UCHWAŁA NR XXII/187/2017

RADY MIEJSKIEJ W RUDNIKU NAD SANEM

z dnia 30 marca 2017 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy przemysłowo - usługowej przy ul. Stalowej 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 przemysłowo-usługowej przy ul. Stalowej 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 terenu zabudowy przemysłowo – usługowej przy ul. Stalowej 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. 4,3829 ha, położony przy ul. Stalowej w Rudniku nad Sanem, określony granicami oznaczonymi na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Ustala się przeznaczenie:

1) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P/U**, o powierzchni ok. 3,8200 ha, pod zabudowę przemysłowo-usługową,
2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD** przeznacza się pod drogę publiczną o powierzchni ok. 0,5629 ha.

§ 4.

Ilekroć w uchwale jest mowa o froncie działki - należy przez to rozumieć część działki od strony drogi, z której odbywa się dostępność komunikacyjna określona w planie.

ROZDZIAŁ II.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 5.

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,
4) wydzielanie ciągów pieszo-jezdnych dla obsługi zabudowy bez wyznaczania na rysunku planu.

§ 6.

Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić:

1) 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) 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,
3) położenie na terenie ochrony pośredniej II rzędu w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej, zgodnie z rozporządzeniem Nr 17/2016 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 16 czerwca 2016 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej zlokalizowanego w miejscowości Rudnik nad Sanem przy ul. Chopina, gmina Rudnik nad Sanem, powiat niżański, poprzez zapewnienie ochrony czystości gruntu oraz wód podziemnych i powierzchniowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale.

§ 7.

1. Na obszarze objętym planem zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać 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.

§ 8.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 P/U:

1) przeznaczenie:
   a) przeznaczenie podstawowe pod zabudowę przemysłową, usługową lub przemysłowo-usługową,
   b) na terenie, o którym mowa w pkt. 1 lit. a dopuszcza się lokalizację:
      - budynków zaplecza socjalnego dla pracowników,
      - budynków gospodarczych, garażowych i wiat obsługujących funkcję podstawową,
      - miejsc do parkowania, dojść i dojazdów,
      - liniowych, punktowych, kubaturowych obiektów i urządzenia infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem.
   c) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,

2) zasady i warunki podziału nieruchomości na działki budowlane:
   a) na terenie objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z zasadami:
      - minimalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej – 0,10 ha,
      - minimalna szerokość frontów działki przyległej do granicy pasa drogowego - 22,00 m,
   b) ustala się zakaz wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki,
   c) dopuszcza się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do frontu działki 90° z tolerancją 15°.
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 10 % powierzchni działki budowlanej,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80 % powierzchni działki budowlanej,
   c) minimalna intensywność zabudowy: 0,3,
   d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,
   e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków, oznaczone na rysunku planu w odległości:
      - 6,00 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej **1KDD**, **2KDD, 3KDD**
      - 10,00 m od granicy obszaru kolejowego zlokalizowanego poza obszarem objętym planem,
4) zasady kształtowania zabudowy:
   a) budowa nowych budynków przemysłowych, usługowych lub przemysłowo-usługowych jest możliwa po spełnieniu warunków:
      - wysokość budynku – nie większa niż 16,00 m, maksymalnie 3 kondygnacje naziemne,
      - wysokość urządzeń technologicznych (maszty, kominy) - nie większa niż 25,00 m,

- pokrycie dachów: blacha, dachówka ceramiczna, blachodachówka,
- dach płaski lub dwuspadowy, dopuszcza się zastosowanie dachu wielospadowego o kącie nachylenia do 45^{o},
- kolorystykę i materiały wykończeniowe należy dobierać pod kątem minimalizowania ich ekspozycji w krajobrazie.

§ 9.

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

1) dla obszaru strefy kontrolowanej od gazociągu o średnicy Ø 300 mm o szerokości 30,00 m (po 15,00 m od osi linii w każdą stronę):

a) obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym,
b) z chwilą likwidacji gazociągu przestaje obowiązywać strefa ograniczonego użytkowania dla przebiegu gazociągu,

2) ustala się szerokość strefy ograniczonego użytkowania dla przebiegu linii elektroenergetycznych zlokalizowanych w granicy planu 12,00 m dla linii SN (po 6,00 m w obie strony od osi linii),

3) wyklucza się zadrzewianie obszaru pod liniami elektroenergetycznymi:

a) dla linii SN w pasie 11,00 m (po 5,50 m w obie strony od osi linii),
b) dla linii nN w pasie 3,00 m (po 1,50 m w obie strony od osi linii),
c) z chwilą skablowania podziemnych linii elektroenergetycznych przestaje obowiązywać strefa ograniczonego użytkowania dla przebiegu linii elektroenergetycznych,

4) ustala się strefę ograniczonego użytkowania wzdłuż linii kolejowej i ograniczenia wynikające z występowania ww. strefy:

a) budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10,00 m od granicy obszaru kolejowego, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20,00 m,
b) na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowych drzewa lub krzewy mogą być usytuowane w odległościach nie mniejszych niż 15,00 m od osi skrajnego toru kolejowego,
c) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4,00 m od granicy obszaru kolejowego, z wyjątkiem robót ziemnych związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej,
d) z terenu przyległego do linii kolejowej nie mogą być odprowadzane wody opadowe na tereny kolejowe i nie może odbywać się korzystanie z kolejowych urządzeń odwadniających, jak również na tereny kolejowe nie mogą być odprowadzane ścieki bytowe (oczyszczone i nieoczyszczone).

5) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, gromadzenia odpadów na terenie działek poza pojemnikami na odpady zgodnie z obowiązującymi przepisami, emisji zanieczyszczeń powietrza ponad dopuszczalne normy, powodowania przekroczenia dopuszczalnego poziomu wibracji.

6) zakaz składowania i magazynowania odpadów innych niż odpady powstające w związku z prowadzoną działalnością,

7) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się następujące zasady:

a) zakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się ścieków do wód powierzchniowych i gruntu,

b) stosowanie na terenach parkingów urządzeń do odprowadzania wód opadowych wyposażonych w separatory związków ropopochodnych.

§ 10.

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

1) dostępność komunikacyjna działek położonych:

a) bezpośrednio z drogi publicznej **1KDD**, **2KDD, 3KDD,**

b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów w ilości pokrywającej potrzeby:

- dla samochodów osobowych – minimum 1 miejsce postojowe na każde 25 m^2 powierzchni produkcyjnej bądź usługowej,
- dla samochodów ciężarowych – minimum 1 miejsce postojowe na każde 100 m^2 powierzchni produkcyjnej bądź usługowej,
- dla rowerów – minimum 2 miejsca postojowe na 5 zatrudnionych na jednej zmianie,

2) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej, a w szczególności:

a) z istniejącego wodociągu o średnicy Ø160 mm w ul. Stalowej oraz ul. Leśnej usytuowanego poza granicami planu,
b) poprzez rozbudowę przyłączy wodociągowych,
c) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy zabezpieczyć możliwość realizacji hydrantów przeciwpożarowych,
d) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii, zapewnienie ciągłości dostaw wody ze źródeł zastępczych dla celów technologicznych i celów przeciwpożarowych – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

3) odprowadzenie ścieków bytowych i produkcyjnych poprzez przyłącz do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, zlokalizowanej w terenach przylegających do granic opracowania planu,

4) ustala się wymóg wstępnego podczyszczania ścieków produkcyjnych przed ich odprowadzaniem do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami szczególnymi oraz warunkami określonymi przez zarządcę sieci,

5) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych ujętych w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami,

6) dopuszcza się indywidualne rozwiązanie odprowadzenia wód opadowych w sposób nie powodujący przenikania ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i gruntów, nie powodujący naruszenia stosunków wodnych na działkach osób trzecich oraz zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,

7) zaopatrzenie w gaz ziemny poprzez przyłącz z istniejącej sieci gazowej zlokalizowanej w granicach opracowania planu lub w terenach przylegających,

8) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez przyłącz z istniejącej sieci elektrycznej zlokalizowanej w granicach opracowania planu lub w terenach przylegających, dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej w oparciu o energię odnawialną o mocy nieprzekraczającej 100 kW,

9) zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę użytkową:

a) ogrzewanie budynków indywidualne z zastosowaniem rozwiązań technicznych i mediów grzewczych nie powodujących niskiej emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz nie pogarszających stanu środowiska naturalnego,

b) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w energię cieplną i ciepłą wodę użytkową w oparciu o energię odnawialną,

10) obsługa 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) w zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów – usuwanie odpadów na zasadach obowiązujących w Gminie i Mieście Rudnik nad Sanem,

12) dopuszcza się utrzymanie, remont i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej,

13) na przebiegach infrastruktury technicznej obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym,

14) przy zagospodarowaniu terenu należy zachować wymagane przepisami odległości od istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów i urządzeń z obiektami i urządzeniami istniejącymi, dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu.

§ 11.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD i 3KDD** przeznacza się pod drogę publiczną – dojazdową.
2. Zasady zagospodarowania terenu **1KDD i 3 KDD**:
   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

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDD** przeznacza się pod drogę publiczną – dojazdową.
2. Zasady zagospodarowania terenu **2KDD**:
   1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu – 12,00 m,
   2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem drogi,
   3) dopuszcza się budowę, remonty, przebudowę i modernizację sieci infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie.

§ 13

Odprowadzenie wód opadowych z dróg, o których mowa w §11 i §12 zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami do rowu melioracyjnego lub do sieci kanalizacji deszczowej.

§ 14.

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

§ 15.

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

ROZDZIAŁ III.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16.

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

§ 17.

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