

Uchwała Nr.....

Rady Miasta Sanoka

z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położonego w mieście Sanok w dzielnicy Posada o nazwie „PASAŻ SANOCKI”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr LXVIII/611/22 Rady Miasta Sanoka z dnia 25 października 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sanoka, uchwalonego uchwałą Nr LV/479/22 Rady Miasta Sanoka z dnia 27 stycznia 2022 r. z późniejszymi zmianami,

Rada Miasta Sanoka uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia Ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w mieście Sanok w dzielnicy Posada, o nazwie „PASAŻ SANOCKI”, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 9,3 ha, którego granice przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – część graficzna planu w skali 1:1000, stanowiąca integralną część niniejszej uchwały;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na części graficznej planu określającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania lica zewnętrznych ścian budynku w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono. Linia ta nie dotyczy okapów, gzymsów, schodów i pochylni, wykuszy, balkonów i tarasów wystających przed lico budynku do 1,5 m;
- 2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 3) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

- 4) symbolu – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 5) dojeździe niewyznaczonym – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany dojazd, który nie został wyznaczony na części graficznej planu liniami rozgraniczającymi, zapewniający obsługę komunikacyjną działek budowlanych.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia na części graficznej są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli;
 - 5) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia;
 - 6) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia – do likwidacji;
 - 7) projektowana napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia;
 - 8) pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego i wysokiego napięcia;
 - 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne występujące na części graficznej planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów

§ 4. 1. W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

- 1) U – teren usług;
 - 2) UW – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
 - 3) KDL – teren drogi lokalnej.
2. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które są tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem KDL.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 5. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych i zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się usytuowanie budynków zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na części graficznej planu;
- 2) ustala się maksymalną wysokość konstrukcji wsporczych sieci elektroenergetycznych, słupów oraz masztów, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – 45 m.

§ 6. Ustalenia w zakresie kolorystyki i okładzin zewnętrznych budynków:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki dachów spośród odcieni kolorów: brązowego, czerwonego, bordowego, grafitowego, szarego;
- 2) dopuszcza się realizację dachów szklanych oraz solarnych;
- 3) nakaz stosowania kolorystyki elewacji spośród odcieni kolorów: białego, beżowego, brązowego, zielonego, szarego i grafitowego;

- 4) nakaz, o którym mowa pkt 2 nie dotyczy:
 - a) kolorystyki elewacji wynikającej z zastosowania materiałów elewacyjnych z drewna, cegły, kamienia, betonu i szkła,
 - b) elementów elewacji prezentujących nazwę i logo podmiotu gospodarczego prowadzącego działalność na danej działce budowlanej;
- 5) zakaz stosowania okładzin zewnętrznych budynku z materiałów typu siding.

§ 7. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, iż dla wszystkich terenów do czasu realizacji przeznaczenia terenu określonego niniejszą uchwałą zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie Miasta Sanoka.

Rozdział 5

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 9. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach zasięgu Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 431 (dawny GZWP), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w niniejszej uchwale.

Rozdział 6

Szczególne warunki zagospodarowania terenów

- § 10. 1. Wskazuje się istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną średniego i wysokiego napięcia.
2. Dopuszcza się skablowanie napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.
 3. Ustala się nakaz:
 - 1) likwidacji odcinka napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, wskazanego na części graficznej planu,
 - 2) budowy projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, zgodnie z przebiegiem wskazanym na części graficznej planu.
 4. Do czasu skablowania linii elektroenergetycznej średniego napięcia, wyznacza się pas techniczny o szerokości 15 m, po 7,5 m od osi linii.
 5. W pasie technicznym, o którym mowa w ust. 4, do czasu skablowania linii obowiązuje:
 - 1) zakaz lokalizowania w budynkach pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - 2) maksymalna wysokość zieleni do 3 m.

6. Wyznacza się pas techniczny dla linii wysokiego napięcia o szerokości 40 m, po 20 m od osi linii, w którym obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizowania w budynkach pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) maksymalna wysokość zieleni do 3 m.

Rozdział 7

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 11. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego o numerze AZP 114-78/32 w granicy określonej na części graficznej planu;
- 2) wszelkie przedsięwzięcia realizowane w strefie, o której mowa w pkt. 1 należy wykonywać zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze planu nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działek:
 - a) w terenie oznaczonym symbolem U – 1000 m²,
 - b) w terenie oznaczonym symbolem UW – 2000 m²;
- 3) ustala się minimalny front działki:
 - a) w terenie oznaczonym symbolem U – 30 m,
 - b) w terenie oznaczonym symbolem UW – 50 m;
- 4) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90° z tolerancją 15°;
- 5) ustalenia zawarte w pkt 2, 3 i 4 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. Ustalenia w zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Wskazuje się drogę publiczną oznaczoną symbolem KDL, która zapewnia obsługę terenów objętych planem zarówno w zakresie połączeń z układem transportowo-komunikacyjnym miasta jak i z układem transportowo-komunikacyjnym ponadlokalnym.
2. W obszarze planu dopuszcza się realizację dojazdów niewyznaczonych, pod warunkiem zachowania szerokości dojazdu nie mniej niż 5 m.
3. Zasady obsługi parkingowej, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji;

- 2) dla terenu oznaczonego symbolem U – minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków oraz minimum 3 miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem UW – minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków oraz minimum 15 miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Zachowuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy.

2. Dopuszcza się likwidację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

3. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej przeznaczają się teren drogi oznaczonej symbolem KDL.

4. Dopuszcza się budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych symbolem U oraz UW pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

5. W zakresie sieci wodociągowej ustala się:

- 1) zasilanie w wodę z ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu, za pośrednictwem istniejącego lub projektowanego wodociągu;
- 2) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci rozdzielczej, o średnicy nie mniejszej niż 125 mm, zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu.

6. W zakresie sieci kanalizacyjnej sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a następnie oczyszczanie w oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 2) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 90 mm dla przewodów tłocznych i 200 mm dla przewodów grawitacyjnych, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu.

7. W zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
- 2) w przypadku braku możliwości wpięcia do sieci kanalizacji deszczowej lub braku odpowiedniej przepustowości sieci, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub istniejących rowów;
- 3) rozwój systemu kanalizacji deszczowej poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 250 mm.

8. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:

- 1) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez skablowanie, budowę, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w szczególności skablowanie wskazanej na części graficznej planu linii średniego napięcia oraz budowę nowego odcinka linii wysokiego napięcia;
- 2) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne.

9. W zakresie sieci gazowej ustala się budowę i rozbudowę sieci gazowej, o średnicy nie mniejszej niż 32 mm.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków z wykorzystaniem paliw gazowych, energii elektrycznej oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

11. W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemu poprzez budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci.

Rozdział 11

Ustalenia szczegółowe - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem U – o powierzchni ok. 0,14 ha:

- 1) przeznaczenie – teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług kultu religijnego,
 - c) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację parkingów, zieleni urządzonej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków usługowych - 15,0 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków garażowych – 7,0 m,
 - c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m, z zastrzeżeniem § 5 pkt. 2,
 - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków usługowych – 3,
 - e) budynki garażowe wyłącznie jako jednokondygnacyjne,
 - f) formy dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 30°,
 - g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01,
 - h) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,6,
 - i) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - j) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem KDL;
- 6) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem UW – o powierzchni ok. 8,6 ha:

- 1) przeznaczenie – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację parkingów, zieleni urządzonej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków usługowych - 15,0 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków garażowych – 7,0 m,
 - c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m, z zastrzeżeniem § 5 pkt. 2,
 - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków usługowych – 3,
 - e) budynki garażowe wyłącznie jako jednokondygnacyjne,
 - f) formy dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 30°,
 - g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01,
 - h) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,8,
 - i) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
 - j) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem KDL oraz z dróg sąsiadujących z obszarem planu od strony wschodniej (ul. Łany) oraz od strony północnej (droga techniczna obwodnicy miasta Sanoka);
- 5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: KDL – o powierzchni ok. 0,6 ha:

- 1) przeznaczenie – teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 1,2 m do 37 m;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

Rozdział 12

Ustalenia końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sanoka.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Sanoka