-projekt-

Uchwała Nr .....
Rady Miejskiej w Sanoku
z dnia .....2012r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „NAD SANEM - II”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Miasta Sanoka uchwalonego Uchwałą Nr XV/109/99 z dnia 29 czerwca 1999r, zmienionego Uchwałą nr LV/417/10 z dnia 18 lutego 2010, **Rada Miejska w Sanoku uchwala, co następuje:**

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „NAD SANEM - II”, zwany w dalszej części uchwały planem.
2. Plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 30,97ha położony w Sanoku w dzielnicy Olchowce pomiędzy terenami niezabudowanymi od południa, terenami Sanockich Zakładów Przemysłu Gumowego „STOMIL” od zachodu, terenami zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Batorego od północy i terenami rolnymi od wschodu.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1) Załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący integralną część uchwały, który obowiązuje w zakresie zastosowanych tam oznaczeń stanowionych.
   2) Załącznik Nr 2 - określający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
   3) Załącznik Nr 3 - zwierający rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

§ 2.

1. W obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów według przyjętych oznaczeń:
   1) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
   2) **U** - teren zabudowy usługowej,
   3) **P/U -** tereny zabudowy produkcyjno-magazynowo-składowej z zabudową usługową,
   4) **ZP -** teren zieleni urządzonej,
   5) **WS -** tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
   6) **KDL -** tereny dróg publicznych lokalnych,
   7) **KDD -** tereny dróg publicznych dojazdowych,
   8) **KDW -** tereny dróg wewnętrznych,

§ 3.

1. Na obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni

wyłożenie i dyskusja

sprzedaży większej niż 2000m^2,

2. Na obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji garaży blaszanych i obiektów gospodarczych blaszanych,
3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się podziały mające na celu wydzielenie działek, dla urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji oraz na zasadach określonych w przepisach szczegółowych.

Rozdział II
Przepisy szczegółowe

§ 4.

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI** oznaczone na rysunku planu symbolami:
   1) **1MN/U** o powierzchni 0,39ha,
   2) **2MN/U** o powierzchni 2,26ha,
   3) **3MN/U** o powierzchni 1,04ha,
   4) **4MN/U** o powierzchni 0,27ha.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację:
   1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno - usługowych o charakterze usług nieuciążliwych z garażami wbudowanymi w ilości 1 budynek na 1 działce budowlanej,
   2) budynków gospodarczych wolnostojących, w ilości 1 budynek na 1 działce budowlanej,
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:
   1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
      a) 4,0m od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych KDW,
      b) 6,0m od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych KDD i KDL,
   2) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
   3) udział powierzchni użytkowej usług nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynku,
   4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
   5) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków mieszkalnych i gospodarczych, z zastrzeżeniem zakazu zmiany obrysu i nadbudowy dla części budynków znajdujących się pomiędzy liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi dróg z uwzględnieniem ust. 4.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się warunki dla budynków:
   1) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, przy zachowaniu nieprzekraczalnej wysokości do 9,0m do kalenicy dachu,
   2) wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych - do 1 kondygnacji nadziemnej, przy wysokości do 6,0m,
   3) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych, nie mniej niż 20° i nie więcej niż 45°,
   4) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi dachówkę ceramiczną, o barwie czerwonej, brązu, oliwkowej lub grafitowej,
   5) osie główne kalenic równoległe lub prostopadłe do elewacji frontowej,
5. Dla każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego należy zapewnić:
   1) dla funkcji mieszkalnej, co najmniej 2 miejsca postojowe lub garażowe w obrębie działki
   2) w przypadku realizacji funkcji usługowej - 1 miejsce postojowe na każde 25,0m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej, 1 miejsce postojowe dla pracowników i 1 dla zaopatrzenia.

wyłożenie do dyskusja

6. Dostępność terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne KDW powiązane z drogami publicznymi.
7. Zasady podziału:
   1) powierzchnia działki budowlanej - nie mniejsza niż 0,1ha,
   2) szerokość frontu działki budowlanej - nie mniejsza niż 18,0m,
   3) kąt położenia granic działek w stosunku do dróg: 80°- 90°.
8. Poziom hałasu nie może przekraczać poziomu dopuszczalnego dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

§ 5.

1. Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ**, oznaczony na rysunku planu symbolem **U** o powierzchni 1,93ha
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1. dopuszcza się, lokalizację:
   1) obiektów o funkcji usługowej, handlowej i magazynowej,
   2) garaży wielokondygnacyjnych, naziemnych, podziemnych lub wbudowanych w kubatury obiektów,
   3) parkingów
   4) dróg wewnętrznych o szerokości minimum 5,0m,
   5) zieleni urządzonej,
   6) obiektów małej architektury,
   7) ścieżek rowerowych,
   8) wolnostojących urządzeń reklamowych o wysokości do 10,0m o powierzchni nie większej niż 18,0m2,
   9) budowli przeciwpowodziowych,
3. W stosunku do terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące wymagania:
   1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL,
   2) udział terenów zabudowanych - nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
   3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
   4) wysokość lokalizowanych obiektów nie więcej niż 15,0m do najwyższej części budynku,
   5) dachy:
      a) płaskie,
      b) jedno, dwu lub wielospadowe, naczółkowe, półszczytowe, mansardowe, uskokowe, wklęsłe, dwu lub wielokrzywiznowe, stożkowe oraz kopulaste o kącie nachylenia połaci od 1°-90°,
4. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów:
   1) dostępność komunikacyjna terenu z terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL,
   2) należy zapewnić:
      a) co najmniej 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każde 25,0m^2 powierzchni usług w lokalizowanych obiektach,
      b) dojazdy i miejsca dla parkowania rowerów,
5. Zasady podziału:
   1) minimalna powierzchnia 0,3ha,
   2) minimalna szerokość frontu 20,0m,
   3) kąt położenia granic działek w stosunku do dróg: 80°- 90°,

§ 6.

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWO-SKŁADOWEJ** z zabudową usługową, oznaczone na rysunku planu symbolami:
   1) **1P/U** o powierzchni 2,09ha,
   2) **2P/U** o powierzchni 3,93ha,

wyłożenie do dyskusja

3) **3P/U** o powierzchni 3,56ha,
4) **4P/U** o powierzchni 0,61ha,
5) **5P/U** o powierzchni 3,83ha,
6) **6P/U** o powierzchni 7,88ha.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1. dopuszcza się, lokalizację:
   1) zespołów garaży wielokondygnacyjnych, podziemnych lub wbudowanych w kubatury obiektów,
   2) parkingów i dróg wewnętrznych o szerokości minimum 8m,
   3) wolnostojących urządzeń reklamowych o wysokości do 12,0m o powierzchni nie większej niż 20,0m2,
   4) zieleni urządzonej,
   5) ścieżek rowerowych.
3. W stosunku do terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące wymagania:
   1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniej niż:
      a) dla 1P/U 10,0m od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL,
      b) dla 2P/U, 3P/U, 5P/U, 6P/U 12,0m od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 1KDD, 2KDD,
      c) dla 4P/U 6,0 od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDL,
      d) 20,0m od linii rozgraniczających tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U,
   2) udział terenów zabudowanych - nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
   3) powierzchnie biologicznie czynne nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
   4) udział funkcji usługowej nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków,
   5) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, przy zachowaniu nieprzekraczalnej wysokości 12,0m,
   6) dachy
      a) płaskie,
      b) jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25°-45°, dwu lub wielokrzywiznowe, stożkowe oraz kopulaste o kącie nachylenia połaci od 1°-90°,
4. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów:
   1) dostępność komunikacyjna terenów z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL i KDD,
   2) należy zapewnić:
      a) co najmniej 1 miejsce postojowe dla samochodów ciężarowych i dostawczych na każde 50,0m^2 łącznej powierzchni produkcyjno- magazynowo- składowych.
      b) co najmniej 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każde 25,0m^2 łącznej powierzchni usług,
5. Zasady podziału:
   1) minimalna powierzchnia 1,0ha,
   2) minimalna szerokość frontu 25,0m,
   3) kąt położenia granic działek w stosunku do dróg: 70°- 90°,

§ 7.

1. Wyznacza się **TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ,** oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP** o powierzchni 0,45ha,
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
   1) obiektów małej architektury,
   2) obiektów i urządzeń terenowych służących funkcji sportu,
   3) ścieżek rowerowych,

wyłożenie i dyskusja

3. Dostępność komunikacyjna z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KDW oraz z terenu leżącego północno-wschodnią granicą planu.
4. Poziom hałasu nie może przekraczać poziomu dopuszczalnego dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 8.

1. Wyznacza się **TERENY WÓD POWIERZCHNOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH**, oznaczone na rysunku planu symbolami:
   1) **1WS** o powierzchni 0,22ha,
   2) **2WS** o powierzchni 0,32ha.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, nie dopuszcza się ogrodzeń.
3. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:
   1) mostów i przepraw drogowych,
   2) ciągów pieszych i rowerowych,
   3) zieleni urządzonej,
   4) tablic informacyjnych o wysokości do 3m,
   5) budowli i obiektów przeciwpowodziowych,
4. Dostępność komunikacyjna terenów z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDL bezpośrednio lub poprzez tereny P/U, ZP i MN/U.

§ 9.

1. Wyznacza się **TERENY DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH**, oznaczone na rysunku planu symbolami:
   1) **1KDL** o powierzchni 0,38ha,
   2) **2KDL** o powierzchni 0,45ha,
   3) **3KDL** o powierzchni 0,24ha,
   4) **4KDL** o powierzchni 0,26ha,
   5) **5KDL** o powierzchni 0,40ha,
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się następujące wymagania:
   1) dla 1KDL i 5KDL szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 12,0m z poszerzeniami jak na rysunku planu,
   2) dla 2KDL szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 15,0m z poszerzeniami jak na rysunku planu,
   3) dla 3KDL szerokość w liniach rozgraniczających zmienną, nie mniej niż 6,0m zgodnie z rysunkiem planu jako poszerzenie pasa drogowego ulicy lokalnej,
   4) dla 4KDL szerokość w liniach rozgraniczających zmienną, nie mniej niż 3,0m zgodnie z rysunkiem planu jako poszerzenie pasa drogowego ulicy lokalnej,
   5) pas drogowy minimum jednojezdniowy,
   6) oświetlenie minimum jednostronne.

§ 10.

1. Wyznacza się **TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH**, oznaczone na rysunku planu symbolami:
   1) **1KDD** o powierzchni 0,30ha,
   2) **2KDD** o powierzchni 0,32ha.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się następujące wymagania:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10,0m z poszerzeniami jak na rysunku planu,
   2) pas drogowy minimum jednojezdniowy,
   3) oświetlenie minimum jednostronne,

wyłożenie i dyskusja

§ 11.

1. Wyznacza się **TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH,** oznaczone na rysunku planu symbolami:
   1) **1KDW** o powierzchni 0,085ha,
   2) **2KDW** o powierzchni 0,075ha,
   3) **3KDW** o powierzchni 0,043ha,
   4) **4KDW** o powierzchni 0,039ha.
2. W stosunku do terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż:
      a) 5,0m dla 1KDW z poszerzeniami jak na rysunku planu,
      b) 7,0m dla 2KDW, 3KDW, 4KDW z poszerzeniami jak na rysunku planu,
   2) nawierzchnie utwardzone.

§ 12.

1. Ustala się następujące zasady obsługi terenu objętego granicami planu w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
   1) w zakresie komunikacji dostępność obszaru z dróg publicznych lokalnych, dojazdowych i dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL, KDD i KDW,
   2) w zakresie zaopatrzenia w wodę zasilanie z sieci miejskiej poprzez budowę sieci rozdzielczej od istniejących sieci wodociągowych zlokalizowanych poza granicami planu z kierunku ulic Stefana Batorego i Przemyskiej o przekroju minimum Ø110,
   3) w zakresie gospodarki ściekowej:
      a) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
         - do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej poza granicami planu w kierunku ulic Stefana Batorego i Przemyskiej poprzez budowę sieci kanalizacji grawitacyjnej minimum Ø150 i/lub sieci kanalizacji tłocznej minimum Ø50,
      b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej związanej z systemem cieków wodnych powierzchniowych z zastosowaniem retencji terenowej lub zbiornikowej,
      c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (drogi, place postojowe, parkingi) poprzez urządzenia oczyszczające do kanalizacji deszczowej związanej z systemem cieków wodnych powierzchniowych z zastosowaniem retencji terenowej lub zbiornikowej,
      d) ścieki technologiczne powstające w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej (usługowej, handlowej i innej) zawierające substancje o wskaźnikach przekraczających wartości dopuszczalne, odprowadzane do kanalizacji gminnej po wstępnym oczyszczeniu,
   4) w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi i technologicznymi powstającymi w wyniku prowadzonej działalności - gromadzenie i usuwanie prowadzone na zasadach obowiązujących na terenie miasta Sanoka,
   5) w zakresie ciepłownictwa:
      a) podstawowy system ogrzewania obiektów oparty na indywidualnych źródłach ciepła minimalizujących emisję zanieczyszczeń do powietrza,
      b) dopuszcza się system ogrzewania obiektów oparty na zdalaczynnej sieci zbiorczej ciepłowniczej prowadzonej systemem podziemnym i w sposób nie ograniczający możliwości użytkowania terenu zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie.
   6) w zakresie elektroenergetyki:

wyłożenie do dyskusja

a) zasilanie z istniejących i projektowanych poza obszarem planu urządzeń i sieci elektroenergetycznych nadziemnych i podziemnych 15KV, za pomocą sieci rozdzielczej kablowej i napowietrznej średniego i niskiego napięcia,
b) nowe stacje transformatorowe lokalizować, jako obiekty słupowe, wolnostojące lub jako urządzenia wbudowane w budynki,

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
a) zasilanie z istniejących poza obszarem planu sieci gazowniczych o przekroju minimum Ø 50mm,
b) dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy, remontu istniejących i budowy nowych obiektów i urządzeń związanych z eksploatacją gazu ziemnego,

8) w zakresie telekomunikacji zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń łączności publicznej.

2. Jako główną zasadę przyjmuje się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w specjalnie do tego celu wydzielonej przestrzeni pasa drogowego. Dopuszcza się realizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach objętych planem, z zachowaniem wymagań określonych przepisami.
3. Dopuszcza się:
1) przebudowę, budowę, remont istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z ustalonym przeznaczeniem,
2) zmianę parametrów technicznych sieci, o których mowa w ust. 1 pkt 2, 3, 6 i 7 do 200%.

Rozdział III
Przepisy końcowe

§ 13.

Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów w granicach planu.

§ 14.

Ustala się następujące stawki procentowe, służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:
1) 30% - dla terenów oznaczonych na rysunki planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, U, 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U,
2) 0,1% - dla terenów pozostałych.

§ 15.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sanok.

§ 16.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

wyłożenie i dyskusja