Uchwała Nr .....

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

z dnia ……

w sprawie uchwalenia

Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Olchowce m. Sanoka, o nazwie „Kosynierów - II”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 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. 3 ust. 1 i 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),
po stwierdzeniu nie naruszania ustaleń 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 2011 r.

Rada Miasta Sanoka uchwala co następuje:

I.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Olchowce m. Sanoka, o nazwie „Kosynierów – II”, zwany dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 7,6 ha, położony w Sanoku w dzielnicy Olchowce, na północ od ulicy Przemyskiej, w rejonie ulicy Kółkowej i Kosynierów.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1) załącznik nr 1 stanowiący integralną część niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1:1000,
   2) załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Miasta Sanoka o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
   3) załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Miasta Sanoka o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 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) **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) **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.

2. 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-sn, wyznaczonej dla napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia.
7) oznaczenia stanowisk archeologicznych :
   a) stanowisko nr 11 w Sanoku – Olchowcach, AZP 113-79/10, punkt osadniczy z epoki kamienia, wczesnej epoki brązu, okresu wpływów rzymskich a także wczesnego średniowiecza.
   b) stanowisko nr 12 w Sanoku – Olchowcach, AZP 113-79/11, punkt osadniczy z epoki neolitu, epoki brązu, wczesnej epoki żelaza, wczesnego i późnego średniowiecza.

3. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów, w tym treść podkładów mapowych, nazwy ulic, oznaczenie cieku nie stanowią ustaleń planu, lecz są informacją o tym stanie.

II.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 4.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1-6MN i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące ich przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:
1) Przeznaczenie terenu:
   a) zabudowa jednorodzinna,

2) Dopuszcza się:
   a) realizację w budynkach mieszkalnych funkcji usługowych nie stanowiących przedsięwzięć określanych jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko

3) Jako uzupełnienie przeznaczenia terenu mogą być realizowane :
   a) drogi wewnętrzne, dojazdy,
   b) ciągi komunikacji pieszej,
   c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
   d) obiekty małej architektury,
   e) zieleń urządzona,
   f) obiekty mostowe w granicach terenu 2MN.

4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) ustala się nakaz wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy,
   b) ustala się kolorystykę pokryć dachowych w gamie stonowanych odcieni brązu, czerwieni, grafitu lub w kolorze naturalnej ceramiki,
   c) dla terenu 2MN ustala się zakaz obudowywania, zabudowywania i ujmowania cieku w rury.

5) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
   a) dla terenów 1-6MN ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy położoną w odległości 6 m od linii rozgraniczających z terenami dróg publicznych 1-5KDD i z terenem drogi wewnętrznej 2KDW, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   b) dla terenów 2-3MN ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy położoną w odległości 3 m od linii rozgraniczających z terenem drogi wewnętrznej 1KDW, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   c) dla terenu 2MN ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy położoną w odległości 2,5 od osi istniejącego cieku wodnego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   d) ustala się wykonywanie dachów symetrycznych dwuspadowych lub czterospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 27-45°,
   e) ustala się wysokość zabudowy nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne, przy czym wysokość ta nie może przekraczać 12 m,
   f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi 30% ,
   g) teren biologicznie czynny musi stanowić minimum 0,4 powierzchni działki budowlanej,
   h) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej musi się zawierać w przedziale 0,2 – 0,6.

6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   a) w granicach oznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych, obowiązuje nakaz prowadzenia wszelkich prac naruszających strukturę gruntu pod nadzorem archeologicznym,

7) Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, w tym określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   a) powierzchnia działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie może być mniejsza niż 800 m²,
   b) szerokość frontu działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie może być mniejsza niż 16 m,
   c) kąt położenia nowo wydzielanych granic działek w stosunku do pasa drogowego nie powinien być mniejszy niż 80º, za wyjątkiem narożnych ścięć przy skrzyżowaniach dróg,

8) Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
   a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów bezpośrednio z dróg publicznych znajdujących się w granicach obszaru objętego planem,
   b) nakaz realizacji miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:
      - 2 miejsca parkingowe lub jedno miejsce parkingowe i garażowe na budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej,
      - 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni wewnętrznej lokalu użytkowego nie stanowiącej garażu, magazynu, piwnicy, poddasza, pomieszczeń technicznych, gospodarczych, pomocniczych,
   c) miejsca parkingowe należy realizować jako parkingi naziemne i w budynkach garażowych,
   d) zakaz realizacji garaży o liczbie stanowisk większej niż 3,
   e) ustala się możliwość realizacji garaży wolnostojących i wbudowanych w budynek mieszkalny,

9) 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-sn, wyznaczonej dla napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia, która obejmuje obszar leżący w odległości 10 m od osi linii, ustala się zakaz lokalizacji zadrzewień,

2. Wyznacza się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące jego 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 sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

   3) Zakazuje się:
      a) likwidacji zieleni stanowiącej obudowę biologiczną cieku,
      b) obudowywania, zabudowywania i ujmowania cieku w rury.

3. Wyznacza się tereny dróg publicznych dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-5KDD i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące ich przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:

   1) Przeznaczenie terenu:
      a) droga publiczna klasy dojazdowej.

   2) Dopuszcza się realizację:
      a) zieleni urządzonej, w tym zieleni wysokiej,
      b) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

   3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
      a) zakaz lokalizacji reklam.

   4) Zasady zagospodarowania terenu:
      a) ulica jednojezdniowa, dwupasowa z jednostronnym chodnikiem,
      b) szerokość fragmentu pasa drogowego drogi 1KDD znajdującego się w granicach opracowania planu wynosi 2,5 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
      c) szerokość dróg 2-5KDD w liniach rozgraniczających wynosi 10 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
      d) dla dróg 2-5KDD szerokość jezdni wynosi 5,0 m,
      e) w obszarze położonym w oznaczonej na rysunku planu strefie technicznej ITE-sn, wyznaczonej dla napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia, która obejmuje obszar leżący w odległości 10 m od osi linii, ustala się zakaz lokalizacji zieleni wysokiej.

   5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
      a) w granicach oznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych, obowiązuje nakaz prowadzenia wszelkich prac naruszających strukturę gruntu pod nadzorem archeologicznym,

4. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące jego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:

1) Przeznaczenie terenu:
   a) droga wewnętrzna.

2) Dopuszcza się realizację:
   a) zieleni urządzonej, w tym zieleni wysokiej,
   b) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

3) Zasady zagospodarowania terenu:
   a) ulica jednojezdniowa, jednopasowa,
   b) szerokości drogi w liniach rozgraniczających wynosi 6 m z lokalnym poszerzeniem do 12 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   c) szerokość jezdni wynosi minimum 3,0 m, z utwardzoną koroną szerokości 5,0 m,
   d) w obszarze położonym w oznaczonej na rysunku planu strefie technicznej ITE-sn, wyznaczonej dla napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia, która obejmuje obszar leżący w odległości 10 m od osi linii, ustala się zakaz lokalizacji zieleni wysokiej.

5. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDW i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące jego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:

1) Przeznaczenie terenu:
   a) droga wewnętrzna.

2) Dopuszcza się realizację:
   a) zieleni urządzonej,
   b) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

3) Zasady zagospodarowania terenu:
   a) ulica jednojezdniowa, dwupasowa,
   b) szerokości drogi w liniach rozgraniczających wynosi 6,25 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   c) szerokość jezdni wynosi minimum 5 m.
   d) w obszarze położonym w oznaczonej na rysunku planu strefie technicznej ITE-sn, wyznaczonej dla napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia, która obejmuje obszar leżący w odległości 10 m od osi linii, ustala się zakaz lokalizacji zieleni wysokiej.

§ 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 ochrony przed hałasem wprowadza się następujące ustalenia :
   a) dla terenów oznaczonych symbolami 1-6MN dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,

5) 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:
1) ustala się możliwość budowy przyłączy, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenów objętych planem, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
2) 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:
1) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich odbiorców z sieci wodociągowej znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem, poprzez:
a) budowę przyłączy wodociągowych o średnicy min. Ø32 mm
b) budowę sieci wodociągowej rozdzielczej o średnicy min. Ø50 mm oraz Ø110 mm ze względu na pokrycie zapotrzebowania wody do celów ppoż,
2) w bilansach zapotrzebowania na wodę oraz przy realizacji sieci należy uwzględnić potrzeby związane z ochroną przeciwpożarową.

3. ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
1) ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do kolektorów sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem, z odprowadzeniem ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, poprzez:
a) budowę przyłączy kanalizacyjnych o średnicy min. Ø160 mm,
b) budowę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o średnicy min. Ø200 mm lub tłocznej o średnicy min. Ø 90 mm,
2) ścieki powstające w związku z prowadzoną działalnością usługową, wstępnie oczyszczone do wymaganych standardów, należy odprowadzić do kanalizacji gminnej.

4. ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
1) ustala się ujmowanie całości wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg o trwałej nawierzchni w system kanalizacji deszczowej o średnicach rur kanałowych wynoszących min. Ø200 mm, zaopatrzony w urządzenia oczyszczające ścieki przed odprowadzeniem do odbiornika,

5. ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
1) 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,
2) w granicach obszaru objętego planem ustala się możliwość budowy nowych stacji transformatorowych i sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
3) przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej,

6. ustalenia w odniesieniu do sieci gazowych:

1) 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 Ø32 mm,

7. ustalenia w odniesieniu do sieci teletechnicznych:
1) ustala się utrzymanie istniejącego układu sieci oraz urządzeń teletechnicznych oraz jego rozbudowę,
2) ustala się przyjęcie zasady podziemnego kablowania nowo realizowanych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych sieci teletechnicznych,

8. ustalenia w odniesieniu do zaopatrzenia w energię cieplną:
1) ustala się ogrzewanie budynków 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:
1) 5% dla terenów 1-5KDD i 1-2KDW,
2) 30% dla pozostałych terenów.

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 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.