenia całego obszaru planu w gaz ziemny z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników na gaz zachowując obowiązujące przepisy prawa;
- 2) jako podstawowe źródło - gazociąg średniego ciśnienia w drogach publicznych, w tym w ulicach: Grunwaldzkiej, Św. Krzyża i Kilińskiego;
- 3) minimalną średnicę przewodów sieci gazowej: 32 mm.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie obszarów planu w oparciu o istniejącą lub rozbudowywaną sieć elektroenergetyczną;
- 2) podstawowe źródło zasilania poprzez elektroenergetyczną sieć zasilająco-rozdziałczą średniego napięcia 15 kV z Rozdzielni Sieciowej Miejskiej (RSM), zlokalizowanej poza planem na terenie osiedla Budziwoja w Rzeszowie;
- 3) ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako kablowych;
- 4) ustala się realizację nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV jako wewnętrznych wolnostojących lub wbudowanych, lokalizowanych poza pasami drogowymi;
- 5) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskiwaną z odnawialnych źródeł energii, w oparciu o urządzenia wytwarzające energię pozyskiwaną z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem ustaleń § 12 ust. 4;
- 6) dopuszcza się na obszarze nr 2 - Hermanowa pozyskanie energii elektrycznej z mikroinstalacji z urządzeń wytwarzających energię elektryczną pozyskiwaną z energii wiatru, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się dla całego terenu zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z sieci elektroenergetycznej i gazowej, takich jak pompy ciepła oraz urządzeń wytwarzających energię pozyskiwaną z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach prawa, z zastrzeżeniem § 8.

8. W zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych ustala się:

- 1) budowę i rozbudowę linii kablowych w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) obowiązek wkomponowania urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej w otoczenie poprzez dostosowanie ich do architektury i skali obiektów, na których lub w sąsiedztwie których będą lokalizowane;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie wolno stojących masztów antenowych o maksymalnej wysokości do 12 m.

9. W zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów komunalnych, ustala się zasady postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu

§ 16. 1. Dopuszcza się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania pod funkcje realizujące ich przeznaczenie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Na terenie MN/U, MW/U, MWK/U, U, KOR/ZP, KOR/KDL dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych.

3. Na terenie KOR/ZP, UR dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych wyłącznie na czas okazjonalnych i cyklicznych wydarzeń (w tym np.: przekrycia namiotowe, sceny, handlowe stoiska okazjonalne, szalety przenośne).

Rozdział 12.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 17. 1. Dla terenów MN, MWK, MN/U, MN/U, MWK/U, U, UH, P - 30%.

2. Dla terenów UZ, UR, UE/UR, UR/UOS, UAA/UK - 1%.

3. Dla terenów WS, ZP, KOR/ZP, KOR/KDL, KDL, KDD - 1%.

4. Dla terenów KR, KP- 1%.

Rozdział 13.

Granice inwestycji celu publicznego

§ 18. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów: UZ, UAA/UK, ZP, KOR/ZP, KOR/KDL, KDL, KDD, KP stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 19. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej,
 - b) dopuszcza się maksymalnie jeden lokal usługowy w budynku mieszkalnym na podstawie przepisów odrębnych, o funkcji służącej zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym z zakresu administracji, handlu detalicznego, oświaty, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), z wykluczeniem gastronomii, dyskotek i klubów nocnych, myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, logistyki i spedycji,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie: 0,3,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalnie: 0,2,
 - maksymalnie: 0,5,

- e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: do 9 m,
 - g) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 12 m,
 - h) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12,
 - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust.1,
 - j) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2,
 - k) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6, w tym w granicach strefy zieleni nadrzecznej – zgodnie z ustaleniami § 6 ust.1 pkt 2;
- 3) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,
 - b) ochrona stanowiska archeologicznego nr 1 w Tyczynie AZP: 105-76/4 – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3,
 - c) w granicach strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 1,
 - d) w granicach strefy „OW” – obserwacji archeologicznej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 2,
 - e) w granicach strefy „E” – ekspozycji – ochrony pośredniej zabytkowych zespołów – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 3;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13:
- a) minimalna powierzchnia działki: 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;
- 6) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 7) zasady obsługi terenu:
- a) obsługa z przyległych dróg: 1.1KDD, 1.2KDD, 1.1KR,
 - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;
- 8) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 20. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.2MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej,
 - b) dopuszcza się maksymalnie jeden lokal usługowy w budynku mieszkalnym na podstawie przepisów odrębnych, o funkcji służącej zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym z zakresu administracji, handlu detalicznego, oświaty, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), z wykluczeniem gastronomii, dyskotek i klubów nocnych, myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, logistyki i spedycji,

- c) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie: 0,3,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalnie: 0,2,
 - maksymalnie: 0,5,
- e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- f) maksymalna wysokość zabudowy: do 9 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 6,
- g) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 12 m,
- h) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12,
- i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust.1,
- j) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2,
- k) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,
 - b) ochrona stanowiska archeologicznego nr 1 w Tyczynie AZP: 105-76/4 – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1,
 - c) ochrona obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 5, 6,
 - d) w granicach strefy „E” – ekspozycji – ochrony pośredniej zabytkowych zespołów – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 3;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 9) zasady obsługi terenu:
 - a) obsługa z przyległych dróg: 1.1KDD, 1.2KDD oraz z dróg poza granicami planu,
 - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 6, 7, 8, 9,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 21. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.3MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej,

- b) dopuszcza się maksymalnie jeden lokal usługowy w budynku mieszkalnym na podstawie przepisów odrębnych, o funkcji służącej zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym z zakresu administracji, handlu detalicznego, oświaty, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), z wykluczeniem gastronomii, dyskotek i klubów nocnych, myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, logistyki i spedycji,
- c) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie: 0,4,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalnie: 0,2,
 - maksymalnie: 0,6,
- e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- f) maksymalna wysokość zabudowy: do 9 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 6, szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 12 m,
- g) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12,
- h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust.1,
- i) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2,
- j) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,
 - b) ochrona stanowiska archeologicznego nr 1 w Tyczynie AZP: 105-76/4 – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3,
 - c) ochrona obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 5, 6,
 - d) ochrona krzyża – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 7;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13:
 - e) minimalna powierzchnia działki: 500 m²,
 - f) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 9) zasady obsługi terenu:
 - a) obsługa z przyległej drogi 1.2KDD oraz z dróg poza granicami planu,
 - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 6, 7, 8, 9,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 22. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.4MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej,

- b) dopuszcza się maksymalnie jeden lokal usługowy w budynku mieszkalnym na podstawie przepisów odrębnych, o funkcji służącej zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym z zakresu administracji, handlu detalicznego, oświaty, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), z wykluczeniem gastronomii, dyskotek i klubów nocnych, myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, logistyki i spedycji,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie: 0,4,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalnie: 0,2,
 - maksymalnie: 0,8,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: do 9 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 6,
 - g) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 12 m,
 - h) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12,
 - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust.1,
 - j) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2,
 - k) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7, w tym w zakresie strefy ochrony widoku – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 3;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,
 - b) ochrona stanowiska archeologicznego nr 1 w Tyczynie AZP: 105-76/4 – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3,
 - c) ochrona obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 5, 6,
 - d) w granicach strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 1,
 - e) w granicach strefy „OW” – obserwacji archeologicznej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 2,
 - f) w granicach strefy historycznych umocnień ziemnych miasta (wały miejskie) w zieleni – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 4;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13:
- a) minimalna powierzchnia działki: 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 12 m;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 9) zasady obsługi terenu:
- a) obsługa z przyległych dróg: 1.2KDD, 1.2KR, 1.3KR,
 - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 6, 7, 8, 9,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 23. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.5MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej,
 - b) dopuszcza się maksymalnie jeden lokal usługowy w budynku mieszkalnym na podstawie przepisów odrębnych, o funkcji służącej zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym z zakresu administracji, handlu detalicznego, oświaty, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), z wykluczeniem gastronomii, dyskotek i klubów nocnych, myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, logistyki i spedycji,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie: 0,4,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalnie: 0,2,
 - maksymalnie: 0,8,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: do 9 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 6,
 - g) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 12 m,
 - h) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12,
 - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust.1,
 - j) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2,
 - k) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7, w tym w zakresie strefy ochrony widoku – zgodnie z ustaleniami § 7 ust.3;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,
 - b) ochrona stanowiska archeologicznego nr 1 w Tyczynie AZP: 105-76/4 – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3,
 - c) ochrona obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 5, 6,
 - d) w granicach strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 1,
 - e) w granicach strefy „OW” – obserwacji archeologicznej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 2,
 - f) w granicach strefy historycznych umocnień ziemnych miasta (wały miejskie) w zieleni – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 4;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 12 m;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 9) zasady obsługi terenu:
 - a) obsługa z przyległych dróg: 1.2KDD, 1.4KDD, 1.5KDD, 1.3KR,
 - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 6, 7, 8, 9,

c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;

10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 24. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1MWK**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna pierzejowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) drogi wewnętrzne,

b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zwarta pierzeja zabudowy wzdłuż 1.1KDL, ul. Grunwaldzka – zgodnie z rysunkiem planu,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,

c) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalnie: 0,8,

- maksymalnie: 1,2,

d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

e) maksymalna wysokość zabudowy: do 12 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 8,

f) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 25 m,

g) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 1,

h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust.1,

i) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust.1,

j) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2,

k) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;

5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,

b) ochrona stanowiska archeologicznego nr 1 w Tyczynie AZP: 105-76/4 – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3,

c) w granicach strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 1,

d) w granicach strefy „OW” – obserwacji archeologicznej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 2;

7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13:

a) minimalna powierzchnia działki: 800 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki: 29,5 m;

8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;

9) zasady obsługi terenu:

a) obsługa z przyległej drogi: 1.1KDL,

b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 6, 7, 8, 9,

c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;

10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 25. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1MN/U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usługowa z zakresu administracji, handlu, turystyki, gastronomii, oświaty, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, masażu, siłownie lub inne usługi, służące zaspokajaniu potrzeb ludności, z wykluczeniem dyskotek, klubów nocnych, myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) drogi wewnętrzne,
- b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie:

- wolnostojącej,
- bliźniaczej,
- lokalu mieszkalnego w budynku usługowym,

b) zabudowa usługowa w formie:

- wolnostojącej,
- lokali usługowych w budynku mieszkalnym,
- lokalu usługowego w budynku mieszkalnym wydzielonym na podstawie przepisów odrębnych, jedynie o funkcji służącej zaspokajaniu potrzeb ludności z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, biur projektowych i doradczych, oświaty, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, masażu,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalnie: 0,2,
- maksymalnie: 0,8,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

f) maksymalna wysokość zabudowy: do 9 m,

g) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 15 m,

h) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12,

i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust. 1,

j) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2,

k) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6, w tym w granicach strefie zieleni nadrzecznej – zgodnie z ustaleniami § 6 ust.1 pkt 2;

5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1;

7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13:

- a) minimalna powierzchnia działki: 500 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 9) zasady obsługi terenu:
 - a) obsługa z drogi 1.1KDL poprzez 1.6KR,
 - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 6, 7, 8, 9,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 26. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.2MN/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu administracji, handlu, turystyki, gastronomii, oświaty, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, masażu, siłownie lub inne usługi, służące zaspokajaniu potrzeb ludności, z wykluczeniem dyskotek, klubów nocnych, myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie:
 - wolnostojącej,
 - lokalu mieszkalnego w budynku usługowym,
 - b) zabudowa usługowa w formie:
 - wolnostojącej,
 - lokali usługowych w budynku mieszkalnym,
 - lokalu usługowego w budynku mieszkalnym wydzielonym na podstawie przepisów odrębnych, jedynie o funkcji służącej zaspokajaniu potrzeb ludności z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, biur projektowych i doradczych, oświaty, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, masażu,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalnie: 0,2,
 - maksymalnie: 0,8,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: do 9 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 6 i ust. 8,
 - g) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 15 m,
 - h) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12,
 - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust. 1,
 - j) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2,

- k) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6, w tym w granicach strefie zieleni nadrzecznej – zgodnie z ustaleniami § 6 ust.1 pkt 2;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,
 - b) ochrona obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 5, 6,
 - c) w granicach strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 1;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13:
 - b) minimalna powierzchnia działki: 500 m²,
 - c) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 9) zasady obsługi terenu:
 - a) obsługa z przyległej drogi: 1.1KDL,
 - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 6, 7, 8, 9,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 27. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.3MN/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu administracji, handlu, turystyki, gastronomii, oświaty, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, masażu, siłownie lub inne usługi, służące zaspokajaniu potrzeb ludności, z wykluczeniem dyskotek, klubów nocnych, myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie:
 - wolnostojącej,
 - lokalu mieszkalnego w budynku usługowym,
 - b) zabudowa usługowa w formie:
 - wolnostojącej,
 - lokali usługowych w budynku mieszkalnym,
 - lokalu usługowego w budynku mieszkalnym wydzielonym na podstawie przepisów odrębnych, jedynie o funkcji służącej zaspokajaniu potrzeb ludności z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, biur projektowych i doradczych, oświaty, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, masażu,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,

- d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalnie: 0,2,
 - maksymalnie: 0,8,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- f) maksymalna wysokość zabudowy: do 9 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 6 i ust. 8,
- g) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 15 m,
- h) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12,
- i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust. 1,
- j) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2,
- k) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6, w tym w granicach strefie zieleni nadrzecznej – zgodnie z ustaleniami § 6 ust.1 pkt 2;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,
 - b) ochrona stanowiska archeologicznego nr 1 w Tyczynie AZP: 105-76/4 – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3,
 - c) ochrona obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 5, 6,
 - d) w granicach strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 1;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 9) zasady obsługi terenu:
 - a) obsługa z przyległej drogi: 1.1KDL, 1.1KR,
 - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 6, 7, 8, 9,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 28. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.4MN/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu administracji, handlu, turystyki, gastronomii, oświaty, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, masażu, siłownie lub inne usługi, służące zaspokajaniu potrzeb ludności, z wykluczeniem dyskotek, klubów nocnych, myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie:

- wolnostojącej,
- lokalu mieszkalnego w budynku usługowym,

b) zabudowa usługowa w formie:

- wolnostojącej,
- lokali usługowych w budynku mieszkalnym,
- lokalu usługowego w budynku mieszkalnym wydzielonym na podstawie przepisów odrębnych, jedynie o funkcji służącej zaspokajaniu potrzeb ludności z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, biur projektowych i doradczych, oświaty, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), gabinetu kosmetyczne, fryzjerskie, masażu,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalnie: 0,2,
- maksymalnie: 0,8,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

f) maksymalna wysokość zabudowy: do 9 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 6 i ust. 8,

g) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 15 m,

h) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12,

i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust. 1,

j) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2,

k) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;

5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,

b) ochrona stanowiska archeologicznego nr 1 w Tyczynie AZP: 105-76/4 – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3,

c) w granicach strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 1,

d) w granicach strefy „OW” – obserwacji archeologicznej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 2;

7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13:

a) minimalna powierzchnia działki: 500 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;

8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;

9) zasady obsługi terenu:

a) obsługa z przyległej drogi: 1.1KDL, 1.3KDD oraz z dróg poza granicami planu,

b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 6, 7, 8, 9,

c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;

10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 29. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczonego na rysunku symbolem **1.5MN/U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usługowa z zakresu administracji, handlu, turystyki, gastronomii, oświaty, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, masażu, siłownie lub inne usługi, służące zaspokajaniu potrzeb ludności, z wykluczeniem dyskotek, klubów nocnych, myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) drogi wewnętrzne,
- b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zwarta pierzeja zabudowy wzdłuż 1.1KOR/KDL, ul. Rynek – zgodnie z rysunkiem planu,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie:

- wolnostojącej,
- lokalu mieszkalnego w budynku usługowym,

c) zabudowa usługowa w formie:

- wolnostojącej,
- lokali usługowych w budynku mieszkalnym,
- lokalu usługowego w parterze budynku mieszkalnego, na podstawie przepisów odrębnych, jedynie o funkcji służącej zaspokajaniu potrzeb ludności z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, biur projektowych i doradczych, oświaty, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, masażu,

d) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalnie: 0,2,
- maksymalnie: 1,

f) wskaźnik udział biologicznie czynnej minimalny: 30%,

g) maksymalna wysokość zabudowy: do 9 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 6 i ust. 8,

h) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 10,5 m,

i) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12,

j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust. 1,

k) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust. 1,

l) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2,

m) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;

3) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) ochrona budynku wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 1 pkt 2, ust. 2,

- b) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,
 - c) ochrona stanowiska archeologicznego nr 1 w Tyczynie AZP: 105-76/4 – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3,
 - d) ochrona obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 5, 6,
 - e) w granicach strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 1,
 - f) w granicach strefy „OW” – obserwacji archeologicznej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 2;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13:
- a) minimalna powierzchnia działki: 250 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 8 m;
- 6) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 7) zasady obsługi terenu:
- a) obsługa z przyległych dróg 1.1KOR/KDL, 1.3KDD, .4KR,
 - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 6, 7, 8, 9,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;
- 8) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 30. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczonego na rysunku symbolem **1.6MN/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu administracji, handlu, turystyki, gastronomii, oświaty, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, masażu, siłownie lub inne usługi, służące zaspokajaniu potrzeb ludności, z wykluczeniem dyskotek, klubów nocnych, myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) drogi wewnętrzne,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) zwarta pierzeja zabudowy wzdłuż 1.1KOR/KDL, ul. Rynek – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie:
 - wolnostojącej,
 - lokalu mieszkalnego w budynku usługowym,
 - c) zabudowa usługowa w formie:
 - wolnostojącej,
 - lokali usługowych w budynku mieszkalnym,
 - lokalu usługowego w parterze budynku mieszkalnego, wydzielonym na podstawie przepisów odrębnych, jedynie o funkcji służącej zaspokajaniu potrzeb ludności z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, biur projektowych i doradczych, oświaty, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, masażu,
 - d) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalnie: 0,2,
- maksymalnie: 1,
- f) wskaźnik udział biologicznie czynnej minimalny: 30%,
- g) maksymalna wysokość zabudowy: do 9 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 6,
- h) szerokość elewacji frontowej: zgodnie ze stanem istniejącym,
- i) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12,
- j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust. 1,
- k) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust. 1,
- l) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2,
- m) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,
 - b) ochrona stanowiska archeologicznego nr 1 w Tyczynie AZP: 105-76/4 – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3,
 - c) ochrona obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 5, 6,
 - d) w granicach strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 1,
 - e) w granicach strefy „OW” – obserwacji archeologicznej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 2;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13:
 - b) minimalna powierzchnia działki: 250 m²,
 - c) minimalna szerokość frontu działki: 6 m;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 9) zasady obsługi terenu:
 - a) obsługa z przyległych dróg 1.1KOR/KDL, 1.4KR,
 - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 6, 7, 8, 9,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 31. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczonego na rysunku symbolem **1.7MN/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu administracji, handlu, turystyki, gastronomii, oświaty, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, masażu, siłownie lub inne usługi, służące zaspokajaniu potrzeb ludności, z wykluczeniem dyskotek, klubów nocnych, myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) zwarta pierzeja zabudowy wzdłuż 1.1KOR/KDL, ul. Rynek – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie:
 - wolnostojącej,
 - lokalu mieszkalnego w budynku usługowym,
 - c) zabudowa usługowa w formie:
 - wolnostojącej,
 - lokali usługowych w budynku mieszkalnym,
 - lokalu usługowego w parterze budynku mieszkalnego, wydzielonym na podstawie przepisów odrębnych, jedynie o funkcji służącej zaspokajaniu potrzeb ludności z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, biur projektowych i doradczych, oświaty, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, masażu,
 - d) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalnie: 0,2,
 - maksymalnie: 1,
 - f) wskaźnik udział biologicznie czynnej minimalny: 40%,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy: do 7 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 6 i ust. 8,
 - h) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 10 m,
 - i) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12,
 - j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust. 1,
 - k) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust. 1,
 - l) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2,
 - m) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,
 - b) ochrona stanowiska archeologicznego nr 1 w Tyczynie AZP: 105-76/4 – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3,
 - c) ochrona obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 5, 6,
 - d) w granicach strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 1,
 - e) w granicach strefy „OW” – obserwacji archeologicznej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 2,
 - f) w granicach strefy historycznych umocnień ziemnych miasta (wały miejskie) w zieleni – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 4;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13:
- a) minimalna powierzchnia działki: 300 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 6 m;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;

9) zasady obsługi terenu:

- a) obsługa z przyległych dróg 1.1KOR/KDL, 1.6KDD, 1.5KR,
- b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 6, 7, 8, 9,
- c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;

10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 32. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczonego na rysunku symbolem **1.8MN/U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usługowa z zakresu administracji, handlu, turystyki, gastronomii, oświaty, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, masażu, siłownie lub inne usługi, służące zaspokajaniu potrzeb ludności, z wykluczeniem dyskotek, klubów nocnych, myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) drogi wewnętrzne,
- b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) zwarta pierzeja zabudowy wzdłuż 1.8KDD ul. Kopernika – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie:

- wolnostojącej,
- lokalu mieszkalnego w budynku usługowym,

c) zabudowa usługowa w formie:

- wolnostojącej,
- lokali usługowych w budynku mieszkalnym,
- lokalu usługowego w parterze budynku mieszkalnego, na podstawie przepisów odrębnych, jedynie o funkcji służącej zaspokajaniu potrzeb ludności z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, biur projektowych i doradczych, oświaty, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, masażu,

d) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,

e) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalnie: 0,2,
- maksymalnie: 1,

f) wskaźnik udział biologicznie czynnej minimalny: 40%,

g) maksymalna wysokość zabudowy: do 9 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 8,

h) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 18 m,

i) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12,

j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust. 1,

k) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust. 1,

l) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2,

m) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7, tym w zakresie otwarcia widokowego i punktu widokowego – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 2, 3;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 10 m;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,
 - b) ochrona budynku wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 1 pkt 2, ust. 2,
 - c) ochrona stanowiska archeologicznego nr 1 w Tyczynie AZP: 105-76/4 – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3,
 - d) w granicach strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 1,
 - e) w granicach strefy „OW” – obserwacji archeologicznej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 2,
 - f) w granicach strefy historycznych umocnień ziemnych miasta (wały miejskie) w zieleni – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 4;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 9) zasady obsługi terenu:
 - a) obsługa z przyległych dróg 1.6KDD, 1.8KDD, 1.5KR,
 - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 6, 7, 8, 9,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 33. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczonego na rysunku symbolem **1.9MN/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu administracji, handlu, turystyki, gastronomii, oświaty, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, masażu, siłownie lub inne usługi, służące zaspokajaniu potrzeb ludności, z wykluczeniem dyskotek, klubów nocnych, myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zwarta pierzeja zabudowy wzdłuż 1.8KDD, ul. Kopernika – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie:
 - wolnostojącej,
 - lokalu mieszkalnego w budynku usługowym,
 - c) zabudowa usługowa w formie:
 - wolnostojącej,
 - lokali usługowych w budynku mieszkalnym,

- lokalu usługowego w parterze budynku mieszkalnego, na podstawie przepisów odrębnych, jedynie o funkcji służącej zaspokajaniu potrzeb ludności z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, biur projektowych i doradczych, oświaty, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, masażu,
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalnie: 0,2,
 - maksymalnie: 1,
- f) wskaźnik udział biologicznie czynnej minimalny: 40%,
- g) maksymalna wysokość zabudowy: do 9 m z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 6 i ust. 8,
- h) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 16 m,
- i) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12,
- j) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust. 1,
- k) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust. 1,
- l) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2,
- m) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 10 m;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,
 - b) ochrona stanowiska archeologicznego nr 1 w Tyczynie AZP: 105-76/4 – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3,
 - c) ochrona obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 5, 6,
 - d) w granicach strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 1,
 - e) w granicach strefy „OW” – obserwacji archeologicznej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 2,
 - f) w granicach strefy historycznych umocnień ziemnych miasta (wały miejskie) w zieleni – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 4;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 9) zasady obsługi terenu:
 - a) obsługa z przyległych dróg 1.6KDD, 1.8KDD,
 - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 6, 7, 8, 9,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 34. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczonego na rysunku symbolem **1.10MN/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu administracji, handlu, turystyki, gastronomii, oświaty, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, masażu, siłownie lub inne usługi, służące zaspokajaniu potrzeb ludności, z wykluczeniem dyskotek, klubów nocnych, myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) drogi wewnętrzne,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie:
 - wolnostojącej,
 - lokalu mieszkalnego w budynku usługowym,
 - b) zabudowa usługowa w formie:
 - wolnostojącej,
 - lokali usługowych w budynku mieszkalnym,
 - lokalu usługowego w parterze budynku mieszkalnego, na podstawie przepisów odrębnych, jedynie o funkcji służącej zaspokajaniu potrzeb ludności z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, biur projektowych i doradczych, oświaty, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, masażu,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalnie: 0,2,
 - maksymalnie: 1,
 - e) wskaźnik udział biologicznie czynnej minimalny: 40%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: do 9 m z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 6 i ust. 8,
 - g) szerokość elewacji frontowej: zgodnie ze stanem istniejącym,
 - h) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12,
 - i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust. 1,
 - j) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust. 1,
 - k) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2,
 - l) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13:
- a) minimalna powierzchnia działki: 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 10 m;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,
 - b) ochrona stanowiska archeologicznego nr 1 w Tyczynie AZP: 105-76/4 – zgodnie z ustaleniami § ust. 3,

- c) ochrona obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 5, 6,
 - d) w granicach strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 1,
 - e) w granicach strefy „OW” – obserwacji archeologicznej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 2,
 - f) w granicach strefy historycznych umocnień ziemnych miasta (wały miejskie) w zieleni – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 4;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 9) zasady obsługi terenu:
- a) obsługa z przyległych dróg 1.2KDL, 1.6KDD, 1.9KDD,
 - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 6, 7, 8, 9,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 35. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług**, oznaczonego na rysunku symbolem **1.1MW/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu administracji, handlu, turystyki, gastronomii, oświaty, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, masażu, siłownie lub inne usługi, służące zaspokajaniu potrzeb ludności, z wykluczeniem dyskotek, klubów nocnych, myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) drogi wewnętrzne,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalnie: 0,2,
 - maksymalnie 0,8,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: do 9 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 6,
 - e) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie do 15 m,
 - f) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust. 1,
 - h) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2,
 - i) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6, w tym w granicach strefie zieleni nadrzecznej – zgodnie z ustaleniami § 6 ust.1 pkt 2;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,
 - b) ochrona obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 5, 6,
 - c) w granicach strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 1;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13:
- a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 16 m;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 9) zasady obsługi terenu:
- a) obsługa z przyległych dróg: 1.1KDL,
 - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 6, 7, 8, 9,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 36. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług**, oznaczonego na rysunku symbolem **1.2MW/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu administracji, handlu, turystyki, gastronomii, oświaty, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, masażu, siłownie lub inne usługi, służące zaspokajaniu potrzeb ludności, z wykluczeniem dyskotek, klubów nocnych, myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) drogi wewnętrzne,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalnie: 0,2,
 - maksymalnie: 2,3, w tym nadziemnej: 1,5,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: do 10,5 m, do 3 kondygnacji,
 - e) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie do 50 m, z zastrzeżeniem: stosowania podziałów elewacji na moduły o długości maksymalnej do 12 m,
 - f) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust. 1,
 - h) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2,
 - i) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3,
 - j) nakaz zróżnicowania rzutu oraz detali architektonicznych, a także zróżnicowania wysokości budynków o nie mniej niż 0,5 m względem siebie,

- k) nakaz zróżnicowania wysokości pomiędzy poszczególnymi modułami elewacji budynku o nie mniej niż 0,5 m względem siebie,
- l) nakaz zróżnicowania detali architektonicznych pomiędzy poszczególnymi modułami budynku;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7, w tym w zakresie strefy ochrony widoku zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 3;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,
 - b) ochrona stanowiska archeologicznego nr 1 w Tyczynie AZP: 105-76/4 – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3,
 - c) w granicach strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 1,
 - d) w granicach strefy „OW” – obserwacji archeologicznej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 2,
 - e) w granicach historycznych umocnień ziemnych miasta (wały miejskie) w zieleni – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 4;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 16 m;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 9) zasady obsługi terenu:
 - a) obsługa z przyległych dróg: 1.2KDD, 1.2KR,
 - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 6, 7, 8, 9,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 37. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług**, oznaczonego na rysunku symbolem **1.3MW/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu administracji, handlu, turystyki, gastronomii, oświaty, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, masażu, siłownie lub inne usługi, służące zaspokajaniu potrzeb ludności, z wykluczeniem dyskotek, klubów nocnych, myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalnie: 0,2,
 - maksymalnie: 1,5,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

- d) maksymalna wysokość zabudowy: do 9 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 8,
 - e) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie do 16 m,
 - f) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust. 1,
 - h) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust. 1,
 - i) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2,
 - j) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,
 - b) ochrona stanowiska archeologicznego nr 1 w Tyczynie AZP: 105-76/4 – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3,
 - c) w granicach strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 1,
 - d) w granicach strefy „OW” – obserwacji archeologicznej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 2;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13:
- a) minimalna powierzchnia działki: 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 17,5 m;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 9) zasady obsługi terenu:
- a) obsługa z przyległych dróg: 1.1KOR/KDL, 1.2KR, 1.3KR,
 - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 6, 7, 8, 9,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 38. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług**, oznaczonego na rysunku symbolem **1.1MWK/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna pierzejowa,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu administracji, handlu, turystyki, gastronomii, oświaty, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, masażu, siłownie lub inne usługi, służące zaspokajaniu potrzeb ludności, z wykluczeniem dyskotek, klubów nocnych, myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) drogi wewnętrzne,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) zwarta pierzeja zabudowy wzdłuż 1.1KDL, ul. Grunwaldzka – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,7,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalnie: 1,4,
- maksymalnie: 2,1,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy: do 8 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 6,
- f) szerokość elewacji frontowej: zgodna z szerokością istniejącej zabudowy,
- g) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12,
- h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust. 1,
- i) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust.1,
- j) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2,
- k) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,
 - b) ochrona stanowiska archeologicznego nr 1 w Tyczynie AZP: 105-76/4 – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3,
 - c) ochrona obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 5, 6,
 - d) w granicach strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 1,
 - e) w granicach strefy „OW” – obserwacji archeologicznej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 2;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 16 m;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 9) zasady obsługi terenu:
 - a) obsługa z przyległych dróg: 1.1KDL, 1.2KDL,
 - b) potrzeby parkingowe – nie ustala się,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 39. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług**, oznaczonego na rysunku symbolem **1.2MWK/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna pierzejowa,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu administracji, handlu, turystyki, gastronomii, oświaty, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, masażu, siłownie lub inne usługi, służące zaspokajaniu potrzeb ludności, z wykluczeniem dyskotek, klubów nocnych, myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) zwarta pierzeja zabudowy wzdłuż 1.1KDL, ul. Grunwaldzka oraz 1.1KOR/KDL, ul. Rynek – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalnie: 0,2,
 - maksymalnie: 1,5,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: do 9 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 6 i ust. 8,
 - d) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 25 m,
 - e) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust. 1,
 - g) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust.1,
 - h) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2,
 - i) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,
 - b) ochrona stanowiska archeologicznego nr 1 w Tyczynie AZP: 105-76/4 – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3,
 - c) ochrona obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 5, 6,
 - d) w granicach strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 1,
 - e) w granicach strefy „OW” – obserwacji archeologicznej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 2;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13:
- a) minimalna powierzchnia działki: 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 16 m;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 9) zasady obsługi terenu:
- a) obsługa z przyległych dróg: 1.1KOR/KDL, 1.1KDL, 1.2KR,
 - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 6, 7, 8, 9,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.
- § 40.** Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług**, oznaczonego na rysunku symbolem **1.3MWK/U**, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna pierzejowa,

- b) zabudowa usługowa z zakresu administracji, handlu, turystyki, gastronomii, oświaty, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, masażu, siłownie lub inne usługi, służące zaspokajaniu potrzeb ludności, z wykluczeniem dyskotek, klubów nocnych, myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) drogi wewnętrzne,
- b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) zwarta pierzeja zabudowy wzdłuż 1.1KOR/KDL, ul. Rynek – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy:
- minimalnie: 0,4,
 - maksymalnie 1,2,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy: do 8 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 6,
- f) szerokość elewacji frontowej: zgodna z szerokością istniejącej zabudowy pierzejowej,
- g) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12,
- h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust. 1,
- i) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust.1,
- j) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2,
- k) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,
- b) ochrona stanowiska archeologicznego nr 1 w Tyczynie AZP: 105-76/4 – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3,
- c) ochrona obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 5, 6,
- d) w granicach strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 1,
- e) w granicach strefy „OW” – obserwacji archeologicznej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 2;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13:
- a) minimalna powierzchnia działki: 400 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 9 m;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 9) zasady obsługi terenu:
- a) obsługa z przyległych dróg: 1.1KOR/KDL, 1.4KR,
- b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 6, 7, 8, 9,
- c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;

10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 41. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług**, oznaczonego na rysunku symbolem 1.4MWK/U, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna pierzejowa,
- b) zabudowa usługowa z zakresu administracji, handlu, turystyki, gastronomii, oświaty, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, masażu, siłownie lub inne usługi, służące zaspokajaniu potrzeb ludności, z wykluczeniem dyskotek, klubów nocnych, myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) drogi wewnętrzne,
- b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) zwarta pierzeja zabudowy wzdłuż 1.2KDD, ul. Mickiewicza – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalnie: 0,4,
 - maksymalnie 1,2,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy: do 9 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 6 i ust. 8,
- f) szerokość elewacji frontowej: zgodna z szerokością istniejącej zabudowy pierzejowej,
- g) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12,
- h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust. 1,
- i) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust. 1,
- j) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2,
- k) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;

5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 1 pkt 1,
- b) ochrona stanowiska archeologicznego nr 1 w Tyczynie AZP: 105-76/4 – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3,
- c) ochrona obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 5, 6,
- d) w granicach strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 1,
- e) w granicach strefy „OW” – obserwacji archeologicznej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 2;

7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13:

- a) minimalna powierzchnia działki: 600 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 13 m;

8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;

9) zasady obsługi terenu:

- a) obsługa z przyległych dróg: 1.2KDL, 1.4KR,
- b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 6, 7, 8, 9,
- c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;

10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 42. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług**, oznaczonego na rysunku symbolem **1.5MWK/U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna pierzejowa,
- b) zabudowa usługowa z zakresu kultury, administracji, handlu, turystyki, gastronomii, oświaty, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, masażu, siłownie lub inne usługi, służące zaspokajaniu potrzeb ludności, z wykluczeniem dyskotek, klubów nocnych, myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) drogi wewnętrzne,
- b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) zwarta pierzeja zabudowy wzdłuż 1.1KOR/KDL, ul. Rynek, 1.2KDL, ul. Mickiewicza, 1.7KDD, ul. Strażacka, 1.8KDD, ul. Kopernika – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalnie: 0,4,
 - maksymalnie 1,8,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy: do 8 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 6 i ust. 8,
- f) szerokość elewacji frontowej: zgodna z szerokością istniejącej zabudowy pierzejowej,
- g) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12,
- h) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust.1,
- i) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2,
- j) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;

5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) ochrona budynków wpisanych do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 1 pkt 2, ust. 2,
- b) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisane do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,
- c) ochrona stanowiska archeologicznego nr 1 w Tyczynie AZP: 105-76/4 – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3,
- d) w granicach strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 1,
- e) w granicach strefy „OW” – obserwacji archeologicznej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 2,

- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 9) zasady obsługi terenu:
 - a) obsługa z przyległych dróg: 1.1KOR/KDL, 1.2KDL, 1.7KDD, 1.8KDD,
 - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 6, 7, 8, 9,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 43. Dla **terenu usług**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu administracji, poczty, handlu, turystyki, gastronomii, oświaty, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, masażu, siłownie lub inne usługi, służące zaspokajaniu potrzeb ludności, z wykluczeniem myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalnie: 0,2,
 - maksymalnie 0,6,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 8,
 - e) szerokość elewacji frontowej: zgodnie ze stanem istniejącym,
 - f) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust. 1,
 - h) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2,
 - i) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,
 - b) ochrona stanowiska archeologicznego nr 1 w Tyczynie AZP: 105-76/4 – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3,
 - c) ochrona obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 5, 6,
 - d) w granicach strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 1,
 - e) w granicach strefy „OW” – obserwacji archeologicznej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 2,

- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 9) zasady obsługi terenu:
 - a) obsługa z przyległych dróg: 1.4KDD, 1.3KR,
 - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 6, 7, 8, 9,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 44. Dla **terenu usług**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.2U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu administracji, biur, handlu, turystyki, gastronomii, oświaty, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, masażu, siłownie lub inne usługi, służące zaspokajaniu potrzeb ludności, z wykluczeniem myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zwarta pierzeja zabudowy wzdłuż 1.1KOR/KDL ul. Rynek – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalnie: 0,2,
 - maksymalnie 1,2,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: do 9 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 8,
 - f) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 35 m, z zastrzeżeniem stosowania podziałów elewacji na moduły o długości maksymalnej do 12 m,
 - g) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 11,
 - h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 11 ust. 1,
 - i) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust.1,
 - j) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2,
 - k) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7, w tym otwarcia widokowe i punkt widokowe – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 2 i 3;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,
 - b) ochrona stanowiska archeologicznego nr 1 w Tyczynie AZP: 105-76/4 – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3,

- c) w granicach strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 1,
 - d) w granicach strefy „OW” – obserwacji archeologicznej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 2,
 - e) w granicach historycznych umocnień ziemnych miasta (wały miejskie) w zieleni – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 4;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13:
- a) minimalna powierzchnia działki: 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 10 m;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 9) zasady obsługi terenu:
- a) obsługa z przyległych dróg: 1.1KOR/KDL, 1.4KDD, 1.6KDD,
 - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 6, 7, 8, 9,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.
- § 45. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.3U, ustala się:**
- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu administracji, handlu, turystyki, gastronomii, oświaty, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, masażu, siłownie lub inne usługi, służące zaspokajaniu potrzeb ludności, z wykluczeniem myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zwarta pierzeja zabudowy wzdłuż 1.2KDL ul. Mickiewicza – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalnie: 0,2,
 - maksymalnie 1,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: do 9 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 8,
 - f) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 25 m,
 - g) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12,
 - h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust. 1,
 - i) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust.1,
 - j) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2,
 - k) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;
 - 5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7;
 - 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,
 - b) ochrona stanowiska archeologicznego nr 1 w Tyczynie AZP: 105-76/4 – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3,
 - c) w granicach strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 1,
 - d) w granicach strefy „OW” – obserwacji archeologicznej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 2;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13:
- a) minimalna powierzchnia działki: 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 10 m;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 9) zasady obsługi terenu:
- a) obsługa z przyległej drogi 1.2KDL,
 - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 6, 7, 8, 9,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 46. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.4U, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu administracji, zamieszkania zbiorowego, takie jak akademik, hostel, hotel, usługi turystyki, handlu, gastronomii, oświaty, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, masażu, siłownie lub inne usługi, służące zaspokajaniu potrzeb ludności, z wykluczeniem myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zwarta pierzeja zabudowy wzdłuż 1.8KDD ul. Kopernika – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalnie: 0,2,
 - maksymalnie 1,0,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 6,
 - f) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 18 m,
 - g) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 11,
 - h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust. 1,
 - i) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust.1,
 - j) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2,
 - k) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,
- b) ochrona stanowiska archeologicznego nr 1 w Tyczynie AZP: 105-76/4 – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3,
- c) ochrona obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 5, 6,
- d) w granicach strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 1,
- e) w granicach strefy „OW” – obserwacji archeologicznej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 2,
- f) w granicach historycznych umocnień ziemnych miasta (wały miejskie) w zieleni – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 4;

7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13:

- a) minimalna powierzchnia działki: 500 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;

8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;

9) zasady obsługi terenu:

- a) obsługa z przyległych dróg: 1.6KDD, 1.8KDD,
- b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 6, 7, 8, 9,
- c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;

10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 47. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.5U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu administracji, handlu, turystyki, gastronomii, oświaty, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, masażu, siłownie lub inne usługi, służące zaspokajaniu potrzeb ludności, z wykluczeniem myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalnie: 0,2,
 - maksymalnie 0,8,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 40%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: do 8 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 8,
 - e) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 20 m,
 - f) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 11,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 11 ust. 1,
 - h) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2,
 - i) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;

- 5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,
 - b) ochrona stanowiska archeologicznego nr 1 w Tyczynie AZP: 105-76/4 – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3,
 - c) w granicach strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 1,
 - d) w granicach strefy „OW” – obserwacji archeologicznej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 2,
 - e) w granicach historycznych umocnień ziemnych miasta (wały miejskie) w zieleni – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 4;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 9) zasady obsługi terenu:
 - a) obsługa z przyległej drogi 1.2KDL oraz z drogi poza granicami planu,
 - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 6, 7, 8, 9,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 48. Dla **terenu usług handlu**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1UH**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m²,
 - b) usługi gastronomii, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, masażu, siłownie lub inne usługi, służące zaspokajaniu potrzeb ludności, z wykluczeniem myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalnie: 0,2,
 - maksymalnie: 1,0,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: do 8 m,
 - e) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 50 m, z zastrzeżeniem pkt 12 lit d,
 - f) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 11,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 11 ust. 1,
 - h) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2,

- i) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6, w tym w granicach strefie zieleni nadrzecznej – zgodnie z ustaleniami § 6 ust.1 pkt 2;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,
 - b) ochrona stanowiska archeologicznego nr 1 w Tyczynie AZP: 105-76/4 – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3,
 - c) w granicach strefy „E” – ekspozycji – ochrony pośredniej zabytkowych zespołów – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 3,
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 9) zasady obsługi terenu:
 - a) obsługa z przyległej drogi 1.1KDD oraz z drogi poza granicami planu,
 - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 6, 7,8, 9,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 49. Dla terenu **usług zdrowia**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1UZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi zdrowia (z wyjątkiem szpitali);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) istniejący lokal mieszkalny do zachowania;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalnie: 0,4,
 - maksymalnie: 1,0,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: do 10 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 8,
 - e) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 20 m,
 - f) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust. 1
 - h) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2,
 - i) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7;

- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 w tym:
- a) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,
 - b) ochrona stanowiska archeologicznego nr 1 w Tyczynie AZP: 105-76/4 – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3,
 - c) w granicach strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 1,
 - d) w granicach strefy „OW” – obserwacji archeologicznej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 2,
 - e) w granicach historycznych umocnień ziemnych miasta (wały miejskie) w zieleni – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 4;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami § 13:
- a) minimalna powierzchnia działki: 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 9) zasady obsługi terenu:
- a) obsługa z przyległych dróg 1.1KOR/KDL, 1.1KDL, 1.3KDD,
 - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 6, 7, 8, 9,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 50. Dla terenu **usług edukacji lub kultu religijnego**, oznaczonego na rysunku symbolem **1.1UE/UR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi edukacji,
 - b) usługi kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa zamieszkania zbiorowego,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalnie: 0,2,
 - maksymalnie: 0,8,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: do 9 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 6 i ust. 8,
 - f) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 15 m,
 - g) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12,
 - h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust. 1,
 - i) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust.1,
 - j) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2,

- k) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;
 - 5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7;
 - 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,
 - b) ochrona stanowiska archeologicznego nr 1 w Tyczynie AZP: 105-76/4 – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3,
 - c) ochrona obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 5, 6,
 - d) ochrona krzyża – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 7,
 - e) w granicach strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 1,
 - f) w granicach strefy „OW” – obserwacji archeologicznej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 2;
 - 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
 - 8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
 - 9) zasady obsługi terenu:
 - a) obsługa z przyległych dróg: 1.1KDL, 1.2KDD, 1.1KR,
 - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 6, 7, 8, 9,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;
 - 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.
- § 51.** Dla terenu **usług kultu religijnego**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1UR**, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi kultu religijnego;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleni urządzona,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 8, w tym:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – zgodnie ze stanem istniejącym,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – zgodnie ze stanem istniejącym,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – zgodnie ze stanem istniejącym,
 - e) szerokość elewacji frontowej – zgodnie ze stanem istniejącym,
 - f) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust.1,
 - g) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2,
 - h) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6, w tym w zakresie wartościowych drzew – zgodnie z ustaleniami § 6 ust.1 pkt 4;

- 5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7, w tym ochrony dominanty architektonicznej – zgodnie z ustaleniami § 7 ust.1 pkt 5;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 1 pkt 2, ust. 2,
 - b) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,
 - c) ochrona stanowiska archeologicznego nr 1 w Tyczynie AZP: 105-76/4 – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3,
 - d) w granicach strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 1,
 - e) w granicach strefy „OW” – obserwacji archeologicznej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 2,
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości ;
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1700 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 70 m;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 9) zasady obsługi terenu:
 - a) obsługa z przyległych dróg 1.2KDL, 1.7KDD, 1.8KDD,
 - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 6, 7, 8, 9,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 52. Dla terenu **usług kultu religijnego lub opieki społecznej**, oznaczonego na rysunku symbolem **1.1UR/UOS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi kultu religijnego,
 - b) usługi opieki społecznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa zamieszkania zbiorowego,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 8, w tym:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – zgodnie ze stanem istniejącym,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – zgodnie ze stanem istniejącym,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – do 9 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 8,
 - e) szerokość elewacji frontowej – zgodnie ze stanem istniejącym,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust. 1,
 - g) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust. 1,
 - h) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2,
 - i) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;

- 5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7, w tym w zakresie otwarć widokowych i punktów;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) ochrona budynku wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 1 pkt 2, ust. 2,
 - b) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,
 - c) ochrona stanowiska archeologicznego nr 1 w Tyczynie AZP: 105-76/4 – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3,
 - d) w granicach strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 1,
 - e) w granicach strefy „OW” – obserwacji archeologicznej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 2,
 - f) w granicach historycznych umocnień ziemnych miasta (wały miejskie) w zieleni – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 4;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 9) zasady obsługi terenu:
 - a) obsługa z przyległej drogi 1.2KDL,
 - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 6, 7, 8, 9,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 53. Dla **terenu usług administracji lub kultury**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1UAA/UK**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu administracji, biur, kultury, oświaty;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne, parking,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zwarta pierzeja zabudowy wzdłuż 1.1KOR/KDL, ul. Rynek – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalnie: 0,2,
 - maksymalnie 1,2,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: do 10,5 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 6 i ust. 8 oraz zachowaniem obecnej wysokości budynku urzędu gminy w części rozbudowywanej, o ile powierzchnia istniejącej zabudowy nie zostanie zwiększona o więcej niż 20%,
 - f) szerokość elewacji frontowej: do 19 m,
 - g) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 11,
 - h) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 11 ust. 1,

- i) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust.1,
 - j) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2,
 - k) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,
 - b) ochrona stanowiska archeologicznego nr 1 w Tyczynie AZP: 105-76/4 – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3,
 - c) w granicach strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 1,
 - d) w granicach strefy „OW” – obserwacji archeologicznej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 2,
 - e) w granicach historycznych umocnień ziemnych miasta (wały miejskie) w zieleni – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 4;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13:
- a) minimalna powierzchnia działki: 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 9) zasady obsługi terenu:
- a) obsługa z przyległych dróg: 1.1KOR/KDL, 1.4KDD, 1.6KDD,
 - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 6, 7, 8, 9,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.
- § 54.** Dla terenu **wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonego symbolem **1.1WS**, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wodne, w tym budowle przeciwpowodziowe;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;
 - 5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7;
 - 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,
 - b) w granicach strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 1,
 - 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 5;
 - 8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
 - 9) zasady obsługi terenu:
 - a) obsługa z przyległych dróg: 1.1KDL, 1.6KR oraz z dróg poza granicami planu,
 - b) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;

10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 55. Dla terenu **wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonego symbolem **1.2WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wodne, w tym budowle przeciwpowodziowe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,
 - b) w granicach strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami 8 ust. 4 pkt 1,
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 5;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 9) zasady obsługi terenu:
 - a) obsługa z przyległych dróg: 1.1KDL, 1.1KR, 1.6KR,
 - b) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 56. Dla terenu **zieleni urządzonej**, oznaczonego symbolem **1.1ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zieleń urządzona;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację:
 - ciągów pieszych,
 - urządzeń wodnych, w tym budowli przeciwpowodziowych,
 - urządzeń rekreacyjnych niekubaturowych,
 - urządzeń infrastruktury technicznej;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,
 - b) w granicy strefy „E” – ekspozycji – ochrony pośredniej zabytkowych zespołów – zgodnie z ustaleniami 8 ust. 4 pkt 3;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 5;
- 6) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 7) zasady obsługi terenu:
 - a) obsługa z drogi 1.1KDL poprzez 1.6KR oraz z dróg poza granicami planu,

b) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;

8) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 57. Dla terenu **zieleni urządzonej**, oznaczonego symbolem **1.2ZP**, ustala się:

1) przeznaczenie: zieleń urządzona;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizowania zabudowy,

b) dopuszcza się realizację:

- ciągów pieszych,

- urządzeń wodnych, w tym budowli przeciwpowodziowych,

- urządzeń rekreacyjnych niekubaturowych,

- urządzeń infrastruktury technicznej,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;

4) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,

b) w granicach strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 1;

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 5;

6) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;

7) zasady obsługi terenu:

a) obsługa z przyległej drogi 1.1KDL, 1.1KR,

b) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;

8) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 58. Dla terenu **rynku lub zieleni urządzonej**, oznaczonego symbolem: **1.1KOR/ZP**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) plac miejski,

b) zieleń urządzona,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi gastronomii, turystyki,

b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację:

- ciągów pieszych,

- obiektów i urządzeń rekreacyjnych,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 120 m²,

c) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalnie: 0,001,

- maksymalnie: 0,2,
- d) maksymalna wysokość zabudowy: do 5 m,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
- f) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6, w tym w zakresie wartościowych drzew – zgodnie z ustaleniami § 6 ust.1 pkt 4;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7, w tym w zakresie przestrzeni wymagającej szczególnej aranżacji - zgodnie z ustaleniami - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 5;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,
 - b) ochrona stanowiska archeologicznego nr 1 w Tyczynie AZP: 105-76/4 – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3,
 - c) ochrona pomnika – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 7,
 - d) w granicach strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 1,
 - e) w granicach strefy „OW” – obserwacji archeologicznej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 2;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 5;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 9) zasady obsługi terenu:
 - a) obsługa z drogi publicznej klasy lokalnej - terenu 1.1 KOR/KDL,
 - b) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 59. Dla terenu rynku lub drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego symbolem 1.1KOR/KDL, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) plac miejski,
 - b) droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) parking;
 - b) zieleni urządzona,
 - c) urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7, w tym w zakresie:
 - a) punktów widokowych – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 2,
 - b) przestrzeni wymagającej szczególnej aranżacji - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 5;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) ochrona zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 pkt 1,

- b) ochrona stanowiska archeologicznego nr 1 w Tyczninie AZP: 105-76/4 – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3,
 - c) w granicach strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 1,
 - d) w granicach strefy „OW” – obserwacji archeologicznej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 2;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 5;
- 7) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 8) zasady obsługi terenu:
- a) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 14 ust. 3,
 - b) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;
- 9) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 60. Dla terenu produkcji, oznaczonego symbolem 2.1P, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) zabudowa produkcyjna,
 - b) magazyny,
 - c) składy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) usługi,
 - b) drogi wewnętrzne, parking,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy związanej z następującymi działalnościami gospodarczymi:
- a) produkcją metali, cementu, wapna, szkła, włókna mineralnego, papieru, wyrobu produktów azbestowych, skór i wyrobów ze skór wyprawianych, produktów włókienniczych,
 - b) produkcją materiałów opałowych paliw stałych węgla kamiennego i brunatnego,
 - c) produkcją i przetwórstwem tłuszczów roślinnych i zwierzęcych, w tym produkcją paliw z produktów roślinnych,
 - d) produkcją i przetwórstwem artykułów spożywczych: wyrobów mleczarskich o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok, mięsa i wyrobów z mięsa, cukry, skrobi i wyrobów skrobiowych, tranu lub mączki rybnej,
 - e) usług związanych z unieszkodliwianiem lub odzyskiem materiałów wybuchowych,
 - f) usług związanych z przeprowadzaniem kremacji zwierząt, grzebowiska zwierząt;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 1,5,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: do 15 m,
 - d) minimalny udziału powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 1 pkt 1,
 - f) sytuowanie zabudowy w stosunku do granic działki - zgodnie z ustaleniami § 11,
 - g) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 2,

- h) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 3;
- 5) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 6) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8;
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 13,
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
- 9) zasady obsługi terenu:
 - a) obsługa z przyległych dróg **2.1KDD, 2.2KDD, 2.1KR** oraz z dróg poza granicami planu,
 - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, 4, 6, 7,8, 9,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 11) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 61. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami: **1.1KDL, 1.2KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna:
 - dla ulicy 1.1KDL szerokość w liniach rozgraniczających zmienna nie mniejsza niż 13 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla ulicy 1.2KDL szerokość w liniach rozgraniczających zmienna nie mniejsza niż 8 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) parkowanie - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się,
 - d) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez ulice kategorii gminnej – poza granicami planu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ochrona kapliczki – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 7;
- 7) zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych – zgodnie z ustaleniami § 10;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 9) zasady obsługi terenu:
 - a) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 14 ust. 3,
 - b) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 62. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: **1.1KDD, 1.2KDD, 1.3KDD, 1.4KDD, 1.5KDD, 1.6KDD, 1.7KDD, 1.8KDD, 1.9KDD, 2.1KDD, 2.2KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu:

a) szerokość drogi:

- dla ulicy 1.1KDD szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: nie mniejsza niż 5 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla ulicy 1.2KDD szerokość w liniach rozgraniczających zmienna nie mniejsza niż 9,5 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla ulicy 1.3KDD szerokość w liniach rozgraniczających zmienna nie mniejsza niż 5,4 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla ulicy 1.4KDD szerokość w liniach rozgraniczających zmienna nie mniejsza niż 7,5 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla ulicy 1.5KDD szerokość w liniach rozgraniczających zmienna nie mniejsza niż 7 – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla ulicy 1.6KDD szerokość w liniach rozgraniczających zmienna nie mniejsza niż 5 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla ulicy 1.7KDD szerokość w liniach rozgraniczających zmienna nie mniejsza niż 7 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla ulicy 1.8KDD szerokość w liniach rozgraniczających zmienna nie mniejsza niż 6,2 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla ulicy 1.9KDD szerokość w liniach rozgraniczających zmienna nie mniejsza niż 4 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla ulicy 2.1KDD szerokość poszerzenia drogi w liniach rozgraniczających: 1,5 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla ulicy 2.2KDD szerokość poszerzenia drogi w liniach rozgraniczających: 1,3 m – zgodnie z rysunkiem planu;

b) parkowanie - zgodnie z ustaleniami § 14 ust. 3,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1%,

d) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez ulice poza granicami planu;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;

5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7, w tym w zakresie przestrzeni wymagającej szczególnej aranżacji - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 5;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8;

7) zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych – zgodnie z ustaleniami § 10;

8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;

9) zasady obsługi terenu:

a) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 14 ust. 3,

b) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 15;

10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 63. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: 1.1KR, 1.2KR, 1.3KR, 1.4KR, 1.5KR, 1.6KR, 2.1KR, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz warunki zagospodarowania terenu:

a) szerokość drogi:

- dla ulicy 1.1KR szerokość w liniach rozgraniczających zmienna nie mniejsza niż 5 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla ulicy 1.2KR szerokość w liniach rozgraniczających zmienna nie mniejsza niż 5 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla ulicy 1.3KR szerokość w liniach rozgraniczających zmienna nie mniejsza niż 5 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla ulicy 1.4KR szerokość w liniach rozgraniczających zmienna nie mniejsza niż 5,4m – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla ulicy 1.5KR szerokość w liniach rozgraniczających zmienna nie mniejsza niż 5 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- dla ulicy 2.1KR szerokość w liniach rozgraniczających zmienna nie mniejsza niż 6 m – zgodnie z rysunkiem planu,

b) ciąg pieszo-jezdny:

c) plac manewrowy,

d) parkowanie: nie ustala się,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się,

f) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez drogi poza granicami planu;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych – zgodnie z ustaleniami § 10;
- 6) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 9) zasady obsługi terenu: infrastruktura techniczna – zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) wysokość stawki procentowej – zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 64. Dla terenów komunikacji pieszo – rowerowej oznaczonych symbolami **1.1KP, 1.2KP, 1.3KP, 1.4KP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-rowerowy,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz warunki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi:
 - dla ulicy 1.1KP szerokość w liniach rozgraniczających zmienna nie mniejsza niż 2,5 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla ulicy 1.2KP szerokość w liniach rozgraniczających: 2,5m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla ulicy 1.3KP szerokość w liniach rozgraniczających zmienna nie mniejsza niż od 3 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla ulicy 1.4KP szerokość w liniach rozgraniczających zmienna nie mniejsza niż 2,2 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1%,
 - c) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez drogi poza granicami planu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 7;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z ustaleniami § 8;

- 7) zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych – zgodnie z ustaleniami § 10;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 9) zasady obsługi terenu: infrastruktura techniczna – zgodnie z ustaleniami § 15;
- 10) wysokość stawki procentowej – zgodnie z ustaleniami § 17.

**DZIAŁ IV.
Przepisy końcowe**

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

§ 66. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tyczyna.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Ryszard Fornal

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXVIII.452.23
Rady Miejskiej w Tyczynie
z dnia 14 grudnia 2023 r.

Uzasadnienie
do UCHWAŁY NR LXVIII.452.23
RADY MIEJSKIEJ W TYCZYNI
z dnia 14 grudnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2022 terenu położonego w miejscowości Hermanowa oraz terenu położonego w miejscowości Tyczyn, w gminie Tyczyn

Przedmiotem uchwały Rady Miejskiej w Tyczynie jest *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 1/2022 terenu położonego w miejscowości Hermanowa oraz terenu położonego w miejscowości Tyczyn, w gminie Tyczyn*. Uchwała została przygotowana w realizacji Uchwały Nr XLVII.320.22 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 29 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2022 terenu położonego w miejscowości Hermanowa oraz terenu położonego w miejscowości Tyczyn, w gminie Tyczyn.

Prace planistyczne dotyczące sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzone są w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 poz. 977 z póź. zm., w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Dz.U. z 2023 r. poz. 1688, skrót: upzp). Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 ww. ustawy zmieniającej, przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego w danej gminie.

Przedmiot regulacji:

Plan miejscowy obejmuje dwa obszary o łącznej powierzchni 15,2 ha, których granice zostały wskazane na załącznikach graficznych do ww. uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia niniejszego planu miejscowego:

- „Obszar nr 1 Tyczyn” o powierzchni ok. 12,5 ha położony w miejscowości Tyczyn,
- „Obszar nr 2 Hermanowa” o powierzchni ok. 2,7 ha położony w miejscowości Hermanowa.

„Obszar nr 1 Tyczyn” położony jest w centralnej części miasta Tyczyna. Jego granice wyznaczają od północy ul. Armii Krajowej, od wschodu fragment ul. Świętego Krzyża, ul. Kilińskiego, ul. Podwale. Południową granicę stanowi skrzyżowanie ulic: Szopena, Mickiewicza, Świętej Katarzyny. Zachodnia granica przebiega wzdłuż granic działek ewidencyjnych przy ul. Mickiewicza, ul. Rynek, ul. Ogrodowej, następnie wzdłuż ul. Grunwaldzkiej. „Obszar nr 1 Tyczyn” posiada strukturę historycznego układu urbanistycznego miasta, w którym najistotniejszym elementem przestrzennym jest rynek miejski z zabudową w formie pierzejowej, o funkcji mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej oraz usługowej. Wokół rynku wykształciły się usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności lokalnej, w tym usługi publiczne: ośrodek administracji gminy - Urząd Miejski w Tyczynie, Miejsko - Gminny Ośrodek Kultury, przychodnia rejonowa, a także publiczne przedszkole Zgromadzenia Sióstr Św. Dominika, Środowiskowy Dom Samopomocy Caritas Diecezji Rzeszowskiej oraz Kościół Rzymskokatolicki Pw. św. Katarzyny Aleksandryjskiej i Trójcy Przenajświętszej. W obszarze tym przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, która na terenach bezpośrednio okalających rynek przyjęła formę zabudowy pierzejowej, z kolei na pozostałych terenach występuje głównie w formie wolnostojącej.

„Obszar nr 1 Tyczyn” jest wyjątkowy pod względem kulturowo – historycznym. W jego obrębie znajdują się obszary i obiekty zabytkowe wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Podkarpackiego, w tym zabytkowy układ urbanistyczny miasta Tyczyna (nr rej. A-387 z dnia 3.11.1970 r.), umocnienia ziemne miasta (nr rej. A-387 z dnia 03.11.1970 r.), Zespół kościelny pod wezwaniem Wniebowzięcia NMP i św. Katarzyny, nr rej. A – 363 z dnia 04.11.1975 r. oraz 5 domów zlokalizowanych przy ulicach: Rynek, Kopernika i Strażacka. „Obszar nr 1 Tyczyn” obejmuje również swym zasięgiem stanowisko

archeologiczne nr 1 w Tyczynie AZP: 105-76/4, obszar miasta lokacyjnego z XIV w., wpisane do Ewidencji Zabytków Województwa Podkarpackiego. Ponadto 38 obiektów wpisanych jest do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta i Gminy Tyczyn.

Przez „Obszar nr 1 Tyczyn”, w jej zachodniej części przepływa w kierunku północ-południe ciek wodny Hermanówka.

W „Obszarze nr 1 Tyczyn” system komunikacyjny opiera się na historycznym układzie dróg, który stanowi rynek miejski ul. Rynek wraz z ulicami: Świętego Krzyża, Kilińskiego, Kopernika, Podwale. Wzdłuż północnej granicy obszaru w kierunku wschód-zachód przebiega droga wojewódzka nr 878 ul. Armii Krajowej (poza granicami planu), z kolei przez obszar planu w kierunku północ-południe przebiegnie droga powiatowa (ul. Grunwaldzka, ul. Rynek oraz ul. Mickiewicza).

Z kolei drugi obszar planu miejscowego t.z. „Obszar nr 2 Hermanowa” położony jest w miejscowości Hermanowa. Granica obszaru przebiega wzdłuż granic działek ewidencyjnych należących do prywatnego podmiotu prowadzącego działalność produkcyjną na przedmiotowym terenie (o numerach 228/9, 228/6, 228/5, 228/13, 228/20, 228/22, 228/24, 228/25, 231, 230/1, 232, 234/1, 235/1, 236/1). Część terenu (zgodnie z klasyfikacją użytków) o powierzchni około 0,93 ha jest zabudowana i użytkowana produkcyjnie. Zabudowę stanowi kompleks budynków produkcyjnych, jedno lub dwukondygnacyjnych. Pozostałe grunty są niezabudowane, stanowią użytki rolne klasy IIIa o łącznej powierzchni 1,7539 ha. „Obszar nr 2 Hermanowa” położony jest bezpośrednio przy drodze gminnej. W jego otoczeniu przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny rolne.

Podstawa prawna:

Podstawą prawną sporządzenia projektu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 1/2022 terenu położonego w miejscowości Hermanowa oraz terenu położonego w miejscowości Tyczyn, w gminie Tyczyn jest Uchwała Nr XLVII.320.22 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 29 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2022 terenu położonego w miejscowości Hermanowa oraz terenu położonego w miejscowości Tyczyn, w gminie Tyczyn.

W myśl art. 14 ust. 5 upzp przed podjęciem ww. uchwały, w kwietniu 2022 r. wykonana została analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Tyczyn, w której wykazano zasadność przystąpienia do sporządzenia planu oraz stwierdzono iż powyższy dokument planistyczny „*będzie zgodny z zapisami studium, nie będzie naruszał jego ustaleń*”.

Projekt planu miejscowego wraz z niezbędną dokumentacją planistyczną został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w tym z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 poz. 977 z póź. zm., w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Dz.U. z 2023 r. poz. 1688).

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ww. ustawy projekt planu miejscowego sporządzany został wraz z uzasadnieniem, w którym zawarto w szczególności:

- sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 upzp,
- zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upzp, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2,
- wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Stosowanie do art. 16 ust. 1 upzp rysunek planu miejscowego został sporządzony w skali 1: 1000, z wykorzystaniem mapy zasadniczej w postaci wektorowej.

Stan prawny obszarów objętych planem miejscowym

Dla części terenu „Obszaru nr 1 Tyczyn” obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 3/2002 terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w Tyczynie, przyjęty Uchwałą Nr XXXII/250/01 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 18 grudnia 2001 r. Pozostała część „Obszaru nr 1 Tyczyn” oraz „Obszar nr 2 Hermanowa” nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Celem sporządzenia planu miejscowego:

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uregulowanie zasad zagospodarowania terenów według aktualnych wymogów prawnych zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Służy uporządkowaniu przestrzeni objętych planem miejscowym, wyznaczeniu struktury funkcjonalno-przestrzennej, określeniu właściwych parametrów dla nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz przemysłowej na terenach jeszcze niezabudowanych, a także zapewnieniu ochrony historycznej struktury przestrzennej oraz elementów zabytkowych. Ponadto celem jest stworzenie spójnej przestrzeni, w której przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań, zostanie utrzymana jednorodność przeznaczenia w wyznaczonych kwartałach zabudowy. Także wykształcą się dogodne warunki dla rozwoju działalności odpowiadających potrzebom mieszkańców.

Wskazany w uzasadnieniu do uchwały Rady Miejskiej w Tyczynie w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego powodem podjęcia procedury jest przede wszystkim „*potrzeba stworzenia możliwości dla lokalizacji nowych terenów zabudowy produkcyjnej pod jej rozwój we wsi Hermanowa oraz określenie przeznaczenia i możliwości zharmonizowania i uporządkowania istniejących przestrzeni miasta, które pozwolą w sposób zorganizowany, uwzględniając ład przestrzenny, określić warunki i zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu*”.

Ustalenia planu:

W odniesieniu do zakresu określonego w art. 15 upzp w planie określono:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- zasady kształtowania krajobrazu;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego;
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

Obszary objęte planem miejscowym położone są poza obszarami górniczymi, poza obszarami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych, znajdują się poza zasięgiem obszarów i obiektów objętych

prawną ochroną przyrody, a także w ich granicach nie ma obiektów stanowiących dobro kultury współczesnej. Ponadto brak audytu krajobrazowego województwa podkarpackiego uniemożliwia wprowadzenie ustaleń w tym zakresie w planie miejscowym. Również zapisy planu zagospodarowania przestrzennego województwa nie mają bezpośredniego przełożenia na ustalenia planu miejscowego.

„Obszar nr 1 Tyczyn” obejmuje centralną część miasta Tyczyn o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, stanowiącą historyczny układ urbanistyczny, w którym istniejąca zabudowa skupia się wokół niewielkiego rynku. Ustalenia planu miejscowego zostały sformułowane w taki sposób, aby wzmocnić potencjał gospodarczy, turystyczny i kulturowy tej części miasta, zapewnić właściwe warunki życia mieszkańcom, umożliwić dalsze funkcjonowanie podmiotów gospodarczych przy jednoczesnym zapewnieniu pełnej ochrony wartości zabytkowych tego miejsca. W planie miejscowym rynek miejski został wskazany jako: część obejmująca układ drogowy jako *teren rynku lub drogi publicznej klasy lokalnej* (1.1KOR/KDL), część parkowej zieleni urządzonej jako *teren rynku lub zieleni urządzonej* (1.1KOR/ZP). Wokół rynku miejskiego zostało utrzymane dotychczasowe przeznaczenie dla poszczególnych nieruchomości. W części wschodniej i zachodniej rynku przeważają *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług MN/U*. Na skrzyżowaniu ulicy Grunwaldzkiej i Rynek, teren, na którym zlokalizowana jest publiczna przychodnia zdrowia, został wskazany pod *teren usług zdrowia oznaczony symbolem* 1.1UZ. Z kolei po wschodniej stronie rynku wyznaczone zostały *teren usług* 1.2U, obejmujący istniejące usługi handlu oraz *teren usług administracji lub kultury* 1.1UAA/UK, w granicach którego obecnie znajduje się budynek administracji publicznej, w tym siedziba władz miasta i gminy Tyczyna. Północna strona rynku miejskiego została przeznaczona pod *tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług MWK/U* oraz *teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej MWK*. Przy skrzyżowaniu ulic: Rynek, Kilińskiego i Plac Wolności na terenie, na którym zlokalizowana jest poczta, dla której została utrzymana funkcja *usług* 1.1U. Kwartał zabudowy pomiędzy ulicami: Rynek, Mickiewicza, Strażacka i Kopernika został wyznaczony pod *teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług* 1.5MWK/U. W południowej części „Obszaru nr 1 Tyczyn”, została utrzymana przeważająca funkcja usługowa. Teren zabytkowego kościoła został wskazany jako *teren usług kultu religijnego* 1.1UR. Po drugiej stronie ulicy Mickiewicza obiekty należące do diecezji rzeszowskiej, w tym Środowiskowy Dom Samopomocy Caritas oraz parafialna plebania, przeznaczone zostały jako *tereny usług kultu religijnego lub opieki społecznej* 1.1UR/UOS. Wzdłuż ul. Kopernika zachowana została istniejąca *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usług MN/U*, w jego odrębnie dla budynku usług hotelarskich wskazano *teren usług* U. W północnej części obszaru przeważa zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, dlatego na tych terenach (przy ul. Świętego Krzyża, ul. Kilińskiego, ul. Plac Wolności) w planie miejscowym wskazana została *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca MN*. W zachodniej części, wzdłuż drogi powiatowej ul. Grunwaldzkiej ustalono *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług*, oznaczone symbolem MN/U. Teren należący do Zgromadzenia Sióstr Św. Dominika, gdzie funkcjonuje publiczne przedszkole oraz znajduje się dom sióstr, został przeznaczony pod *teren usług edukacji lub kultu religijnego* 1.1UE/UR. Obostrzenia wynikające z prawnej ochrony zabytków, polegające na bezwzględnym utrzymaniu i zachowaniu zabytków nieruchomości, zasadniczo ograniczają możliwość zabudowy. W północnej części „Obszaru nr 1 Tyczyn” nowa zabudowa będzie możliwa do realizacji w ramach uzupełnień istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na pojedynczych działkach. Pod rozwój zabudowy wskazany został teren położony pomiędzy ul. Grunwaldzką, ul. Rynek a ul. Świętego Krzyża, na północ od istniejącej zabudowy tworzącej północną pierzeję rynku miejskiego. Teren ten został przeznaczony pod *zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi* 1.2MW/U. Także plan miejscowy umożliwia nowe zagospodarowanie terenu położonego przy ul. Armii Krajowej, który został wskazany pod *teren usług handlu* 1.1UH. Przez północno-zachodnią część „Obszaru nr 1 Tyczyn” przepływa ciek wodny Hermanówka, który został wskazany jako *tereny wód powierzchniowych śródlądowych* 1.1WS, 1.2WS. Wzdłuż ich wschodniej linii brzegowej zostały wyznaczone *tereny zieleni urządzonej* 1.1ZP, 1.2ZP. Układ komunikacyjny „Obszar nr 1 Tyczyn” tworzą: *teren drogi publicznej klasy lokalnej* KDL – ul. Grunwaldzka, *tereny dróg publicznych klasy dojazdowej* KDD, *tereny dróg wewnętrznych* KR oraz *tereny komunikacji pieszo-rowerowej* KP.

W planie miejscowym, w granicach „Obszaru nr 2 Hermanowa” główną funkcją jest *teren produkcji* 2.1P. Pozostałe tereny stanowią poszerzenia istniejących dróg gminnych – *tereny dróg publicznych klasy dojazdowej* 2.1KDD, 2.2KDD oraz wyznaczony wzdłuż wschodniej granicy planu miejscowego *teren drogi wewnętrznej* 2.1KR zakończony placem do zawracania.

Zgodność planu miejscowego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

W myśl art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „*plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium*”, plan miejscowy został sporządzony w oparciu o wytyczne obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn (skrót: Studium), przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/290/2 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 29 sierpnia 2002 r. z późn. zm. W Studium od momentu uchwalenia wprowadzono kilkakrotnie zmiany, które dotyczyły wybranych terenów. Istotną zmianą dla sporządzanego planu miejscowego była zmiana Nr VII, przyjęta Uchwałą Nr XXIII.156.20 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 29 maja 2020 r., obejmująca „Obszaru nr 2 Hermanowa”.

W obowiązującym Studium „Obszar nr 1 Tyczyn” znajduje się w strefie centralnej miejskiej, oznaczonej symbolem „C”. Strefa 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. Wskazano iż, głównym kierunkiem zagospodarowania tej strefy powinny być przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne i działania modernizacyjne, skierowane 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. Istotne znaczenie w kształtowaniu przestrzeni powinny pełnić walory zabytkowe tej strefy, z uwzględnieniem rehabilitacji i konserwacji występujących obiektów zabytkowych. W celu osiągnięcia ww. kierunków polityki przestrzennej dla strefy C wskazano na następujące działania planistyczne:

- *tworzyć preferencje lokalizacyjne, organizacyjne i ekonomiczne dla realizacji nowych centrotwórczych obiektów usługowych i administracyjnych oraz dla przekształcenia na te cele istniejących obiektów o innych funkcjach,*
- *nie dopuszczać lokalizacji obiektów, których oddziaływanie na środowisko przekroczyłoby 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 m² – poza terenami funkcjonalnymi oznaczonymi symbolami „U” i „DG”,*
- *kształtować przestrzeń publiczną,*
- *dążyć do realizacji budownictwa mieszkaniowego w formie zabudowy przestrzennie zorganizowanej w tym służącej potrzebom mieszkaniowym wspólnoty samorządowej oraz uzupełnienia wolnych działek wśród zabudowy istniejącej, (...)*
- *preferować lokalizacje usług wzdłuż ciągów ulicznych oraz wokół placów, które winny stanowić wnętrza urbanistyczne o wyraźnym charakterze,*
- *ograniczać realizację zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulic miejskich, bez przeznaczenia co najmniej parterów budynków na cele usługowe,*
- *nie dopuszczać lokalizacji obiektów – również tymczasowych – o architekturze obcej stylowi regionu, w tym płaskich dachów,*
- *nie dopuszczać lokalizacji obiektów usługowych bez zapewnienia realizacji obsługujących jej publicznie dostępnych parkingów, o liczbie miejsc postojowych dostosowanej do programu usług,*
- *dążyć do urządzania w granicach każdej działki budownictwa jednorodzinnego co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodu (oprócz miejsc w garażu),*
- *utrzymywać istniejące i urządzać nowe tereny zieleni, szczególnie w otoczeniu obiektów usług publicznych,*
- *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, (...),*
- *dążyć do zapewnienia pełnego dostępu do komunalnej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej, sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz dróg publicznych.*

W Studium wskazano, że należy uwzględnić:

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

Na rysunku Studium – Kierunków Zagospodarowania i Polityki Przestrzennej „Obszar nr 1 Tyczyn” znajduje się w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej „A” i „B”. W strefie pełnej ochrony konserwatorskiej „A”, obejmującej historyczne zespoły kościelne i dworskie, wskazano na najpełniejszą rewaloryzację historycznego założenia, na warunkach określonych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków. Z kolei w strefie ochrony zachowanych elementów zabytkowych „B” istotą jest, aby warunki wszelkich działań inwestycyjnych były uzgadniane z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Dodatkowo w zakresie zasad dotyczących środowiska kulturowego i krajobrazu wskazano na:

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

Dla strefy „C” obejmującej „Obszar nr 1 Tyczyn” nie zostały ustalone wytyczne dla planów miejscowych w zakresie wskaźników i parametrów zagospodarowania i zabudowy.

W obowiązującym Studium „Obszar nr 2 Hermanowa” znajduje się w strefie 1P o przeznaczeniu pod zabudowę produkcyjną z dopuszczeniem usług, wyznaczeniem dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 5,0 m, a także inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania. Wskazano, iż wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%, powierzchni zabudowy nie większy niż 60 % powierzchni działki budowlanej. Powierzchnia zabudowy usług nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni zabudowy działki budowlanej. Wysokość zabudowy nie może przekraczać 15 m licząc od najwyższego elementu dachu – kalenicy, szczytu lub attyki. Z kolei wysokość budowli związanych z prowadzeniem działalności produkcyjnej nie może przekraczać 17 m. Liczbę miejsc do parkowania powinna zostać dostosowana do rodzaju produkcji i usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej. Powierzchnia działki powinna wynosić nie mniej niż 1500 m².

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W planie miejscowym uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenie przeznaczenia dla poszczególnych terenów wraz z wyznaczeniem ich linii rozgraniczających oraz ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym: wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenie zasad sytuowania zabudowy względem dróg, ujednoczenia zasad zagospodarowania w ramach poszczególnych kwartałów zabudowy, poszczególnych terenów, określenie parametrów i wskaźników zagospodarowania i zabudowy terenów. Ze względu na obowiązek ochrony zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyn oraz poszczególnych obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji w planie miejscowym zastosowano odpowiednie rozwiązania przestrzenne, architektoniczne. Wprowadzono zapisy, które umożliwią stworzenie spójnej kompozycji dopasowaną do istniejącej historycznej zabudowy. Ustalono wymóg utrzymania historycznego układu kompozycyjnego poprzez zachowanie podziałów na parcele budowlane oraz dostosowanie formy nowej zabudowy do zabytkowych budynków w zakresie skali, proporcji brył w sposób, który podkreśla wartości historyczne zabytkowego założenia. Ponadto plan nakazuje ochronę ukształtowania terenu po dawnych obwarowaniach ziemno-drewnianych poprzez oznaczenie ich na rysunku planu jako strefy historycznych umocnień ziemnych miasta (wał miejski) w zieleni.
- walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia uwzględniające walory architektoniczne istniejących budynków wartościowych historycznie, objętych prawną ochroną konserwatorską. Określone zostały gabaryty budynków, kolorystyka i materiały ich elewacji, geometria dachów i materiały pokrycia. Wyznaczone zostały także punkty widokowe skierowane głównie na panoramę centrum miasta, wnętrza historycznych ulic. Kościół Rzymskokatolicki Pw. św. Katarzyny Aleksandryjskiej i Trójcy Przenajświętszej został wskazany jako dominanta architektoniczna. Wzdłuż zabudowy rynku miejskiego oraz ulic: Grunwaldzka, Mickiewicza i Kopernika wyznaczone zostały miejsca kształtowania zwartej pierzei, nakładając obowiązek tworzenia ciągłej płaszczyzny ścian budynków, tworzony poprzez usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną. W planie miejscowym również założono zachowanie wnętrza urbanistycznego rynku miasta - przestrzeni otwartej (teren rynku lub zieleni urządzonej 1.1KOR/ZP). Ustalono również przestrzeń szczególnej aranżacji obejmującej rynek miejski oraz ulice: wschodni fragment ul. Grunwaldzkiej, ul. Świętego Krzyża, ul. Kilińskiego, ul. Mickiewicza, ul. Kopernika, ul. Strażackiej, dla której ustalono obowiązek wprowadzenia rozwiązań materiałowych, przestrzennych, nasadzeń zieleni i posadzek, podkreślających priorytet dla użytkowników pieszych oraz dostosowanych do ich potrzeb.
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia nakazujące ochronę ilościową i jakościową. Ustala się obowiązek podłączenie wszystkich budynków do sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej po ich wybudowaniu, z wyłączeniem budynków gospodarczych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych. Nakazuje się także kształtowanie strefy zieleni nadrzecznej, renaturalizację i ochronę istniejącego cieku wodnego, w tym celu wzdłuż cieku Hermanówka wyodrębnione zostały tereny zieleni urządzonej oraz wyznaczono strefę zieleni nadrzecznej w obrębie, której obowiązuje zakaz zabudowy, realizacji garaży i budynków gospodarczych, a także lokalizacji miejsc do parkowania. W „Obszarze nr 1 Tyczyn”, na rynku miejskim oraz terenie 1.1UR wskazane zostały drzewa o szczególnych walorach przyrodniczych, wymagające zachowania i ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody. Dodatkowo w planie miejscowym ustalono zakaz lokalizacji obiektów o działalności usługowej, produkcyjnej lub technicznej, które mogą powodować przekroczenia standardów jakości powierzchni ziemi. Zakazano realizacji przedsięwzięć, które mogą spowodować pogorszenie stanu lub obniżenie poziomu wód podziemnych. Jednocześnie ustalono obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych, segregacji oraz ich usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie Tyczyn z zachowaniem wymogów przepisów prawa ochrony środowiska i przepisów o odpadach, odpowiednio do rodzaju prowadzonej działalności.

W obszarze planu nie występują grunty leśne, dla których należałoby uzyskiwać decyzję na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W obszarze planu występują grunty rolne, dla których w trakcie procedury planistycznej uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi - Decyzja z dnia 21.09.2023 r., pismo znak DNI.tr.602/602.242/2023 na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wskazanie w planie miejscowym oraz ustalenie zasad ochrony:

- obszarów i obiektów zabytkowych wpisanych do Rejestru Zabytków Województwa Podkarpackiego, w tym zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna, nr rej. A-387 z dnia 3.11.1970 r., Zespołu kościelnego pod wezwaniem Wniebowzięcia NMP i św. Katarzyny, nr rej. A – 363, umocnień ziemnych miasta, nr rej. A-387 z dnia 03.11.1970 r., domów i kamienic;
- stanowiska archeologicznego nr 1 w Tycznie AZP: 105-76/4, ujętego w gminnej ewidencji zabytków,
- obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.

Ustalenie szczególnych zasad zagospodarowania w granicach strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, strefy „OW” – obserwacji archeologicznej, strefy „E” – ekspozycji – ochrony pośredniej zabytkowych zespołów. Wyznaczenie strefy historycznych umocnień ziemnych miasta (wały miejskie) w zieleni, w granicach której wprowadzono zakaz zabudowy, zakaz sytuowania parkingów terenowych, garaży naziemnych i podziemnych, zakaz nasadzeń zieleni wysokiej, dopuszczenie nie więcej niż 5% powierzchni utwardzonej.

Dla poszczególnych obiektów objętych prawną ochroną konserwatorską w planie miejscowym zostały ustalone zasady dotyczące ograniczeń w zakresie możliwości rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, czy remontu zobowiązujące do zachowania historycznego układu otworów okiennych i drzwiowych na elewacjach, ograniczeń w zakresie stosowania kolorystyki i materiałów, kształtowania dachu i jego pokrycia. W planie miejscowym zwarte zostały również zapisy dotyczące istniejących pomników, kapliczek i krzyży.

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez: ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w sposób zapewniający ochronę budynków przed nadmiernym hałasem i drganiami. Ustalono zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, a także zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego). Ustalono obowiązek zapewnienia określonej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- walory ekonomiczne przestrzeni poprzez określenie przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów z uwzględnieniem potrzeb społecznych i wymagań funkcjonalnych. Zapisy planu dostosowane zostały do wymogów ochrony konserwatorskiej w stosunku do obiektów i zespołów zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków i występujących w ewidencji zabytków, co zapewnia poprawę wartości wizualnej zabytkowej części miasta, a w dalszej perspektywie czasu rzutuje na wartość ekonomiczną tej części miasta. Wskazane zostały tereny możliwe rozwojowe, na których może powstać nowa zabudowa tak, aby maksymalnie wykorzystała walory ekonomiczne przestrzeni miasta, przy jednoczesnym poszanowaniu wymogów prawnej ochrony zabytków. W planie miejscowym uwzględniono ekonomiczne skutki realizacji ustaleń planu mające w przyszłości na budżet miasta, w tym koszty z tytułu wypłaty odszkodowań w związku z przeznaczeniem nieruchomości na realizację celów publicznych (poszerzenie dróg publicznych KDD, wyznaczenie ZP), a także dochody z tytułu podatku od powierzchni użytkowanych budynków. Ustalenia projektu planu miejscowego zasadniczo nie zmieniają przeznaczenia poszczególnych terenów, w związku z czym nie będzie podstaw do naliczenia opłaty planistycznej.
- prawo własności poprzez określenie przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenów przy uwzględnieniu struktury własności terenów, działek oraz stanu zagospodarowania i dotychczasowego ich użytkowania. Przy czym w planie miejscowym nie przewiduje się nowych publicznych inwestycji drogowych na terenach prywatnych. Wyłącznie wskazane zostały tereny pod poszerzenie istniejących dróg publicznych. Na skutek wymogów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w planie miejscowym doszło do konieczności wprowadzenia ustaleń ograniczających zagospodarowanie i możliwość zabudowy. W takich sytuacjach właściciel nieruchomości ma możliwość ubiegania się o ewentualne odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę, wykupienia nieruchomości lub zaoferowania nieruchomości zamiennej lub odszkodowanie odpowiadające obniżeniu wartości nieruchomości z tytułu ograniczenia korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Istotne jest, że odszkodowanie nie stosuje się, gdy treść planu miejscowego powodująca skutek odszkodowawczy, nie stanowi samodzielnego ustalenia przez gminę przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z niego.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez zapewnienie udziału organom wojskowym, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa w procedurze sporządzenia planu miejscowego.
- potrzeby interesu publicznego poprzez przeznaczenie terenu na cele dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej, publicznych terenów zieleni urządzonej, terenu rynku lub zieleni urządzonej, tereny komunikacji pieszo-rowerowej oraz określenie zasad zagospodarowania służących podniesieniu jakości zagospodarowania oraz integracji społecznej w przestrzeni o istotnym znaczeniu dla mieszkańców miasta. Na terenach tych w planie miejscowym dopuszczono lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, związanych z organizacją okazjonalnych i cyklicznych wydarzeń. Na terenie rynku miejskiego dopuszczono wykorzystanie przestrzeni na letnie kawiarnie, sezonowe ogródki gastronomiczne, wystawy plenerowe, targi, ekspozycje, pokazy.
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej, w tym dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskiwaną z odnawialnych źródeł energii, w oparciu o urządzenia wytwarzające energię pozyskiwaną z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyjątkiem ograniczeń lokalizacji na budynkach wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz znajdujących się w strefie „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej.
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej w procedurze sporządzenia planu miejscowego zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu poprzez możliwość składania wniosków, możliwość zapoznania się z przyjętymi rozwiązaniami na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz możliwość udziału w organizowanych dyskusjach publicznych nad przyjętymi rozwiązaniami jak również możliwość składania uwag.
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych było realizowane poprzez zastosowanie czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21 i 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przy czym:
- zgodnie z Ustawą o dostępie do informacji publicznej – każdy ma prawo m.in. do wglądu do procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wszystkich materiałów i analiz przeprowadzonych na potrzeby przedmiotowego planu. Informacje te są udostępniane z uwzględnieniem Ustawy o Ochronie danych osobowych, wobec powyższego zapewni udział w pracach nad projektem planu miejscowego oraz wgląd do dokumentacji na poszczególnych etapach jego sporządzania,
- w trakcie przeprowadzania procedury sporządzania projektu planu, sporządzana jest dokumentacja prac planistycznych, która również jest udostępniana w trybie uzpż,
- zgodnie z przepisami art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu umożliwienia dostępu do jednolitej i kompleksowej informacji o ustaleniach przedmiotowego planu, do uchwały dołączono załącznik, przygotowany w postaci elektronicznej, zawierający dane przestrzenne utworzone dla tego planu.
- potrzebę zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej, oraz określenie zasad ich zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Procedura planistyczna:

W dniu 29 kwietnia 2022 r. Rada Miejskiej w Tyczynie podjęła Uchwałę Nr XLVII.320.22 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2022 terenu położonego w miejscowości Hermanowa oraz terenu położonego w miejscowości Tyczyn, w gminie Tyczyn. Po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego Burmistrz Tyczyna sporządził jego projekt oraz przeprowadził w pełni procedurę formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Stosowanie do przepisu art. 14 ust. 5 upzp, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu planu miejscowego zostało poprzedzone wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tyczyn, przyjętego uchwałą nr XXXVIII/290/02 Rady gminy Tyczyn z dnia 29 sierpnia 2002 r.

W dniu 14 lipca 2022 r. Burmistrz Tyczyna ogłosił w prasie lokalnej i obwieścił w Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Tyczynie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Wnioski można było składać w nieprzekraczalnym terminie do 5 sierpnia 2022 r. W wyznaczonym ustawowo terminie nikt nie zgłosił wniosków do projektu planu miejscowego.

Jednocześnie, w dniu 14 lipca 2022 r. Burmistrz Tyczyna zawiadomił organy i instytucje opiniujące i uzgadniające o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz poinformował o możliwości składania wniosków. W wyznaczonym terminie 6 organów i instytucji odpowiedziały na zawiadomienie. Jednym z tych organów był Zarząd Województwa Podkarpackiego, który między innymi wskazał na konieczność uwzględnienia w planie miejscowym wniosków i informacji zawartych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego – Perspektywa 2030, dotyczących inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Istotne były również wnioski Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, Delegatura w Rzeszowie, który wskazał, iż „Obszar nr 1 Tyczyn” znajduje się w obrębie zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna, wpisanego do rejestru zabytków A - 387 z dnia 03.11.1970 r. Na tym obszarze zlokalizowane są obiekty zabytkowe, wpisane do rejestru zabytków nieruchomych oraz figurujące w gminnej ewidencji zabytków Miasta i Gminy Tyczyn, a także znajduje się stanowisko archeologiczne nr 1 w Tyczynie, AZP 105-76/4.

Następnie w dniu 7 lipca 2023 r. Burmistrz Tyczyna przekazał projekt planu miejscowego do opiniowania i uzgadniania. W wyznaczonym terminie 8 organów/instytucji uzgadniający odpowiedziało na otrzymane pismo, w tym 7 organów/instytucji uzgodniło. Spośród organów i instytucji opiniujących wypowiedziały się 4 organy/instytucje.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Przemyślu, Delegatura w Rzeszowie, odmówił uzgodnienia projektu planu miejscowego, stwierdzając, iż przedłożony projekt nie spełnia określonych przepisami warunków w zakresie ochrony zabytków. Wskazał na konieczność przedstawienia na rynku planu prawidłowego przebiegu granic zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyna zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji A-387 z dn. 3.11.1970 r. Jednocześnie w tekście planu miejscowego wymagał zmiany lub uzupełnienia ustaleń dotyczących m.in.: wprowadzenia ograniczenia wysokości zabudowy nawiązującej do istniejącej obiektów zabytkowych, zasad stosowania kolorystyki i materiałów elewacji, możliwości lokalizacji odnawialnych źródeł energii na obiektach wpisanych do rejestru zabytków oraz figurujących w ewidencji zabytków, ustalenia zakazu nadbudowy obiektów zabytkowych, konieczności rozczłonkowania rzutu, bryły, elewacji, czy wprowadzenia ograniczeń w zakresie kształtu i wysokości dachu projektowanych budynków. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków wskazał również na obowiązkowe maksymalne wycofanie linii zabudowy od średniowiecznych wałów obronnych miasta podlegających ochronie poprzez wpis do rejestru zabytków. Teren pomiędzy wałami a zabudową może zostać zagospodarowany wyłącznie w formie niskiej zieleni urządzonej. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków wyraził również negatywne stanowisko do możliwości dokonywania nowych podziałów nieruchomości na wskazanych terenach, a także nakazał usunąć zapis dopuszczający tymczasowego zagospodarowania oraz realizacji obiektów rekreacyjnych.

Ustalenia planu miejscowego zostały skorygowane zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, a następnie 23 października 2023 r. przesłane do ponownego uzgodnienia przez ww. organ. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w dniu 26 października 2023 r. uzgodnił projekt planu miejscowego bez uwag.

W ramach procedury planistycznej dla „Obszaru nr 2 Hermanowa” Burmistrz Tyczyna uzyskał zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (Decyzja z dnia 21.09.2023 r., pismo znak DNI.tr.602/602.242/2023) na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Następnie, 11 i 12 października 2023 r. Burmistrz Tyczyna ogłosił w prasie lokalnej i obwieścił w Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Tyczynie o wyłożeniu do publicznego wglądu projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które

zostało przeprowadzone w terminie od dnia 19 października 2023 r. do dnia 8 listopada 2023 r., wydłużonego do dnia 13 listopada 2023 r.

W trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego, w dniu 30 października 2023 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w ww. dokumencie planistycznym. Na dyskusję przybyli jedynie przedstawiciele Urzędu Miejskiego w Tyczynie oraz projektanci planu miejscowego. Nie było mieszkańców, ani właścicieli nieruchomości.

W nieprzekraczalnym terminie do dnia 22 listopada 2023 r., wydłużonym do dnia 27 listopada 2023 r., 2 podmioty złożyły łącznie 17 uwag do planu miejscowego. Burmistrz Tyczyna nie uwzględnił w całości 9 uwag oraz w części 3 uwag. Uwagi nieuwzględnione:

- definicji pojęcia intensywności zabudowy oraz ustaleń w zakresie zapewnienia potrzeb parkingowych zostały rozpatrzone negatywnie, ponieważ ich uwzględnienie było sprzeczne z upzp oraz innymi odrębnymi przepisami prawa,
- zasad sytuowania nowej zabudowy względem granic działki budowlanej oraz kształtowania głównej kalenicy dachu względem linii rozgraniczającej drogi, stosowania tynku oraz okładzin ceglanych, drewnianych i kamiennych, ustalanie wskaźnik intensywności zabudowy kondygnacji podziemnych wraz zwiększeniem tego parametru, podwyższenia wysokości oraz zmiany zasad jej mierzenia (proponycja mierzenia od średniego poziomu korony wału) oraz przybliżenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku korony wału zostały rozpatrzone negatywnie, ponieważ ich uwzględnienie było sprzeczne z przyjętymi zasadami zachowania i ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz z wytycznymi Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków przedstawionymi na etapie uzgadniania projektu planu miejscowego.

Szczegółowe uzasadnienie sposobu rozpatrzenia poszczególnych uwag złożonych do planu zostało przedstawione w *Wykazie i sposobie rozpatrzenia uwag*.

W dniu 6 grudnia 2023 r. Burmistrz Tyczyna wydał Zarządzenie Nr 87.2023 w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2022 terenu położonego w miejscowości Hermanowa oraz terenu położonego w miejscowości Tyczyn, w gminie Tyczyn wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

W planie miejscowym w wyniku uwzględnienia przez Burmistrza Tyczyna złożonych uwag zostały wprowadzone zmiany w dotyczące:

- *terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług 1.2MW/U* w zakresie ustaleń dot. wskaźnika intensywności zabudowy, w tym intensywności nadziemnej,
- *terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzowej lub usług 1.1MWK/U* w zakresie zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy, w tym intensywności nadziemnej oraz odstąpienia od ustalania zasad obsługi terenu w zakresie potrzeb parkingowych,
- *terenu usług zdrowia 1.1UZ* w zakresie rozszerzenia przeznaczenia dopuszczalnego o istniejące lokale mieszkalne do zachowania.

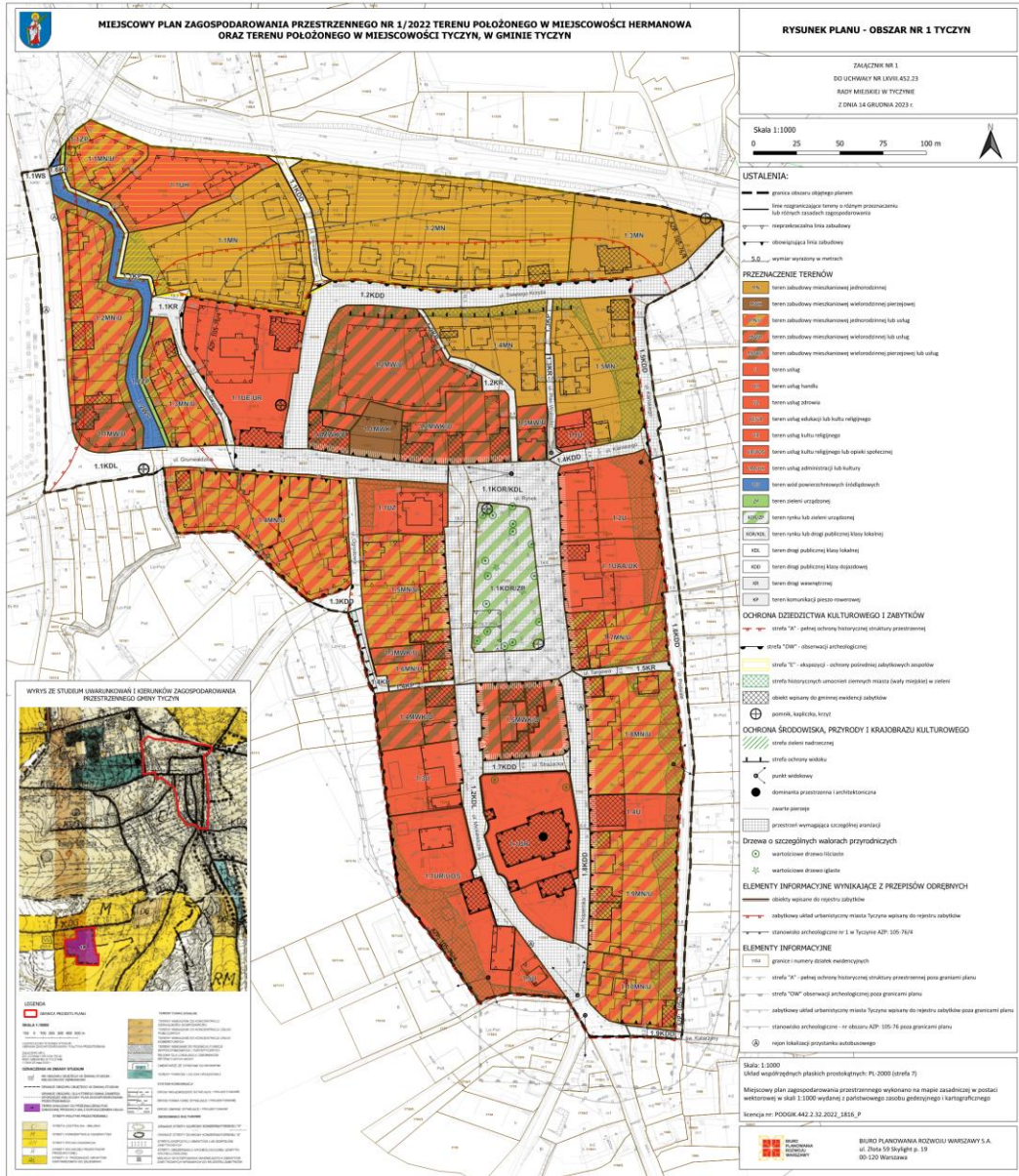
Po zakończeniu etapu wyłożenia, w dniu 7 grudnia 2023 r. plan miejscowy został skierowany do ponownego uzgodnienia Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków. W dniu 7 grudnia 2023 r. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków uzgodnił projekt planu miejscowego, nie wnosząc uwag.

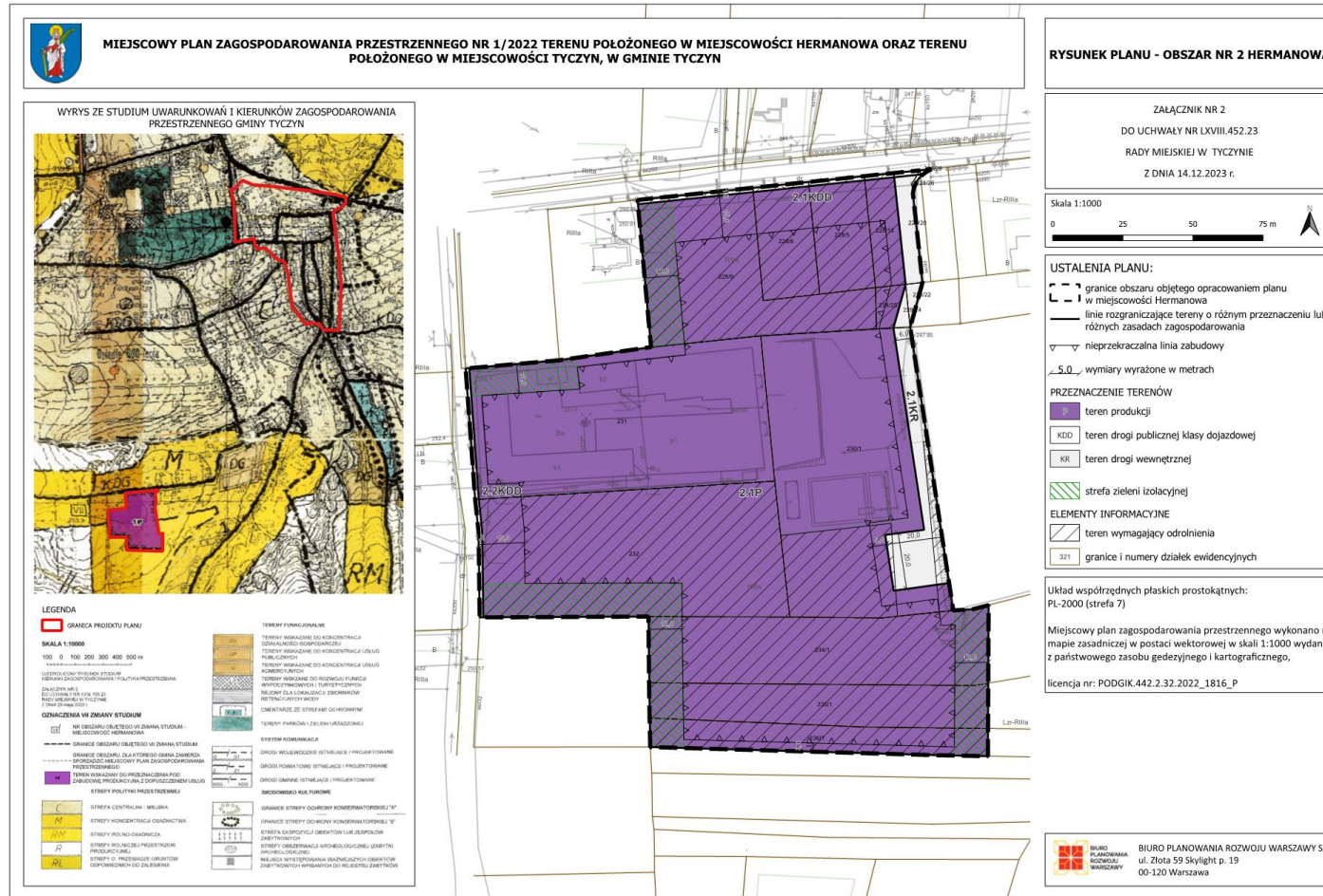
Projekt planu miejscowego był również przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie. Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, opracowano prognozę oddziaływania na środowisko, która wykazała, że brakuje istotnych przeciwwskazań dla realizacji projektu planu pod względem jego oddziaływania na środowisko.

Zagospodarowanie i użytkowanie terenów zostało ustalone w planie miejscowym z uwzględnieniem wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego, w tym zgłaszanych wniosków oraz uwag, wydanych decyzji administracyjnych, w oparciu o analizy społeczne, ekonomiczne oraz środowiskowe.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tyczyn dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Hermanowa oraz Tyczyn spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tyczyn,

przyjętego przez Radę Gminy Tyczyn uchwałą Nr XXXVIII/290/02 z 29 sierpnia 2002 r. z późniejszymi zmianami. Plan po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji administracyjnych.





Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVIII.452.23

Rady Miejskiej w Tyczynie

z dnia 14 grudnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2022 terenu położonego w miejscowości Hermanowa oraz terenu położonego w miejscowości Tyczyn, w gminie Tyczyn

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2022 terenu położonego w miejscowości Hermanowa oraz terenu położonego w miejscowości Tyczyn, w gminie Tyczyn został wyłożony do publicznego wglądu w okresie 19 października 2023 r. do 13 listopada 2023 r.

Uwagi do projektu zmiany planu miejscowego oraz wnioski i uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko można było wносить do 27 listopada 2023 r.

W wyznaczonym ustawowo terminie wpłynęło 17 uwag od 2 podmiotów.

Burmistrz Tyczyna rozpatrzył uwagi w terminie wyznaczonym w art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

L. p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez burmistrza		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Miejską		Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
1	2023-11-17	Pratko Development Sp. z o.o. ul. Aroniowa 7/1 35-317 Rzeszów	1.Zmienić §1 ust. 5 pkt 7 mpzp nadając nowe brzmienie: „intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (liczonej dla kondygnacji nadziemnej) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”.	działka o nr ew. 1159/2 obręb Tyczyn [uwaga dotyczy zapisu odnoszącego się do całego obszaru planu]	1.2MW/U §1 ust. 5 pkt 7 mpzp ma brzmienie: „7) (...) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”.		nieuwzględniona			Uwaga nieuwzględniona. W §1 ust. 5 mpzp zostały wymienione elementy ustalone w planie miejscowym na podstawie art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2023 r. poz. 977 z późn. zm., w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych

									ustaw Dz.U. z 2023 r. poz. 1688). W myśl art. 15 ust.2 pkt 6 uzpp obligatoryjnym elementem planu miejscowego jest <u>„maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”</u> . W planie miejscowym nie można dokonać modyfikacji sformułowania stosowanego w ustawie.
		2.Zmienić §11 ust. 2 mpzp poprzez wykreślenie słów „w granicach działki budowlanej”	część działki o nr ew. 1159/2 obręb Tyczyn w granicach terenu 1.1MWK/U [uwaga dotyczy zapisu odnoszącego się do całego obszaru planu]	§11 ust. 2 mpzp ma brzmienie: „2. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych nowo realizowanej zabudowy, a także zabudowy istniejącej - w przypadku jej rozbudowy o więcej niż 30%jej powierzchni całkowitej lub zmiany sposobu użytkowania - ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 7, według następujących		niewzględniona			Uwaga niewzględniona w zakresie całego planu. Przyjęto generalną zasadę bilansowania miejsc do parkowania pojazdów w ramach danej inwestycji, czyli działki budowlanej, która jest przedmiotem zamierzenia inwestycyjnego i wspólnie z innymi elementami zagospodarowania przestrzennego tworzy całość projektową. Niedopuszczalne jest bilansowanie miejsc do parkowania na innych niż teren inwestycji działkach (ewidencyjnych). W projekcie planu dla istniejącej zabudowy, w tym przede wszystkim

					wskaźników: (...)"					zabudowy zabytkowej (m.in. na terenie 1.1MWK/U), wprowadzono działania osłonowe polegające na obniżeniu wskaźników parkingowych, zgodnie z §11 ust. 2 i ust. 7.
			3.Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zmniejszyć minimalną liczbę miejsc do parkowania na minimum 1,2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny	uwaga dotyczy zapisu odnoszącego się do terenów wskazanych w mpzp pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w granicach całego obszaru planu	§ 11 ust.2 pkt 1 mpzp ma brzmienie: „1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;”		niewzględniona			Uwaga niewzględzona. W myśl § 11 ust.2 mpzp przyjęte wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania nie dotyczy istniejącej zabudowy (w tym również w przypadku jej rozbudowy o 30% lub mniej powierzchni całkowitej). W granicach obszaru planu miejscowego większość terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną jest zabudowana, a możliwości rozbudowy lub realizacji nowych budynków są ograniczone. Ze względu na fakt, iż w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie ma wystarczającej liczby publicznych miejsc do parkowania oraz biorąc pod uwagę, że zapis § 11 ust.2 mpzp będzie dotyczył głównie nowych inwestycji budowlanych. Ustalenie 1,5 miejsca do

										parkowania zmniejszy skalę ewentualnych problemów związanych parkowaniem dla użytkowników lokali usługowych i mieszkańców.
		4.Zmienić § 12 ust.1 pkt 5 mpzp nadając nowe brzmienie: „zabudowę należy sytuować w taki sposób, aby ściany budynku były równoległe lub prostopadłe przynajmniej do jednej z granic działki budowlanej <u>lub</u> <u>wyznaczonej linii zabudowy</u> ”.	działka o nr ew. 1159/2 obręb Tyczyn [uwaga dotyczy zapisu odnoszącego się do całego obszaru planu]	§ 12 ust.1 pkt 5 mpzp ma brzmienie: „5) zabudowę należy sytuować w taki sposób, aby ściany budynku były równoległe lub prostopadłe przynajmniej do jednej z granic działki budowlanej;”		niewuzględniona				Uwaga niewuzględniona. Ustalenia planu mają za zadanie uporządkowanie sytuowania przede wszystkim nowej zabudowy w historycznym układzie przestrzennym miasta Tyczyna. Nowa zabudowa na działce nr ew. 1159/2 będzie miała duży wpływ na ekspozycję starej części miasta, dlatego jej lokalizacja wzdłuż ul. Świętego Krzyża i chronionych wałów miejskich musi nawiązywać do przebiegu ulicy. Tymczasem linia zabudowy wraz z wyznaczoną na rysunku planu strefą historycznych umocnień ziemnych miasta, ma za zadanie chronić zabytkowy element struktury obronnej przed zniszczeniem oraz wprowadzaniem zabudowy. W tym zakresie wypowiedział się Podkarpacki Wojewódzki

									Konserwator Zabytków, uzgadniając ustalenia planu zarówno w części tekstowej, jak i graficznej.
		5.Zmienić § 12 ust.2 pkt 1 lit a) nadając nowe brzmienie: „stosowanie tynku oraz okładzin ceglanych, drewnianych i kamiennych”.	działka o nr ew. 1159/2 obręb Tyczyn [uwaga dotyczy zapisu odnoszącego się do całego obszaru planu]	§ 12 ust.2 pkt 1 lit a) ma brzmienie: „ a) <i>stosowanie tynku oraz okładzin drewnianych i kamiennych,</i> ”		nieuwzględniona			Uwaga nieuwzględniona. Na obszarze miasta Tyczyna znajdującego się w zasięgu zabytkowego układu urbanistycznego miasta Tyczyn wpisanego do rejestru zabytków zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Żaden z tych obiektów nie posiada elewacji wykonanych cegłą bądź okładziną ceglana lub klinkierową. W tej sprawie wypowiedział się Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków (pismo Rz-IRN.5150.95.2023.KC z dnia 01.08.2023 r.), który wykluczył możliwość stosowania okładzin klinkierowych.
		6.Zmienić § 12 ust.3 pkt 3 lit d) nadając nowe brzmienie: „kształtowanie głównej kalenicy dachu w układzie równoległym do linii rozgraniczającej drogi lub wyznaczonej linii zabudowy”.	działka o nr ew. 1159/2 obręb Tyczyn [uwaga dotyczy zapisu odnoszącego się do całego obszaru planu]	§ 12 ust.3 pkt 3 lit d) ma brzmienie: „d) <i>kształtowanie głównej kalenicy dachu w układzie równoległym do linii rozgraniczającej drogi</i> ”		nieuwzględniona			Uwaga nieuwzględniona. Ustalenia planu mają za zadanie uporządkowanie sytuowania przede wszystkim nowej zabudowy w historycznym układzie przestrzennym miasta Tyczyna. Nowa

									zabudowa na działce nr ew. 1159/2 będzie miała duży wpływ na ekspozycję starej części miasta, dlatego jej lokalizacja wzdłuż ul. Świętego Krzyża i chronionych wałów miejskich musi nawiązywać do przebiegu ulicy. Tymczasem linia zabudowy wraz z wyznaczoną na rysunku planu strefą historycznych umocnień ziemnych miasta, ma za zadanie chronić zabytkowy element struktury obronnej przed zniszczeniem oraz wprowadzaniem zabudowy. W tym zakresie wypowiedział się Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków, uzgadniając ustalenia planu zarówno w części tekstowej, jak i graficznej.
		7.Zmienić brzmienie § 36 pkt 3 lit b) z „wskaźnik intensywności zabudowy kondygnacji (...) maksymalnie : 1,5” na „wskaźnik intensywności zabudowy kondygnacji (dotyczy kondygnacji nadziemnych) (...) maksymalnie 1,5”	część działki o nr ew. 1159/2 obręb Tyczyn w granicach terenu 1.2MW/U	§ 36 pkt 3 lit b) ma brzmienie: „b) <i>wskaźnik intensywności zabudowy:</i> - <i>minimalnie:</i> 0,2, - <i>maksymalnie:</i> 1,5,”		nieuwzględniona w części			Uwaga nieuwzględniona częściowo w zakresie modyfikacji sformułowania stosowanego w ustawie. Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt 6 uzppz (Dz.U z 2023 r. poz. 977 z późn. zm., w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o

									<p>zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) obligatoryjnym elementem planu miejscowego jest <u>„maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”</u>. W planie miejscowym nie można dokonać modyfikacji sformułowania stosowanego w ustawie.</p>
		<p>8.Zmienić wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy „do 11,5 m mierzony od średniego poziomu korony wału mieszczącego się granicach obszaru, 3 kondygnacji (dotyczy kondygnacji, których przynajmniej 75% ich wysokości brutto znajduje się powyżej korony wału) ”.</p>	<p>część działki o nr ew. 1159/2 obręb Tyczyn w granicach terenu 1.2MW/U</p>	<p>§ 36 pkt 3 lit d) ma brzmienie: „d) <i>maksymalna wysokość zabudowy: do 10,5 m, do 3 kondygnacji;</i>”</p>		<p>niewzględniona</p>		<p>Uwaga niewzględniona. Zapis § 36 pkt 3 lit d) spełnia ustawowy obowiązek wynikający z art. 15 ust.2 pkt 4 upzp, zgodnie z którym obligatoryjnie w planie miejscowym ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Ustalony w planie miejscowym wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy jest formą ochrony układu urbanistycznego miasta Tyczyna wpisanego do rejestru zabytków. Proponowane w uwadze</p>	

										<p>zwiększenie wysokości jest niezgodne z wytycznymi Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (pismo RZ-IRN.5150.95.2023.KC z dnia 01.08.2023 r.), który m.in. dla ww. terenu wskazał, że „maksymalna wysokość zabudowy powinna być liczona od poziomu obecnego terenu, bez jego nasypywania. Należy obniżyć maksymalną wysokość zabudowy do wysokości ok. 10,5 m [...]”</p> <p>Zgodnie zasadami techniki prawodawczej plan miejscowy, jako akt prawa miejscowego, podlega obowiązkowi hierarchiczności aktów prawnych. „Sposób mierzenia wysokości budynku” został ustalony w §6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zatem w planie miejscowym nie można ustalać zapisów dotyczących innych metod liczenia wysokości budynku, które stałyby w sprzeczności z</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

									obowiązującymi przepisami, tu określonymi w ww. rozporządzeniu.
			9.Przybliżyć nieprzekraczalną linię zabudowy w kierunku korony wału np. do 3,0 m.	część działki o nr ew. 1159/2 obręb Tyczyn w granicach terenu 1.2MW/U	Nieprzekraczalna linia zabudowy wskazana na rysunku mpzp §36 pkt 3 lit g) ma brzmienie: „g) <i>nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 12 ust. 1”.</i>		nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona. Wyznaczona w planie miejscowym nieprzekraczalna linii zabudowy wynika z wymagań Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (pismo Rz-IRN.5150.95.2023.KC z dnia 01.08.2023 r.), który m.in. dla ww. terenu wskazał, że „ <i>należy maksymalnie cofnąć linię zabudowy od średniowiecznych wałów obronnych miasta podlegających ochronie poprzez wpis do rejestru zabytków. Teren pomiędzy wałami a zabudową należy zagospodarować w formie niskiej zieleni urządzonej.</i> ” Linia zabudowy na ww. terenie została wyznaczona w odległości, która zapewnia ochronę zabytkowych wałów objętych prawną ochroną konserwatorską, co zostało potwierdzone uzgodnieniem Podkarpackiego Wojewódzkiego

									Konserwatora Zabytków (pismo Rz-IRN.5150.95.2023.KC z dnia 26.10.2023 r.), tym samym spełniony został ustawowy obowiązek wynikający z art. 15 ust.2 pkt 4 upzp, zgodnie z którym obligatoryjnie w planie miejscowym ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.
		10. Zwiększyć wskaźnik powierzchni zabudowy do maksymalnie 0,8.	część działki o nr ew. 1159/2 obręb Tyczyn w granicach terenu 1.1MWK/U	§ 38 pkt 3 lit b) ma brzmienie: „ <i>b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,</i> ”		nieuwzględniona w części			Uwaga nieuwzględniona w części wniosku (zwiększenia do poziomu 0,8), ze względu na ograniczenia z zakresu ochrony zabytków. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy został zwieszony do wartości 0,7, która uwzględnia stan istniejący budynku znajdującego się w Gminnej Ewidencji Zabytków i w konsekwencji jego zachowanie i ochronę.
		11. Zmniejszyć wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 15%	część działki o nr ew. 1159/2 obręb Tyczyn w granicach terenu 1.1MWK/U	§ 38 pkt 3 lit d) ma brzmienie: „ <i>d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%</i> ”		nieuwzględniona w części			Uwaga nieuwzględniona w części wniosku (zmniejszenia do poziomu 15%), ze względu na ograniczenia z zakresu ochrony zabytków. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

									zmniejszono do wartości 25%, która uwzględnia stan istniejący zagospodarowania działki i usytuowanego na niej budynku znajdującego się w Gminnej Ewidencji Zabytków dając możliwość jego zachowania i ochrony.
		12. Zwiększyć wskaźnik maksymalnej wysokości do 11m.	działki o nr ew. 1166/4, 1171/2 obręb Tyczyn teren 1.1UH	§ 48 pkt 3 lit d) ma brzmienie: „d) <i>maksymalna wysokość zabudowy: do 8 m,</i> ”		nieuwzględniona			Uwaga nieuwzględniona. Teren 1.1UH w całości znajduje się w zasięgu strefy „E” – ekspozycji – ochrony pośredniej zabytkowych zespołów. Wysokość zabudowy jest kluczowym czynnikiem wpływającym na kształtowanie ładu przestrzennego. 8 m wysokości zabudowy zostało ustalone z uwzględnieniem i poszanowaniem zabytkowej struktury zabudowy miasta Tyczyn i wskazanej przez konserwatora strefy ekspozycji.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Ryszard Fornal

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LXVIII.452.23
Rady Miejskiej w Tyczynie
z dnia 14 grudnia 2023 r.

Dane przestrzenne tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2022 terenu położonego w miejscowości Hermanowa oraz terenu położonego w miejscowości Tyczyn, w gminie Tyczyn

W związku z art. 67a, 67c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust.3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2022 terenu położonego w miejscowości Hermanowa oraz terenu położonego w miejscowości Tyczyn, w gminie Tyczyn obejmują lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr LXVIII.452.23
Rady Miejskiej w Tyczynie
z dnia 14 grudnia 2023 r.
Zalacznik6.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę