

Uchwała Nr LI/416/13
R a d y M i a s t a S a n o k a
z dnia 5 grudnia 2013r.

w sprawie

**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Dąbrówka
m. Sanoka, o nazwie „Konopnickiej – 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 (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 (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 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 Dąbrówka m. Sanoka, o nazwie „Konopnickiej – II”, zwany dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu.
2. Plan obejmuje obszar położony po zachodniej stronie ulicy Marii Konopnickiej, o powierzchni ok. 3,28 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 realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2.

Ileokroć 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) oznaczenia stanowiska archeologicznego,

2. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, nie stanowiące ustaleń planu:

- 1) napowietrzna linia energetyczna WN.

II.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 4.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1-4MN i ustala się jego przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa jednorodzinna,

2) Dopuszcza się:

- a) lokale usługowe w budynkach mieszkalnych, nie stanowiące przedsięwzięć określanych jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) zabudowę usługową, przy czym łączna powierzchnia zabudowy budynków usługowych nie może przekraczać 15% powierzchni działki,

3) Jako uzupełnienie przeznaczenia terenu mogą być realizowane :

- a) drogi wewnętrzne o szerokości min. 5 m, dojazdy,
- b) ciągi komunikacji pieszej,
- c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- d) obiekty małej architektury,
- e) zieleń urządzona,

4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) 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) zakaz realizacji prefabrykowanych ogrodzeń betonowych od strony dróg publicznych.

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

a) dla terenu 1MN ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy położoną w odległości:

- 4 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej KDL,
 - 4 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi wewnętrznej KDW,
 - 4 m od granicy obszaru objętego planem,
- zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) dla terenu 2MN ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy położoną w odległości:

- 4 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej KDL,
 - 4 m i 17 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi wewnętrznej KDW,
- zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

c) dla terenu 3MN ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy położoną w odległości:

- 14 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej KDGP,
 - 4 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej KDL,
 - 4 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi wewnętrznej KDW,
 - 4 m od granicy obszaru objętego planem,
- zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

d) dla terenu 4MN ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy położoną w odległości:

- 14 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej KDGP,
- 4 m od granicy obszaru objętego planem,

zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

- e) ustala się dachy symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 27-45°,
- f) ustala się wysokość zabudowy w odniesieniu do wszystkich obiektów budowlanych nie większą niż 10 m,
- g) ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki jako nie przekraczającą 30%,
- h) ustala się szerokość elewacji budynku nie mniejszą niż:
 - 3 m dla budynku garażowego i gospodarczego,
 - 8 m dla budynku mieszkalnego i usługowego,
- i) ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego jako 50% powierzchni działki budowlanej,
- j) ustala się wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej jako zawierający się w przedziale 0,01 – 0,9.

6) Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów 1-3MN bezpośrednio z drogi publicznej KDL, której fragment znajduje się w granicach obszaru objętego planem oraz z drogi wewnętrznej KDW,
- b) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 4MN z ul. Ustronie znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem,
- c) 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,
- d) miejsca parkingowe należy realizować jako parkingi naziemne i w budynkach garażowych,
- e) zakaz realizacji garaży o liczbie stanowisk większej niż 3,

7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) w obszarze położonym w odległości 15 m od osi napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia oznaczonej na rysunku planu, ustala się zakaz lokalizacji zieleni wysokiej.

7) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) obejmuje się ochroną konserwatorską stanowisko archeologiczne, oznaczone na rysunku planu w granicach terenu 1MN.

2. Wyznacza się teren drogi publicznej lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem KDL i ustala się jego przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) droga publiczna klasy lokalnej.

2) Dopuszcza się:

- a) zieleni urządzonej,
- b) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- a) zakaz lokalizacji reklam.

4) Zasady zagospodarowania terenu:

- a) ulica jednojezdniowa, dwupasowa,
- b) szerokość fragmentu drogi znajdującego się w granicach obszaru objętego planem wynosi 5 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- c) w obszarze położonym w odległości 15 m od osi napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia oznaczonej na rysunku planu, ustala się zakaz lokalizacji zieleni wysokiej.

3. Wyznacza się teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu symbolem KDGP i ustala się jego przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego.

2) Dopuszcza się:

- a) zieleni urządzonej,
- b) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej związane w przeznaczeniem terenu.

3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- a) zakaz lokalizacji reklam.

4) Zasady zagospodarowania terenu:

- a) ulica co najmniej jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu,
- b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 40 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

4. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW i ustala się jego 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, z jednym pasem ruchu,

b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie może być mniejsza niż 800 m²,
- 2) szerokość frontu działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie może być mniejsza niż 16 m,
- 3) kąt położenia nowo wydzielanych granic działek w stosunku do pasa drogowego nie powinien być mniejszy niż 50°, za wyjątkiem narożnych ścież przy skrzyżowaniach dróg,

§ 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) należy zapewnić oczyszczanie wód odprowadzanych do odbiornika,
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem wprowadza się następujące ustalenia :
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem 1-4MN dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
- 5) 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.

Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do systemów infrastruktury technicznej:

1. ustalenia ogólne:

- 1) 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,
- 2) 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:

- 1) 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,
 - c) możliwość przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej,
- 2) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej

3. w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:

- 1) 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) 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:

- 1) 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,
- 2) możliwość przebudowy i rozbudowy istniejącego układu sieci elektroenergetycznych,

- 3) 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 i odnawialne źródła energii (kolektory słoneczne, pompy ciepła, itp.).

§ 8.

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.

§ 9.

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

Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 wyżej wymienionej ustawy w wysokości 30%.

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.

**Przewodniczący
Rady Miasta
Jan Oklejewicz**