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 - 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 (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 – 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,
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.

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,
   b) stanowisko 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 1MN, 2MN, 3MN, 4MN 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,
   c) obiekty mostowe w granicach terenu 1MN.
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,
   g) dla terenu 1MN ustala się zakaz obudowywania, zabudowywania i ujmowania cieku w rury.

5) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) dla terenu 1MN ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, która jest położona w odległości:
- 4 m od linii rozgraniczających z terenem 1KDD,
- 4 m od linii rozgraniczających z terenem 1KDW,
- 6 m od linii rozgraniczających z terenem 2KDW,
- 4 m od linii rozgraniczających z terenem 1ZN,
- 2-5 m od osi istniejącego cieku wodnego,

b) dla terenu 2MN ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, która jest położona w odległości:
- 4 m od linii rozgraniczających z terenem 1KDW,
- 6 m od linii rozgraniczających z terenem 2KDW,
- 6 m od linii rozgraniczających z terenem 3KDW,
- 4 m od linii rozgraniczających z terenem 1ZN,

c) dla terenu 3MN ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, która jest położona w odległości:
- 6 m od linii rozgraniczających z terenem 2KDW,
- 6 m od linii rozgraniczających z terenem 3KDW,
- 6 m od linii rozgraniczających z terenem 4KDW,

d) dla terenu 4MN ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, która jest położona w odległości:
- 6 m od linii rozgraniczających z terenem 2KDW,
- 6 m od linii rozgraniczających z terenem 4KDW,
- 4 m od granicy obszaru objętego planem,

e) ustala się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 27-45°,

f) ustala się wysokość zabudowy nie większą niż 10,5 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,

g) ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większą niż 30%,

h) 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,

i) ustala się wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej,

j) 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 terenów bezpośrednio z dróg publicznych znajdujących się w granicach obszaru objętego planem,
- terenu 1MN z drogi publicznej 1KDD i z drogi wewnętrznej 1KDW, 2KDW,
- terenu 2MN z drogi wewnętrznej 1KDW, 2KDW, 3KDW,
- terenu 3MN z drogi wewnętrznej 2KDW, 3KDW, 4KDW,
- terenu 4MN z drogi wewnętrznej 2KDW, 4KDW,

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,

7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
a) w terenie 1MN, 2MN i 4MN 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 objętej ochroną przyrody oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZN i ustala się jego 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,
c) obudowywania, zabudowywania i ujmowania cieku w rury.

3. Wyznacza się teren drogi publicznej dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD i ustala się jego przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania
1) Przeznaczenie terenu:
a) 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 1KDD, wynosi 2,5 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

4. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 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 1KDW w liniach rozgraniczających wynosi 6 m z lokalnym poszerzeniem do 12 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
c) szerokość drogi 2KDW, 3KDW, 4KDW w liniach rozgraniczających wynosi 6 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
d) szerokość jezdni wynosi minimum 5 m.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   a) w terenie 1KDW i 2KDW, 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.

§ 4.

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.

§ 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Obejmuje się ochroną konserwatorską:
   1) stanowisko archeologiczne nr 11 w Sanoku-Olchowcach, AZP 113-79/10, oznaczone na rysunku planu w terenach 1KDD, 1MN,
   2) stanowisko archeologiczne nr 12 w Sanoku-Olchowcach, AZP 113-79/11, oznaczone na rysunku planu w terenach 3MN, 4KDW.

2. Dla obszaru występowania stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem ustalonym w planie w sposób nie powodujący degradacji wartości naukowej i kulturowej zabytku archeologicznego.

§ 6.

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 symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN 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.

§ 7.

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.).

§ 8.

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.

§ 9.

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 1MN, 2MN, 3MN, 4MN,
2) 1% dla pozostałych terenów.

III.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 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.