



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 23 czerwca 2016 r.

Poz. 1957

UCHWAŁA NR XX/174/16 RADY MIASTA SANOKA

z dnia 31 maja 2016 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Posada m. Sanoka, o nazwie "Stróżowska - IV"

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 (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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., uchwałą Nr XVII/ 151 /11 Rady Miasta Sanoka z dnia 15 listopada 2011r. i uchwałą Nr XIX/160/16 Rady Miasta Sanoka z dnia 19 kwietnia 2016r.

Rada Miasta Sanoka

uchwala co następuje:

I.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Posada m. Sanoka, o nazwie „Stróżowska - IV” zwany dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Plan obejmuje obszar 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, o pow. ok. 5,90 ha, w granicach określonych na załączniku graficznym do uchwały nr LVIII/ 464/14 Rady Miasta Sanoka z dnia 6 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik nr 1 do uchwały, stanowiący rysunek planu w skali 1:1000.

§ 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 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) **wysokości zabudowy** – w odniesieniu do urządzeń budowlanych i obiektów budowlanych innych niż budynki należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu lub urządzenia do najwyżej położonego punktu tego obiektu lub urządzenia.

§ 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 strefy ITE-wn, wyznaczonej dla napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia,
- 7) oznaczenie strefy kontrolowanej ITG wyznaczonej dla gazociągu średnioprężnego DN 200.

II.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 4. 1. Dla terenu sportu i rekreacji oraz zabudowy usługowej związanej ze sportem i rekreacją, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) tereny sportu i rekreacji,
 - b) zabudowa usługowa związana ze sportem i rekreacją, w tym stadion,
- 2) Dopuszcza się:
 - a) usługi handlu, gastronomii, budynki zamieszkania zbiorowego typu hotel, motel, w formie:
 - lokali usługowych, przy czym łączna powierzchnia wewnętrzna wykorzystywana na cele usługowe nie może przekraczać 40% powierzchni wewnętrznej budynku usługowego związanego ze sportem i rekreacją,
 - zabudowy usługowej o łącznej powierzchni zabudowy budynków usługowych nie przekraczającej 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dojazdy,
 - c) parkingi.
- 3) 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,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych typu „blaszak”,
 - d) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych, ogrodzeń z drutu kolczastego od strony drogi publicznej,
- 4) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) realizacja obiektów małej architektury i oświetlenia, powinna być utrzymana w jednolitej stylistyce, w szczególności pod względem koloru i zastosowanych materiałów,

5) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, która jest położona w odległości:
 - 6 m od granicy obszaru objętego planem od strony ul. Stróżowskiej, znajdującej się poza obszarem objętym planem,
 - 4-8 m od linii rozgraniczającej z terenem 2ZP,
 - 4-13 m od granicy obszaru objętego planem od strony północnej,
- b) dopuszcza się następujące formy dachów:
 - dachy płaskie,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°,
 - dachy o powierzchni połaci dachowych nie będących płaszczyznami;
- c) ustala się wysokość zabudowy nie większą niż:
 - 20 m dla budynków,
 - 50 m dla pozostałych obiektów i urządzeń budowlanych,
- d) ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większą niż 70%,
- e) ustala się szerokość elewacji frontowej nowo lokalizowanych budynków nie mniejszą niż 6 m,
- f) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej,
- g) ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszą niż 0,01 i nie większą niż 2.

6) Ustalenia dotyczące zasad 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,
- b) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni wewnętrznej budynku usługowego nie stanowiącej garażu, magazynu, piwnicy, poddasza, pomieszczeń technicznych, gospodarczych, pomocniczych,
- c) wśród miejsc parkingowych, o których mowa w pkt. 6 lit. b ustala się zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 1–15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
 - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk jest większa niż 40.

2. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) zieleń urządzonej, w tym zieleń o funkcji izolacyjnej,
- b) obiekty małej architektury.

2) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) ustala się wysokość zabudowy nie większą niż 15 m,
- b) ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większą niż 20%,
- c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 60%,

3. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- b) obiekty mostowe,

§ 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w terenie 1US, 2ZP, 1WS w obszarze położonym w oznaczonej na rysunku planu strefie ITE-wn, wyznaczonej dla napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia, która obejmuje obszar leżący w odległości 20 m od osi linii, ustala się zakaz lokalizacji zadrzewień,
- 2) w terenie 1US, 2ZP, 1WS w oznaczonej na rysunku planu strefie kontrolowanej 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.

§ 6. 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 12 000 m²,
- 2) ustala się szerokość frontu działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie mniejszą niż 70 m,
- 3) ustala się kąt położenia granic działek powstałych w wyniku scalania i podziałów nieruchomości w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60°.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska:

- 1) zagospodarowanie terenów zgodne z ustaleniami planu 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 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 i rozbudowy istniejących oraz budowy nowych przyłączy, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenów objętych planem, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących oraz 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.
- c) zakazuje się lokalizacji turbin wiatrowych.

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. Ø63 mm oraz Ø110 mm ze względu na pokrycie zapotrzebowania wody do celów ppoż,
 - 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 w systemy kanalizacyjne zamknięte o średnicach kanałów nie mniejszych niż Ø200 mm z odprowadzeniem do odbiornika ścieków spełniających wymagane standardy czystości .
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się 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,
- 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:
- a) zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń teletechnicznych, znajdujących się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem,
 - b) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
- a) ogrzewanie budynków z sieci ciepłowniczej znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem oraz 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.),
 - b) dopuszcza się rozbudowę systemu ciepłowniczego o sieci magistralne, rozdzielcze i przyłącza oraz komory ciepłownicze i wymiennikownie wraz z przewodowym i bezprzewodowym systemem telemetrycznym .

§ 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 5%.

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.

Przewodniczący Rady Miasta

Zbigniew Daszyk

