UCHWAŁA NR XXII/188/2017

RADY MIEJSKIEJ W RUDNIKU NAD SANEM
z dnia 30 marca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Piaski III przy ul. Kończyckiej 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 osiedla Piaski III przy ul. Kończyckiej 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 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Piaski III przy ul. Kończyckiej 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. 9,88 ha, położony przy ulicach Kończyckiej, Tadeusza Kościuszki, gen. Sikorskiego oraz Żwirki i Wigury w Rudniku nad Sanem, określony granicami oznaczonymi na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) dopuszczeniu określonej funkcji lub obiektów – należy przez to rozumieć, że pod funkcją dopuszczoną nie można zagospodarować więcej niż 30 % powierzchni terenu o określonym przeznaczeniu podstawowym oraz, że łączna powierzchnia użytkowa obiektów dopuszczonych winna być mniejsza niż 30 % łącznej powierzchni użytkowej obiektów o funkcji podstawowej.

2) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki od strony drogi, z której odbywa się dostępność komunikacyjna określona w planie.

§ 4.

Ustala się przeznaczenie:

1) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN, o powierzchni ok. 2,38 ha, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
2) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN, o powierzchni ok. 1,84 ha, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
3) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN, o powierzchni ok. 3,69 ha, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
4) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD, o powierzchni ok. 0,82 ha, pod drogę publiczną,
5) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDD, o powierzchni ok.0,20 ha, pod drogę publiczną,
6) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW, o powierzchni ok. 0,02 ha, pod drogę wewnętrzną,
7) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZI, o powierzchni ok. 0,93 ha, pod zieleń izolacyjną.

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 0,04 ha z przeznaczeniem pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej wraz z dojściem i dojazdem o szerokości nie mniejszej niż 3,5 m.

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.

§ 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakazuje się realizacji obiektów zaliczanych do 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 punkcie 1 nie dotyczy inwestycji celu publicznego, w tym również w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej, infrastruktury technicznej oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa,
3) na terenach o podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniu usług niepublicznych -uciążliwość prowadzonej działalności usługowej nie może wykraczać poza lokal, w którym taka działalność jest prowadzona,
4) obowiązek przestrzegania standardów emisji do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, obowiązek ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

5) nakaz zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i odprowadzenie ścieków – w ramach istniejących urządzeń sieciowych,
6) zakaz wprowadzania nieczyszczonych i oczyszczonych 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.

§ 8.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN:

1) Przeznaczenie:
   a) przeznaczenie podstawowe terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
   ~~b)~~ dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej, w tym handlu w budynku mieszkalnym

      pod warunkiem, że jej powierzchnia całkowita nie będzie większa niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
   c) na terenie, o którym mowa w pkt. 1 lit. b dopuszcza się lokalizację:
      - budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
      - obiektów małej architektury,
      - miejsc do parkowania, ogrodzeń,
      - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem.

~~2)~~ Zasady i warunki podziału nieruchomości na działki budowlane:
   a) możliwość przeprowadzenia scalenia, a następnie podziału nieruchomości z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych oraz z zachowaniem parametrów nowo powstałych działek, jak dla działek

budowlanych powstałych w wyniku podziałów z uwzględnieniem następujących wskaźników:
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 400,00 m^2,
- minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki przyległej do granicy pasa drogowego 8,00 m,

b) ustala się zakaz wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki,
c) ustala się zakaz wydzielania nowych działek budowlanych, których zagospodarowanie może być uniemożliwione ze względu na istniejące strefy ograniczonego użytkowania od sieci infrastruktury technicznej oraz od odwiertu poszukiwawczego,
d) dopuszcza się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do frontu działki 90° z tolerancją 15°,
e) dopuszcza się wydzielenie działki pod lokalizację stacji transformatorowej mniejszej niż 400,00 m^2, a szerokość frontu działki mniejszą niż 8,00 m,
f) dopuszcza się lokalizację maksymalnie czterech budynków na działce, w tym jeden budynek musi posiadać funkcję mieszkalną.

3) Zasady zagospodarowania terenu:
a) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 40 % powierzchni działki budowlanej,
b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % powierzchni działki budowlanej,
c) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,
e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków, oznaczone na rysunku planu w odległości:
- 6,00 m od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **1KDD, 2KDD**, **1KDW** oraz od istniejących i projektowanych pasów drogowych przylegających do granic obszaru objętego planem,
- 10,00 m od granicy obszaru kolejowego zlokalizowanego poza obszarem objętym planem,

f) przy zagospodarowaniu obszaru objętego planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu,
g) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z przeznaczeniem oraz obsługą terenów objętych planem, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie,
h) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń pełnych od frontu działki i w granicach bocznych między linią rozgraniczającą teren drogi a linią zabudowy.

4) Zasady kształtowania zabudowy:
a) budynki mieszkalne należy realizować:
- wyłącznie jako wolnostojące,
- jako jedno - lub dwukondygnacyjne, o maksymalnej wysokości 10,00 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
- o dachach nad bryłą główną budynku dwuspadowych z ewentualnymi naczółkami i facjatami lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci od 30°

do 45° i kalenicy nad główną bryłą budynku usytuowanej prostopadle lub równolegle do frontu działki,
- pokrycie dachów: blacha, dachówka ceramiczna, blachodachówka.

b) budynki gospodarcze, garaże lub o połączonych funkcjach należy realizować:
- jako wolnostojące lub w bryle budynku mieszkalnego, przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy działki budowlanej,
- jako jednokondygnacyjne, o maksymalnej wysokości 7,00 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
- o dachach dwuspadowych lub jednospadowych, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 15° do 45° i kalenicy usytuowanej prostopadle do frontu działki,
- pokrycie dachów: blacha, dachówka ceramiczna, blachodachówka, dostosowane do pokrycia budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na tej samej działce.

§ 9.

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

1) ustala się szerokość strefy ograniczonego użytkowania o promieniu 5,00 m od odwiertu poszukiwawczego zlokalizowanego w granicach planu,
2) w strefie ograniczonego użytkowania od odwiertu poszukiwawczego zakazuje się zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów,
3) wyklucza się zadrzewianie obszaru pod linią elektroenergetyczną dla linii nN w pasie 3,00 m (po 1,50 m w obie strony od osi linii),
4) w strefie kontrolowanej od gazociągu o średnicy Ø 324 mm o szerokości 6,00 m (po 3,00 m od osi linii w każdą stronę), oznaczonej informacyjnie na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym,
5) 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. Budynki mieszkalne powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego natężenia hałasu, określonego w przepisach w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
    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).

§ 10.

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

1) dostępność komunikacyjna z dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD, 2KDD**, drogi wewnętrznej **1KDW** oraz z istniejących dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem – ulicy Kończyckiej oraz ul. Tadeusza Kościuszki,

2) w granicach terenów zainwestowanych plan ustala, że ze względu na istniejący stan zainwestowania, możliwość wprowadzenia mniejszych szerokości korytarzy dróg w liniach rozgraniczających niż określają to przepisy odrębne,

3) zapewnić miejsca parkingowe na działce budowlanej:

a) minimum jedno miejsce dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

b) minimum jedno miejsce na każde 25 m^2 powierzchni sprzedaży lub powierzchni użytkowej funkcji usługowej,

c) sposób realizacji miejsc postojowych:

- w formie miejsc do parkowania urządzonych w poziomie terenu,
- jako stanowiska w garażach,

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

a) z istniejącego wodociągu o średnicy Ø 90 mm i Ø 110 mm w ul. Żwirki i Wigury, średnicy Ø 110 mm w ul. Sikorskiego oraz o średnicy Ø 160 mm w ul. Tadeusza Kościuszki znajdującej się poza obszarem objętym planem,

b) poprzez budowę przyłączy wodociągowych,

c) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy zabezpieczyć możliwość realizacji hydrantów przeciwpożarowych,

d) dopuszcza się możliwość realizacji indywidualnych ujęć wody,

5) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych – do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej zakończonego oczyszczalnią ścieków zlokalizowaną poza obszarem objętym planem, a w szczególności:

a) do istniejącego kanału sanitarnego o średnicy Ø 200 mm zlokalizowanego w ul. gen. Sikorskiego, ul. Żwirki i Wigury, ul. Tadeusza Kościuszki,

b) poprzez budowę przyłączy kanalizacyjnych,

6) zaopatrzenie w gaz ziemny, z istniejącej miejskiej sieci gazowej, a w szczególności:

a) z istniejącego niskoprężnego gazociągu usytuowanego poza granicami planu o średnicy Ø 32 mm przy ul. gen. Sikorskiego oraz o średnicy Ø 20 mm w ul. Żwirki i Wigury,

b) poprzez budowę przyłączy gazowych,

7) odprowadzanie wód opadowych z dachów poprzez indywidualne rozwiązanie, w tym na własny nieutwardzony teren,

8) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

9) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej w oparciu o energię odnawialną o mocy nieprzekraczającej 100 kW,

10) zaopatrzenie w energię cieplną i ciepłą wodę użytkową – z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rozwiązań technicznych i mediów grzewczych nie powodujących niskiej emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz nie pogarszających stanu środowiska naturalnego z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki energetycznej i ochrony środowiska,

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

12) w zakresie telekomunikacji ustala się:

a) zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i planowaną infrastrukturę telekomunikacyjną,

b) możliwość lokalizowania infrastruktury telekomunikacyjnej stanowiącej inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w tym telefonii bezprzewodowej w miejscach niepowodujących naruszenia ustaleń planu z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się tylko infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu tych przepisów,
c) nowe sieci telekomunikacyjne należy prowadzić wyłącznie jako podziemne,

13) gromadzenie odpadów komunalnych, segregacja oraz ich usuwanie z obszaru objętego planem na zasadach obowiązujących w Gminie i Mieście Rudnik nad Sanem,

14) zasady 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,

15) dopuszcza się budowę urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, na terenach działek do nich przyległych w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 11.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZI:

1) teren oznaczony symbolem **1ZI**, przeznacza się pod zieleń izolacyjną,
2) na terenie, o którym mowa w pkt. 1:
   a) ustala się założenie żywopłotów z użyciem rodzimych gatunków drzew i krzewów,
   b) żywopłoty powinny być urządzane w dwóch rzędach w odległości od 0,50 m do 1,00 m jeden rząd od drugiego,
   c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80 % powierzchni terenu,
   d) zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek budynków,
   e) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDD:

1) teren oznaczony symbolem **1KDD** przeznacza się pod drogę publiczną dojazdową,
2) dla terenów wymienionych w pkt. 1 ustala się:
   a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
   b) minimalna szerokość jezdni – 5,00 m,
   c) budowę, remonty, przebudowę i modernizację sieci infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie.

§ 13.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2KDD:

1) teren oznaczony symbolem **2KDD** przeznacza się pod drogę publiczną dojazdową,
2) dla terenów wymienionych w pkt. 1 ustala się:
   a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
   b) budowę, remonty, przebudowę i modernizację sieci infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie.

§ 14.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDW:

1) teren oznaczony symbolem **1KDW** o pow. ok. 0,02 ha przeznacza się pod drogi wewnętrzne,
2) dla terenów wymienionych w pkt. 1 ustala się:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
   b) minimalna szerokość jezdni – 3,50 m,
   c) budowę, remonty, przebudowę i modernizację sieci infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie.

ROZDZIAŁ III
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15.

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

§ 16.

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

§ 17.

Traci moc uchwała Nr XXIII/171/97 Rady Miejskiej w Rudniku z dnia 28 kwietnia 1997 r. w zakresie dotyczącym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **osiedla Piaski III w Rudniku**, w granicach objętych niniejszą uchwałą.

§ 18.

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

§ 19.

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