147

UCHWAŁA Nr XLIV / 386 / 2001

Rady Miasta Sanoka

z dnia 24 lipca 2001 r.

1339

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w dzielnicy WÓJTOWSTWO i OLCHOWCE w rejonie ulicy Gajowej i Rybickiego w Sanoku.

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:

§ 1

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenów położonych w dzielnicy Wójtowstwo i Olchowce w rejonie ulicy Gajowej i Rybickiego między rzeką San a wzniesieniem Białej Góry, obszarami leśnymi i terenami specjalnymi, o powierzchni 99,23 ha – zwany dalej planem, stanowiący zmianę w Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego miasta Sanoka, uchwalonym Uchwałą Nr XIII/77/86 z dnia 3 grudnia 1986 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Krośnieńskiego Nr 9, poz. 342 z dnia 31 grudnia 1986 r. potwierdzoną Uchwałą Nr VIII/51/90 przez Radę Miasta Sanoka w dniu 18 grudnia 1990 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Krośnieńskiego Nr 3, poz. 24 w dniu 19 marca 1991 r.

§ 2

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, który obowiązuje w zakresie:
   1) granic opracowania planu,
   2) przeznaczenia terenów, oznaczonych symbolami literowo-cyfrowymi,
   3) linii rozgraniczających ulice oraz przebieg głównych ścieżek rowerowych,

4) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
5) warunków i zasad kształtowania zabudowy,
6) zakazów i nakazów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, gruntów rolnych oraz zabezpieczeń przeciwpowodziowych.

§ 3

1. Na obszarze planu obowiązują strefy wyznaczone przez Państwowe Służby Ochrony Zabytków o następujących ustaleniach:
   1) ***strefa „A"*** – ścisłej ochrony konserwatorskiej,
   2) ***strefa „E"*** – ekspozycji krajobrazu,
   3) ***strefa „OW"*** – strefa obserwacji archeologicznej:

1.1. Zagospodarowanie ***strefy „A"*** może się odbywać na warunkach uzgodnionych z właściwym organem w zakresie ochrony zabytków.

1.2. Obszar ***strefy „E"*** między Sanem a MBL stanowi przedpole ekspozycji dla skansenu.

1.3. ***Strefa „OW"*** oznaczona jest na rysunku planu:
- Olchowce – stanowisko 1 i 2
- Biała Góra – stanowisko 3.

§ 4

Położenie całego obszaru objętego planem w strefie przyrodniczo – turystycznej ogranicza jego urbanizację (oprócz skansenu i zabudowy mieszkalnej) do utrzymania zagospodarowania terenów otwartych jako:

1. terenów stopniowej aktywizacji dla funkcji sportu i rekreacji, przede wszystkim w formie boisk, kortów tenisowych, pól do różnego rodzaju gier, ogrodów zabaw dla dzieci, ścieżek rowerowych, pól biwakowych dla spotkań towarzyskich,
2. udostępnianie trenów leśnych do turystyki i rekreacji,
3. utrzymanie terenów rolnych i ogródków działkowych, jako potencjalnych rezerw dla rozwoju rekreacji.

§ 5

Wynikająca z przyczyn funkcjonalnych, technicznych lub innych, na terenach o symbolu **1 UK**, **10 UT, KS** konieczność lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyłączeniem budownictwa mieszkaniowego wymaga ich zabezpieczenia przed skutkami wód powodziowych.

§ 6

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

1) **1UK** – o pow. ok. 32,40 ha – przeznacza się teren pod „MUZEUM BUDOWNICTWA LUDOWEGO" wraz z urządzeniami i obiektami usługowymi.

   Dopuszcza się:

   - zmianę sposobu użytkowania i zagospodarowania wewnątrz obszaru, wynikającą z aktywizacji działalności kulturowej i gospodarczej skansenu,
   - wydzielenie odrębnych funkcji zagospodarowania terenu np.: ekspozycyjnych, gospodarczych, rolniczych, rekreacyjnych, komunikacyjnych i obsługi ruchu turystycznego.

2) **2 RL** – o pow. ok. 1,96 ha – utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie terenu lasu, obejmującego zbocze południowe Białej Góry.

3) **3 RP** – o pow. 10,40 ha – utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie terenu upraw rolnych bez prawa zabudowy, rozbudowy i remontów jakichkolwiek obiektów kubaturowych.

4) **4 RP** – o pow. 9,80 ha – utrzymuje się dotychczasowe rolnicze użytkowanie terenu bez prawa zabudowy kubaturowej, rozbudowy i remontów jakichkolwiek obiektów kubaturowych.

5) **5 RO** – o pow. ok. 0,84 ha – utrzymuje się dotychczasowe rolnicze i ogrodnicze zagospodarowanie terenu w formie upraw i inspektów, tuneli, szklarni wraz z kotłownią oraz istniejącym budynkiem adaptowanym na cele mieszkalne, bez prawa zabudowy dodatkowymi obiektami mieszkalnymi i usługowymi nie związanymi z produkcją ogrodniczą.

6) **6 ZD** – o pow. ok. 7,42 ha – utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie pracowniczych ogródków działkowych. Zakazuje się wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej z uwagi na teren zalewowy i względy ochrony konserwatorskiej.

7) **7 ZP, KS** – o pow. ok. 6,00 ha – ustala się teren ogólnodostępnej zieleni publicznej i parkingów (przy MBL), przewidziany do stopniowego

porządkowania stanu istniejącego i zagospodarowania jako bulwaru miejskiego i terenów rekreacyjnych.

W projekcie zagospodarowania terenu bulwaru należy:

- wydzielić zróżnicowane elementy zagospodarowania,
- ustalić miejsce usytuowania kładki pieszo – jezdnej połączonej z dojazdem do ulicy Gajowej i ciągami pieszo – rowerowymi, wzdłuż bulwaru,
- wyznaczyć parkingi, przystań kajakową, miejsce plażowania, punkty handlowo – gastronomiczne, biotoalety,
- uporządkować zieleń łęgową.

8) **8 ZP** – teren ok. 1,4 ha – utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie terenu pod zieleń średnią i wysoką jako zieleń miejską uzupełniającą zagospodarowanie bulwaru oznaczonego na planie **7 ZP**, **KS**.

9) **9 ZP**, **UT** – pow. ok. 2,96 ha – ustala się teren ogólnodostępnej zieleni publicznej z urządzeniami sportowo – rekreacyjnymi terenu bulwaru, oznaczonego w planie **7 ZP**, **KS** oraz teren **10 UT**, **KS**. Dopuszcza się lokalizację parkingów, zieleni średniej do wysokości 3,5m oraz pojedynczych drzew.

Wyklucza się możliwość lokalizacji stałych obiektów kubaturowych.

10) **10 UT**, **KS** – o pow. ok. 2,33 ha – ustala się teren pod zespół urządzeń turystyczno – rekreacyjnych i parkingów trawiastych dla użytkowników strefy przyrodniczo – turystycznej.

Dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej, jak na terenie **9 ZP**, **UT**.

Dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych niezbędnych dla obsługi ruchu turystycznego z uwzględnieniem zastrzeżeń podanych w § 5 – zabezpieczenie obiektów przed skutkami wód powodziowych.

11) **11 ZD** – o pow. ok. 9,46 ha – ustalenia jak dla terenu **6 ZD**.

12) **12 Z**, **KD** – o pow. ok. 1,70 ha – przeznacza się teren istniejących dróg polnych i pastwisk pod pas drogowy z zielenią towarzyszącą. Pas drogowy stanowi rezerwę terenu pod regulację odwodnienia obszaru, budowę wewnętrznej drogi **KD** obsługującej tereny przyległe, ciąg pieszy i ścieżkę

rowerową, a także układy głównych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Do czasu realizacji ustaleń planu, teren może być użytkowany w sposób dotychczasowy jako droga polna i pastwisko oraz miejsca postojowe dla samochodów.

13) **13 Z, K** – o pow. ok. 0,46 ha – przeznacza się teren łąk, dróg polnych i miejsc postojowych nieurządzonych pod zieleń.

Dopuszcza się:

- ciąg pieszo – jezdny,
- prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego.

14) **14 Z, K** – o pow. ok. 0,30 ha – przeznacza się teren istniejącej zieleni łęgowej, obwałowań i ścieżek pieszych pod zieleń towarzyszącą, z drogą gospodarczą i ciągiem pieszym obsługującym przyległe tereny. Dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej.

15) **15 Z, K** – o pow. 0,15 ha – ustala się na fragmentach dotychczasowych terenów leśnych zieleń towarzyszącą terenom komunikacji **20 KD** i dojazdom do zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej i willowej po stronie południowej. Dopuszcza się lokalizację stacji trafo.

16) **16 MR, MJ** – o pow. ok. 3,60 ha – utrzymuje się teren istniejącego budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego z uprawami ogrodniczo – sadowniczymi. Dopuszcza się nową zabudowę jednorodzinną, wymianę istniejącej zabudowy lub jej rozbudowę, a także podział terenu, pod warunkiem, że działka budowlana nie może być mniejsza niż 800 m^2 i będzie mieć zapewniony właściwy sposób unieszkodliwiania ścieków.

Zasady kształtowania zabudowy, jak na terenie **17 M,UT**.

17) **17 M,UT** – o pow. ok. 4,80 ha.

1. Ustala się teren zabudowy willowo – pensjonatowej z usługami turystycznymi hotelarsko – gastronomicznymi i rekreacyjno – sportowymi o wysokim standardzie użytkowym i estetycznym.
2. Obowiązują następujące warunki zagospodarowania:
   - minimalna powierzchnia działki 1.500 m^2,

- minimalna szerokość działki (od frontu) 30 m,
- minimalna szerokość dojazdu pieszo – jezdnego 5,5 m,
- zapewnić przy wjeździe miejsca postojowe dla samochodów w ilości wynikającej z potrzeb mieszkańców i użytkowników, przyjmując nie mniej niż 1 miejsce na 3 osoby,
- dojazdy pieszo – jezdne mogą być realizowane od strony północnej z ulicy **20 KD** lub od strony zachodniej z ulicy Gajowej **18 KL**.

3. W przypadku zmian układów własnościowych i powstania nowych podziałów geodezyjnych wymagane jest:
   - zachowanie w miarę możliwości dotychczasowych głównych granic własności o kierunku równoległym do ulicy Gajowej,
   - projektowanie nie więcej jak 3 działek w pasach własnościowych pomiędzy linią energetyczną WN po stronie północnej, a granicą terenu po stronie południowej, co ma zapewnić zabudowę nie gęstszą, jak w 3-ch rzędach równoległych do linii lasu i do spadku terenu w kierunku południowym.
4. Pozostałe warunki zabudowy mieszkaniowej:
   - wysokość zabudowy do 2 kondygnacji,
   - dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe ze spadkiem 30° ÷ 45°,
   - układ głównych kalenic równoległy do poziomic terenu,
   - krycie dachówką lub materiałami dachówko podobnymi,
   - garaże i obiekty techniczne należy łączyć z zabudową mieszkaniową.
5. Dopuszcza się lokalizację stacji trafo.

18) **18 KL** - o pow. ok. 2,80 ha – ustala się linie rozgraniczające ulicy lokalnej w pasie szerokości 12,0 m jako drogi jednopasmowej dwukierunkowej z poszerzeniami na ścieżkę rowerową lub miejsca parkowania wzdłużnego o szerokości 2,5 m.

Dopuszcza się wydzielenie ścieżki rowerowej z pasa drogowego.

19) **19 KD** - o pow. 0,10 ha – ustala się linie rozgraniczające ulicy dojazdowej w pasie o szerokości 10 m, jako drogi jednopasmowej dwukierunkowej

20) **20 KD** - o pow. ok. 0,3 ha – ustala się przedłużenie ulicy Gajowej po śladzie leśnej drogi gospodarczej o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m. dla obsługi ruchu lokalnego, w tym terenów zabudowy mieszkaniowej **16 MR**, **MJ** i **17 M,UT**.

21) **21 KDX** – o pow. ok. 0,05 ha – ustala się orientacyjnie usytuowanie projektowanej kładki pieszo – jezdnej o szerokości min. 6 m, przeznaczonej dla ruchu pieszo – rowerowego z dopuszczeniem przejazdu pojazdów uprzywilejowanych.

Szczegółowe usytuowanie osi kładki należy ustalić w nawiązaniu do rozwiązań komunikacji kołowo – pieszej po obu stronach rzeki San.

§ 7

Ustala się dla terenów objętych planem następujące zasady obsługi w infrastrukturę techniczną.

1. Zaopatrzenie w wodę z miejskiej lub lokalnej sieci wodociągowej. Alternatywnym zaopatrzeniem w wodę może być podłączenie do studni wierconych lub kopanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Unieszkodliwianie ścieków sanitarnych winno odbywać się poprzez grupowe oczyszczalnie. Dla obiektów turystycznych dopuszcza się czasowe gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z okresowym wywożeniem ich do oczyszczalni miejskiej. Na obszarach sportowo – turystycznych na których ze względów hydrogeologicznych oraz terenowych nie można stosować w/w sposobów zagospodarowania ścieków, plan dopuszcza stosowanie biotoalet.
3. Gromadzenie odpadów stałych winno odbywać się w wydzielonych pojemnikach do selektywnej zbiórki odpadów w miejscach ogólnodostępnych z okresowym ich wywożeniem na warunkach uzgodnionych z administratorem składowiska.
4. Ogrzewanie obiektów kubaturowych winno odbywać się z kotłowni lokalnych na paliwo ekologiczne (gaz, olej) lub energią elektryczną.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną winno odbywać się w systemie skablowanym, podziemnym na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
6. Podłączenie telekomunikacyjne sieciowe winno odbywać się na warunkach uzgodnionych z właścicielem sieci.
7. Sieci uzbrojenia inżynieryjnego należy prowadzić w pasach drogowych, ulicach i ciągach pieszo – rowerowych.

§ 8

Ustala się 20% stawkę wzrostu wartości nieruchomości powstałą w związku ze zmianą planu.

§ 9

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego m. Sanoka o którym mowa w § 1.

§ 10

Wykonanie niniejszej uchwały zaleca się Zarządowi Miasta Sanoka.

§ 11

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

RADA MIASTA SANOKA

Przewodniczący
Rady Miasta

Jan Pawlik