Prawa miejskie - 1339

UCHWAŁA Nr XXXIII / 290 / 12

Rady Miasta Sanoka

z dnia 29 listopada 2012 r.

w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Dąbrówka Miasta Sanoka o nazwie „Okulickiego - III"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (j.t. Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647) po stwierdzeniu iż niniejszy plan nie narusza ustaleń ***Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sanoka,*** (uchwalonego Uchwałą Nr XV/109/1999 Rady Miasta Sanoka z dnia 29 czerwca 1999 roku – 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:

§ 1

1. Uchwala się ***Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Dąbrówka m. Sanoka o nazwie „Okulickiego - III"***, zwany dalej planem.
2. Ustalenia planu dotyczą obszaru określonego w zał. nr 1 do Uchwały Nr XII / 94 / 11 Rady Miasta Sanoka z dnia 21 lipca 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia ***Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Dąbrówka m. Sanoka, o nazwie "Okulickiego – III"*** , obejmujące tereny położone w dzielnicy Dąbrówka, w rejonie ul. Generała Leopolda Okulickiego.
3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 49,0 ha.

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 2

1. Tekst planu stanowi treść niniejszej Uchwały.
2. Załącznikami do Uchwały są:
   1) zał. nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część Uchwały;
   2) zał. nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - nie będące ustaleniem planu.

§ 3

1. Ustalenia planu, stanowiące treść Uchwały, zawarte są również na rysunku planu,

o którym mowa w § 2, ust. 2, pkt 1, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

2. Ustalenia planu zawarte w Uchwale oraz w części graficznej obowiązują łącznie.

§ 4

1. Obowiązujące elementy ustaleń planu, wyznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały:
   1) **granice obszaru objętego planem**;
   2) **linie rozgraniczające tereny** - wyznaczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) **nieprzekraczalne linie zabudowy** - wyznaczone na rysunku planu i obowiązujące w odniesieniu do budynków planowanych oraz przebudowywanych;
   4) **tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym,** wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone następującymi symbolami identyfikacyjnymi:
      a) **1.P – 6.P** tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
      b) **U** tereny zabudowy usługowej,
      c) **KDGP** tereny dróg publicznych – droga główna ruchu przyspieszonego,
      d) **1.KDL – 2.KDL** tereny dróg publicznych – drogi lokalne,
      e) **1.KDD – 4.KDD** tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe,
      f) **KDW** tereny dróg wewnętrznych,
      g) **1.Z – 2.Z** tereny zieleni nieurządzonej.
2. Informacyjne elementy planu wynikające z przepisów odrębnych oraz dokumentów polityki przestrzennej przyjętych dla obszaru Miasta, oznaczone na rysunku planu:
   1) stanowiska archeologiczne;
   2) linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia wraz ze strefami technicznymi;
   3) orientacyjne linie rozgraniczające dróg publicznych, ilustrujące fragmenty układu komunikacyjnego poza obszarem objętym planem – nie będące ustaleniami niniejszego planu;
   4) nazwy ulic.

§ 5

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
   1) **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
   2) **planie** - należy przez to rozumieć tekst planu oraz rysunek planu;
   3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzną część planu wykonaną w skali 1 : 1000 na kopii mapy zasadniczej, stanowiącą załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały;
   4) **linii rozgraniczającej tereny** – należy przez to rozumieć linię, która rozgranicza tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym lub różnych zasadach zagospodarowania;
   5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wrysowaną na rysunku planu, poza którą nie mogą wykraczać rzuty poziome budynków, za wyjątkiem balkonu lub daszku nad wejściem, a także takich części budynku jak galeria, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa - nie więcej jednak niż 1,5 m;
   6) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, ustalonego w tekście planu na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
   7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inny rodzaj przeznaczenia niż przeznaczenie podstawowe, dopuszczone na danym terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
   8) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony i ograniczony na rysunku

planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem porządkującym i przypisanym symbolem, na którym obowiązują te same ustalenia, jeśli z treści Uchwały nie wynika inaczej;

9) **terenie inwestycji** - należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę i granicami projektu zagospodarowania w rozumieniu przepisów odrębnych;
10) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów – według definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
11) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków istniejących i planowanych – zlokalizowanych na działce budowlanej lub w terenie inwestycji;
12) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej lub w terenie inwestycji a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację - zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych;
13) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć określenie maksymalnego pionowego wymiaru budynku, zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych;
14) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływana środowisko - wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
15) **ciągu pieszo-jezdnym** – należy przez to rozumieć drogę nie zaliczoną do żadnej kategorii dróg publicznych, umożliwiającą ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów;
16) **drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć niewyznaczoną na rysunku planu drogę niepubliczną, o której mowa w przepisach odrębnych;
17) **dojazdach nie wydzielonych** – należy przez to rozumieć drogi stanowiące dojazdy do budynków i urządzeń, a także ustanowione służebności drogowe;
18) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleń urządzoną niską i wysoką, kształtowaną w postaci kompozycji z drzew i krzewów w celu izolacji optycznej i akustycznej różnych funkcji;
19) **strefie technicznej od linii elektroenergetycznej** - należy przez to rozumieć pas terenu wzdłuż tej linii, w którym obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów budowlanych określone w przepisach odrębnych;
20) **nośnikach reklamowych** - należy przez to rozumieć wielkopowierzchniowe urządzenie reklamowe – wolnostojące lub umieszczane na obiektach budowlanych (w tym także tzw. billboardy);
    a) płaszczyznowe – o powierzchni ekspozycji większej niż 6 m²,
    b) słupy i maszty reklamowe (w tym także tzw. totemy) o wysokości przekraczającej 10 m od poziomu przyległego terenu.

2. Inne określenia użyte w Uchwale, a nie wymienione powyżej, należy rozumieć zgodnie z ich definicjami umieszczonymi w przepisach odrębnych.

ROZDZIAŁ II
Ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu

§ 6

1. Przebudowa istniejącej i budowa nowej zabudowy oraz utrzymanie dotychczasowego zainwestowania, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów nie mogą naruszać:
    1) praw właścicieli i użytkowników terenów sąsiadujących;

2) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

2. Dla terenów, dla których plan zmienia ich przeznaczenie, dopuszcza się dotychczasowy sposób ich wykorzystywania - do czasu zagospodarowania zgodnie z niniejszym planem.

§ 7
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W zakresie zasad ochrony istniejących wartości urbanistycznych oraz prawidłowego kształtowania ładu przestrzennego w granicach obszaru objętego planem ustala się:
   1) kształtowanie przestrzeni w projektowanych zespołach zabudowy produkcyjnej przez określenie gabarytów projektowanych obiektów przy równoczesnym zapewnieniu jednorodności form architektonicznych;
   2) w sposobie zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę, w celu ograniczenia jej nadmiernej koncentracji – określenie maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - oraz kształtowanie harmonijnych form zabudowy z zielenią towarzyszącą;
   3) ograniczenia w zainwestowaniu zabudową - przez ustalenie maksymalnych wskaźników powierzchni zabudowy;
   4) wprowadzenie ograniczeń gabarytowych dla nowo projektowanych budynków w celu zachowania wartości krajobrazowych;
   5) ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w celu zapewnienia odpowiednich warunków funkcjonalno-środowiskowych wzdłuż istniejących i planowanych ciągów dróg publicznych znajdujących się w obszarze objętym planem;
   6) zasady zachowania zieleni istniejącej oraz jej uzupełnienia w terenach zabudowy usługowej i produkcyjnej.
2. W obszarze objętym planem dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych w postaci szyldów oraz tablic informacyjnych – z zachowaniem wymagań zawartych w ustaleniach dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

§ 8
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Dla ochrony środowiska i przyrody ustala się następujące zasady:
   1) wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ochrony przed wibracjami i oddziaływaniem pól elektromagnetycznych realizować zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi;
   2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko - za wyjątkiem:
      a) przebudowy, rozbudowy i budowy dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
      b) przebudowy, rozbudowy i budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
   3) zaopatrzenie w ciepło przez stosowanie niskoemisyjnych źródeł, takich jak: energia elektryczna, gaz ziemny, gaz propan-butan, olej opałowy oraz paliwa stałe z wykorzystaniem odpowiednich technologii spalania;
   4) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii, w tym wykorzystanie energii słonecznej oraz ciepła górotworu;
   5) dopuszcza się retencję wód opadowych z powierzchni dachowych w zbiornikach zlokalizowanych na działce lub w terenie inwestycji;
   6) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i ścieków opadowych pochodzących z terenów dróg, placów, parkingów oraz innych nawierzchni utwardzonych przed ich wprowadzeniem do kanalizacji z zastosowaniem osadników i separatorów substancji ropopochodnych;
   7) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z uwzględnieniem

segregacji odpadów u źródeł ich powstawania z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami przyjętymi przez gminę Sanok.

2. Dla ochrony krajobrazu i środowiska kulturowego, z uwagi na stan środowiska przyrodniczego i walory krajobrazowe w obszarze objętym planem, z uwzględnieniem aktualnego zagospodarowania terenów sąsiednich ustala się:
   1) ograniczenia wysokości planowanej zabudowy;
   2) maksymalne, nieprzekraczalne powierzchnie planowanej zabudowy;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem przestrzeni tras komunikacji publicznej, stanowiących element kształtowania krajobrazu;
   4) dopuszcza się przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych i ich kablowanie dla poprawy standardów estetycznych i krajobrazowych.

§ 9
Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

W obszarze objętym planem występują stanowiska archeologiczne wyznaczone na rysunku planu z odpowiadającą im numeracją:

	Funkcja obiektu	*Chronologia*	*Nr. stanowiska w obszarze (wg kart ewidencji stanowisk archeologicznych)*
a)	*ślad osadnictwa*	*okres prahistoryczny oraz okres średniowiecza*	*30 AZP 113-78/72*
b)	*ślad osadnictwa*	*okres prahistoryczny*	*31 AZP 113-78/73*

§ 10
Zasady i warunki kształtowania działek budowlanych

1. W terenie oznaczonym symbolem U ustala się minimalną powierzchnię działki lub terenu objętego wnioskiem o pozwolenie na budowę – nie mniej niż 0,1 ha.
2. W terenach oznaczonych symbolem P ustala się minimalną powierzchnię działki lub terenu objętego wnioskiem o pozwolenie na budowę – nie mniej niż 0,5 ha.
3. Ustala się następujące minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek:
   a) w terenie U – minimum 18 m,
   b) w terenach P – minimum 30 m.
4. Ustala się kąt położenia granic działek nowo wydzielanych w stosunku do osi dróg – od 60° do 90°.

§ 11
Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego.

1. Ustala się następujący sposób obsługi obszaru objętego planem przez układ drogowy:
   1) w obszarze objętym planem przeznaczono teren pod drogę główną ruchu przyspieszonego (KDGP), która zapewnia dostępność komunikacyjną obszaru między innymi poprzez zjazd znajdujący się poza granicami planu;
   2) obszar objęty planem obsługiwany jest przez układ komunikacyjny, który tworzy istniejąca droga publiczna w ciągu ul. Generała Leopolda Okulickiego - w klasie techniczno-użytkowej: ulica lokalna – położona poza obszarem planu;
   3) obsługę komunikacyjną obszaru uzupełnia sieć planowanych dróg publicznych w klasie techniczno-użytkowej: drogi lokalne oraz drogi dojazdowe - wrysowane na rysunku planu;
   4) dopuszcza się realizację nie wyznaczonych na rysunku planu dojazdów do działek jako drogi wewnętrzne.
2. Wyznacza się na rysunku planu tereny dróg publicznych w następujących klasach

techniczno-użytkowych, dla których ustala się minimalne szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających w następujący sposób:
1) KDGP – droga główna ruchu przyspieszonego – 30 m;
2) KDL – drogi lokalne – 12 m;
3) KDD – drogi dojazdowe – 10 m.

3. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego dla niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych - min. 8 m.
4. Wymagania dotyczące obsługi parkingowej dla poszczególnych terenów zawarte zostały w Rozdziale III, w którym ustalono przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania.

§ 12
Ustalenia dotyczące zasad budowy, przebudowy i remontów systemów infrastruktury technicznej.

1. Dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania obszaru, w tym spełnienia wymogów sanitarnych, ustala się zasady obsługi terenów objętych planem w zakresie infrastruktury technicznej w dostosowaniu do potrzeb ustalonego przeznaczenia terenów.
2. Jako generalne zasady obowiązujące w obszarze objętym planem ustala się:
   1) utrzymanie istniejących sieci, urządzeń i obiektów uzbrojenia infrastrukturalnego, z dopuszczeniem ich remontów i przebudowy;
   2) dopuszcza się realizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w terenach objętych planem;
   3) przyjmuje się zasadę uściślania lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na etapie wydawania decyzji administracyjnych dla poszczególnych inwestycji;
   4) w granicach terenów objętych planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla obsługi obszaru oraz dla realizacji niezbędnych inwestycji pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami niniejszego planu;
3. Ustala się następujące zasady budowy, przebudowy i remontów systemu **zaopatrzenia w wodę** terenów objętych planem:
   1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej ø 150 mm położonej wzdłuż ul. Generała Leopolda Okulickiego (poza obszarem planu);
   2) ustala się obowiązek podłączenia działek budowlanych i budynków do sieci wodociągowej z możliwością wyposażenia w przyłącza wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania terenu;
   3) dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej pobór wody ze studni wykonanych w granicach działek lub terenów inwestycji;
   4) dopuszcza się budowę nowych odcinków sieci wodociągowej o średnicach nie mniejszych niż 40 mm oraz przebudowę i remonty istniejących sieci i urządzeń;
4. Ustala się następujące zasady budowy, przebudowy i remontów systemu **odprowadzania ścieków** z terenów objętych planem:
   1) ustala się obowiązek docelowego podłączenia budynków do kolektora kanalizacji sanitarnej ø 600 mm wzdłuż ul. Generała Leopolda Okulickiego (poza obszarem planu);
   2) ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków poza obszar objęty planem;
   3) dopuszcza się do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem ich wywozu do punktu zlewnego wskazanego przez gminę Sanok;
   4) zakazuje się odprowadzania ścieków do gruntu i ich rozsączkowania we wszystkich terenach objętych niniejszym planem;

5) nakazuje się postepowanie z powstałymi ściekami przemysłowymi w sposób przedstawiony w pkt 2 – 4;
6) dopuszcza się budowę nowych odcinków sieci kanalizacyjnej o średnicach nie mniejszych niż 160 mm oraz przebudowę i remonty istniejących sieci i urządzeń.

5. Ustala się następujące zasady budowy, przebudowy i remontów systemu **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** z obszaru objętego planem:
1) ustala się zasadę odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych (KDGP, KDL, KDD), terenów zabudowy produkcyjnej (P) oraz terenów zabudowy usługowej (U) do kanalizacji deszczowej i dalej do odbiornika znajdującego się poza obszarem objętym planem, z wyjątkiem sytuacji opisanej w pkt 2;
2) dopuszcza się budowę nowych odcinków sieci kanalizacyjnej deszczowej o średnicach nie mniejszych niż 300 mm oraz przebudowę i remonty istniejących sieci i urządzeń.
3) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów przydrożnych – po uprzednim ich podczyszczeniu;
4) dopuszcza się retencję wód opadowych odprowadzanych z powierzchni dachowych (w celu ich gospodarczego wykorzystania - między innymi do pielęgnacji zieleni, mycia nawierzchni utwardzonych itp.) w zbiornikach zamkniętych podziemnych lub naziemnych (zamkniętych lub otwartych) usytuowanych na działce lub w terenie inwestycji;
5) dopuszcza się możliwość powierzchniowego odprowadzania wód opadowych z terenów nieutwardzonych przy uwzględnieniu przepisów odrębnych, pod warunkiem nienaruszenia stosunków wodnych terenu;
6) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych pochodzących z terenów dróg, placów, parkingów i innych nawierzchni utwardzonych przed ich wprowadzeniem do kanalizacji z zastosowaniem osadników i separatorów substancji ropopochodnych.

6. Ustala się następujące zasady budowy, przebudowy i remontów **systemu gazowniczego**:
1) dopuszcza się możliwość wyposażenia terenów objętych planem w sieć gazową;
2) dopuszcza się budowę nowej sieci gazowniczej oraz przebudowę i remonty sieci istniejącej;
3) dla istniejących gazociągów, przy ustalaniu lokalizacji zabudowy i dróg należy zachować odległości zgodnie z wymaganiami obowiązującymi w strefach bezpieczeństwa od tych gazociągów;
4) dla projektowanych gazociągów należy ustalić strefy kontrolowane, w których zakazuje się wznoszenia budynków i sadzenia drzew oraz podejmowania przedsięwzięć mogących zagrozić trwałości gazociągu.

7. Ustala się następujące zasady **zaopatrzenia obszaru w ciepło**:
1) ustala się zasadę zaopatrzenie w ciepło zabudowy położonej we wszystkich terenach objętych planem przez zastosowanie najlepszej dostępnej techniki wykorzystywanej w jego wytwarzaniu z niskoemisyjnych źródeł, w tym: energii elektrycznej, gazu ziemnego, gazu propan-butan oraz paliw stałych z wykorzystaniem odpowiednich technologii spalania;
2) dopuszcza się utrzymanie obecnego sposobu ogrzewania istniejących budynków i przygotowania ciepłej wody w oparciu o indywidualne źródła ciepła i lokalny system grzewczy;
3) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii przez stosowanie między innymi kolektorów słonecznych oraz pomp ciepła;
4) dopuszcza się możliwość dostarczania ciepła do ogrzewania budynków oraz ciepłej wody ze źródeł znajdujących się poza obszarem objętym planem;

8. Ustala się następujące zasady budowy, przebudowy i remontów **systemu elektroenergetycznego**:
1) obszar objęty planem w części wyposażony jest w sieci i urządzenia elektroenergetyczne:

2) dopuszcza się przebudowę istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV Besko – Sanok na linię dwutorową;
3) dopuszcza się przebudowę i remonty istniejących oraz budowę nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych z zastosowaniem następujących zasad:
   a) stacje transformatorowo - rozdzielcze 15/04 kV należy budować jako wnętrzowe, kontenerowe lub słupowe,
   b) sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia należy realizować jako kablową - układaną pod powierzchnią terenu,
   c) dopuszcza się sytuowanie sieci elektroenergetycznych w obrębie pasa drogowego istniejących i planowanych dróg,
   d) dopuszcza się sytuowanie sieci elektroenergetycznych poza pasami drogowymi w przypadku uzasadnionych z powodów technicznych i ekonomicznych;
4) przy ustalaniu lokalizacji obiektów budowlanych należy uwzględnić strefy techniczne od linii elektroenergetycznych.

9. Ustala się następujące zasady budowy, przebudowy i remontów **systemu telekomunikacyjnego**:
   1) dopuszcza się wyposażenie obszaru objętego planem w infrastrukturę teletechniczną;
   2) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń oraz przebudowę i remonty istniejących sieci i urządzeń teletechnicznych z zastosowaniem następujących zasad:
      a) linie teletechniczne należy budować jako kablowe – układane pod powierzchnią terenu lub w kanalizacji teletechnicznej w obrębie pasa drogowego istniejących i planowanych dróg,
      b) dopuszcza się realizację linii teletechnicznych poza pasami drogowymi w przypadku uzasadnionych z powodów technicznych i ekonomicznych,
      c) w obrębie pasa drogowego istniejących i planowanych dróg dopuszcza się lokalizację szafek rozdzielczych i innych urządzeń teletechnicznych,
      d) w przypadku przebudowy, istniejące napowietrzne linie teletechniczne należy wymieniać na linie kablowe, układane pod powierzchnią terenu.
   3) dopuszcza się budowę masztów i stacji bazowych dla telefonii komórkowej w terenach przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Ustala się następujące zasady **gospodarki odpadami**:
gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami określonymi dla gminy Sanok.

ROZDZIAŁ III
Ustalenia dotyczące przeznaczenie terenów i zasad ich zagospodarowania.

§ 13

1. Wyznacza się **TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW,** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.P – 6.P**.
2. Przeznaczenie podstawowe obejmuje zabudowę produkcyjną, składy i magazyny.
3. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:
   1) zabudowę biurową, socjalną, związaną z ekspozycją i dystrybucją wyrobów produkcji;
   2) zabudowę pomocniczo – gospodarczą - związaną z funkcją podstawową;
   3) wewnętrzne drogi dojazdowe, miejsca parkingowe, chodniki, podejścia i podjazdy;
   4) zieleń tzw. izolacyjną oraz ozdobną z elementami małej architektury;
   5) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
4. W terenach P, w zakresie sposobu ich zagospodarowania i warunków zabudowy obowiązują odpowiadające zasady zawarte w Rozdziale II niniejszej Uchwały

a ponadto następujące ustalenia:

1) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60 % powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji;
2) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji;
3) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,2;
4) maksymalny poziomy gabaryt budynków – 100 m;
5) maksymalna wysokość budynków – 15 m (nie licząc kominów i elementów instalacji technologicznych związanych z przeznaczeniem podstawowym);
6) należy stosować dachy budynków z zachowaniem symetrii nachylenia połaci oraz o kącie nachylenia głównych połaci od 0° – 30°, z dopuszczeniem powierzchni połaci dachowych nie będących płaszczyznami;
7) zakazuje się stosowania pokryć powierzchni dachowych w kolorze niebieskim;
8) nakazuje się zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego lub garażowego przypadającego na każdych trzech zatrudnionych;
9) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych w postaci szyldów oraz tablic informacyjnych z zachowaniem ograniczeń wynikających z zastosowania nieprzekraczalnych linii zabudowy – jak ich obowiązywanie w odniesieniu do budynków;
10) nakazuje się wytworzenie zieleni izolacyjnej w postaci kompozycji z drzew i krzewów w pasach terenu o szerokości min. 3,0 m, przylegających do granic działki budowlanej lub terenu inwestycji z wyjątkiem granic z terenami dróg publicznych;
11) wprowadza się ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych i drzewostanu wysokiego w strefie technicznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia wrysowanej na rysunku planu;
12) dopuszcza się przebudowę linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia z możliwością zmiany ich tras oraz układania kablem pod powierzchnią terenu, z równoczesnym ustanowieniem ograniczeń w nowo wyznaczonych strefach technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
13) w przypadku dokonań, o których mowa w pkt 10, przestają obowiązywać ograniczenia w wyznaczonej na rysunku planu strefie technicznej, o której mowa w pkt 11.

§ 14

1. Wyznacza się teren **ZABUDOWY USŁUGOWEJ** oznaczony na rysunku planu symbolem **U**.
2. Przeznaczenie podstawowe obejmuje zabudowę usługową związaną z handlem detalicznym i hurtowym.
3. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:
   1) zabudowę związaną z rzemiosłem i produkcją;
   2) wewnętrzne drogi dojazdowe, miejsca parkingowe, chodniki, podejścia i podjazdy do budynków – nie wyznaczone na rysunku planu;
   3) zieleń ozdobną oraz zieleń o charakterze izolacji optycznej i akustycznej;
   4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
   5) dopuszcza się budowę stacji paliw.
4. W granicach terenu U, w zakresie sposobu jego zagospodarowania i warunków zabudowy obowiązują odpowiadające zasady zawarte w Rozdziale II niniejszej Uchwały a ponadto następujące ustalenia:
   1) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40 % powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji;
   2) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji;
   3) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,2;
   4) maksymalny poziomy gabaryt budynków – 50 m;
   5) wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m;

6) należy stosować dachy budynków o kącie nachylenia głównych połaci od 0° – 30°, z dopuszczeniem powierzchni połaci nie będących płaszczyznami;
7) zakazuje się stosowania pokryć powierzchni dachowych w kolorze niebieskim;
8) nakazuje się zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego lub garażowego przypadającego na każde 20 m^2 powierzchni usługowej;
9) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych w postaci szyldów oraz tablic informacyjnych i tzw. billboardów z zachowaniem ograniczenia wynikającego z zastosowania nieprzekraczalnych linii zabudowy – jak ich obowiązywanie w odniesieniu do budynków,
10) w terenie U dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wrysowanych na rysunku planu;
11) wprowadza się ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych i drzewostanu wysokiego w strefie technicznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia wrysowanej na rysunku planu;
12) dopuszcza się przebudowę linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia z możliwością zmiany ich tras oraz układania kablem pod powierzchnią terenu, z równoczesnym ustanowieniem ograniczeń w nowo wyznaczonych strefach technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
13) w przypadku dokonań, o których mowa w pkt 10, przestają obowiązywać ograniczenia w wyznaczonej na rysunku planu strefie technicznej, o której mowa w pkt 11.

§ 15

1. Wyznacza się **TEREN DRÓGI PUBLICZNEJ – DROGA GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESONEGO,** oznaczony na rysunku planu symbolem **KDGP**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest droga główna ruchu przyspieszonego, z wyposażeniem dostosowanym do jej klasy techniczno-użytkowej (jezdnia, chodniki, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe, zatoki przystankowe, perony i zadaszenia przystankowe), wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (odwodnienie, oświetlenie, urządzenia zabezpieczenia, oznakowania i sterowania ruchem oraz służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej).
3. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:
   1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej nie związanej funkcjonalnie z drogami;
   2) obiekty małej architektury.
4. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.
5. Warunkiem realizacji urządzeń towarzyszących, o których mowa w ust. 3 jest dostosowanie ich do charakteru i wymogów użytkowania podstawowe i bezpieczeństwa ruchu.

§ 16

1. Wyznacza się **TERENY DRÓG PUBLICZNYCH – DROGI LOKALNE,** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.KDL – 2. KDL**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu są drogi lokalne, z wyposażeniem dostosowanym do ich klas techniczno-użytkowych (jezdnia, chodniki, ścieżki rowerowe, zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe,) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (odwodnienie, oświetlenie, urządzenia zabezpieczenia, oznakowania i sterowania ruchem oraz służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnych.)
3. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:
   1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej nie związanej funkcjonalnie z drogami;
   2) obiekty małej architektury;
   3) zieleń w postaci powierzchni trawiastych, krzewów i drzew.

4. Ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu.
5. Warunkiem realizacji urządzeń towarzyszących, o których mowa w ust. 3 jest dostosowanie ich do charakteru i wymogów użytkowania podstawowego i bezpieczeństwa ruchu.

§ 17

1. Wyznacza się **TERENY DRÓG PUBLICZNYCH – DROGI DOJAZDOWE,** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.KDD – 3. KDD**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenu są drogi dojazdowe, z wyposażeniem dostosowanym do ich klas techniczno-użytkowych (jezdnia, chodniki, zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe,) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (odwodnienie, oświetlenie, urządzenia zabezpieczenia, oznakowania i sterowania ruchem oraz służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnych.)
3. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:
   1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej nie związanej funkcjonalnie z drogami;
   2) obiekty małej architektury;
   3) zieleń w postaci powierzchni trawiastych, krzewów i drzew.
4. Ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu.
5. Warunkiem realizacji urządzeń towarzyszących, o których mowa w ust. 3 jest dostosowanie ich do charakteru i wymogów użytkowania podstawowego i bezpieczeństwa ruchu.

§ 18

1. Wyznacza się **TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH** stanowiących uzupełnienie podstawowego układu komunikacyjnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenu są drogi wewnętrzne, wrysowane na rysunku planu.
3. Przeznaczenie dopuszczalne terenów stanowią następujące urządzenia towarzyszące użytkowaniu podstawowemu:
   1) ścieżki rowerowe w ruchu ogólnym po jezdniach ulicy wewnętrznej;
   2) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej nie związanej funkcjonalnie z drogami;
   3) obiekty małej architektury;
   4) zieleń w postaci powierzchni trawiastych, krzewów i drzew.
4. Warunkiem realizacji urządzeń towarzyszących, o których mowa w ust. 3 jest dostosowanie ich do charakteru i wymogów użytkowania podstawowego i bezpieczeństwa ruchu.
5. Ustala się szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu.

§ 19

1. Wyznacza się **TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.Z – 2.Z**.
2. Przeznaczenie podstawowe stanowią tereny zieleni nieurządzonej.
3. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:
   1) zieleń parkową i ogrody ozdobne z elementami małej architektury;
   2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
   3) drogi wewnętrzne, ścieżki piesze i rowerowe, dojścia i dojazdy do terenów otaczających - nie wyznaczone na rysunku planu.
4. W granicach terenów Z w zakresie sposobu ich zagospodarowania obowiązują

odpowiadające zasady zawarte w Rozdziale II niniejszej Uchwały a ponadto następujące ustalenia:

1) ustala się zakaz zabudowy;
2) dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu z obowiązkiem odtworzeniem warstwy próchniczej gleby na powierzchniach przekształconych.

ROZDZIAŁ IV
Przepisy końcowe

§ 20

Ustala się następujące wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

1) dla terenów P i U - 30 %;
2) dla pozostałych terenów - 10%.

§ 21

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sanoka.

§ 22

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego oraz zamieszczeniu na stronie internetowej Urzędu Miasta Sanoka.

§ 23

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

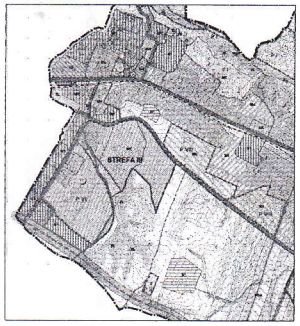
RADA MIASTA SANOKA

Przewodniczący
Rady Miasta

Jan Oklejewicz

FRAGMENT STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA SANOK

GRANICA OBSZARU OBJETEGO PLANEM



Obszar wytwórczości i usług (W1)

Obszar potencjalnego rozwoju wytwórczości i usług (W2)

Obszar potencjalnego rozwoju wytwórczości związanej z eksploatacją złoża gliny (W3)

Obszar potencjalnego rozwoju usług (U1)

Zespoły usług komercyjnych - brany miasta (U2)

Obszar zabudowy mieszkaniowej z usługami (M4)

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W DZIELNICY DĄBRÓWKA MIASTA SANOKA, O NAZWIE "OKULICKIEGO III"

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 2000

0 m 50 m 100 m

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIII/290/12
Rady Miasta Sanoka z dnia 29 listopada 2012r.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA
Jan Oklejewicz

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ POZYSKANA
Z ZASOBU GEODEZYJNEGO
POWIATOWEGO OŚRODKA DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
STAROSTWA W SANOKU

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
WOJEWÓDZTWO: PODKARPACKIE
POWIAT: SANOCKI
MIASTO: SANOK
OBRĘB: DĄBRÓWKA

OZNACZENIA

1. OBOWIĄZUJĄCE ELEMENTY USTALEŃ PLANU, WYZNACZONE NA RYSUNKU PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY - WYZNACZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE ZABUDOWY - NIEPRZEKRACZALNE, WYZNACZONE NA RYSUNKU PLANU I OBOWIĄZUJĄCE W ODNIESIENIU DO BUDYNKÓW PROJEKTOWANYCH ORAZ PRZEBUDOWYWANYCH
- P — TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- U — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- Z — TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
- KDGP — KDGP - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KDL — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI LOKALNE
- KDD — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI DOJAZDOWE
- KDW — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA WEWNĘTRZNA

2. INFORMACYJNE ELEMENTY PLANU WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH LUB DOKUMENTÓW POLITYKI PRZESTRZENNEJ PRZYJĘTEJ DLA OBSZARU MIASTA

- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- ORIENTACYJNE LINIE ROZGRANICZAJĄCE, ILUSTRUJĄCE FRAGMENTY UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM - NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU
- PROPONOWANE PODZIAŁY DZIAŁEK
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA (WN 110 kV) WRAZ ZE STREFĄ TECHNICZNĄ

UL. OKULICKIEGO — NAZWY ULIC

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIII/290/12
Rady Miasta Sanoka z dnia 29 listopada 2012 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W DZIELNICY DĄBRÓWKA MIASTA SANOKA O NAZWIE „OKULICKIEGO III" INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

1. Obszar objęty planem ma zapewnioną dostępność komunikacyjną w oparciu o istniejącą drogę publiczną w ciągu ul. Okulickiego oraz planowaną drogę główną ruchu przyspieszonego w ciągu drogi krajowej nr 28 położoną częściowo w granicach planu, z planowanym skrzyżowaniem znajdującym się poza granicami tego planu. W ustaleniach planu zapewniono dostępność do poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową (U), oraz pod zabudowę obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami (P) z planowanego układu dróg publicznych w klasie techniczno-użytkowej dróg lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD). Ponadto plan dopuszcza uzupełnienie podstawowego układu komunikacyjnego przez budowę dróg wewnętrznych – w zależności od powstających potrzeb.

2. Obszar objęty planem wyposażony jest w części w sieci uzbrojenia infrastrukturalnego, w tym w miejską sieć wodociągową oraz ogólnospławną kanalizację sanitarną. Plan dopuszcza remont i przebudowę istniejących oraz budowę nowych odcinków sieci – w zależności od powstających potrzeb.
3. Dla określonych w ust. 1 i w ust. 2 inwestycji stanowiących zadania własne Miasta Sanoka przewiduje się możliwość ich finansowania z budżetu Miasta oraz z budżetu Państwa przy udziale podmiotów gospodarczych prowadzących działalność w terenach objętych planem – w ramach porozumienia cywilno-prawnego lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.
4. Źródłem finansowania inwestycji związanych z przebudową sieci wodociągowej i kanalizacyjnej będzie budżet Miasta – w części dotyczącej inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz dotacje pochodzące z funduszy Unii Europejskiej i krajowych funduszy celowych.
5. Wyposażenie terenów objętych planem w sieci i urządzenia elektroenergetyczne oraz związane z zaopatrzeniem w gaz, nie stanowiących zadań własnych gminy, realizowane będzie zgodnie z zasadami określonymi w ustawie *Prawo energetyczne*.

Przewodniczący
Rady Miasta

Jan Oklejewicz