Uchwała Nr .....

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

z dnia ……

w sprawie

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

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), 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-Okrężna", zwany dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Plan obejmuje obszar położony w Sanoku w dzielnicy Olchowcę na północ od ulicy Przemyskiej w rejonie ulic Kółkowej, Kosynierów i Okrężnej, o powierzchni ok. 10,0 ha.

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.

1. 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,
6) **przedsięwzięciach określanych jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące zawsze lub potencjalnie 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 identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
6) oznaczenie stanowiska archeologicznego nr 12 w Sanoku-Olchowcach, AZP 113-79/11.

II.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 4.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1.1MN, 1.2MN, 1.3MN, 1.4MN, 1.5MN, 1.6MN i ustala się ich przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:
1) Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2) Dopuszcza się:
   a) funkcje usługowe w formie lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
   b) drogi wewnętrzne o szerokości min. 7 m, dojazdy,
3) Zakazuje się:
   a) lokalizacji przedsięwzięć określanych jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
   b) lokalizacji usług związanych z wytwarzaniem dóbr materialnych,
   c) lokalizacji warsztatów, lakierni i serwisów samochodowych,
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 stosowania materiałów wykończeniowych elewacji budynków typu: siding, blachy faliste i trapezowe,
   c) ustala się kolorystykę pokryć dachowych w gamie stonowanych odcieni brązu, czerwieni, grafitu lub w kolorze naturalnej ceramiki,
   d) zakaz budowy garaży typu „blaszak”,
   e) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych, ogrodzeń z drutu kolczastego i blachy falistej i trapezowej od strony drogi publicznej,
   f) przy wykonywaniu ogrodzeń od strony dróg publicznych nakazuje się cofnięcie bram wjazdowych na głębokość minimum 2 m,
5) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) dla terenu 1.1MN ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, która jest położona w odległości:
      – 2,5-4 m od linii rozgraniczających z terenem 1.1KDD,
      – 6 m od linii rozgraniczających z terenem 1.2KDW
      – 4 m od linii rozgraniczających z terenem 1.1ZN,

b) dla terenu 1.2MN ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, która jest położona w odległości:
   – 6 m od linii rozgraniczających z terenem 1.2KDW,
   – 6 m od linii rozgraniczających z terenem 1.3KDW,
   – 4 m od linii rozgraniczających z terenem 1.1ZN,
c) dla terenu 1.3MN ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, która jest położona w odległości:
   – 6 m od linii rozgraniczających z terenem 1.1KDW,
   – 2,6-6 m od linii rozgraniczających z terenem 1.3KDW,
   – 6 m od linii rozgraniczających z terenem 1.4KDW,
d) dla terenu 1.4MN ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, która jest położona w odległości:
   – 2,7-6 m od linii rozgraniczających z terenem 1.1KDW,
   – 6 m od linii rozgraniczających z terenem 1.4KDW,
   – 1,2-5 m od granicy obszaru objętego planem,
e) dla terenu 1.5MN ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, która jest położona w odległości:
   – 3,2-6 m od linii rozgraniczających z terenem 1.1KDW,
   – 2,6-6 m od linii rozgraniczających z terenem 1.3KDW,
   – 1,3-5 m od granicy obszaru objętego planem,
f) dla terenu 1.6MN ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, która jest położona w odległości:
   – 0,5-4 m od linii rozgraniczających z terenem 1.1KDD,
   – 0,25-6 m od linii rozgraniczających z terenem 1.2KDW,
   – 3,5-6 m od linii rozgraniczających z terenem 1.3KDW,
   – 4 m od linii rozgraniczających z terenem 1.2ZN,
   – 4-5 m od granicy obszaru objętego planem,
   – 2-5 m od osi istniejącego cieku wodnego,
g) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków lub ich części znajdujących poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy jednoczesnym zakazie ich rozbudowy i nadbudowy poza tymi liniami,
h) ustala się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 27-45°,
i) ustala się wysokość zabudowy nie większą niż 10 m, za wyjątkiem:
   – budynków garażowych i gospodarczych o wysokości nie większej niż 6 m,
   – obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej o wysokości nie większej niż 25 m,
   – obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż z zakresu łączności publicznej o wysokości nie większej niż 12 m,
j) ustala się liczbę kondygnacji nadziemnych budynków nie większą niż 2, za wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych o liczbie kondygnacji nie większej niż 1,
k) ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większą niż 30%,
l) ustala się szerokość elewacji frontowej nowo lokalizowanych budynków nie mniejszą niż 6 m za wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych o szerokości elewacji frontowej nie mniejszej niż 3,
m) ustala się wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
n) ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszą niż 0,01 i nie większą niż 0,9.

6) Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
a) ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów:
   – terenu 1.1MN z drogi publicznej 1.1KDD i z drogi wewnętrznej 1.2KDW,
   – terenu 1.2MN z drogi wewnętrznej 1.2KDW i 1.3KDW,
   – terenu 1.3MN z drogi wewnętrznej 1.1KDW, 1.3KDW i 1.4KDW,
   – terenu 1.4MN z drogi wewnętrznej 1.1KDW, 1.4KDW oraz istniejącymi zjazdami z ul. Przemyskiej, znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem,
   – terenu 1.5MN z drogi wewnętrznej 1.1KDW, 1.3KDW oraz istniejącymi zjazdami z ul. Przemyskiej, znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem,

– terenu 1.6MN z drogi publicznej 1.1KDD, z drogi wewnętrznej 1.2KDW i 1.3KDW, z ul. Kółkowej znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem oraz istniejącymi zjazdami z ul. Przemyskiej, znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem,

b) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
   – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
   – 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni wewnętrznej lokalu użytkowego, przy czym dla lokalu użytkowego o powierzchni mniejszej niż 50 m² również jest wymagane minimum jedno miejsce do parkowania,
   – w ramach każdych 5 miejsc do parkowania związanych z funkcją usługową należy zapewnić minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

c) miejsca do parkowania należy realizować jako parkingi naziemne i w garażach,

d) zakaz realizacji garaży o liczbie stanowisk większej niż 3,

2. Wyznacza się tereny zieleni objętej ochroną przyrody oznaczone na rysunku planu symbolami 1.1ZN, 1.2ZN i ustala się ich przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1) Przeznaczenie terenu - zieleń objęta ochroną przyrody, w formie ochrony gatunkowej,

2) Dopuszcza się:
   a) urządzenia wodne związane z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym,

3) Zakazuje się:
   a) likwidacji zieleni stanowiącej obudowę biologiczną cieku,
   b) zmiany ukształtowania terenu,

3. Wyznacza się teren drogi publicznej dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1.1KDD i ustala się jego przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1) Przeznaczenie terenu:
   a) 1.1KDD - fragment drogi publicznej klasy dojazdowej, znajdujący się w granicach obszaru objętego planem,

2) Dopuszcza się:
   a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

4) Zasady zagospodarowania terenu:
   a) droga publiczna klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym z dwoma pasami ruchu,
   b) szerokości fragmentu drogi publicznej klasy dojazdowej, znajdującego się w granicach obszaru objętego planem, w liniach rozgraniczających terenu 1.1KDD, wynosi 0-3 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

4. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami 1.1KDW, 1.2KDW, 1.3KDW, 1.4KDW i ustala się ich przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1) Przeznaczenie terenu:
   a) droga wewnętrzna.

2) Dopuszcza się:
   a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3) Zasady zagospodarowania terenu:
   a) ulica jednojezdniowa, jednopasowa,
   b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 6 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

§ 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

1. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, w tym określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się powierzchnię działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie mniejszą niż 800 m²,

2) ustala się szerokość co najmniej jednego frontu działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie mniejszą niż 16 m,
3) ustala się kąt położenia granic działek powstałych w wyniku scalania i podziałów nieruchomości w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 80º, za wyjątkiem narożnych ścięć przy skrzyżowaniach dróg.

§ 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Obejmuje się ochroną konserwatorską stanowisko archeologiczne nr 12 w Sanoku-Olchowcach, AZP 113-79/11, oznaczone na rysunku planu w terenach 1.3MN.
2. Dla obszaru występowania stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem ustalonym w planie w sposób nie powodujący degradacji wartości naukowej i kulturowej zabytku archeologicznego.

§ 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. 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) w zakresie ochrony przed hałasem wprowadza się następujące ustalenia :
a) dla terenów oznaczonych symbolem 1.1MN, 1.2MN, 1.3MN, 1.4MN, 1.5MN, 1.6MN dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
4) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie Miasta Sanoka.

§ 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do systemów infrastruktury technicznej:
1) ustalenia ogólne:
a) ustala się możliwość przebudowy istniejących i budowy nowych przyłączy, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenów objętych planem, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
b) dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenów objętych planem, wyłącznie w przypadku, gdy nie ograniczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu.

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
a) zaopatrzenie w wodę wszystkich odbiorców z sieci wodociągowej znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem, poprzez:
- budowę przyłączy wodociągowych o średnicy min. Ø32 mm

- budowę sieci wodociągowej rozdzielczej o średnicy min. Ø50 mm oraz Ø110 mm ze względu na pokrycie zapotrzebowania wody do celów ppoż,
- możliwość przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej,

b) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej

3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:

a) 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:
- budowę przyłączy kanalizacyjnych o średnicy min. Ø160 mm,
- budowę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o średnicy min. Ø200 mm lub tłocznej o średnicy min. Ø 90 mm,

b) odprowadzenie do kanalizacji gminnej ścieków powstających w związku z prowadzoną działalnością usługową, wstępnie oczyszczonych do wymaganych standardów.

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się ujmowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni terenu o trwałej nawierzchni dróg, parkingów i terenów usług w systemy kanalizacyjne zamknięte o średnicach kanałów nie mniejszych niż Ø160 mm lub w systemy otwarte wraz z odprowadzeniem do odbiornika ścieków spełniających wymagane standardy czystości .

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego i projektowanego układu sieci elektroenergetycznych średniego napięcia oraz sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia zasilanych ze stacji transformatorowych znajdujących się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem,

b) możliwość przebudowy i rozbudowy istniejącego układu sieci elektroenergetycznych,

c) możliwość budowy nowych stacji transformatorowych i lokalizacji kablowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,

6) w zakresie sieci gazowych 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) w zakresie sieci teletechnicznych ustala się zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń teletechnicznych, znajdujących się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem,

8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się ogrzewanie budynków poprzez indywidualne lub grupowe źródła ciepła z zastosowaniem ekologicznych nośników energii, wykorzystujących np.: olej opałowy, energię elektryczną, paliwo gazowe oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW (kolektory słoneczne, pompy ciepła, itp.),

§ 9.

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

1. Do czasu realizacji ustaleń planu ustala się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, bez możliwości podejmowania działań utrudniających wprowadzenie zagospodarowania zgodnego z planem.

2. Nie dopuszcza się innego, tymczasowego zagospodarowania terenu, poza wymienionym w ust. 1.

§ 10.

Ustalenia dotyczące wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

1. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości:

1) 30% dla terenów 1.1MN, 1.2MN, 1.3MN, 1.4MN, 1.5MN, 1.6MN,
2) 1% pozostałych dla terenów.

III.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 11.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sanoka.

§ 12.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.