

**Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Sanoku
z dnia2014r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„NAD SANEM - II”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012, poz. 647 z późniejszymi zmianami) po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Miasta Sanoka uchwalonego Uchwałą Nr XV/109/99 z dnia 29 czerwca 1999r, zmienionego Uchwałą nr LV/417/10 z dnia 18 lutego 2010, **Rada Miejska w Sanoku uchwała, co następuje:**

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „NAD SANEM - II”, zwany w dalszej części uchwały planem.
2. Plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 81,0ha położony w Sanoku w dzielnicy Olchowce pomiędzy rzeką San od południa, terenami Sanockich Zakładów Przemysłu Gumowego „STOMIL” od zachodu, terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ulicy Batorego i ulicą Przemyską od północy oraz terenami rolnymi od wschodu.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) Załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący integralną część uchwały, który obowiązuje w zakresie zastosowanych tam oznaczeń stanowiących.
 - 2) Załącznik Nr 2 - określający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
 - 3) Załącznik Nr 3 - zawierający rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

§ 2.

1. W obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów według przyjętych oznaczeń:
 - 1) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - 2) **U** - teren zabudowy usługowej,
 - 3) **R** – tereny rolnicze,
 - 4) **ZP** - teren zieleni urządzonej,
 - 5) **ZNN** – teren zieleni nieurządzonej
 - 6) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - 7) **GP** – teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego,
 - 8) **KDL** - tereny dróg publicznych lokalnych,
 - 9) **KDD** - tereny dróg publicznych dojazdowych,
 - 10) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych
 - 11) **KRX** – teren ciągów pieszo-jezdných,

§ 3.

1. Na obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m²,
2. Na obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji garaży blaszanych i obiektów gospodarczych blaszanych,
3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się podziały mające na celu wydzielenie działek, dla urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji oraz na zasadach określonych w przepisach niniejszej uchwały,
4. Ilekroć w uchwale mówi się o:
 - 1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia wszystkich kondygnacji budynku w obrysie zewnętrznym ścian oraz wszystkich elementów wykraczających poza kubaturę obiektu tj. tarasów, schodów zewnętrznych, balkonów, podcieni, zjazdów do garaży) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - 2) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższego położonego punktu budynku,
 - 3) obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na podstawie opracowania pn. „Wyznaczenie obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią w zlewni Sanu jako integralny element studium ochrony przeciwpowodziowej”, stanowiącego I etap studium ochrony przeciwpowodziowej, na których to obszarach obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpowodziowej,

§ 4.

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI** oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację:
 - 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno - usługowych o charakterze usług nieuciążliwych z garażami wbudowanymi w ilości 1 budynek na 1 działce budowlanej,
 - 2) budynków gospodarczych wolnostojących, w ilości 1 budynek na 1 działce budowlanej,
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 4,0m od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych KDW i tereny ciągów pieszo-jezdných KRX,
 - b) 6,0m od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych KDD, KDL i od północno zachodniej granicy planu,
 - c) 10,0m od północno wschodniej granicy planu
 - 2) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - 3) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,1,
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,4,
 - 5) udział powierzchni użytkowej usług nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynku,
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,

- 7) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków mieszkalnych i gospodarczych, z zastrzeżeniem zakazu zmiany obrysu i nadbudowy dla części budynków znajdujących się pomiędzy liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi dróg z uwzględnieniem ust. 4.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się warunki dla budynków:
 - 1) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, przy zachowaniu nieprzekraczalnej wysokości do 9,0m do kalenicy dachu,
 - 2) wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych - do 1 kondygnacji nadziemnej, przy wysokości do 6,0m,
 - 3) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych, nie mniej niż 20° i nie więcej niż 45°,
 - 4) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi dachówkę ceramiczną, o barwie czerwonej, brązu, oliwkowej lub grafitowej,
 - 5) osie główne kalenic równoległe lub prostopadłe do dróg i ciągów pieszo-jezdných,
5. Dla każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego należy zapewnić:
 - 1) dla funkcji mieszkalnej, co najmniej 2 miejsca postojowe lub garażowe w obrębie działki
 - 2) w przypadku realizacji funkcji usługowej - 1 miejsce postojowe na każde 25,0m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, 1 miejsce postojowe dla pracowników i 1 dla zaopatrzenia,
6. Dostępność terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne KDW i ciągi pieszo-jednej powiązane z drogami publicznymi.
7. Miejsca postojowe należy realizować jako powierzchnie utwardzone, biologicznie czynne w formie parkingów odkrytych, miejsc garażowych,
8. Zasady podziału:
 - 1) powierzchnia działki budowlanej - nie mniejsza niż 0,1ha,
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej - nie mniejsza niż 18,0m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do dróg: 80°- 90°.
9. Poziom hałasu nie może przekraczać poziomu dopuszczalnego dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

§ 5.

1. Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ**, oznaczony na rysunku planu symbolem U,
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1. dopuszcza się, lokalizację:
 - 1) parkingów
 - 2) dróg wewnętrznych o szerokości minimum 5,0m,
 - 3) zieleni urządzonej,
 - 4) obiektów małej architektury,
 - 5) ścieżek rowerowych,
 - 6) wolnostojących urządzeń reklamowych o wysokości do 10,0m o powierzchni nie większej niż 18,0m²,
3. W stosunku do terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące wymagania:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - a) 10,0m od północno-wschodniej granicy planu,
 - b) 6,0m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL,
 - c) 4,0m od linii rozgraniczającej teren ciągu pieszo-jezdnego 2KRX,
 - 2) udział terenów zabudowanych - nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

- 4) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0, 1,
- 5) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 1,4,
- 4) wysokość zabudowy nie więcej niż 20,0m do najwyższej części budynku,
- 5) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 5°-30°,
4. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów:
 - 1) dostępność komunikacyjna terenu z terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL ora terenu ciągu pieszo-jednego oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KRX,
 - 2) należy zapewnić:
 - a) co najmniej 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
 - b) dojazdy i miejsca dla parkowania rowerów,
 - 3) miejsca postojowe należy realizować jako powierzchnie utwardzone, biologicznie czynne w formie parkingów odkrytych, miejsc garażowych,
5. Zasady podziału:
 - 1) minimalna powierzchnia 0,3ha,
 - 2) minimalna szerokość frontu 20,0m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do dróg: 80°- 90°,

§ 6.

1. Wyznacza się **TERENY ROLNICZE** oznaczone na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R**,
2. W stosunku do terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy kubaturowej,
3. Dostępność komunikacyjna terenu z dróg publicznych lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDL, 4KDL, 5KDL lub poprzez tereny ciągów pieszo-jednych 3KRX, 4KRX, 5KRX, 6KRX, 7KRX, 8KRX, 9KRX

§ 7.

1. Wyznacza się **TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**,
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów małej architektury,
 - 2) urządzeń terenowych służących funkcji sportu,
 - 3) ścieżek rowerowych,
3. Dostępność komunikacyjna z drogi publicznej lokalnej 2KDL oraz z ciągu pieszo – jezdni 1KRX.
4. Poziom hałasu nie może przekraczać poziomu dopuszczalnego dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 8.

1. Wyznacza się **TEREN ZIELENI NIEURZĄDZONEJ**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZNN**,
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1. zakazuje się:
 - 1) budowy obiektów kubaturowych,
 - 2) nasadzeń zieleni wysoką,
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 4) obiektów małej architektury,
 - 5) urządzeń terenowych służących funkcji sportu,
 - 6) ścieżek rowerowych,
 - 7) ciągów pieszo – jezdnych,
4. Dostępność komunikacyjna bezpośrednio z terenów ciągów pieszo-jezdnych 6KRX, 7KRX, 8KRX lub poprzez tereny 5R, 6R, 7R, 8R, 9R.

§ 9.

1. Wyznacza się **TERENY WÓD POWIERZCHNOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS**,
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, nie dopuszcza się ogrodzeń.
3. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) mostów i przepraw drogowych,
 - 2) ciągów pieszych i rowerowych,
 - 3) zieleni urządzonej,
 - 4) tablic informacyjnych o wysokości do 3m,
 - 5) budowli i obiektów przeciwpowodziowych,
4. Dostępność komunikacyjna terenów z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDL bezpośrednio lub poprzez tereny 6MN/U, 4MN/U, 1ZP, U.

§ 10.

1. Wyznacza się **TEREN DROGI PUBLICZNEJ GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO**, oznaczony na rysunku planu symbolem **GP**,
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 4,0m jako poszerzenie pasa drogowego ulicy głównej ruchu przyspieszonego,

§ 11.

3. Wyznacza się **TERENY DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL**,
4. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się następujące wymagania:
 - 1) dla 1KDL, 2KDL, 4KDL, 5KDL szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 12,0m z poszerzeniami jak na rysunku planu,
 - 2) dla 3KDL szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 15,0m z poszerzeniami jak na rysunku planu,
 - 3) pas drogowy minimum jednojezdniowy,
 - 4) oświetlenie minimum jednostronne.

§ 12.

1. Wyznacza się **TEREN DROGI PUBLICZNEJ DOJAZDOWEJ**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące wymagania:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10,0m z poszerzeniami jak na rysunku planu,
 - 2) pas drogowy minimum jednojezdniowy,
 - 3) oświetlenie minimum jednostronne,

§ 13.

1. Wyznacza się **TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW**
2. W stosunku do terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 6,0m z poszerzeniami jak na rysunku planu,
 - 2) nawierzchnie utwardzone.

§ 14.

1. Wyznacza się **TERENY CIĄGÓW PIESZO – JEZDNYCH**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KRX, 2KRX, 3KRX, 4KRX, 5KRX, 6KRX, 7KRX, 8KRX, 9KRX**,
2. W stosunku do terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania:

- 1) dla 1KRX, 2KRX 9KRX szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 4,0m z poszerzeniami jak na rysunku planu,
- 2) dla 3KRX szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10,0m z poszerzeniami jak na rysunku planu,
- 3) dla 4KRX, 5KRX, 6KRX, 7KRX, 8KRX szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 6,0m z poszerzeniami jak na rysunku planu,
- 4) odwodnienie terenów skanalizowane lub powierzchniowe.

§ 15.

1. Ustala się następujące zasady obsługi terenu objętego granicami planu w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) w zakresie komunikacji - obsługa komunikacyjna obszaru planu z drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego stanowiącej ul. Przemyską znajdująca się poza obszarem planu poprzez teren o symbolu GP stanowiący poszerzenie pasa drogowego ulicy głównej ruchu przyspieszonego oraz drogi publicznej lokalnej i dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami KDL, KDD, drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami KDW i ciągi pieszo – jednych oznaczonych na rysunku planu symbolami KRX, zakresie zastrzeżeniem, iż włączenie ruchu drogowego do drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego nie może odbywać się bezpośrednio za pośrednictwem drogi wewnętrznej 4KDW,
 - 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę zasilanie z sieci miejskiej poprzez budowę sieci rozdzielczej od istniejących sieci wodociągowych zlokalizowanych poza granicami planu z kierunku ulic Stefana Batorego i Przemyskiej o przekroju minimum Ø63,
 - 3) w zakresie gospodarki ściekowej:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
 - do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej poza granicami planu w kierunku ulic Stefana Batorego i Przemyskiej poprzez budowę sieci kanalizacji grawitacyjnej minimum Ø150 i/lub sieci kanalizacji tłocznej minimum Ø50,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej związanej z systemem cieków wodnych powierzchniowych z zastosowaniem retencji terenowej lub zbiornikowej,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (drogi, place postojowe, parkingi) poprzez urządzenia oczyszczające do kanalizacji deszczowej związanej z systemem cieków wodnych powierzchniowych z zastosowaniem retencji terenowej lub zbiornikowej,
 - d) ścieki technologiczne powstające w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej (usługowej, handlowej i innej) zawierające substancje o wskaźnikach przekraczających wartości dopuszczalne, odprowadzane do kanalizacji gminnej po wstępnym oczyszczeniu,
 - 4) w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi i technologicznymi powstającymi w wyniku prowadzonej działalności - gromadzenie i usuwanie prowadzone na zasadach obowiązujących na terenie miasta Sanoka,
 - 5) w zakresie ciepłownictwa:
 - a) podstawowy system ogrzewania obiektów oparty na indywidualnych źródłach ciepła minimalizujących emisję zanieczyszczeń do powietrza,
 - b) dopuszcza się system ogrzewania obiektów oparty na zdalaczynnej sieci zbiorczej ciepłowniczej prowadzonej systemem podziemnym i w sposób nie ograniczający możliwości użytkowania terenu zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie.

- 6) w zakresie elektroenergetyki:
 - a) zasilanie z istniejących i projektowanych poza obszarem planu urządzeń i sieci elektroenergetycznych nadziemnych i podziemnych 15KV, za pomocą sieci rozdzielczej kablowej i napowietrznej średniego i kablowej niskiego napięcia,
 - b) nowe stacje transformatorowe lokalizować, jako obiekty słupowe, wolnostojące lub jako urządzenia wbudowane w budynki,
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie z istniejących poza obszarem planu sieci gazowniczych o przekroju minimum Ø 50mm,
 - b) dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy, remontu istniejących i budowy nowych obiektów i urządzeń związanych z eksploatacją gazu ziemnego,
- 8) w zakresie telekomunikacji zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń łączności publicznej.
2. Jako główną zasadę przyjmuje się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w specjalnie do tego celu wydzielonej przestrzeni pasa drogowego. Dopuszcza się realizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach objętych planem, z zachowaniem wymagań określonych przepisami.
3. Dopuszcza się:
 - 1) przebudowę, budowę, remont istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z ustalonym przeznaczeniem,
 - 2) zmianę parametrów technicznych sieci, o których mowa w ust. 1 pkt 2, 3, 6 i 7 do 200%.

§ 16.

Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów w granicach planu.

§ 17.

Ustala się następujące stawki procentowe, służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) 30% - dla terenów oznaczonych na rysunki planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, U,
- 2) 0,1% - dla terenów pozostałych.

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sanok.

§ 19.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej**