Uchwała Nr XII/ 95 11

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

z dnia 21 lipca 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Śródmieście miasta Sanoka, o nazwie „WIERCHY".

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. Nr 142 z 2001 r., poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871),
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 czerwca 1999 r., zmienioną uchwałą nr LV/417/10 Rady Miasta Sanoka z dnia 18 lutego 2010 r.
Rada Miasta Sanoka uchwala co następuje:

I.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Śródmieście miasta Sanoka, o nazwie „WIERCHY", zwany dalej planem, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 2,22 ha, położony w dzielnicy Śródmieście w mieście Sanok pomiędzy ulicami: Żwirki i Wigury, Traugutta, Staszica, a „Domem Turysty".

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik nr 1 do uchwały, stanowiący rysunek planu w skali 1:1000.

§ 2

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) **uchwale**- należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Sanoka, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2) **planie-** należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wg ustaleń § 1 ust. 1 niniejszej uchwały,
3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 3 niniejszej uchwały,
4) **terenie-** należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, dla którego ustalenia określa niniejsza uchwała,

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię oznaczoną na rysunku planu, określającą minimalną odległość budynków od linii rozgraniczającej, której żaden budynek przekroczyć nie może,
6) **reklamie -** należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami,
7) **miejscach postojowych** – należy przez to rozumieć miejsca postojowe na parkingach lub miejsca w garażach podziemnych i nadziemnych,
8) **przedsięwzięciach określanych jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określone w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska.

§ 3

1. W rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
   1) granica obszaru objętego planem,
   2) określenie skali rysunku planu, w formie liczbowej i liniowej,
   3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   4) symbole literowe i cyfrowe identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
2. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów, w tym treść podkładów mapowych i nazwy ulic nie stanowią ustaleń planu, lecz są informacją o tym stanie.

II.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 4

1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczony na rysunku planu symbolem U1/UC i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące jego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:

1) Przeznaczenie terenu:
a) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
b) zabudowa usługowa, budynki użyteczności publicznej związane z usługami handlu, gastronomii, rozrywki, kultury, turystyki, sportu, administracji, obsługi bankowej, budynki biurowe oraz budynki zamieszkania zbiorowego typu hotel.

2) Jako uzupełnienie przeznaczenia terenu mogą być realizowane :
a)obiekty małej architektury,
b)zieleń urządzona,
c)parkingi, garaże,
d)drogi wewnętrzne, dojazdy,
e)ciągi komunikacji pieszej,
f)ścieżki rowerowe,
g)sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

3) Zasady zagospodarowania terenu w zakresie jego przeznaczenia :
a) zakazuje się :
- lokalizacji garaży wolnostojących,
- realizacji przedsięwzięć określanych jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- realizacji obiektów tymczasowych.

4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) ustala się nakaz wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy,

b) zakaz realizacji wolnostojących budowli lub elementów bryły budynku stanowiących dominanty wysokościowe o wysokości większej niż 20 m, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) nakaz realizacji przestrzeni publicznych dostępnych dla ruchu pieszego i rowerowego w powiązaniu z miejskimi przestrzeniami publicznymi ul. Staszica, Traugutta, Żwirki i Wigury,
b) realizacja obiektów małej architektury i oświetlenia, powinna być utrzymana w jednorodnej stylistyce, w szczególności pod względem koloru i zastosowanych materiałów,
c) dopuszcza się lokalizację reklam w części nie przeznaczonej dla ruchu pojazdów,

6) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) przy realizacji nowej zabudowy i nadbudowie obiektów istniejących ustala się, że maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych,
b) przy realizacji nowej zabudowy, nadbudowie obiektów istniejących i zmianie geometrii dachu ustala się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie geometrii dachu, a w przypadku realizacji dachów wielospadowych kąt nachylenia głównych połaci dachowych nie może być większy niż 35°,
c) przy budowie nowych budynków oraz przy rozbudowie budynków istniejących ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, znajdującą się w odległości :
   - 1 m od linii rozgraniczającej terenu w sąsiedztwie ul. Staszica znajdującej się częściowo w granicy obszaru objętego planem – teren KDGP1 (10-12 m od krawędzi jezdni), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   - 3 m od linii rozgraniczającej terenu w sąsiedztwie ul. Traugutta znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem (6 m od krawędzi jezdni), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   - 2 m od linii rozgraniczającej terenu w sąsiedztwie ul. Żwirki i Wigury znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem (6 m od krawędzi jezdni), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki musi się zawierać w przedziale 40- 60% powierzchni działki,
e) minimum 10% powierzchni działki musi stanowić teren biologicznie czynny,

7) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu:
   - z istniejącej drogi publicznej ul. Traugutta, znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem,
   - z istniejącej drogi publicznej ul. Żwirki i Wigury, znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem,
b) nakaz zabezpieczenia potrzeb parkingowych w granicach terenu, w ilości nie mniejszej niż dwa miejsca postojowe na 100 m² powierzchni wewnętrznej budynku usługowego lub lokalu użytkowego, nie stanowiącej parkingu, garażu lub magazynu.

8) Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

a) powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę powstałej w wyniku nowych podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż 10 000 m²,
b) szerokość frontu działki przeznaczonej pod zabudowę powstałej w wyniku nowych podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż 30 m,
c) kąt położenia nowo wydzielanych granic działek w stosunku do pasa drogowego nie powinien być mniejszy niż 45º,
d) zachowanie parametrów wielkościowych działek przeznaczonych pod zabudowę, powstałych w wyniku podziału, nie obowiązuje w przypadku:
   – dokonywania podziałów zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających poszczególne tereny,
   – wydzielania dopuszczonych w planie dróg wewnętrznych oraz nieruchomości pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2.<u>Wyznacza się teren drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem KDGP1 i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące jego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:</u>

1) Przeznaczenie terenu:

a) droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego ul. Staszica – fragment pasa drogowego znajdujący się w granicach opracowania planu, w tym chodnik i ścieżka rowerowa jako element pasa drogowego.

2) Dopuszcza się realizację:

a)zieleni urządzonej,
b) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej bez budynków,
c)obiektów małej architektury,
d)reklam.

3) Zasady zagospodarowania terenu w zakresie jego przeznaczenia:

a)szerokość fragmentu pasa drogowego, znajdującego się w granicach opracowania planu – 5 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

4) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) dopuszcza się budowę obiektów małej architektury, reklam i zieleni poza obszarem przeznaczonym dla ruchu pojazdów.

§ 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska:

1) istniejąca i projektowana działalność nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
2) zakaz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych,
3) należy zapewnić oczyszczanie wód odprowadzanych do odbiornika,
4) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwanie zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie Miasta Sanoka.

§ 6

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

Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do systemów infrastruktury technicznej:

1) ustalenia ogólne:

a) ustala się możliwość budowy przyłączy, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenów objętych planem, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
b) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenów objętych planem, wyłącznie w przypadku, gdy nie ograniczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu,

2) ustalenia w odniesieniu do zaopatrzenia w wodę:

a) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich odbiorców z sieci wodociągowej znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem, poprzez przyłącza lub budowę sieci wodociągowej o przekroju nie mniejszym niż Ø40 mm,
b) w bilansach zapotrzebowania na wodę oraz przy realizacji sieci należy uwzględnić potrzeby związane z ochroną przeciwpożarową.

3) ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:

a) ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do kolektorów sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, poprzez przyłącza lub budowę sieci kanalizacyjnej o przekroju nie mniejszym niż Ø160 mm dla kanalizacji grawitacyjnej lub Ø 63 mm dla kanalizacji tłocznej,

4) ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) ustala się ujmowanie całości wód opadowych i roztopowych z powierzchni terenu o trwałej nawierzchni w system kanalizacji deszczowej o średnicach kanałów nie mniejszych niż Ø160 mm, zaopatrzony w urządzenia oczyszczające ścieki przed odprowadzeniem do odbiornika,

b) system kanalizacji deszczowej należy wyposażyć w urządzenia zabezpieczające odbiornik przed skutkami uwolnienia dużych ilości substancji niebezpiecznych w wyniku awarii i wypadków.

5) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) ustala się utrzymanie i rozbudowę istniejącego układu sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia znajdujących się w obszarze objętym planem,

b) ustala się budowę sieci rozdzielczej niskiego napięcia z istniejącej stacji transformatorowej znajdującej się poza obszarem objętym planem wraz z możliwością budowy nowych stacji transformatorowych i sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,

c) ustala się przyjęcie zasady budowy nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz rozbudowy i przebudowy istniejących sieci średniego i niskiego napięcia w systemie ziemnym kablowym,

d) przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej,

e) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi należy sieci te przystosować do nowych warunków pracy.

6) ustalenia w odniesieniu do sieci gazowych:

a) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem, poprzez przyłącza lub budowę sieci gazowej o przekroju nie mniejszym niż Ø25 mm,

7) ustalenia w odniesieniu do sieci teletechnicznych:

a) ustala się utrzymanie istniejącego układu sieci oraz urządzeń teletechnicznych oraz jego rozbudowę,

b) ustala się przyjęcie zasady podziemnego kablowania nowo realizowanych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych sieci teletechnicznych,

8) ustalenia w odniesieniu do zaopatrzenia w energię cieplną:

a) ustala się ogrzewanie budynków poprzez przyłączenie do istniejącej sieci cieplnej lub poprzez indywidualne źródła ciepła z zastosowaniem ekologicznych nośników energii, wykorzystujących np.: olej opałowy, energię elektryczną, paliwo gazowe i odnawialne źródła energii (kolektory słoneczne, pompy ciepła, itp.).

§ 7

Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Do czasu realizacji ustaleń planu tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy, bez możliwości podejmowania działań utrudniających wprowadzenie zagospodarowania zgodnego z planem.
2. Nie dopuszcza się innego, tymczasowego zagospodarowania terenu, poza wymienionym w ust. 1.

§ 8

Ustalenia dotyczące regulacji będących przedmiotem art.15 ust. 2 pkt. 12 i art. 36 ust. 4 ustawy .

Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy (z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu) w wysokości 30%.

III.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 9

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Sanoka.

§ 10

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sanoka.

§ 11

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący
Rady Miasta

Jan Oklejewicz