1339

UCHWAŁA Nr XXXIV / 288 / 2000

Rady Miasta Sanoka

z dnia 21 grudnia 2000 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług w rejonie ulic : Zielonej, Lwowskiej i Prugara Ketlinga w Sanoku

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 1996r. Nr 13 poz. 74 z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.)

Rada Miasta Sanoka
uchwala, co następuje :

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług w rejonie ulic: Zielonej, Lwowskiej i Prugara Ketlinga, zwany dalej planem.
2. Plan, o którym mowa w ust. 1, stanowi zmianę w Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego miasta Sanoka zatwierdzony Uchwałą Nr XIII/77/86 Miejskiej Rady Narodowej w Sanoku z dnia 3 grudnia 1986r. z późn. zm.
3. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest rysunek planu na mapie w skali 1:1000, który obowiązuje w zakresie ustalonych na nim oznaczeń.

§ 2.

1. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar o łącznej powierzchni około 1,77 ha, położony w dzielnicy Błonie.
2. Zakres ustaleń planu obejmuje :
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
   2) linie rozgraniczające ulic oraz linie zabudowy,
   3) zasady zagospodarowania,
   4) zasady kształtowania zabudowy,
   5) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi,
   6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 3.

1. Na obszarze objętym planem obowiązują zasady ochrony obszarów prawnie chronionych :
   1) sposób zagospodarowania i wykorzystania terenów zapewniający pełne zabezpieczenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 430 „Dolina rzeki San" (G. Z. W. P.) przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami szczegółowymi.
   2) uwarunkowania wynikające z przepisów szczególnych w zakresie ochrony dóbr kultury.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 4.

1. W granicach planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:
   1) Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami :
      1. **MN1** o powierzchni około 0,84 ha,
      2. **MN2** o powierzchni około 0,32 ha,
      - przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
   2) Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
      1. **U1** o powierzchni około 0,11 ha,
      2. **U2** o powierzchni około 0,32 ha,
      - przeznacza się pod usługi komercyjne.
2. W granicach planu utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie terenów:
   1) Teren oznaczony na rysunku planu, symbolem **KG** o powierzchni około 0,10 ha – odcinek istniejącej ulicy Lwowskiej będącej ciągiem drogi krajowej relacji Sanok – Krościenko.
   2) Teren oznaczony na rysunku planu, symbolem **DW** o powierzchni około 0,15 ha – istniejąca ulica Zielona.

§ 5.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz obsługi komunikacji :

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MN1**.
   1) Zasady zagospodarowania terenu:
      a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów nowowznoszonych:
      od zewnętrznej krawędzi projektowanej jezdni ulicy Lwowskiej oznaczonej na rysunku planu, symbolem **KG:**
      - 10,0m dla obiektów usługowych,
      - 30,0m dla obiektów mieszkalnych jednokondygnacyjnych,
      - 40,0m dla obiektów mieszkalnych wielokondygnacyjnych,

      od zewnętrznej krawędzi istniejącej ulicy Prugara Ketlinga 10,0 m,
      od linii rozgraniczającej ulicy Zielonej oznaczonej na rysunku planu symbolem Dw - 6,0 m,
      b) należy zachować odległość obiektów kubaturowych od istniejącej sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi,

c) należy zapewnić w obrębie poszczególnych działek budowlanych realizację 1 – 2 miejsc postojowych dostępnych z drogi dojazdowej,
d) wkomponować w otoczenie zagospodarowanie działek, ogrodzenia oraz zieleni przydomowej.

2) Plan dopuszcza :
a) remont, rozbudowę istniejącej zabudowy w dostosowaniu do ustaleń planu,
b) lokalizację obiektów usługowych jako elementy wbudowane w kubaturę budynków mieszkalnych, dobudowane lub wolnostojące, przy czym :
- realizacja usług wymaga wydzielenia dodatkowego miejsca postojowego,
- prowadzona działalność nie może powodować pogorszenia stanu środowiska,
- uciążliwość obiektów usługowych nie może przekraczać norm dopuszczalnych, a ewentualne ich oddziaływanie nie może wykraczać poza granice, do których podmioty prowadzące działalność posiadają tytuł prawny,
c) budowę lub przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez dysponenta sieci i w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem terenu,
d) realizację garaży w obiektach istniejących lub nowowznoszonych.

3) Plan wyklucza :
a) lokalizację usług szczególnie szkodliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska i zdrowia ludzi w rozumieniu przepisów szczególnych,
b) realizację obiektów usługowych o charakterze tymczasowym,
c) wznoszenie garaży tymczasowych (tzw.„blaszaków" lub innych).

4) Zasady kształtowania zabudowy :
a) formę budynków mieszkalnych dostosować do krajobrazu, wielkości i kształtu działek,
b) nieprzekraczalna wysokość budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje naziemne,
c) dla budynków mieszkalnych należy stosować dachy o nachyleniu połaci od 30^0 do 45^0 , kryte dachówką lub materiałem ją imitującym,
d) kierunek głównych kalenic dachów należy zachować jako równoległy do ulicy Zielonej oznaczonej na rysunku planu symbolem DW,
e) dla obiektów usługowych parterowych należy stosować dachy spadowe kryte dachówką ceramiczną lub materiałem ją imitującym,

5) Zasady obsługi w zakresie komunikacji :
a) dla nowoprojektowanej zabudowy dostępność komunikacyjna z ulicy Zielonej oznaczonej na rysunku planu, symbolem DW,
b) dla zabudowy istniejącej dojazd z ulicy Lwowskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KG, i ulicy Zielonej oznaczonej synmolem DW

2. Teren oznaczony na rysunku planu, symbolem **MN2** :

1) Zasady zagospodarowania terenu :
a) należy zachować odległość obiektów kubaturowych od sieci istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami szczególnymi,
b) należy zapewnić co najmniej 5 miejsc postojowych dostępnych z drogi dojazdowej,
2) Plan dopuszcza :
a) remont, modernizację budynku mieszkalnego przy ulicy Lwowskiej Nr 19, wpisanego w rejestr zabytków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi,
b) remont i modernizację dobudowanej części budynku mieszkalnego przy ulicy Lwowskiej nawiązującą do zabytkowej części budynku Nr 19, z jego przeznaczeniem na usługi komercyjne,
c) urządzenie dodatkowych utwardzonych miejsc parkingowych, w przypadku wprowadzenia usług – dla samochodów osobowych i ciężarowych odpowiednio do programu usług w ilo-

ści zapewniającej zachowanie odległości od terenów sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi,
d) działalność usługową, która nie została zaliczona do szczególnie szkodliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu obowiązujących przepisów szczególnych,
e) budowę lub przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych przez dysponentów sieci i w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem terenu.

3) Plan wyklucza realizację obiektów, urządzeń oraz nowych nasadzeń drzew lub krzewów mogących ograniczyć widoczność we wschodniej części terenu (działka nr 1337/2).

4) Zasady obsługi w zakresie komunikacji :
a) dla zabudowy istniejącej - od ulicy Lwowskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem KG, przy czym docelowo należy urządzić zjazd na zasadzie prawoskrętu,
b) dla nowoprojektowanej zabudowy - od ulicy Prugara Ketlinga.

3. Teren oznaczony na rysunku planu, symbolem **U1**:

1) Zasady zagospodarowania terenu :
a) nieprzekraczalna linia zabudowy :
- od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Lwowskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem KG - 10,0 m,
- od linii rozgraniczającej ulicy Zielonej oznaczonej na rysunku planu, symbolem Dw - 6,0 m,

b) należy zapewnić utwardzone miejsca parkingowe w ilości odpowiedniej do programu usług, z zachowaniem odległości od terenów sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi,
c) na terenie parkingu należy wprowadzić pas zieleni izolacyjnej od strony terenów mieszkalnych, stałozielonej średniej lub wysokiej,
d) należy zachować odległość obiektów kubaturowych od istniejącej sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami szczególnymi,
e) należy zachować istniejący wartościowy drzewostan,
f) budowa lub przebudowywa sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez właściwych dysponentów sieci, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem terenu.

2) Zasady kształtowania zabudowy :
a) Plan dopuszcza :
- obiekty usługowe parterowe z ewentualnym poddaszem użytkowym,
- dachy o nachyleniu połaci od 30^0 do 40^0, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym,

b) Plan wyklucza :
- lokalizację usług zaliczanych do szczególnie szkodliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska, w rozumieniu przepisów szczególnych,
- zabudowę mieszkaniową,
- zabudowę o charakterze tymczasowym.

3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji :
- obsługa komunikacyjna terenu od ulicy Zielonej.

4. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U2** :

1) Zasady zagospodarowania terenu :
a) nieprzekraczalna linia zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Lwowskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem KG - 10,0 m,
b) należy zapewnić utwardzone miejsca parkingowe w ilości odpowiedniej do programu usług, z zachowaniem odległości od terenów sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi,

c) należy zachować odległość obiektów kubaturowych od istniejącej sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi,

2) Zasady kształtowania zabudowy :

a) Plan dopuszcza :

obiekty usługowe do 2 kondygnacji naziemnych o dachach o nachyleniu połaci od 30^0 do 40^0, krytych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym,

- podział terenu na działki, przy czym kształt i wielkość działek musi zapewnić realizację obiektów, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- budowę zespołu garaży trwale związanych z gruntem, przy czym sposób zagospodarowania terenu północnej części działki Nr 1335/3 uzależniony jest od konieczności przełożenia istniejącego gazociągu Ø 100mm.

b) Plan wyklucza :

- realizację zabudowy mieszkaniowej,
- lokalizację usług szczególnie szkodliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska, w rozumieniu przepisów szczególnych,
- budowę garaży o charakterze tymczasowym (tzw. „blaszaków" lub innych)

3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- urządzenie wjazdów i wyjazdów z garaży wyłącznie od strony ulicy Prugara Ketlinga na warunkach uzgodnionych z właściwym zarządcą drogi.

5. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KG** :

1) Zasady zagospodarowania terenu :

a) szerokość odcinka pasa drogowego w liniach rozgraniczających :

- 3,5 m na odcinku od wschodniej granicy działki Nr 1337/2 na długości około 200,0 m w kierunku zachodnim,
- 5,0 do 8,0 m na pozostałym odcinku,

b) należy urządzić zjazdy na drogę zachowując odpowiednie parametry techniczne określone przez właściwego zarządcę drogi,

c) należy zapewnić właściwe odwodnienie drogi w sposób zapewniający ochronę wód i gleby przed zanieczyszczeniem,

d) przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględniać istniejącą infrastrukturę techniczną, a w razie konieczności jej przebudowę zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.

e) plan dopuszcza w pasie drogowym (projektowanego odcinka ulicy Lwowskiej) :

- budowę lub przebudowę sieci infrastruktury technicznej,
- lokalizację reklam na warunkach określonych przez właściwego zarządcę drogi ;

f) plan wyklucza w pasie drogowym (projektowanego odcinka ulicy Lwowskiej) lokalizację obiektów kubaturowych, za wyjątkiem urządzeń technicznych dróg lub związanych z obsługą ruchu.

6. Teren ulicy Zielonej oznaczonej na rysunku planu symbolem **Dw** :

1) szerokość w liniach rozgraniczających :

a) 8,0 m przy terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U1**,

b) 4,0 m na pozostałej długości ulicy.

§ 6.

Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej :

1. Zasilanie :

1) w energię elektryczną z istniejących linii energetycznych na warunkach określonych przez właściciela sieci.

2) w gaz z gazociągu miejskiego na warunkach określonych przez właściciela sieci.

2. Zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez właściciela sieci.

3. Gromadzenie i odprowadzanie :

1) ścieków bytowo – gospodarczych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej ze skierowaniem do oczyszczalni ścieków,
2) wód opadowych z parkingów, placów, dróg dojazdowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych i na warunkach określonych przez właściciela sieci.
3) wód opadowych z zadaszeń i dachów do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez właściciela sieci,
4) odpadów komunalnych stałych w pojemnikach usytuowanych na własnych działkach, z zapewnieniem usuwania na zasadach obowiązujących w mieście.

4. System ogrzewania indywidualny nie pogarszający stanu środowiska (z zastosowaniem paliwa ekologicznego).

5. Podłączenia telekomunikacyjne z istniejącej sieci na warunkach określonych z właścicielem sieci.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 7.

Tereny, dla których plan ustala nowe przeznaczenie mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do chwili ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

§ 8.

Ustala się 0 % stawkę służącą naliczeniu opłaty za wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objętego niniejszą uchwałą.

§ 9.

Uchyla się dotychczasowe ustalenia Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego dla miasta Sanoka zatwierdzonego przez Miejską Radę Narodową, Uchwałą Nr XIII/77/86 z dnia 3.12.1986r, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Krośnieńskiego Nr 9, poz.342, z dnia 31.12.1986r, potwierdzoną Uchwałą Nr VIII/51/90 Rady Miasta Sanoka, z dnia 18 grudnia 1990r, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Krośnieńskiego Nr 3 poz.24, z dnia 19.03.1991r. – w granicach dotyczących obszaru planu objętego niniejszą uchwałą.

§ 10.

Wykonanie uchwały zleca się Zarządowi Miasta Sanoka

§ 11.

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

RADA MIASTA SANOKA

Przewodniczący
Rady Miasta

Jan Pawlik