

## 3701

### UCHWAŁA NR XVII/152/11 RADY MIASTA SANOKA z dnia 15 listopada 2011 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. Nr 142 z 2001 r., poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami 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 2011r. **Rada Miasta Sanoka uchwala co następuje:**

#### Rozdział I

#### PRZEPISY OGÓLNE

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

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 5,90 ha, 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.

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

§ 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) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki na linii styku z drogą stanowiącą jej obsługę komunikacyjną,
- 6) **terenie objętym zamierzeniem inwestycyjnym** – należy przez to rozumieć obszar jednej lub kilku działek ewidencyjnych lub ich części zawierający się w terenie przeznaczonym do zainwestowania, ograniczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię oznaczoną na rysunku planu, określającą minimalną odległość budynków od linii rozgraniczającej, której żaden budynek przekroczyć nie może,
- 8) **reklamie** - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami,
- 9) **miejscach postojowych** – należy przez to rozumieć miejsca postojowe na parkingach lub miejsca w garażach podziemnych i nadziemnych,
- 10) **przedsięwzięciach określanych jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące zawsze 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 i cyfrowe identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) oznaczenie strefy technicznej ITE-wn, wyznaczonej dla napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia.

2. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów, w tym treść podkładów mapowych, nazwy ulic, nie stanowią ustaleń planu, lecz są informacją o tym stanie.

## Rozdział II

### PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 4. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U/UC i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące jego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:

- 1) **Przeznaczenie terenu:**
- a) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- b) zabudowa usługowa związana z usługami handlu, gastronomii, rozrywki, kultury, turystyki, administracji, obsługi bankowej oraz budynki biurowe i hotele,
- 2) **Jako uzupełnienie przeznaczenia terenu mogą być realizowane :**
- a) obiekty małej architektury,
- b) zieleń urządzona,
- c) parkingi, garaże,
- d) drogi wewnętrzne, dojazdy,
- e) ciągi komunikacji pieszej,
- f) ścieżki rowerowe,
- g) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.
- 3) **Dopuszcza się:**
- a) lokalizację magazynów towarzyszących funkcji usługowej,
- 4) **Zakazuje się :**
- a) realizacji przedsięwzięć określanych jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- b) realizacji obiektów tymczasowych,
- 5) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- a) ustala się nakaz wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy,

- b) dla dachów spadzistych ustala się kolorystykę pokryć dachowych w gamie stonowanych odcieni brązu, czerwieni, grafitu, zieleni lub w kolorze naturalnej ceramiki,

6) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) obiekty małej architektury należy realizować w jednorodnej stylistyce, w szczególności pod względem koloru i zastosowanych materiałów,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam o wysokości nie większej niż 25 m, w części nie przeznaczonej dla ruchu pojazdów,

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

- a) przy realizacji nowej zabudowy i nadbudowie obiektów istniejących ustala się, że maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych,
- b) dopuszcza się kształtowanie dachów budynków o różnych formach, a w przypadku realizacji dachów wielospadowych kąt nachylenia głównych połaci dachowych nie może być większy niż 35°,
- c) przy budowie nowych budynków oraz przy rozbudowie budynków istniejących ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, znajdującą się w odległości:
- 5 m od linii rozgraniczającej z terenem ZP, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 10 m od linii rozgraniczającej terenu od strony ul. Stróżowskiej, znajdującą się poza granicą obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego zamierzeniem inwestycyjnym wynosi 50%,
- e) minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni terenu objętego zamierzeniem inwestycyjnym, wynosi 15%,
- 8) **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
- a) powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę powstałej w wyniku podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż 12000 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki przeznaczonej pod zabudowę powstałej w wyniku podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż 70 m,
- c) kąt położenia nowo wydzielanych granic działek w stosunku do pasa drogowego nie powinien być mniejszy niż 60°,
- d) zachowanie parametrów wielkościowych działek przeznaczonych pod zabudowę,

- powstałych w wyniku podziału, nie obowiązują w przypadku:
- dokonywania podziałów zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających poszczególne tereny,
  - wydzielania dopuszczonych w planie dróg wewnętrznych oraz nieruchomości pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- e) dopuszcza się możliwość scalania działek,
- 9) **Zasady 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, poprzez nie więcej niż 3 zjazdy,
  - b) zjazdy na teren z ul. Stróżowskiej należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 40 m od miejsc styku północnej i południowej granicy terenu z ul. Stróżowską,
  - c) nakaz zabezpieczenia potrzeb parkingowych w granicach terenu, w ilości nie mniejszej niż trzy miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni wewnętrznej budynku usługowego lub lokalu użytkowego, nie stanowiącej garażu, magazynu, piwnicy, pomieszczeń technicznych, gospodarczych, pomocniczych lub parkingu.
- 10) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) w obszarze położonym w oznaczonej na rysunku planu strefie technicznej ITE-wn, wyznaczonej dla napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia, która obejmuje obszar leżący w odległości 20 m od osi linii, ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, w tym zakazu lokalizacji zadrzewień w odległości 10 m od napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia,
  - b) w oznaczonej na rysunku planu strefie technicznej gazociągu 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.
- 2. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami 1-2ZP i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące ich przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:**
- 1) **Przeznaczenie terenu:**
    - a) zieleni urządzonej,
    - b) urządzeń i obiektów towarzyszące terenom zieleni urządzonej takie jak:
      - place zabaw, urządzenia sportu i rekreacji, zadaszenia, pergole,
      - obiekty małej architektury,
      - ciągi komunikacji pieszej,
      - ścieżki rowerowe,
      - obiekty mostowe,
      - urządzenia wodne,
  - 2) **Dopuszcza się:**
    - a) realizację nie więcej niż 20 miejsc parkingowych w terenie 1ZP,
    - b) realizację dróg wewnętrznych, dojazdów na powierzchni nie większej niż 600 m<sup>2</sup> w terenie 1ZP i 200 m<sup>2</sup> w terenie 2ZP,
    - c) realizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - 3) **Zakazuje się:**
    - a) lokalizacji zabudowy,
  - 4) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
    - a) w terenie 2ZP w obszarze położonym w oznaczonej na rysunku planu strefie technicznej ITE-wn, wyznaczonej dla napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia, która obejmuje obszar leżący w odległości 20 m od osi linii, ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, w tym zakazu lokalizacji zadrzewień w odległości 10 m od napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia,
    - b) w terenie 2ZP w oznaczonej na rysunku planu strefie kontrolowanej gazociągu 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,
- 3. Wyznacza się teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony na rysunku planu symbolem 1WS i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące jego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:**
- 1) **Przeznaczenie terenu:**
    - a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
    - b) zieleni urządzonej,
    - c) obiekty mostowe,
    - d) urządzenia wodne,
  - 2) **Dopuszcza się realizację:**
    - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

3) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) w oznaczonej na rysunku planu strefie kontrolowanej gazociągu 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,

**§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.** 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 gospodarki odpadami ustala się gromadzenie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwanie zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie Miasta Sanoka.

**§ 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do systemów infrastruktury technicznej:

1) **ustalenia ogólne:**

- a) ustala się możliwość budowy przyłączy, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenów objętych planem, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- b) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenów objętych planem, wyłącznie w przypadku, gdy nie ograniczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu,

2) **ustalenia w odniesieniu do zaopatrzenia w wodę:**

- a) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich odbiorców z sieci wodociągowej znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem, poprzez przyłącza lub budowę sieci wodociągowej o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing 40$  mm,
- b) w bilansach zapotrzebowania na wodę oraz przy realizacji sieci należy uwzględnić potrzeby związane z ochroną przeciwpożarową.

3) **ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:**

- a) ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do kolektorów sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, poprzez przyłącza lub budowę sieci kanalizacyjnej o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing 160$  mm dla kanalizacji grawitacyjnej lub  $\varnothing 63$  mm dla kanalizacji tłocznej,

4) **ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:**

- a) ustala się ujmowanie całości wód opadowych i roztopowych z powierzchni terenu o trwałej nawierzchni w system kanalizacji deszczowej o średnicach kanałów nie mniejszych niż  $\varnothing 160$  mm, zaopatrzonej w urządzenia oczyszczające ścieki przed odprowadzeniem do odbiornika,
- b) system kanalizacji deszczowej należy wyposażyć w urządzenia zabezpieczające odbiornik przed skutkami uwolnienia substancji niebezpiecznych w wyniku awarii i wypadków.

5) **ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- a) ustala się utrzymanie i rozbudowę istniejącego układu sieci elektroenergetycznych średniego napięcia oraz sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia zasilanych ze stacji transformatorowych znajdujących się poza granicą obszaru objętego planem,
- b) w granicach obszaru objętego planem ustala się możliwość budowy nowych stacji transformatorowych i sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
- c) przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej,
- d) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi należy sieci te przystosować do nowych warunków pracy.

6) **ustalenia w odniesieniu do sieci gazowych:**

- a) 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  $\varnothing 65$  mm,

7) **ustalenia w odniesieniu do sieci teletechnicznych:**

- a) ustala się utrzymanie istniejącego układu sieci oraz urządzeń teletechnicznych oraz jego rozbudowę,
- b) ustala się przyjęcie zasady podziemnego kablowania nowo realizowanych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych sieci teletechnicznych,
- 8) **ustalenia w odniesieniu do zaopatrzenia w energię ciepłą:**
- a) ustala się ogrzewanie budynków poprzez przyłączenie do istniejącej sieci ciepłej lub poprzez indywidualne źródła ciepła z zastosowaniem ekologicznych nośników energii, wykorzystujących np.: olej opałowy, energię elektryczną, paliwo gazowe i odnawialne źródła energii (kolektory słoneczne i pompy ciepła).

**§ 7. 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.

**§ 8. Ustalenia dotyczące regulacji będących przedmiotem art.15 ust. 2 pkt. 12 i art. 36 ust. 4 ustawy.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30%.

**Rozdział III**

**PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 9. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Sanoka.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sanoka.

§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

**Przewodniczący Rady Miasta**

**Jan Oklejewicz**

