-projekt-

UCHWAŁA Nr.....

RADY MIASTA SANOKA

z dnia..... 2011 r.

***w* sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczudliki -1" terenu położonego w dzielnicy Dąbrówka miasta Sanoka**

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:***

Rozdział I

Przepisy ogólne

§1.1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Dąbrówka miasta Sanoka, o nazwie „Szczudliki -1", zwany dalej „planem".

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
1) załącznik nr l - rysunek planu w skali l: 1000, stanowiący integralną część ustaleń planu;
2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu;
3. Plan obejmuje granicami obszar o powierzchni około 2,28 ha, położony w Sanoku w dzielnicy Dąbrówka, po wschodniej stronie ulicy Marii Konopnickiej, pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej od zachodu i północy, ulicą Szczudliki od wschodu i projektowaną ul. Zbiorczą typu „Z" od południa.

§2.1. Ustaleniami obowiązującymi na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne: granice obszaru objętego planem, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, symbole cyfrowo-literowe określające funkcję terenów o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalne linie zabudowy, granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

2. W planie ustala się:
1) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, o powierzchni 1,74 ha, pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną;
2) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW, o powierzchni 0,45 ha, pod drogę wewnętrzną;
3) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KP-J, o powierzchni 0,09 ha, pod ciąg pieszo-jezdny;
4) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Kx, o powierzchni 0,005 ha, pod ciąg pieszy.

§3.1 Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:
1) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach bądź różnych zasadach zagospodarowania;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć, linię w której może być usytuowana ściana frontowa budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu lub drogi (ulicy), nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak: balkon, gzyms, okap dachu, zadaszenie nad wejściem do budynków, taras, podest, podjazd dla osób niepełnosprawnych, schody wejściowe oraz inne detale wystroju architektonicznego.

§4.1. W granicach całego obszaru objętego planem: dopuszcza się:

1) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym, jeżeli nie kolidują z innymi ustaleniami planu;
2) remonty, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
3) skablowanie linii napowietrznych;
4) wydzielenie działek o pow. do 0,02 ha dla potrzeb realizacji stacji transformatorowych lub innych urządzeń i obiektów związanych z realizacją infrastruktury technicznej;
5) zmianę kształtu i wielkości działek w dostosowaniu do ich przeznaczenia i zasad ich kształtowania ustalonych planem;
6) remonty, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy istniejącej zabudowy, pod warunkiem zachowania parametrów określonych § 5 ust. l pkt 3.

2. Do czasu realizacji ustaleń planu tereny objęte planem pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, bez możliwości ich zabudowy budynkami lub budowlami o charakterze tymczasowym, jeżeli nie są związane z realizacją zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

3. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w zasięgu oznaczonym na rysunku planu. W strefie ochrony konserwatorskiej obowiązuje ochrona zabytków archeologicznych, a sposób zagospodarowania i warunki zabudowy określa się jak dla terenów MN4 i KDW1.

4. Zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

5. Nakazuje się lokalizację głównych ciągów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych do obsługi zabudowy w liniach rozgraniczających dróg lub pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg, a liniami zabudowy, w przypadku braku możliwości takiej realizacji, dopuszcza się przebieg tych sieci poprzez inne tereny wyznaczone w planie.

Rozdział II
Przepisy szczegółowe

§5.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MN1o pow. 0,07 ha, MN2 o pow. 0,25 ha, MN3 o pow. 0,24 ha, MN4 o pow. 1,00, MN5 o pow. 0,18 ha, oraz ustala się zasady i warunki zagospodarowania i zabudowy wymienionych terenów:

1) zakazuje się:
   a) podpiwniczania budynków;
   b) zabudowy, zadrzewiania oraz urządzania składów i magazynów na terenach położonych w strefie kontrolowanej lub strefie technicznej od sieci gazowej średniego ciśnienia;
2) dopuszcza się:
   a) lokalizację budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garaży, miejsc postojowych, wiat, altan, przydomowych oranżerii, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, „oczek wodnych, tarasów (w tym tarasów zadaszonych), podjazdów dla osób niepełnoprawnych, oraz sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
   b) lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej w terenach MN2;

c) remonty, przebudowy, nadbudowy istniejącej zabudowy w terenach MN1 – MN3, w obszarze położonym pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi i terenu, na którym budynki te istnieją, pod warunkiem zachowania parametrów określonych § 5 ust. l pkt 3;
d) wydzielenie dojazdów do działek bez ich wyznaczania na rysunku planu w terenach MN2 o minimalnej szerokości 4,5 m;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych oraz rozbudowywanych budynków:
- od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW1: 6 m;
- od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KP-J1: 1,5 m;
b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
- w terenach MN l – MN3: 50 % powierzchni działki budowlanej;
- w terenach MN4 – MN5: 25 % powierzchni działki budowlanej;
c) minimalny wskaźnik terenów biologicznie czynnych:
- w terenach MN1– MN3: 35 % powierzchni działki budowlanej;
- w terenach MN4 – MN5: 60% powierzchni działki budowlanej;
d) maksymalna wysokość:
- budynków mieszkalnych: 9,5 m od poziomu terenu do głównej kalenicy;
- innych budynków i wiat: 6,0 m od poziomu terenu do kalenicy;
e) geometria dachów nowej zabudowy, obiektów nadbudowanych lub zmiana geometrii dachu budynków zlokalizowanych w pierwszej linii zabudowy od ul. Szczudliki:
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°- 45°;
- kalenice budynków sytuowane równolegle lub w zbliżonym do równoległego położeniu do ul. Szczudliki;
f) geometria dachów nowej zabudowy, obiektów nadbudowanych lub zmiana geometrii dachu budynków zlokalizowanych poza pierwszą linią zabudowy od ul. Szczudliki: dopuszcza się kształtowanie dachów budynków o zróżnicowanych formach i kątach nachylenia połaci dachowych;
g) zasady podziału działek budowlanych w terenach MN1–MN3: zgodnie ze stanem istniejącym, dopuszcza się wydzielenie nowych działek o minimalnej powierzchni 0,05 ha;
h) szczególne zasady i warunki scalania i podziału działek budowlanych w terenach MN4 i MN5:
- minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę powstałej w wyniku nowych podziałów geodezyjnych: 0,09 ha;
- minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową, powstałej w wyniku nowych podziałów geodezyjnych: 24 m;
- kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do 90° (z tolerancją do 5°);
i) miejsca postojowe: w granicach każdej działki należy urządzić co najmniej 2 miejsca postojowe;
j) pokrycie dachu: w kolorze naturalnej ceramiki, bordowe, brązowe lub w odcieniach szarości;

4) dostępność komunikacyjna:
a) terenów MN1: z drogi wewnętrznej KDW1, z ciągu pieszo-jezdnego KP-J1 i ciągu pieszego Kx l;
b) terenów MN2: z drogi wewnętrznej KDW1 i ciągu pieszo-jezdnego KP-J1;

c) terenów MN3: z drogi wewnętrznej KDW1, z ciągu pieszo-jezdnego KP-J1 i ciągu pieszego Kxl;
d) terenów MN4 i MN5: z drogi wewnętrznej KDW1;

5) zasady obsługi terenu oraz modernizacji rozbudowy i budowy systemów w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) zaopatrzenie w energię elektryczną:
      - zasilanie w energię elektryczną budowli i budynków lokalizowanych w granicach planu realizowane będzie poprzez system linii kablowych średniego (15KV) i niskiego napięcia (nn), sieć rozdzielczą kablową i stacje transformatorowe (lokalizowane jako obiekty wolnostojące z wydzieleniem samodzielnych działek lub jako urządzenia wbudowane w budynki);
      - dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, jeżeli że nie pogorszą one stanu środowiska;
   b) zaopatrzenie w gaz ziemny:
      - z rozbudowanej miejskiej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia DN 65 do DN 200 w układzie pierścieniowo - rozdzielczym wzdłuż istniejących dróg publicznych, wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych;
   c) zaopatrzenie w wodę: z wodociągu miejskiego, w nawiązaniu do funkcjonujących na obszarze objętym planem i poza nim sieci rozdzielczych o średnicach Ø40 do Ø090 lub studni (realizowanych w oparciu o rozwiązania indywidualne lub grupowe), przy czym istniejące sieci dostosować należy do nowych warunków pracy;
   d) ogrzewanie: indywidualne źródła ciepła z zastosowaniem ekologicznych nośników energii, wykorzystujących np. olej opałowy, energię elektryczną, paliwo gazowe, odnawialne źródła energii (m.in. kolektory słoneczne i pompy ciepła) lub innych paliw nie pogarszających stanu środowiska;
   e) odprowadzanie i unieszkodliwienie ścieków: przez istniejące lub projektowane przyłącza kanalizacji sanitarnej o średnicy wynoszącej co najmniej Ø160, w nawiązaniu do funkcjonującej lub rozbudowywanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zbiorczej o średnicy Ø200, z docelowym odprowadzeniem ścieków na miejską oczyszczalnię ścieków;
   f) odprowadzanie wód opadowych:
      - z terenów dróg - po podczyszczeniu do odbiorników lokalnych lub do kanalizacji deszczowej;
      - z terenów MN - docelowo do miejskiej kanalizacji deszczowej, do czasu wykonania sieci miejskiej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do gruntu na terenie własnej działki, w sposób nie powodujący szkody na działkach sąsiednich oraz zanieczyszczenia wód i gleb;
   g) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych: na zasadach przyjętych w mieście;
   h) w zakresie telekomunikacji: należy zapewnić obsługę terenu poprzez rozbudowę istniejącej lub budowę nowej sieci teletechnicznej, oraz budowę niezbędnej infrastruktury telekomunikacyjnej;
6) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla terenów MN1-MN5: maksymalny poziom hałasu, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Wyznacza się tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: m KDW1 o pow. 0,45 ha, KP-J1 o pow. 0,09 ha i Kxl o pow. 0,005 ha oraz ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania i zabudowy terenów KDW1, KP-J1 i Kxl:

1) podstawowe parametry drogi wewnętrznej KDW, ciągów pieszo-jezdnych KPJ i ciągu pieszego Kxl:
   a) szerokość drogi KDW1 w liniach rozgraniczających: 8 m;
   b) szerokość ciągu pieszo-jezdnego KP-J1 w liniach rozgraniczających: 5 m;
   c) szerokość ciągu pieszego Kxl w liniach rozgraniczających: 3m;
   d) chodnik w ciągu drogi KDW1: jednostronny;
   e) odwodnienie drogi KDW1: skanalizowane;
   f) oświetlenie uliczne: jednostronne;
2) należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z występowania uzbrojenia technicznego w terenie drogi KDW1, oraz ciągu pieszo-jezdnego KP-J1 a w przypadku kolizji ustala się przebudowę i przystosowanie do nowych warunków pracy;
3) powiązania komunikacyjne:
   a) połączenie drogi KDW1 (ul. Szczudliki) z drogą publiczną, lokalną znajdującą się poza terenem opracowania planu (z ul. Konopnickiej);
   b) połączenie ciągu pieszo-jezdnego KP-J1, z drogą wewnętrzną KDW1.
4) ogrodzenia działek należy sytuować w liniach rozgraniczających drogi KDW1 jako: ażurowe, o jednakowej wysokości w ciągu ogrodzeń sąsiednich

Rozdział IV
Przepisy końcowe

§ 6. Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, w przypadku jej zbycia dla terenów objętych planem w wysokości 30%.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sanoka.

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