Prawa miejskie - 1339

UCHWAŁA Nr LX / 446 /10

Rady Miasta Sanoka

z dnia 11 maja 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Posada miasta Sanoka, o nazwie „LIPIŃSKIEGO – 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), 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.

Rada Miasta Sanoka
uchwala co następuje:

I.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Posada miasta Sanoka, o nazwie „LIPIŃSKIEGO – III", zwany dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 2,59 ha, położony w dzielnicy Posada w mieście Sanok pomiędzy ulicami: Lipińskiego i Beksińskiego, torami kolejowymi, a „Zielonym rynkiem".
3. Ustalenia planu wyrażone są w postaci :
   1) niniejszej uchwały Rady Miasta Sanoka,
   2) załącznika do niniejszej uchwały, stanowiącego jej integralną część, którym jest 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) **ustawie lub ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**- należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.),
4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 3 pkt 2 niniejszej uchwały,
5) **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,
6) **przeznaczeniu podstawowym**- należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i oznaczonym konkretnym symbolem literowym i cyfrowym, a któremu winny być podporządkowane inne rodzaje przeznaczenia określone jako dopuszczalne,

7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj zagospodarowania terenu lub jego części, inny niż podstawowy, mogący współistnieć z przeznaczeniem podstawowym na warunkach określonych w planie,
8) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki na linii styku z drogą stanowiącą jej obsługę komunikacyjną,
9) **współczynniku zabudowy**- należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
10) **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,
11) **reklamie** - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami,
12) **przedsięwzięciach określanych jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określone w obowiązujących przepisach 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 budynku objętego ochroną zabytków poprzez ustalenie ochrony w planie.
2. Dopuszcza się korektę oznaczonego na rysunku planu rejonu lokalizacji stacji transformatorowej w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów oraz zasad ich obsługi, a także z zachowaniem pozostałych ustaleń planu.
3. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów, w tym treść podkładów mapowych, nazwy ulic i granica terenu zamkniętego kolei, znajdującego się poza granicą obszaru objętego planem, nie stanowią ustaleń planu.

II.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 4

Ustalenia dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów oraz zasad ich zagospodarowania.

1. **Wyznacza się teren zabudowy usługowej z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczony na rysunku planu symbolem U1/UC i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące jego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:**

1) **Przeznaczenie podstawowe:**
   a) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
   b) zabudowa usługowa, budynki użyteczności publicznej związane z usługami handlu, gastronomii, rozrywki, kultury, turystyki, administracji, obsługi bankowej, budynki biurowe,

2) **Przeznaczenie dopuszczalne:**
   a)jako niezbędne uzupełnienie przeznaczenia podstawowego mogą być realizowane :
   - obiekty małej architektury,
   - zieleń urządzona,
   - parkingi, garaże,
   - drogi wewnętrzne, dojazdy,
   - ciągi komunikacji pieszej,
   - ścieżki rowerowe,
   - sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

b)dopuszcza się:
- realizację stacji bazowej telefonii komórkowych,
- realizację stacji paliw,
- realizację elementów ochrony akustycznej,

3) Zasady zagospodarowania terenu w zakresie jego przeznaczenia :

a) zakazuje się :
- realizacji przedsięwzięć określanych jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- realizacji obiektów tymczasowych,

b) nakazuje się:
- zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach terenu,
- realizację miejsc parkingowych związanych z funkcją usługową w ilości nie mniejszej niż trzy miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni wewnętrznej budynku usługowego lub lokalu użytkowego, nie stanowiącej parkingu lub magazynu.

4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się nakaz wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy,
b) dopuszcza się realizację wolnostojących budowli lub elementów bryły budynku stanowiących dominanty wysokościowe o wysokości nie większej niż 20 m,

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) nakaz realizacji przestrzeni publicznych dostępnych dla ruchu pieszego i rowerowego w powiązaniu z miejskimi przestrzeniami publicznymi ul. Lipińskiego i ul. Beksińskiego,
b) realizacja obiektów małej architektury, oświetlenia i reklam powinna być utrzymana w jednorodnej stylistyce, w szczególności pod względem koloru i zastosowanych materiałów,

6) 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) dla istniejących budynków przekraczających 3 kondygnacje nadziemne dopuszcza się możliwość zmiany geometrii dachu bez możliwości nadbudowy kondygnacji,
c) dopuszcza się możliwość realizacji kondygnacji podziemnych,
d) przy realizacji nowej zabudowy, nadbudowie obiektów istniejących i zmianie geometrii dachu 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°,
e) przy budowie nowych budynków oraz przy rozbudowie budynków istniejących ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, znajdującą się w odległości:
   - od 10 do 17,5 m od linii rozgraniczającej terenu w sąsiedztwie terenu zamkniętego kolei znajdującego się poza granicą obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m,
   - 10 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieku, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   - 3,5 m od linii rozgraniczającej terenu w sąsiedztwie ul. Lipińskiego znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem (6 m od krawędzi jezdni ul. Lipińskiego), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
f) maksymalny współczynnik zabudowy - 40% powierzchni działki,
g) minimum 15% powierzchni działki musi stanowić teren biologicznie czynny, zagospodarowany jako zieleń urządzona z uwzględnieniem zieleni wysokiej,
h) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zawiera § 6 uchwały,
i) powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę powstałej w wyniku nowych podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż 1200 m²,
j) szerokość frontu działki przeznaczonej pod zabudowę powstałej w wyniku nowych podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż 20 m,
k) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien znajdować się w przedziale pomiędzy 45° a 90°.

7) Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu :

- z istniejącej drogi publicznej ul. Lipińskiego, znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem, w tym bezpośrednio wyłącznie na odcinku, w którym teren U1/UC graniczy z ul. Lipińskiego oraz pośrednio drogami wewnętrznymi i dojazdami indywidualnymi z dróg wewnętrznych lub dróg publicznych,
- z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD1,
- z istniejącej drogi publicznej ul. Beksińskiego, znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem, dojazdem poprzez istniejący most zlokalizowany w granicach terenu WS1 lub poprzez nowy most realizowany w granicach terenu WS1 dla połączenia terenu komunikacji KD/U z terenem U1/UC.

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

a) należy uwzględnić stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach w celu ochrony przed hałasem i drganiami,

2.Wyznacza się teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczony na rysunku planu symbolem U2/MW i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące jego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usługowa, budynki użyteczności publicznej oraz budynki zamieszkania zbiorowego,
b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z wbudowaną funkcją usługową,

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a)jako niezbędne uzupełnienie przeznaczenia podstawowego mogą być realizowane :
- obiekty małej architektury,
- zieleń urządzona,
- parkingi, garaże,
- drogi wewnętrzne, dojazdy,
- ciągi komunikacji pieszej,
- ścieżki rowerowe,
- sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

b) dopuszcza się:
- realizację obiektów tymczasowych,

3) Zasady zagospodarowania terenu w zakresie jego przeznaczenia :

a) zakazuje się :
- realizacji przedsięwzięć określanych jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- realizacji nowych budynków mieszkaniowych wielorodzinnych oraz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy budynków istniejących bez wbudowanej funkcji usługowej,

b) nakazuje się:
- zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, z dopuszczeniem bilansowania miejsc parkingowych na działkach pozostających w dyspozycji inwestora w granicach terenu U1/UC,
- realizację miejsc parkingowych związanych z funkcją usługową w ilości nie mniejszej niż dwa miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni wewnętrznej budynku usługowego lub lokalu użytkowego,
- realizację miejsc parkingowych związanych z funkcją mieszkalną w ilości nie mniejszej niż jedno miejsce parkingowe lub garażowe na lokal mieszkalny.

4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla dachów spadzistych ustala się kolorystykę pokryć dachowych w gamie stonowanych odcieni brązu, grafitu lub kolorystyki materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.),
b) ustala się wykonywanie elewacji budynków w stonowanych kolorach pastelowych lub w kolorystyce materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.),
c) ustala się nakaz wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy,

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) dopuszcza się lokalizację reklam, związanych z podstawowym przeznaczeniem lub użytkowaniem terenu, nie większych niż 2,0 m² powierzchni,
b) reklamy i tablice informacyjne umieszczone na budynku powinny nawiązywać do kompozycji

fasady z uwzględnieniem podziałów na elewacji wyznaczonych przez elementy konstrukcyjne, otwory okienne, drzwiowe itp.,
c) ogrodzenia od strony dróg publicznych należy wykonywać zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających te drogi,
d) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych od strony dróg publicznych i ciągów pieszych,

6) 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 możliwość realizacji kondygnacji podziemnych,
c) przy realizacji nowej zabudowy, nadbudowie obiektów istniejących i zmianie geometrii dachu budynków zlokalizowanych w pierwszej linii zabudowy od strony ul. Lipińskiego ustala się realizację dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30-45°, i równoległym lub zbliżonym do równoległego położeniu kalenicy w stosunku do ul. Lipińskiego,
d) przy realizacji nowej zabudowy, nadbudowie obiektów istniejących i zmianie geometrii dachu budynków zlokalizowanych poza pierwszą linią zabudowy od strony ul. Lipińskiego dopuszcza się kształtowanie dachów budynków o różnych formach i kątach nachylenia,
e) przy budowie nowych budynków oraz przy rozbudowie budynków istniejących ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, znajdującą się w odległości:
- 3,5 m od linii rozgraniczającej terenu w sąsiedztwie ul. Lipińskiego znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem (6 m od krawędzi jezdni ul. Lipińskiego), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2,5 m od linii rozgraniczającej z terenem KDD1 (4,5 m od krawędzi jezdni projektowanej), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

f) maksymalny współczynnik zabudowy - 80% powierzchni działki,
g) minimum 5% powierzchni działki musi stanowić teren biologicznie czynny,
h) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy, przy zachowaniu określonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
i) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zawiera § 6 uchwały,
j) powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę powstałej w wyniku nowych podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż 600 m^2,
k) szerokość frontu działki przeznaczonej pod zabudowę powstałej w wyniku nowych podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż 16 m,
l) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien znajdować się w przedziale pomiędzy 45° a 90°.

7) Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:
a) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu :
- bezpośrednio z istniejącej drogi publicznej ul. Lipińskiego, znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem,
- z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD1,

8) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) ochroną zabytków, poprzez ustalenie ochrony w planie, obejmuje się budynek znajdujący się przy ul. Lipińskiego 71, oznaczony na rysunku planu,
b) zakres ochrony budynku znajdującego się przy ul. Lipińskiego 71 obejmuje zachowanie wyglądu elewacji budynku, w zakresie zachowania jego gabarytu i bryły, kształtu dachu, detali architektonicznych, proporcji otworów okiennych i drzwiowych.

3. <u>Wyznacza się teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczony na rysunku planu symbolem U3/MN i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące jego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:</u>

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) zabudowa usługowa, budynki użyteczności publicznej oraz budynki zamieszkania zbiorowego,
b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wbudowaną funkcją usługową,

2) **Przeznaczenie dopuszczalne:**

a)jako niezbędne uzupełnienie przeznaczenia podstawowego mogą być realizowane :

- obiekty małej architektury,
- zieleń urządzona,
- parkingi, garaże,
- drogi wewnętrzne, dojazdy,
- ciągi komunikacji pieszej,
- ścieżki rowerowe,
- sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

b) dopuszcza się:

- realizację obiektów tymczasowych,

3) **Zasady zagospodarowania terenu w zakresie jego przeznaczenia :**

a) zakazuje się :

- realizacji przedsięwzięć określanych jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- realizacji nowych budynków mieszkaniowych jednorodzinnych oraz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy budynków istniejących bez wbudowanej funkcji usługowej,

b) nakazuje się:

- zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach terenu,
- realizację miejsc parkingowych związanych z funkcją usługową w ilości nie mniejszej niż dwa miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni wewnętrznej budynku usługowego lub lokalu użytkowego,
- realizację miejsc parkingowych związanych z funkcją mieszkalną w ilości nie mniejszej niż jedno miejsce parkingowe lub garażowe na lokal mieszkalny.

4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) dla dachów spadzistych ustala się kolorystykę pokryć dachowych w gamie stonowanych odcieni brązu, grafitu lub kolorystyki materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.),
b) ustala się wykonywanie elewacji budynków w stonowanych kolorach pastelowych lub w kolorystyce materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.),
c) ustala się nakaz wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy,

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

a) dopuszcza się lokalizację reklam, związanych z podstawowym przeznaczeniem lub użytkowaniem terenu, nie większych niż 2,0 m² powierzchni,
b) reklamy i tablice informacyjne umieszczone na budynku powinny nawiązywać do kompozycji fasady z uwzględnieniem podziałów na elewacji wyznaczonych przez elementy konstrukcyjne, otwory okienne, drzwiowe itp.,
c) ogrodzenia od strony dróg publicznych należy wykonywać zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających te drogi,
d) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych od strony dróg publicznych i ciągów pieszych,

6) **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 możliwość realizacji kondygnacji podziemnych,
c) przy realizacji nowej zabudowy, nadbudowie obiektów istniejących i zmianie geometrii dachu budynków zlokalizowanych w pierwszej linii zabudowy od strony ul. Lipińskiego ustala się realizację dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30-45°, i równoległym lub zbliżonym do równoległego położeniu kalenicy w stosunku do ul. Lipińskiego,
d) przy realizacji nowej zabudowy, nadbudowie obiektów istniejących i zmianie geometrii dachu budynków zlokalizowanych poza pierwszą linią zabudowy od strony ul. Lipińskiego dopuszcza się kształtowanie dachów budynków o różnych formach i kątach nachylenia,
e) przy budowie nowych budynków oraz przy rozbudowie budynków istniejących ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, znajdującą się w odległości:

- 3,5 m od linii rozgraniczającej terenu w sąsiedztwie ul. Lipińskiego znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem (6 m od krawędzi jezdni ul. Lipińskiego), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 4 m od linii rozgraniczającej z terenem KDD1 (6 m od krawędzi jezdni projektowanej), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

f) maksymalny współczynnik zabudowy - 70% powierzchni działki,
g) minimum 5% powierzchni działki musi stanowić teren biologicznie czynny,
h) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy, przy zachowaniu określonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
i) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zawiera § 6 uchwały,
j) powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę powstałej w wyniku nowych podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż 600 m²,
k) szerokość frontu działki przeznaczonej pod zabudowę powstałej w wyniku nowych podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż 16 m,
l) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien znajdować się w przedziale pomiędzy 45° a 90°.

7) Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu :
- bezpośrednio z istniejącej drogi publicznej ul. Lipińskiego, znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem,
- z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD1,
- pośrednio drogami wewnętrznymi i dojazdami indywidualnymi z dróg wewnętrznych lub dróg publicznych.

4.<u>Wyznacza się teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczony na rysunku planu symbolem U4/MN i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące jego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:</u>

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usługowa, budynki użyteczności publicznej oraz budynki zamieszkania zbiorowego,
b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wbudowaną funkcją usługową.

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a)jako niezbędne uzupełnienie przeznaczenia podstawowego mogą być realizowane :
- obiekty małej architektury,
- zieleń urządzona,
- parkingi, garaże,
- drogi wewnętrzne, dojazdy,
- ciągi komunikacji pieszej,
- ścieżki rowerowe,
- sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

b) dopuszcza się:
- realizację obiektów tymczasowych,

3) Zasady zagospodarowania terenu w zakresie jego przeznaczenia :

a) zakazuje się :
- realizacji przedsięwzięć określanych jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- realizacji nowych budynków mieszkaniowych jednorodzinnych oraz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy budynków istniejących bez wbudowanej funkcji usługowej,

b) nakazuje się:
- zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach terenu,
- realizację miejsc parkingowych związanych z funkcją usługową w ilości nie mniejszej niż dwa miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni wewnętrznej budynku usługowego lub lokalu użytkowego,
- realizację miejsc parkingowych związanych z funkcją mieszkalną w ilości nie mniejszej niż jedno miejsce parkingowe lub garażowe na lokal mieszkalny.

4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla dachów spadzistych ustala się kolorystykę pokryć dachowych w gamie stonowanych odcieni brązu, grafitu lub kolorystyki materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.),

b) ustala się wykonywanie elewacji budynków w stonowanych kolorach pastelowych lub w kolorystyce materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.),
c) ustala się nakaz wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy,

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
a) dopuszcza się lokalizację reklam, związanych z podstawowym przeznaczeniem lub użytkowaniem terenu, nie większych niż 2,0 m² powierzchni,
b) reklamy i tablice informacyjne umieszczone na budynku powinny nawiązywać do kompozycji fasady z uwzględnieniem podziałów na elewacji wyznaczonych przez elementy konstrukcyjne, otwory okienne, drzwiowe itp.,
c) ogrodzenia od strony dróg publicznych należy wykonywać zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających te drogi,
d) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych od strony dróg publicznych i ciągów pieszych,

6) 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 możliwość realizacji kondygnacji podziemnych,
c) przy realizacji nowej zabudowy, nadbudowie obiektów istniejących i zmianie geometrii dachu budynków ustala się realizację dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30-45°,
d) przy budowie nowych budynków oraz przy rozbudowie budynków istniejących ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, znajdującą się w odległości :
- 3,5 m od linii rozgraniczającej terenu w sąsiedztwie ul. Lipińskiego znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem (6 m od krawędzi jezdni ul. Lipińskiego), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- od 4 m do 6 m od linii rozgraniczającej terenu w sąsiedztwie ul. Beksińskiego znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem (4-6 m od krawędzi jezdni ul. Beksińskiego), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

e) maksymalny współczynnik zabudowy - 70% powierzchni działki,
f) minimum 5% powierzchni działki musi stanowić teren biologicznie czynny,
g) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy, przy zachowaniu określonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
h) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zawiera § 6 uchwały,
i) powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę powstałej w wyniku nowych podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż 600 m²,
j) szerokość frontu działki przeznaczonej pod zabudowę powstałej w wyniku nowych podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż 16 m,
k) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien znajdować się w przedziale pomiędzy 45° a 90°.

7) Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:
a) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu :
- bezpośrednio z istniejącej drogi publicznej ul. Lipińskiego, znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem,
- bezpośrednio z istniejącej drogi publicznej ul. Beksińskiego, znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem,
- pośrednio drogami wewnętrznymi i istniejącymi dojazdami indywidualnymi z dróg wewnętrznych lub dróg publicznych.

5.<u>Wyznacza się teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem KD/U i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące jego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:</u>

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) teren komunikacji – obiektów i urządzeń związanych z komunikacją publiczną, w celu realizacji połączenia komunikacyjnego terenu U1/UC z ul. Beksińskiego, znajdującą się poza granicą obszaru objętego planem, w tym:
- istniejący zjazd z ul. Beksińskiego z możliwością przebudowy i rozbudowy lub budowa nowego zjazdu,

- droga publiczna dojazdowa o szerokości pasa ruchu nie mniejszej niż 3 m w przypadku drogi jednopasowej i nie mniejszej niż 2,25 m w przypadku drogi dwupasowej,
- przystanki komunikacji publicznej,
- ciągi komunikacji pieszej.

2) Przeznaczenie dopuszczalne:
a)zieleń urządzona,
b)obiekty małej architektury,
c)drogi wewnętrzne,
d)sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
e)obiekt usługowy usytuowany poza obszarem przeznaczonym dla ruchu pojazdów i pieszych.

3) Zasady zagospodarowania terenu w zakresie jego przeznaczenia:
a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlu i gastronomii,
b) zakaz realizacji przedsięwzięć określanych jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

4) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
a) dopuszcza się budowę obiektów małej architektury i reklam poza obszarem przeznaczonym dla ruchu pojazdów,
b) nakaz realizacji przestrzeni publicznych dostępnych dla ruchu pieszego i rowerowego łączących teren U1/UC z miejską przestrzeń publiczną ul. Beksińskiego,

5) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
a) maksymalna wysokość zabudowy dopuszczonego obiektu usługowego nie może przekraczać 1 kondygnacji nadziemnej,
b) dopuszcza się kształtowanie dachu dopuszczonego obiektu usługowego o różnych formach i kątach nachylenia połaci dachowych,
c) powierzchnia zabudowy dopuszczonego obiektu usługowego nie może być większa niż 25 m^2,

6.Wyznacza się teren drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem KDD1 i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące jego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:

1) Przeznaczenie podstawowe:
a)droga publiczna klasy dojazdowej.

2) Przeznaczenie dopuszczalne:
a)zieleń urządzona,
b)sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej bez budynków,

3) Zasady zagospodarowania terenu w zakresie jego przeznaczenia:
a) ulica jednojezdniowa, jednopasowa,
b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 7,0 m z poszerzeniem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
c) szerokość jezdni – min. 3,0 m, pod warunkiem utwardzonej korony minimalnej szerokości 5,0 m,
d) dopuszcza się możliwość realizacji drogi jako ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielonego pasa dla pieszych,

4) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
a) dopuszcza się budowę obiektów małej architektury i reklam poza obszarem przeznaczonym dla ruchu pojazdów,

7. Wyznacza się teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony na rysunku planu symbolem WS1 i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące jego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:

1) Przeznaczenie podstawowe:
a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
b) obiekty mostowe,

c) urządzenia wodne,

2) Przeznaczenie dopuszczalne:
a) sieci, urządzenia infrastruktury technicznej.

3) Zasady zagospodarowania terenu w zakresie jego przeznaczenia:
a) zakazuje się:
- lokalizacji zabudowy,
- lokalizacji obiektów tymczasowych,

b) ustala się:
- możliwość przebudowy i rozbudowy istniejącego obiektu mostowego i możliwość budowy nowych obiektów mostowych dla celów realizacji dojazdu na teren U1/UC z ul. Beksińskiego poprzez teren komunikacji KD/U.

§ 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) w trakcie realizacji i likwidacji inwestycji należy zapewnić oczyszczanie wód odprowadzanych do odbiornika,
4) w zakresie ochrony przed hałasem wprowadza się następujące ustalenia :
   a) dla terenów oznaczonych symbolami U2/MW, U3/MN i U4/MN dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
   b) pozostałe tereny nie wymagają ochrony przed hałasem,
5) w zakresie gospodarki odpadami na całym terenie objętym planem wprowadza się następujące ustalenia :
   a) zakaz składowania odpadów,
   b) gromadzenie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwanie zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie Miasta Sanoka.

§ 6

Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

W przypadku przeprowadzenia scalania i/lub podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
1) w wyniku podziału nie mogą powstać działki o parametrach innych niż określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów zawartych w § 4, za wyjątkiem:
   a) dokonywania podziałów w liniach rozgraniczających poszczególne tereny,
   b) wydzielania dopuszczonych w planie dróg wewnętrznych oraz nieruchomości pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
   c) dokonywania podziału mającego na celu powiększenie innej działki,

   przy których to podziałach nie obowiązuje zachowanie parametrów wielkościowych działek, które powstaną w wyniku tych podziałów.
2) dopuszcza się możliwość scalania działek, gdy istniejąca powierzchnia działki według granic własności, jej kształt lub dostęp do drogi publicznej i infrastruktury uniemożliwia jej wykorzystanie dla określonych w planie celów i zadań.

§ 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do systemów komunikacji drogowej:
1) Podstawowy układ komunikacyjny stanowią :
   a) ul. Lipińskiego, znajdująca się poza granicą obszaru objętego planem,
   b) ul. Beksińskiego, znajdująca się poza granicą obszaru objętego planem,

c) teren komunikacji KD/U - obiektów i urządzeń związanych z komunikacją publiczną, w celu realizacji połączenia komunikacyjnego terenu U1/UC z ul. Beksińskiego,
d) teren drogi publicznej dojazdowej KDD1.

2) Drogi wewnętrzne, które mogą być wydzielane zgodnie z ustaleniami dla terenów U1/UC, U2/MW, U3/MN, U4/MN, KD/U a także dojazdy indywidualne z dróg wewnętrznych lub dróg publicznych, parkingi, ciągi piesze, pieszo-jezdne stanowią uzupełnienie podstawowego układu komunikacyjnego.

2. 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,
c) Sieci i urządzenia techniczne należy lokalizować w obrębie przestrzeni publicznych, z wyjątkiem tych przebiegów, które wynikają z potrzeb realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego poszczególnych terenów.

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 Ø80 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 Ø160 mm dla kanalizacji grawitacyjnej lub Ø 90 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 Ø160 mm, zaopatrzony w urządzenia oczyszczające ścieki przed odprowadzeniem do odbiornika,
b) system kanalizacji deszczowej należy wyposażyć w urządzenia zabezpieczające odbiornik przed skutkami uwolnienia dużych ilości 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 niskiego i średniego napięcia oraz stacji transformatorowej znajdującej się w obszarze objętym planem,
b) w celu przyłączenia nowych odbiorców ustala się budowę sieci rozdzielczej niskiego napięcia z istniejącej stacji transformatorowej wraz z możliwością budowy nowych stacji transformatorowych i sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
c) nowe stacje transformatorowe wolnostojące należy lokalizować na działkach wydzielonych z zapewnieniem możliwości dojazdu samochodu ciężarowego,
d) ustala się przyjęcie zasady budowy nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz rozbudowy i przebudowy istniejących sieci średniego i niskiego napięcia w systemie ziemnym kablowym,
e) przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej,
f) 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 ciśnienia znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem, poprzez przyłącza lub budowę sieci gazowej niskiego ciśnienia,

7)ustalenia w odniesieniu do sieci teletechnicznych:

a) ustala się utrzymanie istniejącego układu sieci oraz urządzeń teletechnicznych oraz jego rozbudowę w celu przyłączenia nowych odbiorców,

b) ustala się przyjęcie zasady podziemnego kablowania nowo realizowanych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych sieci teletechnicznych,

8) ustalenia w odniesieniu do zaopatrzenia w energię cieplną:

a) ustala się ogrzewanie budynków poprzez przyłączenie do istniejącej sieci cieplnej 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).

§ 8

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.

§ 9

Ustalenia dotyczące regulacji będących przedmiotem art.15 ust. 2 pkt. 12 i art. 36 ust. 4 ustawy .

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

III.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 10

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

§ 11

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sanoka.

§ 12

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

RADA MIASTA SANOKA

Przewodniczący
Rady Miasta

Jan Pawlik

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Posada miasta Sanoka, o nazwie „LIPIŃSKIEGO - III"

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr LV/446/10 Rady Miasta Sanoka z dnia 11 marca 2010r.

(projekt)

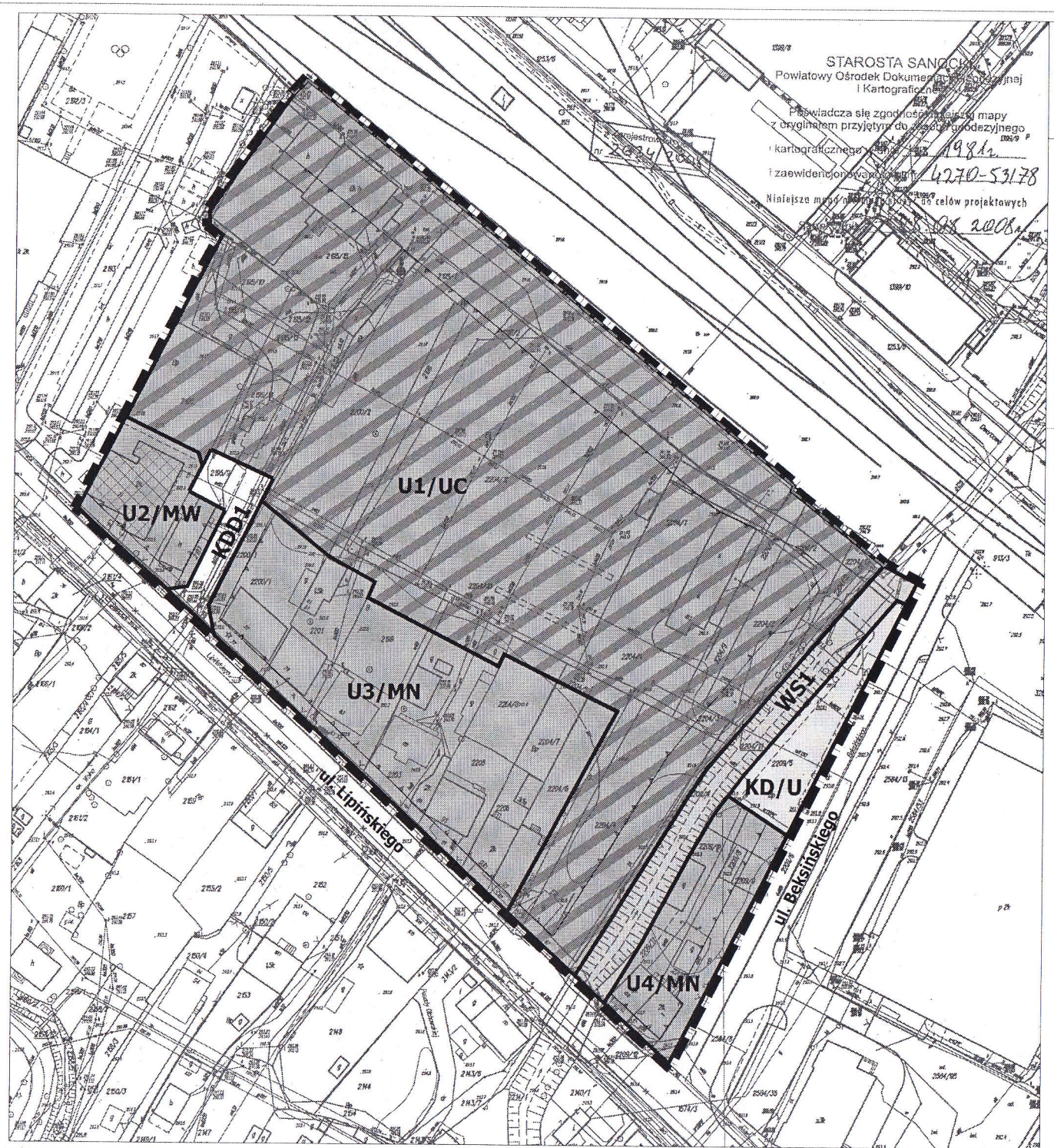
PRZEWODNICZĄCY RADY MIASTA
lek. med. Jan Pawlik

STAROSTA SANOCKI
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
Poświadcza się zgodność niniejszej mapy z oryginałem przyjętym do zasobu geodezyjnego i kartograficznego dnia 19.81.r.
i zaewidencjonowany pod nr 4270-53178
Niniejsza mapa nie może być użyta do celów projektowych
08.2008 r.



Wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sanoka" skala 1:10000

Granica obszaru objętego planem
OZNACZENIA STUDIUM
STREFA II MIEJSKA
Obszary rozwoju zabudowy usługowej, z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
REPREZENTACYJNE PRZESTRZENIE PUBLICZNE
Obszary ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w ramach obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
INSTRUMENTY REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ
Obszary strategiczne wymagające aktywnych działań władz samorządowych
- VII obszar rozwoju usług w rejonie ul. Lipińskiego-Kolejowej
PX granice obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym dla obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszarów przestrzeni publicznej - PX
Obszary objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na przepisy szczególne istniejące uwarunkowania i przewidywane inwestycje publiczne (P I - P VII)
Obszar zabudowy mieszkaniowej z usługami (M4)
Rejon wskazany do rozwoju zespołu usług wielofunkcyjnych (RUM)
- granica terenu zamkniętego kolei graniczącego z obszarem nr 11
6 - numeracja porządkowa obszarów objętych zmianą studium



OZNACZENIA

- granica opracowania
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy

SYMBOLE LITEROWE I CYFROWE IDENTYFIKUJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:

- **U1/UC** - U1/UC teren zabudowy usługowej z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- **U2/MW** - U2/MW teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- **U3/MN** - U3/MN teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- **U4/MN** - U4/MN teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- **KD/U** - KD/U teren komunikacji
- **KDD1** - KDD1 teren drogi publicznej
- **WS1** - WS1 teren wód powierzchniowych śródlądowych
- budynek objęty ochroną zabytków poprzez ustalenie ochrony w planie

OZNACZENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- istniejacy transformator SN/NN

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- granica terenu zamkniętego kolei graniczącego z obszarem objętym planem
- **ul. Beksińskiego** - nazwy ulic

N

0 25 50 100

SKALA 1:1000