Uchwała Nr XLII/72/02
Rady Gminy Radymno
z dnia 28 sierpnia 2002r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „C - MŁYNY", Gmina Radymno.

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz.139 z późniejszymi zmianami), Rada Gminy Radymno uchwala co następuje :

I PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „C- MŁYNY", Gmina Radymno, zwany dalej planem.

2. Plan, o którym mowa w ust.1, stanowi zmianę Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radymno uchwalonego Uchwałą Nr VI/44/94 Rady Gminy w Radymnie z dnia 5 grudnia 1994r., ogłoszoną w Dz. Urz. Wojew. Przemyskiego Nr 19, poz. 122 z dnia 17 grudnia 1994r.

§ 2

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu sporządzony w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej Uchwały.

3. Rysunek planu obowiązuje w zakresie :
   a) granic planu,
   b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, ściśle określonych i orientacyjnie określonych,
   c) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
   d) oznaczeń symbolami literowymi.

4. Plan obejmuje obszar położony po północnej stronie drogi krajowej, prowadzącej do przejścia granicznego w Korczowej, w miejscowości Młyny, graniczący od zachodu z terenami leśnymi i otoczony terenami rolnymi.

5. Obowiązują warunki wynikające z przepisów szczególnych o ochronie dóbr kultury, w związku z występowaniem w granicach planu stanowisk archeologicznych.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie terenów wydzielonych liniami

rozgraniczającymi na usługi wraz z realizacją wielkopowierzchniowych obiektów handlowych i inne związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, oraz wydobycie piasku, zabudowę mieszkaniową, utrzymanie terenów rolnych, leśnych, zieleni i określenie zasad obsługi komunikacyjnej, infrastruktury technicznej, w tym:

1) tereny oznaczone symbolami: UC, UP, UT, przeznacza się na realizację obiektów usługowych i urządzeń z nimi związanych,
2) tereny oznaczone symbolem PW przeznacza się na eksploatację i wydobycie piasku,
3) tereny oznaczone symbolem M/U przeznacza się na zabudowę mieszkaniowej z dopuszczeniem usług,
4) tereny oznaczone symbolem W/Z przeznacza się na ciek wodny i zagospodarowanie zielenią,
5) tereny oznaczone symbolem EE przeznacza się na realizację urządzeń technicznych i stacji trafo,
6) teren oznaczony symbolem R przeznacza się na uprawy rolne,
7) tereny oznaczone symbole Ls przeznacza się na tereny leśne,
8) tereny oznaczone symbolami KZ, Ks, KL, KD, KX przeznacza się na komunikację drogową.

2. Usługi wskazane do realizacji w poszczególnych terenach, objętych granicami planu, oznaczono symbolami:

1) UC – usługi komercyjne, tj. usługi o charakterze rynkowym, nastawione na osiąganie zysku, a w szczególności usługi handlu i gastronomii,
2) UT – usługi turystyczne, w tym usługi związane z sezonową obsługą ruchu turystycznego,
3) UP – usługi związane z działalnością gospodarczą, obiekty produkcji, magazynów i składów.

3. W granicach terenów przeznaczonych na realizację wskazanych usług dopuszcza się wykonywanie innych usług, wymienionych w § 3 ust.2 przedmiotowej uchwały, przy zachowaniu zasad i warunków zagospodarowania ustalonych w planie dla poszczególnych terenów.

4. Linie rozgraniczające tereny usług, komunikacji oraz zieleni, określone orientacyjnie, mogą ulec uściśleniu i korekcie we właściwej decyzji administracyjne przy zachowaniu zasad i warunków określonych dla poszczególnych terenów.

5. Przy podziale terenu na działki budowlane zachować minimalną powierzchnię działki 12a i zapewnić możliwość obsługi komunikacyjnej każdej z działek.

6. Zasady i warunki zainwestowania terenów określono w „Przepisach szczegółowych” niniejszej uchwały.

II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 4

1. Ustala się generalne zasady obowiązujące przy zagospodarowaniu terenów przeznaczonych na realizację usług:

1) realizacja inwestycji wymaga:
   a) ograniczenia zasięgu jej uciążliwości do terenu o określonym przeznaczeniu, przy zachowaniu obowiązujących przepisów szczególnych,
   b) przystosowania projektowanych obiektów usługowych dla osób niepełnosprawnym,
   c) wykonania ogólnodostępnego zaplecza sanitarnego,
   d) uwzględnienia lokalnych warunków wynikających z badań geotechnicznych,

2) realizacja obiektów handlowych, wielkopowierzchniowych, wymaga dodatkowo:
   a) zabezpieczenia miejsc postojowych przy zachowaniu wskaźnika 1 miejsce na 30 m2 powierzchni użytkowej lub zabezpieczenia miejsc parkingowych o powierzchni ok.500 m2 dla obiektu o pow. użytkowej ok.1000 m2,
   b) uwzględnienia warunków wynikających z realizacji zadań obrony cywilnej, zgodnie z przepisami szczególnymi,

3) na terenach przeznaczonych na realizację usług, oznaczonych w planie symbolami UC, UT, UP nie dopuszcza się realizacji zabudowy zagrodowej,

4) na terenach oznaczonych w planie symbolem UC dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej, wbudowanej w kubaturę obiektu usługowego,

5) na terenach oznaczonym symbolami 1UC, 1UP, 2UT, w odległości ok. 100m od drogi zbiorczej, oznaczonej w planie symbolem 1KZ ograniczyć wysokość realizowanych obiektów do dwóch kondygnacji nadziemnych, z uwagi na warunki dotyczące zachowania ekspozycji obiektu zabytkowego, usytuowanego poza granicami planu tj. cerkwi w Młynach.

1. Przy zagospodarowaniu działek objętych granicami:

1) uwzględnić ograniczenia od napowietrznych sieci elektroenergetycznych oraz zachować odległości od sieci infrastruktury technicznej, określone przepisami szczególnymi,
2) uwzględnić realizację ogólnodostępnego ciągu komunikacyjnego: pieszo – rowerowego, jak określono kierunkowo w rysunku planu,
3) utrzymać tereny zieleni o wielkości min. 0,25% powierzchni zagospodarowanej działki.

4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązujące w granicach planu i wyznaczone:

1) od krawędzi drogi krajowej w odległości:
a) 25m dla obiektów nie przeznaczonych na pobyt ludzi
b) 50m dla budynków jednokondygnacyjnych, w tym przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
c) 70m dla budynków wyższych niż jedna kondygnacja, w tym przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
2) od krawędzi drogi zbiorczej w odległości 10 m,
2) od krawędzi drogi lokalnej w odległości 8 m,
3) od krawędzi drogi dojazdowej w odległości 6 m,
4) od ciągu pieszo – jezdnego w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren ciągu pieszo – jezdnego.

5. Ustala się zasady dotyczące realizacji miejsc postojowych i parkingów:

1) parkingi i miejsca postojowe realizować na terenie działki inwestora oraz przy drogach oznaczonych symbolami KD, KL i przy ciągach pieszo – jezdnych,
2) miejsca postojowe realizowane przy drogach lokalnych i dojazdowych wykonać jako ogólnodostępne,
3) parkingi wydzielić zielenią izolacyjną.

§ 5

1. Ustalenia dla poszczególnych terenów usług, oznaczonych symbolami w rysunku planu:

1) przy zagospodarowaniu terenu usług komercyjnych, oznaczonych symbolem: 1UC o pow. ok.10,8 ha, 2UC o pow. ok. 4,3 ha, 3UC o pow. ok. 2,2 ha, 4 UC o pow. ok.4,9 ha, 5 UC o pow. ok. 6,8 ha, 6UC o pow. ok. 2,7 ha, 7 UC o pow. ok. 0,9 ha,:

a) zharmonizować projektowaną zabudowę z zabudową sąsiadującą i wykonać elewację od strony drogi głównej przy wprowadzeniu rozwiązań o wysokich walorach estetycznych i wykorzystaniu tradycyjnych materiałów budowlanych
(drewno, ceramika budowlana),
b) w południowej części działek graniczących z drogą krajową wykonać pas zieleni izolacyjnej o szerokości ok. 3m a przy realizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi stosować zabezpieczenia przed hałasem, określone przepisami szczególnymi,
c) na terenie działki inwestora wykonać miejsca parkingowe w ilości min. 1 miejsce na 30 m2 pow. użytkowej oraz min. 2 miejsca postojowe dla samochodów dostawczych,

2) przy zagospodarowaniu terenów przeznaczonych na realizację usług turystycznych, oznaczonych symbolem: 1UT o pow. ok. 2,3 ha, 2UT o pow. ok. 1,5 ha:

a) ograniczyć wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych,
b) zapewnić miejsca postojowe w ilości min. 1 miejsce postojowe na 30 m2 pow. użytkowej, a przy prowadzeniu usług sezonowych min. 1 miejsce postojowe na 15 m2 pow. użytkowej,

3) przy zagospodarowaniu terenów przeznaczonych na realizację usług związanych z działalnością gospodarczą, w tym: rzemiosła, produkcji, magazynów i składów, oznaczonych symbolami: 1UP o pow. ok. 1,1 ha, 2UP o pow. ok. 1,5 ha, 3UP o pow. ok. 0,9 ha, 4UP o pow. ok. 0,5 ha, 5UP o pow. ok. 1,4 ha, 6UP o pow. ok. 1,8 ha, 7UP o pow. ok. 2,1 ha, 8UP o pow. ok. 0,4ha, zachować warunki:

a) uwzględnić lokalne warunki gruntowe i wynieść poziom posadowienia obiektu powyżej poziomu terenu narażonego na zastoiska wodne,

a) zapewnić realizację miejsc parkingowych przy zachowaniu wskaźników min.1 miejsce parkingowe na 25 m2 pow. użytkowej a ponadto 1 miejsce parkingowe dla samochodu dostawczego na 50 m2 pow. użytkowej realizowanego obiektu,
b) wykonać zieleń izolacyjną wzdłuż granic działki i w sąsiedztwie projektowanych parkingów,
c) nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.

2. Ustalenia dla terenu przeznaczonego na eksploatację zasobów piasku.

1) przy zagospodarowaniu terenu przeznaczonego na wydobycie piasku, oznaczonego symbolem PW o pow. ok. 3,1 ha, zachować warunki:

a) uwzględnić przepisy szczególne dotyczące eksploatacji zasobów,
b) obsługa komunikacyjna terenu dojazdem włączonym do drogi lokalnej,
c) przy realizacji obiektów budowlanych, związanych z programem inwestycyjnym wydobycia piasku wykonać zaplecze sanitarne,
d) po zakończeniu eksploatacji teren przeznacza się do rekultywacji wraz z jego zagospodarowaniem na rekreację oraz usługi lub zalesienie.

3. Ustalenia dla terenów przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową i usługi:

1) przy zagospodarowaniu terenów przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną i zagrodową oraz usługi, oznaczonych symbolami: 1M/U o pow. ok. 1 ha, 2 M/U o pow. ok. 1,7 ha, 3M/U o pow. ok. 2 ha, 4M/U o pow. ok. 0,6 ha:

a) zharmonizować projektowaną zabudowę z zabudową sąsiadującą i wykonać elewację od strony drogi krajowej przy wprowadzeniu rozwiązań o wysokich walorach estetycznych i wykorzystaniu tradycyjnych materiałów budowlanych (ceramika budowlana, drewno),
b) wykonać zabezpieczenia ograniczające poziom hałasu, zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym: od strony drogi krajowej pas zieleni izolacyjnej o szerokości min. 3m i trzyszybowe szklenie okien,
c) wykonać miejsce postojowe na własnej działce a przy realizacji funkcji usługowej zabezpieczyć dodatkowe miejsca postojowe w ilości min. 1 miejsce na 15 m2 pow. użytkowej,
d) ograniczyć wysokość realizowanych obiektów do dwóch kondygnacji nadziemnych + poddasze użytkowe,
e) stosować spadki dachów o wielkości min. 25 °.

2) na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej, przy zachowaniu warunku:

a) ograniczyć wysokość zabudowy gospodarczej do jednej kondygnacji nadziemnej + poddasze użytkowe,
b) wykonać ekran zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki.

4. Ustalenia dla terenów przeznaczonych na realizację komunikacji drogowej.

1) przy zagospodarowaniu terenów przeznaczonych na realizację dróg zbiorczych, oznaczonych symbolami: 1KZ o pow. ok. 1,2 ha, 2KZ o pow. ok. 0,8 ha, 3KZ o pow. ok. 0,56 ha zachować:

a) włączenie dróg zbiorczych do drogi krajowej na warunkach określonych przez zarządcę drogi , w tym:
- dróg oznaczonych symbolami 2KZ i 3KZ poprzez skrzyżowania pełne,
- drogi oznaczonej symbolem 1KZ na warunkach tymczasowych, do czasu realizacji jednej z dróg lokalnych, oznaczonych w planie symbolami 1KL i 2KL,

b) ustala się:
- szerokość 20 m w liniach rozgraniczających drogi,
- szerokość 6m pasa ruchu, z możliwością poszerzenia go do 7m,
- wykonanie jednostronnego chodnika dla pieszych o szerokości min.1,5m, wykonanie utwardzonego pobocza.

2) przy zagospodarowaniu terenów przeznaczonych na realizację dróg lokalnych, oznaczonych symbolami: 1KL o pow. ok. 0,9 ha, 2KL o pow. ok. 1,3 ha, 3KL o pow. ok.0,8 ha, 4 KL o pow. ok. 1,1 ha:

a) drogi lokalne wykonać jako drogi obsługujące tereny przeznaczone na zabudowę oraz obsługę terenów rolnych bez konieczności włączania się do ruchu prowadzonego drogą krajową,

b) ustala się:
- szerokość 12m w liniach rozgraniczających,
- szerokość pasa ruchu, 6m, z możliwością miejscowego zmniejszenia do 5m,

wykonanie minimum jednostronnego pobocza utwardzonego o szerokości ok.1,5 m lub chodnika o szerokości min. 1,5m,

3) przy zagospodarowaniu terenów przeznaczonych na komunikację oraz realizację urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, oznaczonych symbolami: 1Ks o pow. ok. 0,5 ha, 2Ks o pow. ok. 4,3 ha, zachować warunki:

a) uwzględnić możliwość wykonania dodatkowego pasa ruchu przy realizacji włączeń z drogi krajowej do istniejących dróg publicznych,

c) wykonać zieleń izolacyjną lub place manewrowe i miejsca postojowe przy uwzględnieniu przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej,

c) realizacja stacji paliw, proponowana w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P, na warunkach określonych przepisami szczególnymi,

a) w obrębie terenu dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej i usytuowanie reklam przy uwzględnieniu warunków zarządcy drogi krajowej,

4) dla terenów przeznaczonych na realizację dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: 1KD o pow. ok. 1,6 ha, 2 KD o pow. ok. 0,4 ha, 3KD o pow. ok. 0,15 ha, 4KD o pow. ok. 0,5 ha, ustala się:

a) szerokość10m w liniach rozgraniczających drogi 1KD, 2KD, 3KD i 12m w liniach rozgraniczających drogę 4KD,
b) szerokość pasa ruchu jako 6m, z możliwością miejscowego zmniejszenia do 5m,
c) wykonanie minimum jednostronnego, utwardzonego pobocza o szerokości. ok.1,5m
d) zakończenie drogi oznaczonej symbolem 2KD placem do nawracania.

5) przy zagospodarowaniu terenu przeznaczonych na cele ciągów pieszo – jezdnych, oznaczonych symbolami: 1KX o pow. ok. 0,1 ha, 2KX o pow. ok. 0,1 ha, 3KX o pow. ok. 0,2 ha, 4KX o pow. ok. 0,08 ha, 5KX o pow. ok. 0,07 ha, 6KX o pow. ok. 0,18 ha, 6KX o pow. ok.0,18 ha, 7KX o pow. ok. 0,09 ha, 8KX o pow. ok. 1,1 ha, 9KX o pow. ok. 0,09 ha, 10KX o pow. ok. 1,1 ha, zachować warunki wynikające z przepisów szczególnych, w tym:
a) szerokość projektowanego pasa ruchu od 5 do 6 m,
b) zakończenie projektowanego ciągu placem do nawracania lub włączenie do drogi publicznej,
c) linie rozgraniczające o szerokości od 8 do 10m, jak oznaczono orientacyjnie w rysunku planu.

5. Ustalenia dla terenów przeznaczonych na realizację urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, w szczególności stacji trafo, oznaczonych symbolem: EE o pow. ok. 0,1 ha:

a) uwzględnić warunki wynikające z planowanej realizacji usług w tym obiektów wielkopowierzchniowych oraz obiektów produkcji, magazynowo – składowych i eksploatacji zasobów piasku,
b) uwzględnić planowaną realizację sieci wodno – kanalizacyjnej oraz przebieg sieci istniejących.

6. Ustalenia dla terenu przeznaczonego na tereny zieleni i ochronę rowów melioracyjnych, oznaczonych symbolem W/Z o pow. ok. 3,2 ha:

a) utrzymanie rowów melioracyjnych i zagospodarowanie terenów zielenią zgodnie z przepisami szczególnymi i warunkami lokalnymi,
b) urządzenie terenów zieleni przy uwzględnieniu przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

7. Ustalenia dla terenów rolnych i leśnych:

1) teren oznaczony symbolem R o pow. ok. 6 ha, przeznacza się na użytkowanie rolne: uprawy, pastwiska oraz tereny zieleni,
2) tereny oznaczone symbolem Ls o pow. ok. 0,5 ha przeznacza się na tereny leśne.

§ 6

1. Ustala się zasady obsługi zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, obowiązujące w granicach planu:

1) w zakresie gospodarki wodno –ściekowej:

a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
b) odprowadzenie ścieków do indywidualnych lub grupowych oczyszczalni oraz do gminnej kanalizacji zbiorczej, zakończonej oczyszczalnią; do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
c) odprowadzenie wód opadowych z projektowanych placów, parkingów, dróg, po ich wcześniejszym podczyszczeniu, do rowów melioracyjnych i na tereny zielone,
d) kierunkowy przebieg sieci kanalizacji zbiorczej i wodociągowej oznaczono orientacyjnie w rysunku planu,

2) w zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji:
a) sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne wykonać jako kablowe,

3) w zakresie ciepłownictwa:
a)ogrzewanie obiektów rozwiązywane indywidualnie, z wykorzystaniem źródła energii nie pogarszającego stanu środowiska,
b) dopuszcza się wprowadzenie rozwiązań związanych z pozyskiwaniem oraz wykorzystywaniem niekonwencjonalnych źródeł energii przy zachowaniu przepisów szczególnych,

4) w zakresie odpadów:
a) gromadzenie odpadów komunalnych na własnej działce w szczelnych pojemnikach, opróżnianych na zasadach obowiązujących w gminie oraz w pojemnikach przeznaczonych do segregowania odpadów komunalnych, usytuowanych w wskazanych miejscach,
b) gromadzenie odpadów technologicznych powstających w wyniku prowadzonej działalności w szczelnych pojemnikach i usuwanie ich na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach szczególnych,

2. Wykorzystanie sieci energetycznej, wodociągowej i docelowo kanalizacyjnej na warunkach określonych przez gestorów tych sieci.

3. Prowadzenie nowych odcinków sieci infrastruktury w liniach rozgraniczających tereny komunikacji i tereny zieleni oraz wzdłuż granic własności działek.

§ 7

Do czasu realizacji obiektów i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu teren objęty granicami planu należy użytkować w sposób dotychczasowy.

§ 8

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ”C - MŁYNY” Gmina Radymno ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowych opłat jako 10 % wzrost wartości nieruchomości.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 9

W granicach obszaru objętego uchwalonym planem tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radymno, uchwalonego Uchwałą Nr VI/44/94 Rady Gminy w Radymnie z dnia 5 grudnia 1994r., ogłoszoną w Dz. Urz. Wojew. Przemyskiego Nr 19, poz. 122 z dnia 17 grudnia 1994r.

§ 10

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Zarządowi Gminy Radymno.

§ 11

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