UCHWAŁA NR XXII/186/2017
RADY MIEJSKIEJ W RUDNIKU NAD SANEM
z dnia 30 marca 2017 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej przy ul. Sandomierskiej w Rudniku nad Sanem.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że plan miejscowy terenu zabudowy usługowej przy ul. Sandomierskiej w Rudniku nad Sanem nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Rudnik nad Sanem, uchwalonego uchwałą Nr III/22/2002 Rady Miejskiej w Rudniku nad Sanem z dnia 12 grudnia 2002 r. z późniejszymi zmianami, **Rada Miejska w Rudniku nad Sanem uchwala, co następuje:**

ROZDZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy usługowej przy ul. Sandomierskiej w Rudniku nad Sanem, zwany dalej „planem”.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, będący integralną częścią ustaleń uchwały planu, obowiązujący w zakresie określonym legendą,
   2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
   3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

§ 2

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,2509 ha, położony przy ul. Sandomierskiej w Rudniku nad Sanem, określony granicami oznaczonymi na załącznikach do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. W granicach planu wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) **1U** – teren zabudowy usługowej, tj. usługi biurowe, hotelowe, gastronomiczne, handlu, ochrony zdrowia i opieki społecznej, rehabilitacji, o powierzchni ok. 1,2349 ha.
2) **1KDD** – teren drogi publicznej – dojazdowej, o powierzchni ok. 0,0100 ha, przeznaczony na poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi publicznej przyległej do granic opracowania planu,
3) **1KDW** – teren drogi wewnętrznej, o powierzchni ok. 0,0060 ha, przeznaczony na poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi przyległej do granic opracowania planu.

ROZDZIAŁ II.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 4.

Na terenie objętym planem dopuszcza się:

1) przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie,
2) lokalizację obiektów małej architektury,
3) wydzielenie działek budowlanych o powierzchniach nie większych niż 0,05 ha z przeznaczeniem pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej wraz z dojściem i dojazdem o szerokości nie mniejszej niż 3,5 m.

§ 5.

Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem:

1) należy uwzględnić położenie w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów" określonego w dokumentacji hydrogeologicznej zatwierdzonej decyzją Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 18.07.1997 r. znak KDH – I/013/6037/97 poprzez zapewnienie ochrony czystości gruntu oraz wód podziemnych i powierzchniowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale,
2) należy uwzględnić istniejące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości przy lokalizacji nowych obiektów, w dostosowaniu do ustalonego w planie przeznaczenia terenu zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.

§ 6.

1. Na obszarze objętym planem zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których zostanie nałożony obowiązek oceny oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
2. Zakaz o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy:
   1) inwestycji realizujących cele publiczne, w tym również inwestycji celu publicznego w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej,
   2) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa.

§ 7.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U.

1. Przeznaczenie:
   1) przeznaczenie podstawowe terenu pod zabudowę usługową,
   2) na terenach, o których mowa w pkt 1 dopuszcza się lokalizację:
      a) budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
      b) obiektów małej architektury,
      c) miejsc do parkowania, ogrodzeń,
      d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem.

2. Zasady zagospodarowania terenu:
   1) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej,
   2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

3) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,
5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków, oznaczone na rysunku planu w odległości:
    a) od strony ul. Sandomierskiej – poza obszarem objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu: 10,00 m od granicy pasa drogowego,
    b) w południowej części obszaru objętego planem, od strony drogi wewnętrznej **1KDW** zgodnie z rysunkiem planu: 6,00 m od granicy pasa drogowego,
    c) w północnej części obszaru objętego planem, od strony drogi dojazdowej **1KDD**, zgodnie z rysunkiem planu: 6,00 m od granicy pasa drogowego.
6) dopuszcza się przekroczenie wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy, przez takie elementy architektoniczne jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego, jednak nie więcej niż o 1,5 m,
7) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych związanych z realizacją zagospodarowania i zabudowy zgodnie z ustaleniami planu.

3. Zasady kształtowania zabudowy:
    1) budynki usługowe należy realizować:
        a) do pięciu kondygnacji, o maksymalnej wysokości 20,00 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
        b) o dachach nad bryłą główną budynku dwuspadowy z ewentualnymi naczółkami i facjatami lub wielospadowy,
        c) dopuszcza się niekonwencjonalne formy zadaszenia np. kombinację dachów płaskich, stromych, łukowych, kopułowych o kącie nachylenia głównych połaci od 0^o do 55^o,
        d) pokrycie dachów: blacha, dachówka ceramiczna, blachodachówka, szkło,
        e) kolorystykę i materiały wykończeniowe należy dobierać pod kątem minimalizowania ich ekspozycji w krajobrazie,
        f) projektowane obiekty powinny być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne,
    2) budynki gospodarcze, garażowe i wiaty należy realizować:
        a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych, garażowych - 8,00 m,
        b) maksymalna wysokość zabudowy dla wiat – 8,00 m,
        c) nachylenie połaci dachowych pod kątem od 0^o do 45^o,
        d) kolorystykę i materiały wykończeniowe należy dobierać pod kątem minimalizowania ich ekspozycji w krajobrazie.

§ 8.

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

1. Ustala się szerokość strefy ograniczonego użytkowania dla przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznych SN 15kV na 12,00 m (po 6,00 m od osi linii na każdą stronę), w której obowiązuje:
    1) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przewidzianymi na stały pobyt ludzi,
    2) zakaz zadrzewiania obszaru pod linią elektroenergetyczną w pasie 11,00 m (po 5,50 m w obie strony od osi linii),
    3) z chwilą skablowania podziemnej linii elektroenergetycznej przestaje obowiązywać strefa ograniczonego użytkowania.
2. W strefie kontrolowanej od gazociągu o średnicy Ø 700 mm oznaczonej informacyjnie na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy.

§ 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Dostępność komunikacyjna działek położonych:
   1) w południowej granicy planu – bezpośrednio z drogi wewnętrznej **1KDW**,
   2) w północnej granicy planu – bezpośrednio z drogi publicznej **1KDD**,
   3) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów w ilości pokrywającej potrzeby:
      a) dla samochodów osobowych – minimum jedno miejsce na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
      b) dla samochodów ciężarowych – minimum 1 miejsce postojowe,
      c) sposób realizacji miejsc postojowych - w formie miejsc do parkowania urządzonych w poziomie terenu, dopuszcza się możliwość urządzenia 50% wymaganej ilości miejsc postojowych, jako stanowiska w garażach.
2. Dopuszcza się wydzielanie dojazdów wewnętrznych i ciągów pieszo jezdnych dla obsługi zabudowy bez wyznaczania na rysunku planu.
3. Zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej, a w szczególności:
   1) z istniejącego wodociągu o średnicy Ø150 mm w ul. Sandomierskiej – poza obszarem objętym planem,
   2) poprzez budowę przyłączy wodociągowych,
   3) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy zabezpieczyć możliwość realizacji hydrantów przeciwpożarowych,
   4) dopuszcza się możliwość realizacji indywidualnych ujęć wody.
4. Odprowadzenie ścieków komunalnych – do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej zakończonego oczyszczalnią ścieków, a w szczególności:
   1) do istniejącego kanału sanitarnego o średnicy Ø 200 mm zlokalizowanego w ul. Sandomierskiej – poza obszarem objętym planem,
   2) poprzez budowę przyłączy kanalizacyjnych.
5. Odprowadzenie wód opadowych z dachów i zadaszeń – tymczasowo rozwiązać indywidualnie, w tym na własny nieutwardzony teren, a docelowo do planowanej kanalizacji deszczowej.
6. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie - drogi, place utwardzone, miejsca postojowe - tymczasowo rozwiązać indywidualnie w sposób zapewniający pełną ochronę gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych, a docelowo do planowanej sieci kanalizacji deszczowej.
7. Zaopatrzenie w gaz ziemny, z istniejącej sieci gazowej, a w szczególności:
   1) z istniejącego średnioprężnego gazociągu usytuowanego poza granicami obszaru objętego planem o średnicy Ø 65 mm w ul. Sandomierskiej,
   2) poprzez budowę przyłączy gazowych.
8. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
   1) z sieci elektroenergetycznej,
   2) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej w oparciu o energię odnawialną o mocy nieprzekraczającej 100 kW.
9. Zaopatrzenie obiektów w ciepło z indywidualnych systemów grzewczych, z wykorzystaniem ekologicznych nośników energii (np. gaz, energia elektryczna, paliwo olejowe oraz odnawialne źródła energii).
10. W zakresie telekomunikacji – ustala się realizację systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem.
11. Gromadzenie odpadów komunalnych, segregacja oraz ich usuwanie z obszaru objętego planem na zasadach obowiązujących na terenie Gminy i Miasta Rudnik nad Sanem.

12. W zakresie gospodarowania odpadami - gromadzenie i usuwanie odpadów, powstałych w wyniku prowadzenia działalności usługowej, w sposób niezagrażający środowisku i terenom sąsiednim, według zasad określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, w dostosowaniu do rodzaju prowadzonej działalności.
13. Dopuszcza się budowę urządzeń infrastruktury technicznej w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy, o ile ich przebieg nie wykluczy możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie.

§ 10.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW o powierzchni ok. 0,006 ha przeznacza się pod drogę wewnętrzną.
2. Zasady zagospodarowania terenu 1KDW:
   1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
   2) teren należy zagospodarować jako fragment istniejącej drogi wewnętrznej przylegającej do granic opracowania planu,
   3) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem drogi,
   4) dopuszcza się budowę, remonty, przebudowę i modernizację sieci infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie.

§ 11.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD o powierzchni ok. 0,0100 ha przeznacza się pod drogę publiczną – dojazdową.
2. Zasady zagospodarowania terenu 1KDD:
   1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
   2) teren należy zagospodarować jako fragment istniejącej drogi publicznej przylegającej do granic opracowania planu,
   3) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem drogi,
   4) dopuszcza się budowę, remonty, przebudowę i modernizację sieci infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie.

§ 12.

Tereny znajdujące się w granicach obszaru objętego planem mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

§ 13.

Ustala się 5 % stawkę, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu dla wszystkich terenów objętych planem.

ROZDZIAŁ III
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Rudnik nad Sanem.

§ 15.

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