UCHWAŁA Nr LVII / 503 / 2002

Rady Miasta Sanoka

z dnia 4 lipca 2002 r.

1339

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Sanoka - „CHROBREGO – III"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139 z późn. zmianami)

Rada Miasta Sanoka
uchwala się co następuje:

USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta Sanoka „CHROBREGO – III".
2. Plan, o którym mowa w ust. 1, stanowi zmianę Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego miasta Sanoka, uchwalonego Uchwałą Nr XIII/77/86 Miejskiej Rady Narodowej w Sanoku z dnia 3 grudnia 1986 roku, opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Krośnieńskiego Nr 9 poz. 342 z dnia 31 grudnia 1986 roku, potwierdzoną Uchwałą Nr VIII/51/90 Rady Miasta Sanoka, z dnia 18 grudnia 1990r, opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Krośnieńskiego Nr 3 poz. 24 z dnia 19.03.1991 r.

§ 2.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta Sanoka „Chrobrego – III" obejmuje obszar o powierzchni ok. 5,60 ha położony w mieście Sanoku, pomiędzy ulicą Chrobrego, ulicą Chełmońskiego, potokiem Olchowskim a terenami rolnymi od strony zachodniej.

§ 3.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, który obowiązuje w zakresie :
   1/ granic obszaru objętego planem,
   2/ linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu wraz z symbolami identyfikującymi określonymi w legendzie,

3/ nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Jako zgodne z planem uznaje się :
   1/ przesunięcie linii rozgraniczających terenu nie przekraczające 3,0 m, wynikające z uwzględnienia szczegółowych warunków wynikających z rozwiązań technicznych lub stanu własności gruntów,
   2/ wyznaczenie dodatkowych dojazdów od drogi publicznej do działek budowlanych w obrębie terenów, o których mowa w § 5 - 6,
   3/ wyznaczenie tras urządzeń liniowych oraz urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami planu.
3. Linie rozgraniczające ulic mogą być przesuwane tylko w przypadkach wynikających z technicznych warunków ich urządzenia.

§ 4.

1. Przedmiotem ustaleń planu jest :

   1) **Obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczony na rysunku planu symbolem **MN** (w **§ 5**).
   2) **Obszar mieszkaniowo -usługowy** oznaczony na rysunku planu symbolem **MU** (w **§ 6**).
   3) **Obszar zieleni przydomowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **Z** (w **§ 7**).
   4) **Obszar zieleni nie urządzonej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN** (w **§ 8**).
   5) **Obszar zieleni nie urządzonej, izolacyjnej** - oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN/ZI** (w **§ 9**).
   6) **Obszar komunikacji** - oznaczony na rysunku planu symbolem **KL** - ulica lokalna (w **§ 10**).
   7) **Obszar komunikacji** - oznaczony na rysunku planu symbolem **KD** – ciągi pieszo-jezdne (w **§ 11**).
   8) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (w **§ 12**).

2. Na całym obszarze opracowania nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów szczególnych.
3. Zasady i warunki zagospodarowania terenów zostały określone w „Ustaleniach szczegółowych " niniejszej Uchwały.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

§ 5.

1. Wyznacza się **„OBSZAR ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ"** oznaczony na rysunku planu symbolem **MN .**
2. Określa się podstawowe przeznaczenie gruntów : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, niskiej intensywności o wysokich standardach estetycznych.
3. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się :
   1/ łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej (np. usługi gastronomii, handlu itp.),
   2/ remonty, modernizację oraz rozbudowę istniejącej zabudowy,
   3/ lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   4/ lokalizację dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi obszaru.
4. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.
5. W stosunku do nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych i modernizowanych na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące wymagania:
   1/ minimalna powierzchnia działki – 0,07 ha, minimalna szerokość frontu działki - 20,0 m, zalecana powierzchnia działki – 0,10 ha; maksymalnej powierzchni działki nie określa się,
   2/ na działce należy pozostawić min. 50 % powierzchni biologicznie aktywnej,
   3/ wysokość budynków mieszkalnych: do 2 kondygnacji użytkowych z poddaszem użytkowym, nie więcej jak 11,5 m od poziomu przylegającego terenu do poziomu najwyższej kalenicy; preferuje się formy horyzontalne, tj. o proporcji wysokości do szerokości nie przekraczającej 0,80,
   4/ dachy: strome, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 35^0 - 45^0; pokrycie dachu - dachówka ceramiczna lub blacho-dachówka w kolorze naturalnym ceramicznym; kalenice powinny być skierowane prostopadle do ulicy Chrobrego i równolegle do ulicy Chełmońskiego, oraz ciągów pieszo-jezdnych,
   5/ zakaz budowania wież i wieżyczek o wysokości przekraczającej wysokość kalenicy,
   6/ parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych budynków powinny być lokalizowane na terenie działki, na której obiekt będzie wznoszony :
      - dla funkcji mieszkaniowej : min. 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie (w tym min. 1 miejsce w garażu) ;
      - dla funkcji usługowej : dodatkowo min. 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
   7/ nieprzekraczalna linia zabudowy od ulicy Chrobrego i dojazdów - zgodnie z rysunkiem planu .
   8/ minimalna nieprzekraczalna linia zabudowy od ulicy Chełmońskiego – zgodnie z rysunkiem planu; czyli 8,00m od krawędzi jezdni.
   9/ przystąpienie do realizacji inwestycji na terenach o predyspozycjach osuwiskowych, lub w bezpośrednim ich sąsiedztwie, należy poprzedzić wykonaniem dokumentacji geologiczno-inżynierskiej,
   10/ działki nowo projektowane (wydzielone z istn. działek) powinny być obsługiwane komunikacyjnie ciągami pieszo-jezdnymi podłączonymi do drogi publicznej o szerokości w liniach rozgraniczających :

a) dla ciągów pieszo-jezdnych (sięgaczy) obsługujących nie więcej niż 3 działki min. 4m z jezdnią 3,5 m szer. ,
b) dla ciągów pieszo-jezdnych obsługujących więcej niż 3 działki, a mniej niż 7 działek min. 6 m z jezdnią 5 m.

§ 6.

1. Wyznacza się **„OBSZAR MIESZKANIOWO – USŁUGOWY"** oznaczony na rysunku planu symbolem **MU .**
2. Określa się podstawowe przeznaczenie gruntów : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, niskiej intensywności o wysokich standardach estetycznych, wraz z towarzyszącymi obiektami usługowymi.

3. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się :
   1/ łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej,
   2/ lokalizację obiektów usługowych o charakterze lokalnym; obiekty handlu, gastronomii i rzemiosła nie powodujące pogorszenia stanu środowiska,
   3/ lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   4/ lokalizację dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi obszaru,
   5/ lokalizację zieleni urządzonej, w tym zadrzewienia i zakrzewienia.
4. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy zagrodowej.
5. W stosunku do nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych i modernizowanych na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące wymagania:
   1/ minimalna powierzchnia działki - 0,10 ha, minimalna szerokość frontu działki - 18,0 m; maksymalnej powierzchni działki nie określa się,
   2/ wysokość budynków mieszkalnych: do 2 kondygnacji użytkowych z poddaszem użytkowym, nie więcej jak 12,5 m od poziomu przylegającego terenu do poziomu najwyższej kalenicy; preferuje się formy horyzontalne, tj. o proporcji wysokości do szerokości nie przekraczającej 0,8,
   3/ dachy: strome, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 35^0 - 45^0; preferowane pokrycie dachu - dachówka ceramiczna lub blacho-dachówka w kolorze naturalnym ceramicznym; kalenice skierowane prostopadle do ulicy Chrobrego,
   4/ zakaz budowania wież i wieżyczek o wysokości przekraczającej wysokość kalenicy,
   5/ na działce należy pozostawić min. 20 % powierzchni biologicznie czynnej,
   6/ parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych budynków należy lokalizować na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony; minimalna liczba stanowisk postojowych :
      - dla funkcji mieszkaniowej : min. 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie (w tym min. 1 miejsce w garażu) ;
      - dla funkcji usługowej : dodatkowo min. 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych ;
      - dla obiektów usługowych : min. 4 miejsca postojowe dla samochodów osobowych,

7/ nieprzekraczalna linia zabudowy od ulicy Chrobrego - zgodnie z rysunkiem planu.
8/ Przy lokalizacji obiektów budowlanych na terenach o predyspozycjach osuwiskowych należy zwrócić szczególną uwagę na sprawdzenie przydatności gruntu dla celów budowlanych (zgodnie z przepisami szczególnymi).

§ 7.

1. Wyznacza się **„OBSZAR ZIELENI PRZYDOMOWEJ"** oznaczony na rysunku planu symbolem **Z.**
2. Określa się podstawowe przeznaczenie gruntów : zieleń urządzona, ogrody.
3. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się :
   1/ lokalizację obiektów małej architektury,
   2/ lokalizację zbiorników wodnych pod warunkiem zachowania skutków wpływu zbiornika na środowisko w granicach własnej działki,
   3/ użytkowanie rolnicze gruntów.
4. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 nie dopuszcza wznoszenia budynków .

5. Przy lokalizacji obiektów budowlanych na terenach o predyspozycjach osuwiskowych należy zwrócić szczególną uwagę na sprawdzenie przydatności gruntu dla celów budowlanych (zgodnie z przepisami szczególnymi).

§ 8.

1. Wyznacza się **„OBSZAR ZIELENI NIE URZĄDZONEJ"** oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN .**
2. Określa się podstawowe przeznaczenie gruntów : pas zieleni nie urządzonej na terenach niekorzystnych pod względem fizjograficznym, skarpy, strome stoki.
3. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się :
   1/ lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
   2/ uzupełniające zakrzewienia,
4. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 nie dopuszcza się wznoszenia obiektów kubaturowych.

§ 9.

1. Wyznacza się **„OBSZAR ZIELENI IZOLACYJNEJ NIE URZĄDZONEJ"** oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN/ZI.**
2. Określa się podstawowe przeznaczenie gruntów : zieleń nie urządzona o charakterze izolacyjnym, z przewagą zieleni niskiej.
3. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
4. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 nie dopuszcza wznoszenia obiektów kubaturowych.

§ 10.

1. Wyznacza się **„OBSZAR KOMUNIKACJI”** oznaczony na rysunku planu symbolem **KL**.
2. Określa się podstawowe przeznaczenie gruntów : ulica lokalna.
3. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie naruszania elementów technicznych ulicy, nie powodowania zagrożenia bezpieczeństwa ruchu ani zmniejszenia wartości użytkowej drogi.
4. Ustalenia szczegółowe :
   - szerokość jezdni : min. 6,0 m,
   - szerokość w liniach rozgraniczających : wg stanu istniejącego,
   - linia zabudowy : wg rysunku planu, nie mniej niż 18,0 m od osi jezdni.
5. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 zaleca się prowadzenie ścieżki rowerowej.

§ 11.

1. Wyznacza się **„OBSZAR KOMUNIKACJI”** oznaczony na rysunku planu symbolem **KD**.
2. Określa się podstawowe przeznaczenie gruntów : ciągi pieszo-jezdne.
3. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie naruszania elementów technicznych ciągu pieszo-jezdnego, nie powodowania zagrożenia bezpieczeństwa ruchu ani zmniejszenia wartości użytkowej drogi.
4. Ustalenia szczegółowe :

   KD - istniejące ciągi pieszo-jezdne :
   - szerokość jezdni : min. 4,0 m
   - szerokość w liniach rozgraniczających : wg stanu istniejącego
   - linia zabudowy : zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12.

1. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej :
   1/ w zakresie komunikacji : obszar dostępny z ulic: Chrobrego i Chełmońskiego; każde włączenie do drogi publicznej należy uzgodnić z zarządcą drogi,
   2/ w zakresie zaopatrzenia w wodę : zasilanie z sieci miejskiej przebiegającej przez teren opracowywany i wzdłuż ulicy Chrobrego,
   3/ w zakresie odprowadzenia ścieków : odprowadzenie ścieków z terenów projektowanej zabudowy poprzez sieć kanałów sanitarnych z odprowadzeniem do sieci miejskiej,
   4/ w zakresie odpadów komunalnych : gromadzenie w szczelnych pojemnikach i usuwanie na zasadach obowiązujących na terenie miasta,
   5/ w zakresie odpadów powstających w wyniku prowadzonej działalności : gromadzenie w sposób nie zagrażający środowisku i terenom sąsiednim, i usuwanie na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach szczególnych,
   6/ w zakresie ciepłownictwa : teren poza zasięgiem centralnego układu ciepłowniczego, ogrzewanie na bazie rozwiązań indywidualnych, na paliwo ekologicznie czyste, nie zanieczyszczające powietrza,

7/ w zakresie zaopatrzenia w gaz : zasilanie z sieci miejskiej przebiegającej wzdłuż ulicy Chrobrego,

8/ w zakresie elektroenergetyki : zasilanie z istniejącej sieci na warunkach określonych przez Rejon Energetyczny w Sanoku; zakaz prowadzenia wszelkich napowietrznych linii elektroenergetycznych; zaopatrzenie w energię siecią kablową powiązaną z siecią istniejąca poprzez nowe stacje transformatorowe, których lokalizację dopuszcza się na obszarach **MN** i **MU**,

9/ w wyznaczonej na rysunku planu orientacyjnej strefie technicznej istniejącej linii energetycznej 15 kV nie dopuszcza się (na obszarach MN i MU) lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi. Pozostałe budynki mogą być lokalizowane na warunkach określonych przez właściciela sieci,

10/w zakresie telekomunikacji: zapewnienie łączności telefonicznej poprzez budowę kanalizacji teletechnicznej do poszczególnych budynków w nawiązaniu do istniejącej sieci miejskiej.

2. Sieci uzbrojenia terenu należy lokalizować w pasach ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.
3. Dopuszcza się lokalizację uzbrojenia poza pasem ulicy w sytuacji braku możliwości ich lokalizacji w obrębie linii rozgraniczających.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 13.

Ustala się 0% stawkę wzrostu wartości nieruchomości powstałą w związku ze zmianą planu.

§ 14.

1. Traci moc Uchwała Nr XIII/77/86 Miejskiej Rady Narodowej w Sanoku z dnia 3 grudnia 1986 roku, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Krośnieńskiego Nr 9 poz. 342 z dnia 31 grudnia 1986 roku w sprawie Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego miasta Sanoka, potwierdzona Uchwałą Nr VIII/51/90 Rady Miasta Sanoka, z dnia 18 grudnia 1990r, opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Krośnieńskiego Nr 3 poz. 24 z dnia 19.03.1991 r. w części dotyczącej obszaru określonego w § 2 niniejszej uchwały.

§ 15.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Sanoka.

§ 16.

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

Przewodniczący
Rady Miasta Sanoka

Jan Pawlik

RADA MIASTA SANOKA