1339

UCHWAŁA Nr XLIV / 385 / 2001

Rady Miasta Sanoka

z dnia 24 lipca 2001 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową między ul. Wyspiańskiego, Wschodnią i Zagłoby w Sanoku w dzielnicy Olchowce.

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

Rada Miasta Sanoka
uchwala, co następuje:

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu między ul. Wyspiańskigo, Wschodnią i Zagłoby w Sanoku stanowiący zmianę Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego miasta Sanoka zatwierdzonego przez Miejską Radę Narodową Uchwałą Nr XIII/77/86 z dnia 3.12.1986r. ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Krośnieńskiego Nr 9, poz.342, z dnia 31.12.1986r, potwierdzonego 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. zwany w dalszej części uchwały planem.

§ 1

1. Plan obejmuje obszar w północnej części miasta Sanoka po wschodniej stronie ul. Wyspiańskiego, zachodniej stronie ul. Wschodniej i północnej ul. Zagłoby – otaczający teren „pomnika cmentarza".

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
3. Rysunek planu obowiązuje w zakresie:
   1) granic terenu objętego planem
   2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i symboli oznaczenia tych terenów
   3) nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu.

§ 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów.

1. Tereny oznaczone na rysunku plany symbolami:

   1MJ – o powierzchni około 0,48 ha

   2MJ – o powierzchni około 0,53 ha

   3MJ – o powierzchni około 0,33 ha

   4MJ – o powierzchni około 1,40 ha

   przeznacza się pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą, w tym na terenie **1MJ** dopuszcza się zabudowę szeregową.
2. Na terenach **1MJ, 2MJ, 3MJ** obowiązują ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania działek zawarte w § 3.
3. Na terenie **4MJ** utrzymuje się istniejącą zabudowę w części południowej obsługiwanej od ulicy Zagłoby. Podział niezabudowanej części terenu winien uwzględniać ograniczenie dla zabudowy i zagospodarowania w pasie ochronnym od linii wysokiego napięcia. Wielkość działek może być zróżnicowana w dostosowaniu do ograniczeń wynikających z konfiguracji terenu, pasa terenu wyłączonego z zabudowy, dostępności do dróg, uzbrojenia itp. W zakresie nowej zabudowy obowiązujące są ustalenia podane w § 3.
4. Teren oznaczony symbolem **5MU** o powierzchni około 0,34 ha – przeznacza się pod zabudowę mieszkaniowo – usługową o profilu turystycznym, hotelowym, gastronomicznym, klubowym, itp. nie kolidującym z sąsiedztwem „pomnika cmentarza" z dopuszczeniem lokalizacji stacji trafo oznaczonej na rys. symbolem EE

W zagospodarowaniu terenu wymagane jest:

a) zagospodarowanie ruin bunkra z II wojny światowej, zapewniające bezpieczeństwo użytkowników tego terenu

a) dostosowanie ilości miejsc postojowych dla samochodów do programu użytkowego obiektu

b) uwzględnienie w rozwiązaniu architektonicznym wykorzystania punktu widokowego

c) uwzględnienie ustaleń dotyczących zabudowy i zagospodarowania działek w/g § 3.

5. Teren oznaczony symbolem **6RP, MJ** o powierzchni około 0,63 ha – przeznacza się pod uprawy rolno – ogrodnicze z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej poza strefą negatywnego oddziaływania od linii wysokiego napięcia 110 kV.

   Dla zabudowy i zagospodarowania obowiązują ustalenia zawarte w § 3.

6. Teren oznaczony symbolem **7ZN** o powierzchni około 0,0965 ha – utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie jako teren zieleni niskiej i pastwiska położonego w strefie ochronnej wzdłuż linii energetycznej 110 kV.

7. Teren oznaczony symbolem **8ZC** o powierzchni około 0,30 ha – utrzymuje się dotychczasową funkcją „pomnika – cmentarza" poległych w czasie II wojny światowej wraz z ochroną zieleni.

8. Tereny oznaczone symbolem **9ZN** i **10ZN** o łącznej powierzchni około 0,06 ha – utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie jako nieużytki wraz z ruinami bunkrów

9. Teren oznaczony symbolem **KS** o pow. 0,0235 ha przeznacza się na parking.

10. Teren oznaczony symbolem **11KS** o powierzchni około 0,10 ha – przeznacza się na parkingi i garaże.

    Wymagane jest wykonanie konstrukcji ścian garaży jako ściany oporowej dla podciętego ze względów komunikacyjnych stoku oraz przekrycie garaży tzw. zielonym dachem.

    W przypadku odstępstwa od budowy garaży należy usytuować zieleń średnią i wysoką izolacyjną osłaniającą parking.

§ 3

Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy.

1. Dostępność komunikacyjna wszystkich terenów objętych planem z istniejących i projektowanych dróg wg rysunku planu.
2. Dopuszcza się zamiast oskarpowań stosowanie murów oporowych na małych odcinkach np. wjazdach do garaży i ogrodzeniach.
3. Obiekty gospodarcze i garaże winny być realizowane jako wbudowane lub dobudowane.
4. Dopuszcza się zmianę powierzchni wyznaczonych działek liniami rozgraniczenia wewnętrznego terenów.
5. Obiekty kubaturowe, także zieleń i inne elementy zagospodarowania winny być pod względem przestrzennym wpisane w krajobraz i wkomponowanie w istniejące otoczenie, co wymaga między innymi:
   a) dopasowywanie zabudowy do ukształtowania terenu
   b) nieprzekraczania wysokości budynków w najwyższym miejscu [kalenicy] 10 m, licząc od najniższego poziomu terenu w obrysie zewnętrznym budynku
   c) stosowania zasadniczo budynków o jednej kondygnacji nadziemnej z poddaszem użytkowym i z dachem spadzistym o nachyleniu 30° - 45°
   d) w miarę prostych układów rzutów i brył, a ewentualne wzbogacenie układu rzutów i brył winno wynikać z dostosowania funkcji do terenu
   e) utrzymania prostych, jednolitych połaci dachu bez zbędnego załamywania, przerywania, uskoków, zróżnicowania kątów spadku oraz wyważonych proporcji otworów, lukarn, okien połaciowych do płaszczyzn [połaci] dachu
   f) stosowanie podobnego rodzaju pokrycia i jego koloru do zastosowanych już rozwiązań w sąsiedztwie lokalizacji.
6. Na terenach oznaczonych symbolem **MJ** dopuszcza się dobudowane lub wbudowane w budynkach mieszkalnych funkcje usługowe nieuciążliwe.

7. Na całym obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska i zdrowia ludzi zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
8. Na wszystkich terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że ich prowadzenie i usytuowanie nie uniemożliwi zagospodarowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem.

§ 4

Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej.

Wyznacza się tereny dróg dojazdowych wewnątrzosiedlowych, ciągów pieszo jezdnych i pieszych oznaczonych na rysunku planu niżej wymienionymi symbolami, a które winny być lokalizowane na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

- **01KD** – o powierzchni około 0,35 ha – droga dojazdowa obsługująca obszar objęty planem od ulicy Wschodniej do terenów parkingów i garaży oznaczonej symbolem **11KS**, szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10 m z możliwością poszerzenia przy łukach, skarpach i nasypach.
  Szerokość jezdni 5,5 m
- **02KD** – o powierzchni około 0,20 ha – droga dojazdowa typu „sięgacz" z pasem postojowym parkowania wzdłuż jezdni, zakończona placem manewrowym.
  Szerokość w liniach rozgraniczających minimum 11,0 m, szerokość jezdni 5,5 m, pasa postojowego 2,5 m, obustronne chodniki.
- **03KX** – o powierzchni około 0,10 ha – ciąg pieszo jezdny między ulicą Wyspiańskiego a drogą dojazdową **2KD**. Szerokość w liniach rozgraniczających od strony ulicy Wyspiańskiego wg stanu istniejącego około 6 m, odcinek wschodni na spadku wg rysunku planu z uwzględnieniem oskarpowań i nasypów o orienta – cyjnej szerokości 6,0 – 8,0 m.
- **04KX** – o powierzchni około 0,06 ha – istniejący i projektowany ciąg pieszo – jezdny do terenów **6RP MJ** i **5MU** o szerokości około 4,5 m.

§ 5

Ustala się następujące zasady w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego, na warunkach określonych przez administratora sieci.
2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych do sieci w ulicy Wyspiańskiego, Zagłoby na warunkach uzgodnionych przez administratora sieci.
3. Zasilanie w energię elektryczną siecią kablową na warunkach określonych przez właściciela sieci.
4. Ogrzewanie budynków z indywidualnych kotłowni na paliwo ekologiczne.
5. Zaopatrzenie w gaz z sieci istniejącej po stronie wschodniej i zachodniej obszaru planu na warunkach ustalonych przez właściciela sieci.
6. Gromadzenie odpadów na warunkach obowiązujących na terenie miasta.
7. Podłączenie telekomunikacyjne za pośrednictwem centrali miejskiej funkcjonującej w systemie automatycznym na warunkach uzgodnionych z właścicielem sieci

§ 6

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

§ 7

Ustala się 30% stawkę opłat od wzrostu wartości nieruchomości w przypadku ich zbywania przez dotychczasowych właścicieli.

§ 8

Na obszarze objętym opracowaniem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego między ulicami Wyspiańskiego i Zagłoby tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego miasta Sanoka, zatwierdzonego Uchwałą Nr XII/77/86 MRN w Sanoku z dnia 3 grudnia 1986 roku dotyczące obszarów oznaczonych symbolami 023Rz, 032ZCm.

§ 9

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Sanoka.

§ 10

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

RADA MIASTA SANOKA

Przewodniczący
Rady Miasta

Jan Pawlik