

UCHWAŁA NR LXX/ 550 /2023
RADY GMINY KRASNE
z dnia 30 listopada 2023 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Auchan” nr 1/2022 terenu przeznaczonego pod usługi komercyjne w miejscowości Krasne, Gmina Krasne – część A

Działając 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.), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krasne, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Krasne Nr XVI/161/2000 z dnia 28 kwietnia 2000 r., ze zm.

Rada Gminy Krasne
uchwała, co następuje:

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Auchan” nr 1/2022 terenu przeznaczonego pod usługi komercyjne w miejscowości Krasne, Gmina Krasne – część A, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały, obowiązujący w zakresie określonym legendą, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 1,31 ha w miejscowości Krasne, po południowej stronie drogi krajowej nr 94, określony granicami na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, poza którą zakazuje się lokalizowania zabudowy;
- 2) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2015-12 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”, zgodnie z którą jest to część powierzchni netto, która odpowiada celom zgodnym z przeznaczeniem i funkcją budynku.

§ 4. W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **U** – teren zabudowy usługowej, o powierzchni ok. 0,96 ha;
- 2) **KR/I/ZP** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej – o powierzchni ok. 0,24 ha,
- 3) **KDD** – teren drogi dojazdowej – o powierzchni ok. 0,11 ha.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:
 - a) instalacji do dystrybucji: ropy naftowej, produktów naftowych,
 - b) instalacji do podziemnego magazynowania: ropy naftowej, produktów naftowych, gazów łatwopalnych.
- 3) dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych i ciągów pieszych na wszystkich terenach.

§ 6. Ustala się następujące zasady w zakresie komunikacji dla terenu objętego planem:

- 1) z planowanej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD, przez projektowany układ komunikacyjny na terenie miasta Rzeszowa poza granicami planu do drogi krajowej nr 94;
- 2) z planowanej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD oraz drogi wewnętrznej w terenie oznaczonym symbolem KR/I/ZP do drogi krajowej nr 94 poza granicami planu;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu od strony wschodniej poprzez zjazd publiczny i układ dróg wewnętrznych obsługujący przyległe centrum handlowe.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady dotyczące realizacji infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z istniejącej sieci wodociągowej usytuowanej poza obszarem planu, poprzez rozbudowę o wodociągi o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 90 mm,
 - b) z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej na obszarze planu;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej zakończonego oczyszczalnią ścieków, w tym:
 - a) do istniejącego kanału sanitarnego zlokalizowanego poza obszarem planu,
 - b) poprzez rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej o kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 200 mm oraz kanały sanitarne tłoczne o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 63 mm,
 - c) przepompownie ścieków komunalnych należy lokalizować wg potrzeb na terenie U lub KR/I/ZP;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) wody opadowe i roztopowe z dróg, parkingów i placów oraz terenów zabudowy należy odprowadzać systemem kanalizacji deszczowej (po podczyszczeniu do odbiornika) poprzez budowę kanałów deszczowych, o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 200 mm,
 - b) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników retencyjnych jako odbiorników wód opadowych i roztopowych,
- 4) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności rozwiązać w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu poprzez odprowadzenie do kanalizacji sanitarnej lub do zbiorników wybieralnych;
- 5) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia, w tym:
 - a) z istniejącego gazociągu zlokalizowanego w obszarze planu,
 - b) z istniejącej sieci gazowej zlokalizowanej poza obszarem planu DN 280,
 - c) poprzez rozbudowę sieci gazowej o gazociągi średniego ciśnienia o średnicach nie mniejszych niż DN 40 mm,

- d) dopuszcza się indywidualne rozwiązania (lokalny zbiornik propan-butan, butle gazowe);
 - 6) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł dystrybucji ciepła z wykorzystaniem gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego, niskoemisyjnych urządzeń grzewczych na paliwa stałe, odnawialnych źródeł energii oraz energii elektrycznej;
 - 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z układu sieci średniego napięcia (15 kV), poprzez jej rozbudowę, budowę stacji transformatorowych SN/nN i sieci niskiego napięcia,
 - b) linie elektroenergetyczne przewodowe należy budować jako podziemne,
 - c) stacje transformatorowe należy lokalizować wg potrzeb na terenie U lub KR/I/ZP,
 - d) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, pod warunkiem, że nie pogorszą stanu środowiska;
 - 8) obsługa w zakresie telekomunikacji:
 - a) w oparciu o istniejącą sieć teletechniczną usytuowaną na obszarze planu i poza obszarem, poprzez jej rozbudowę,
 - b) sieci telekomunikacyjne przewodowe należy budować jako podziemne,
 - c) dopuszcza się sieci bezprzewodowe z urządzeniami radiowego systemu dostępowego.
2. Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie obiektów i urządzeń:
- 1) dopuszcza się budowę nowych sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń im towarzyszących;
 - 2) przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić przebiegi istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, rurociągów gazowych wysokoprężnych DN 400 i DN 700, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od tych urządzeń;
 - 3) dopuszcza się przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej stosownie do planowanego zagospodarowania;
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenów objętych planem, w sposób nie wykluczający możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
 - 5) dopuszcza się lokalizację instalacji, urządzeń i obiektów do produkcji odnawialnych źródeł energii oraz lokalizację systemów fotowoltaicznych na terenie, na dachach i elewacjach budynków usługowych;
 - 6) dopuszcza się lokalizację ekranów akustycznych.

§ 8. 1. Gromadzenie odpadów komunalnych – w pojemnikach zlokalizowanych w granicach własnych działek z obowiązkiem ich opróżniania na zasadach obowiązujących w gminie.

2. Gromadzenie i usuwanie odpadów innych niż komunalne, powstałych w wyniku prowadzonej działalności, w dostosowaniu do rodzaju prowadzonej działalności.

§ 9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której, określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości:

- 1) U – teren zabudowy usługowej, o powierzchni ok. 0,96 ha – 30%;
- 2) KR/I/ZP – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej – o powierzchni ok. 0,24 ha – 10%;
- 3) KDD – teren drogi dojazdowej – o powierzchni ok. 0,11 ha – 10%.

II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

PRZEZNACZENIE ORAZ ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 10. 1. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **U** - o powierzchni ok. 0,96 ha, przeznaczają się pod teren usług w szczególności: handlu i gastronomii.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linia zabudowy nieprzekraczalna:

- a) dla obiektów i budynków zgodnie z częścią graficzną planu - 25 m od krawędzi jezdni drogi krajowej;
- b) dla obiektów i budynków zgodnie z częścią graficzną planu - 4 m od drogi KDD;

2) wskaźnik intensywności zabudowy 0,2 - 1,5 dla działki budowlanej;

3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 15% powierzchni działki budowlanej;

4) dopuszcza się lokalizację znaków handlowych, logo i pylonów reklamowych;

5) dopuszcza się teren komunikacji drogowej wewnętrznej, pieszo-rowerowej, obsługi komunikacji, gazownictwa, obsługi produktów naftowych (stacja paliw).

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość budynków usługowych do 12 m;

2) przykrycie budynków dachami płaskimi;

3) na dachach budynków dopuszcza się maszty, anteny, elementy infrastruktury technicznej;

4) dopuszcza się stosowanie dachów zielonych;

5) dopuszcza się kondygnacje podziemne w budynkach oraz podziemne garaże.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) szerokość frontu działki – nie mniejsza niż 25 m;

2) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD lub drogi krajowej nr 94 poza granicami planu – 90° z tolerancją $\pm 10^\circ$.

5. Minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 miejsce na każde 25 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 11. 1. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD** - o powierzchni ok. 0,11 ha, przeznaczają się pod teren drogi dojazdowej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 8 m;

2) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenu z układem komunikacyjnym na terenie miasta Rzeszowa poza granicami planu;

3) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 12. 1. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **KR/I/ZP** - o powierzchni ok. 0,24 ha, przeznaczają się pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 15% powierzchni działki budowlanej;

2) dopuszcza się lokalizację znaków handlowych, logo i pylonów reklamowych;

3) dopuszcza się teren komunikacji drogowej wewnętrznej, pieszo-rowerowej, obsługi komunikacji (teren parkingu);

- 4) dopuszcza się zjazd publiczny oraz włączenie do drogi krajowej nr 94 poprzez dodatkową jezdnię.
3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) szerokość frontu działki – nie mniejsza niż 25 m;
 - 2) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogi krajowej nr 94 poza granicami planu – 90° z tolerancją $\pm 10^\circ$;
 - 3) dopuszcza się wydzielenie terenu pod drogę wewnętrzną o szerokości nie mniejszej niż 6 m.

III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 13. Teren objęty granicą planu, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, z zakazem zabudowy tymczasowej.

§ 14. W uchwale Nr XXIV/217/05 Rady Gminy Krasne z dnia 25 stycznia 2005 roku w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenów usług komercyjnych położonych w miejscowości Krasne Gmina Krasne, ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 15, poz. 166 z dnia 8 lutego 2005 r. z późniejszymi zmianami:

- 1) § 1 otrzymuje brzmienie: „Uchwała się MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW USŁUG KOMERCYJNYCH POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI KRASNE GMINA KRASNE WOJEWÓDZTWO PODKARPACIE obejmujący obszar wzdłuż drogi krajowej Nr 4 o powierzchni ok. 21,69 ha, leżący pomiędzy zachodnią granicą (...);”;
- 2) § 5 pkt. 2 skreśla się 4.U i 5.U i otrzymuje brzmienie „ (...) o powierzchni około 3,97 ha”;
- 3) § 5 pkt. 4 otrzymuje brzmienie „(...) oraz drogi wewnętrzne o powierzchni około 2,4 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami 02.KDW do 09.KDW”;
- 4) skreśla się § 12 i 13;
- 5) § 21 otrzymuje brzmienie: „Dla terenów dróg wewnętrznych, o powierzchniach odpowiednio 0,04 ha oraz 0,14 ha, oznaczonych na rysunku planu symbolami 03.KDW oraz 04.KDW, ustala się następujące zasady zagospodarowania:”;
- 6) w § 27 w pkt. 2 skreśla się oznaczenia „4.U i 5.U”.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krasne.

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