Uchwała Nr VII/ 43 /11

R a d y M i a s t a S a n o k a

z dnia 31 marca 2011r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Olchowce Miasta Sanoka o nazwie „Kosynierów I”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sanoka uchwalonego uchwałą nr XV/109/99 Rady Miasta Sanoka z dnia 29.06.1999r., zmienioną uchwałą nr LV/417/10 Rady Miasta Sanoka z dnia 18 lutego 2010r.

RADA MIASTA SANOKA
uchwala, co następuje:
Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Olchowce Miasta Sanoka o nazwie „KOSYNIERÓW I”, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1) załącznik nr 1 – graficzny - rysunek planu wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
   2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
   3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Miasta Sanoka oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 6,80 ha położony jest:
   1) od strony południowej pomiędzy ulicami: Przemyską i Kosynierów i od strony zachodniej ulicą Kółkową;
   2) od strony północnej terenami niezabudowanymi;
   3) od strony północno wschodniej przylega do granicy administracyjnej Miasta Sanoka;

2. Załącznik nr 1 – rysunek planu stanowi integralną część ustaleń planu, który obowiązuje w zakresie zastosowanych na nim oznaczeń planu jako obowiązujące.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) przeznaczeniu terenu należy przez to rozumieć funkcję terenu ustaloną w niniejszym planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego;
2) obowiązującej linii zabudowy należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię wzdłuż, której należy sytuować jedną z elewacji budynków;
3) uwzględnieniu przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej należy przez to rozumieć zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów, urządzeń od tych sieci

§ 4. Przy zagospodarowaniu obszaru objętego planem obowiązują ograniczenia wynikające z:

1) występowania stanowiska archeologicznego nr 12;
2) przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
3) ukształtowania terenu o znacznych spadkach.

§ 5. Na obszarze objętym planem dopuszcza się:

1) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, dobudowę i odbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie;
2) wydzielenie działek budowlanych z przeznaczeniem pod lokalizację niezbędnych dla obsługi mieszkańców urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych SN/nN;
3) dokonywania podziałów w celu: powiększenia działek budowlanych, uregulowania spraw własnościowych dotyczących istniejącej zabudowy;
4) przebudowę, budowę, nowych przyłączy rozbudowę o 50% lub zmniejszenie o 50% istniejących parametrów;
5) w przypadku lokalizacji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy przebieg tych sieci dostosować do nowej funkcji pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem.

§ 6. W granicach planu ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym i numerem identyfikującym:

1) **MN** – przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN o łącznej powierzchni około 5,25 ha pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
2) **ZN** – przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN o powierzchni około 0,40 ha pod zieleń nieurządzoną;
3) **1GP** – przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1GP pod fragment drogi głównej ruchu przyspieszonego;

4) **KD** – przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD, 7 KD, 8KD, 9KD o łącznej powierzchni około 1,10 ha pod drogi publiczne dojazdowe;
5) **KX** – przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KX, 2KX, 3KX o łącznej powierzchni około 0,05 ha pod ciągi pieszo jezdne;
6) nr.12 teren stanowiska archeologicznego, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Nakazuje się:
   1) stosowanie dostępnych rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego i zdrowia ludzi,
   2) stosowanie do celów grzewczych źródeł energii cieplnej opartych na paliwach ekologicznych;
   3) poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać dopuszczalnego poziomu jak dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   4) racjonalne wykorzystanie gruntów na cele zabudowy przy zachowaniu ustalonych w planie parametrów dotyczących wskaźnika zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej.
2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których zostanie stwierdzony obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, przy czym zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz dróg.

§ 8. Ustala się zasady ochrony archeologicznej:

1. Ustala się ochronę konserwatorską stanowiska archeologicznego nr 12 – wpisanego do ewidencji zabytków pod nr AZP 113-79/11 – zlokalizowanego na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 3 MN i 8 KD;
2. Zakazuje się przekształcania bądź użytkowania stanowiska, które mogłyby spowodować degradację jego wartości naukowej i kulturowej.

§ 9. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej Ø 225 przebiegającej w obszarze planu;
2) zasilanie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych średniego SN i niskiego nN napięcia przebiegających w obszarze planu;
3) zaopatrzenie w gaz;
   a) ziemny z istniejących gazociągów gØ65 przebiegających w obszarze planu;
   b) płynny rozwiązać indywidualnie;
4) odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej Ø 200 przebiegającej w obszarze planu mającej powiązanie z siecią kanalizacji sanitarnej Ø 300 przebiegającej w drodze oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 GP ul. Przemyska – (poza obszarem planu) z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków;

5) odprowadzenie ścieków powstających w wyniku prowadzenia działalności usługowej, handlowej rozwiązać w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód i gruntu;
6) odprowadzenie wód opadowych z dachów i zadaszeń – poprzez indywidualne rozwiązanie, w tym powierzchniowo po własnym terenie, docelowo do sieci kanalizacji deszczowej Ø 500 przebiegającej poza obszarem planu;
7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie (drogi, place, miejsca postojowe) rozwiązać w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
8) ogrzewanie obiektów rozwiązać indywidualnie z zastosowaniem źródeł energii cieplnej nie powodujących pogorszenia „niskiej" emisji zanieczyszczeń do powietrza;
9) usługi telekomunikacyjne – poprzez sieć przewodową nadziemną, w systemie kablowym podziemnym przebiegających w obszarze planu oraz sieci bezprzewodowe z urządzeniami radiowego systemu dostępowego;
10) przy budowie lub rozbudowie, przebudowie, zmianie parametrów istniejącej sieci wodociągowej należy zapewnić stanowiska czerpania wody do celów przeciwpożarowych;
11) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy przebieg tych sieci dostosować do zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu.

2. **Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg.**

3. **Dopuszcza się:**
   1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg w przypadku gdy nie ograniczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem;
   2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu-;
   3) inne niż ustalone w §9 ust. 1 pkt 1 do pkt 3 i pkt 7 do pkt 9 niniejszej uchwały rozwiązania przy uwzględnieniu pozostałych zasad obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej;

§ 10. Ustala się zasady gospodarki odpadami:
1) gromadzenie odpadów komunalnych, segregacja oraz ich usuwanie z obszaru planu na zasadach obowiązujących w Gminie Miasta Sanoka;
2) magazynowanie odpadów powstających w wyniku prowadzenia działalności usługowej, w tym handlu oraz ich usuwanie rozwiązać indywidualnie w sposób nie zagrażający środowisku i terenom sąsiednim.

§ 11. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
1) podstawowy układ komunikacji obszaru objętego planem tworzą drogi publiczne dojazdowe:
   a) ulica Okrężna oznaczona na rysunku planu symbolem 1KD i 2KD, ulica Kosynierów oznaczona na rysunku planu symbolem 3KD, 4KD – powiązane z drogą główną ruchu przyspieszonego – ulicą Przemyską – oznaczoną na rysunku planu symbolem 2GP (znajdującą się poza obszarem planu) oraz

drogą główną ruchu przyspieszonego oznaczoną na rysunku planu symbolem 1GP,

2) układ wewnętrzny tworzą:
   a) drogi publiczne dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem 5KD, 6KD**,** 7KD, 8KD, 9KD;
   b) ciągi pieszo jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem 1KX, 2KX, 3KX;
3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 9KD przeznacza się na poszerzenie odcinka ulicy Kółkowej (znajdującej się poza obszarem planu wzdłuż jego zachodniej granicy).

§ 12. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane:

1) tereny wskazane do objęcia scalaniem oznaczone są na rysunku planu symbolami: 2MN, 4MN, 5MN;
2) przy podziale i scalaniu nieruchomości zachować następujące zasady:
   a) zapewnienie każdej działce budowlanej dostęp do drogi publicznej bezpośredni lub poprzez drogi wewnętrzne – nie wyznaczone na rysunku planu;
   b) zapewnienie możliwości włączenia do sieci infrastruktury technicznej;
3) szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej nie mniejsza niż 20,0 m;
4) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej nie mniejsza niż 0,08 ha.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 13. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN,7MN, 8 MN.

1. Zasady zagospodarowania terenów:

1) należy zachować linie zabudowy dla budynków, zgodnie z rysunkiem planu:
   a) obowiązujące linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KD, 4KD;
   b) nieprzekraczalne linie zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej ruchu przyspieszonego – ulicy Przemyskiej oznaczonej na rysunku planu 2 GP (znajdującej się poza obszarem planu) w odległości:
      - 25,0 m dla obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
      - 50,0 m dla obiektów jednokondygnacyjnych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
      - 70,0 m dla obiektów powyżej jednej kondygnacji przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
   c) 6,0 m od linii rozgraniczających dróg publicznych dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KD, 2KD, 3KD, 5KD, 6KD, 7KD, 8KD, 9KD;
   d) 4,0 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo- jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KX, 2KX, 3KX

2) budynki mieszkalne sytuować elewacją frontową równolegle lub prostopadle do frontu działek z możliwością odchylenia do 10°;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%;
4) udział powierzchni biologiczne czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
5) zapewnić w granicach każdej działki budowlanej miejsca postojowe dla samochodów w ilości:
   a) dla funkcji mieszkalnej nie mniej niż jedno miejsce postojowe nie licząc miejsca w garażu;
   b) dla funkcji usługowej nie mniej niż jedno miejsce przypadając e na każde 50m² powierzchni użytkowej, dla handlu nie mniej niż jedno miejsce postojowe na każde50m² powierzchni sprzedaży - w budynku przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
6) w budynkach na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem 7MN, 8MN – lokalizowanych wzdłuż drogi głównej ruchu przyspieszonego – ulicy Przemyskiej oznaczonej na rysunku plany symbolem 2GP (znajdującej się poza obszarem planu) oraz drogi publicznej głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1GP zastosować rozwiązania zapewniające minimalizowanie skutków uciążliwości akustycznej od tych dróg;
7) ogrodzenia działek ażurowe o wysokości do 1,80 m;
8) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MN obowiązują ponadto zasady określone w §8 niniejszej uchwały.

2. Cechy zabudowy:

1) wysokość zabudowy:
   a) budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy zachowaniu wysokości od poziomu terenu do szczytu głównej kalenicy dachu nie większej niż 10,0 m;
   b) budynków gospodarczych i garażowych jedna kondygnacja nadziemna przy zachowaniu wysokości budynku od poziomu terenu do szczytu głównej kalenicy dachu nie większej niż 6,0 m;
2) geometria dachów: dachy dwu lub wielospadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowych od 35º do 45° z dopuszczeniem lukarn, okien dachowych połaciowych;
3) układ głównej kalenicy budynków:
   a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KD-9KD z dopuszczeniem odchylenia do 10º;
   b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 7MN, 8MN równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej drogi głównej ruchu przyspieszonego - ulicy Przemyskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2GP (położonej poza obszarem planu) z dopuszczeniem możliwości odchylenia do 20°,
4) pokrycie dachów blachą, dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, matowe utrzymane w kolorze naturalnej ceramiki budowlanej;
5) elewacje budynków maksymalnie w dwóch kolorach, nie licząc odcieni;

3. **Obsługa komunikacyjna:**
   1) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN – poprzez drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem 4KD, 5KD, 9KD oraz drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem KD (znajdującą się poza obszarem planu);
   2) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN – drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem KD (znajdującą się poza obszarem planu) oraz poprzez drogi publiczne dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem 4KD, 8KD;
   3) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN – poprzez drogi publiczne dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem 3KD, 2KD, 7KD lub 4KD i 8KD;
   4) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN – poprzez drogi publiczne dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem 3KD, 2KD, 1KD, 7KD, 6KD;
   5) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MN – poprzez drogi publiczne dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem 1KD i 6KD;
   6) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MN – poprzez drogę publiczną dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem 7KD;
   7) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MN – poprzez drogi publiczne dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem 3KD, 2KD, 1KD oraz ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem 1KX, 2KX, 3KX.

4. **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i gospodarki odpadami:**

zgodnie z ustaleniami planu określonymi w § 10 niniejszej uchwały.

5. **Dopuszcza się:**
   1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
   2) lokalizację budynków gospodarczych i garaży indywidualnych w ilości nie większej niż dwa na jednej działce budowlanej;
   3) lokalizację wbudowanych w kubaturę budynków mieszkalnych i gospodarczych funkcji usługowych, handlowych, przy czym powierzchnia użytkowa przeznaczona pod usługi i handel nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej tych budynków;
   4) lokalizację obiektów małej architektury;
   5) sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w granicy działek;
   6) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi mieszkańców, w przypadku gdy nie ograniczy to możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem.

6. **Zakazuje się:**
   1) lokalizacji usług powodujących przekroczenie poziomu hałasu dopuszczalnego na terenach zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oraz będących źródłem wibracji i zakłóceń elektrycznych;
   2) wykonywania ogrodzeń działek od strony dróg z zastosowaniem pełnych przęseł bez względu na rodzaj użytego materiału oraz ogrodzeń ażurowych z prefabrykowanych elementów betonowych;
   3) budowę garaży o konstrukcji metalowej typu „blaszak”;
   4) stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji budynków z tworzyw sztucznych typu” siding” i blachy falistej;
   5) stosowania stropodachów i dachów o nierównym nachyleniu połaci dachowych.

§ 14. Ustala się zasady zagospodarowania terenu zieleni nieurządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN.

Na terenie zieleni nieurządzonej oznaczonym na rysunku planu symbolem ZN dopuszcza się:

1) lokalizację obiektów małej architektury;
2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w szczególności stacji transformatorowej z dostępnością komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD, przy czym:
   a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 120 m^2;
   b) budynek stacji parterowy o wysokości nie większej niż 4,50 m;
   c) dach budynku wielospadowy o kątach nachylenia połaci dachowych od 20°-25° lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej do 15°

§ 15. Ustala się następujące parametry i zasady zagospodarowania terenów komunikacji:

1) dla dróg dojazdowych publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KD**,** 2KD,3KD, 4KD, 5KD, 6KD, 7KD, 8KD;
   a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 10,0m zgodnie z rysunkiem planu;
   b) szerokość jezdni nie mniejsza niż 5,0m;
2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 9KD przeznacza się na poszerzenie odcinka ulicy Kółkowej (znajdującej się poza obszarem planu);
3) dla ciągów pieszo jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KX, 2KX, 3KX szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 5,0 m;
4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8KD obowiązują ponadto zasady określone w §8 niniejszej uchwały.

Rozdział III

Przepisy przejściowe

§ 16. Tereny objęte granicą planu, do czasu zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem ustalonym w planie pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu;

§ 17. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, (w przypadku jej zbycia) w związku z uchwaleniem niniejszego planu:

1) dla terenów MN - 30%;
2) dla terenów ulic KD, GP - 2%;
3) dla terenu ZN i KX - 1%.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały zleca się Burmistrzowi Miasta Sanoka.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Sanoka