Prawa miejskie - 1339

UCHWAŁA Nr XVII / 152 / 11

Rady Miasta Sanoka

z dnia 15 listopada 2011 r.

w sprawie uchwalenia

Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Posada m. Sanoka, o nazwie „Stróżowska-III"

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. i uchwałą Nr XVII/151/11 Rady Miasta Sanoka z dnia 15 listopada 2011r.

Rada Miasta Sanoka
uchwala co następuje:

I.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Posada m. Sanoka, o nazwie Stróżowska-III, zwany dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 5,90 ha, położony w Sanoku w dzielnicy Posada, po wschodniej stronie ulicy Stróżowskiej, pomiędzy pracowniczymi ogrodami działkowymi od północy, planowaną ulicą zbiorczą typu „Z" od południa a potokiem Ulga od wschodu.
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 pkt 1 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) **froncie działki –** należy przez to rozumieć granicę działki na linii styku z drogą stanowiącą jej obsługę komunikacyjną,
6) **terenie objętym zamierzeniem inwestycyjnym** – należy przez to rozumieć obszar jednej lub kilku działek ewidencyjnych lub ich części zawierający się w terenie przeznaczonym do zainwestowania, ograniczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
7) **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,
8) **reklamie** - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami,
9) **miejscach postojowych** – należy przez to rozumieć miejsca postojowe na parkingach lub miejsca w garażach podziemnych i nadziemnych,
10) **przedsięwzięciach określanych jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określone w obowiązujących przepisach odrębnych 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,
   6) oznaczenie strefy technicznej ITE-wn, wyznaczonej dla napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia.

2. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów, w tym treść podkładów mapowych, 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 1U/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 związana z usługami handlu, gastronomii, rozrywki, kultury, turystyki, administracji, obsługi bankowej oraz budynki biurowe i hotele,

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) **Dopuszcza się:**
   a) lokalizację magazynów towarzyszących funkcji usługowej,

4) **Zakazuje się :**
   a) realizacji przedsięwzięć określanych jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
   b) realizacji obiektów tymczasowych,

5) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
   a) ustala się nakaz wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy,
   b) dla dachów spadzistych ustala się kolorystykę pokryć dachowych w gamie stonowanych odcieni brązu, czerwieni, grafitu, zieleni lub w kolorze naturalnej ceramiki,

6) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
   a) obiekty małej architektury należy realizować w jednorodnej stylistyce, w szczególności pod względem koloru i zastosowanych materiałów,
   b) dopuszcza się lokalizację reklam o wysokości nie większej niż 25 m, w części nie przeznaczonej dla ruchu pojazdów,

7) **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) dopuszcza się kształtowanie dachów budynków o różnych formach, 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:
      - 5 m od linii rozgraniczającej z terenem 2ZP, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
      - 10 m od linii rozgraniczającej terenu od strony ul. Stróżowskiej, znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego zamierzeniem inwestycyjnym wynosi 50%,
   e) minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni terenu objętego zamierzeniem inwestycyjnym, wynosi 15%,

8) **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
   a) powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę powstałej w wyniku podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż 12000 m²,
   b) szerokość frontu działki przeznaczonej pod zabudowę powstałej w wyniku podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż 70 m,
   c) kąt położenia nowo wydzielanych granic działek w stosunku do pasa drogowego nie powinien być mniejszy niż 60°,
   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,
   e) dopuszcza się możliwość scalania działek,

9) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
   a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej drogi publicznej ul. Stróżowskiej, znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem, poprzez nie więcej niż 3 zjazdy,
   b) zjazdy na teren z ul. Stróżowskiej należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 40 m od miejsc styku północnej i południowej granicy terenu z ul. Stróżowską,
   c) nakaz zabezpieczenia potrzeb parkingowych w granicach terenu, w ilości nie mniejszej niż trzy miejsca postojowe na 100 m² powierzchni wewnętrznej budynku usługowego lub lokalu

użytkowego, nie stanowiącej garażu, magazynu, piwnicy, pomieszczeń technicznych, gospodarczych, pomocniczych lub parkingu.

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

a) w obszarze położonym w oznaczonej na rysunku planu strefie technicznej ITE-wn, wyznaczonej dla napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia, która obejmuje obszar leżący w odległości 20 m od osi linii, ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, w tym zakazu lokalizacji zadrzewień w odległości 10 m od napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia,

b) w oznaczonej na rysunku planu strefie technicznej gazociągu ITG wyznaczonej dla gazociągu średnioprężnego DN 200, która obejmuje obszar leżący w odległości 4 m po każdej stronie od osi linii obowiązuje zakaz realizacji budynków, urządzania stałych składów i magazynów, sadzenia drzew, krzewów i podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu.

2.Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami 1-2ZP i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące ich przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:

1) Przeznaczenie terenu:

a) zieleń urządzona,

b) urządzenia i obiekty towarzyszące terenom zieleni urządzonej takie jak:
- place zabaw, urządzenia sportu i rekreacji, zadaszenia, pergole,
- obiekty małej architektury,
- ciągi komunikacji pieszej,
- ścieżki rowerowe,
- obiekty mostowe,
- urządzenia wodne,

2) Dopuszcza się:

a) realizację nie więcej niż 20 miejsc parkingowych w terenie 1ZP,

b) realizację dróg wewnętrznych, dojazdów na powierzchni nie większej niż 600 m^2 w terenie 1ZP i 200 m^2 w terenie 2ZP,

c) realizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

3) Zakazuje się:

a) lokalizacji zabudowy,

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

a) w terenie 2ZP w obszarze położonym w oznaczonej na rysunku planu strefie technicznej ITE-wn, wyznaczonej dla napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia, która obejmuje obszar leżący w odległości 20 m od osi linii, ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, w tym zakazu lokalizacji zadrzewień w odległości 10 m od napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia,

b) w terenie 2ZP w oznaczonej na rysunku planu strefie kontrolowanej gazociągu ITG wyznaczonej dla gazociągu średnioprężnego DN 200, która obejmuje obszar leżący w odległości 4 m po każdej stronie od osi linii obowiązuje zakaz sadzenia drzew, krzewów i podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu,

3. Wyznacza się teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony na rysunku planu symbolem 1WS i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące jego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:

1) Przeznaczenie terenu:

a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,

b) zieleń urządzona,

c) obiekty mostowe,

d) urządzenia wodne,

2) Dopuszcza się realizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

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

a) w oznaczonej na rysunku planu strefie kontrolowanej gazociągu ITG wyznaczonej dla gazociągu średnioprężnego DN 200, która obejmuje obszar leżący w odległości 4 m po każdej stronie od osi linii obowiązuje zakaz sadzenia drzew, krzewów i podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu,

§ 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 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 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 średniego napięcia oraz sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia zasilanych ze stacji transformatorowych znajdujących się poza granicą obszaru objętego planem,

b) w granicach obszaru objętego planem ustala się możliwość budowy nowych stacji transformatorowych i sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,

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

d) 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 niskiego ciśnienia o przekroju nie mniejszym niż Ø65 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 i pompy ciepła).

§ 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 z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy 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.

RADA MIASTA SANOKA

Przewodniczący
Rady Miasta

Jan Oklejewicz