1339

UCHWAŁA Nr XXIII / 242 /04

Rady Miasta Sanoka

z dnia 17 lutego 2004 r.

w sprawie
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu położonego w dzielnicy OLCHOWCE
d. Jednostka Wojskowa

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (j. t. Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *o zagospodarowaniu przestrzennym* (j. t. Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.) oraz art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80, poz. 717)

Rada Miasta Sanoka
uchwala co następuje:

§ 1

Ustalenia ogólne

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Olchowce d. Jednostka Wojskowa – o pow. ok. 104 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, który obowiązuje w zakresie:

   1) granic obszaru objętego planem,
   2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu,
   3) linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania,
   4) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
   5) oznaczeń dotyczących ograniczonego użytkowania terenów.

2. Linie rozgraniczające dróg mogą być korygowane, tylko w przypadkach wynikających z technicznych warunków ich urządzenia.
3. Jako zgodne z planem uznaje się wyznaczenie tras urządzeń liniowych oraz urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami planu.

§ 3

Ustalenia dla poszczególnych terenów

1. **1UT** – o pow. około 4,45 ha – teren istniejącego ośrodka wczasowego z bazą noclegową – utrzymuje się zgodnie z dotychczasową funkcją.
   1) Ustala się zmianę funkcji dotychczasowej drogi wewnętrznej na publiczną, jako drogę ogólnodostępną, stanowiącą lokalne połączenie komunikacyjne między ulicą Przemyską i Gajową.
   2) Na obszarze ośrodka wczasowego podlegają ochronie wartościowe gatunki drzew.
   3) Dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej i parkingów.
   4) Nie dopuszcza się nowej trwałej zabudowy kubaturowej.
2. **2UT, US** – o pow. około 18,30 ha – ustala się przeznaczenie terenu pod działalność turystyczno-sportową i rekreacyjną wraz z urządzeniami bez trwałej zabudowy kubaturowej.
   Dopuszcza się:
   1) budowę nowych zbiorników wód otwartych dla celów rekreacyjnych lub retencyjnych,
   2) budowę parkingów dostosowaną do liczby użytkowników.

   Utrzymuje się istniejący obszar wód otwartych starorzecza o symbolu WS.
3. **3A, US** – o pow. około 4,67 ha – teren wraz z obiektami kubaturowymi i terenowymi urządzeniami sportowymi przeznacza się do zagospodarowania na cele administracyjno-usługowe z przystosowaniem

urządzeń sportowych do programu wynikającego z przeznaczenia terenu – dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów.

4. **4ZP** – o pow. około 3,90 ha – teren przeznacza się pod bulwar z ciągiem pieszym – w obszarze zieleni publicznej wzdłuż Sanu.

   1) Utrzymuje się istniejące uzbrojenie terenu i dopuszcza budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym istniejącą przepompownię ścieków zlokalizowaną na terenie oznaczonym symbolem **K**.

   2) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej winny być zabezpieczone przed skutkami wód powodziowych.

   3) Dopuszcza się zmienną szerokość ciągu pieszego lub włączenie go do pasa drogowego ulicy **01KL**.

5. **5ZP** – o pow. około 0,30 ha – utrzymuje się istniejącą zieleń typu parkowego.

6. **6UC, US** – o pow. około 4,75 ha – ustala się przeznaczenie terenu pod usługi wielofunkcyjne wraz z urządzeniami sportu lub oświaty, bez stałych obiektów kubaturowych na obszarze położonym w zasięgu wód powodziowych Q 1%.

7. **7ZP** – o pow. około 1,4 ha – teren przeznacza się pod zieleń typu parkowego na którą składają się skwerki, skarpy, jary, istniejący plac zabaw dziecięcych i boisk sportowych. Dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z rekreacją i wypoczynkiem.

8. **8U** – o pow. około 0,26 ha – ustala się przeznaczenie terenu z istniejącym obiektem kubaturowym pod usługi wielofunkcyjne.
   Nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjny w rozumieniu przepisów szczególnych.

Dopuszcza się możliwość rozbudowy lub nadbudowy obiektów istniejących, pod warunkiem zapewnienia miejsc parkingowych w ilości dostosowanej do programu użytkowego usług.

9. **9U** – o pow. około 0,28 ha – ustala się przeznaczenie terenu z istniejącym obiektem kubaturowym pod usługi wielofunkcyjne z możliwością przebudowy lub rozbudowy obiektu do wysokości 3 kondygnacji.
   Nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjny w rozumieniu przepisów szczególnych.
10. **10U** – o pow. około 0,16 ha – ustalenia jak dla **9U**.
11. **11KS, P** – o pow. około 0,30 ha – ustala się przeznaczenie terenu zgodne z dotychczasowym użytkowaniem na cele stacji obsługi pojazdów i usług branży motoryzacyjnej wraz z parkingiem i dojazdami o powierzchni dostosowanej do programu użytkowego usług.
    Dopuszcza się przebudowę obiektu do wysokości 3 kondygnacji z przeznaczeniem na usługi, jak dla terenu o symbolu **9U**.
12. **12U,KS** – o pow. około 0,80 ha – ustala się przeznaczenie terenu pod usługi wielofunkcyjne z możliwością przebudowy lub rozbudowy obiektów do wysokości 3 kondygnacji jak dla terenu o symbolu **9U**. Utrzymuje się dotychczasową lokalizację stacji trafo.
    Dopuszcza się:
    1) Użytkowanie istniejących obiektów, jako zespołu garaży z zakazem budowy garaży przenośnych np. typu „*blaszak*".
    2) Modernizację i przebudowę obiektów kubaturowych z wykorzystaniem poddaszy na cele użytkowe.
    3) Obowiązuje wykonanie parkingów w ilości dostosowanej do programu użytkowego terenu.
13. **13A,U** – o pow. około 2,82 ha – ustala się przeznaczenie terenu pod usługi wielofunkcyjne.

Nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjny w rozumieniu przepisów szczególnych.

Dopuszcza się modernizację, przebudowę i budowę obiektów kubaturowych do wysokości 3-ch kondygnacji.

1) Obowiązuje zachowanie i ochrona zieleni, szczególnie wieloletnich drzew.

2) Obowiązuje wykonanie parkingów w ilości dostosowanej do programu użytkowego terenu.

14. **14M** – o pow. około 2,65 ha – ustala się:

1) utrzymanie dotychczasowej funkcji terenu przeznaczonego pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne

2) przeznaczenie niezabudowanego terenu pod budownictwo mieszkaniowe o kubaturze podobnej lub zbliżonej do istniejącej zabudowy.

Warunki zagospodarowania terenów mieszkaniowych i nowej zabudowy według ustaleń § 4.

15. **15M** – o pow. około 4,90 ha – ustala się przeznaczenie terenu pod budownictwo mieszkaniowe w różnych formach: zabudowy wielorodzinnej, willowej, jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej z dopuszczeniem usług podstawowych. W przypadku zabudowy wielorodzinnej wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekroczyć wartości 0,3.

1) Ustalenie rodzaju zabudowy mieszkaniowej i związanego z tym programu usług podstawowych pozostaje w gestii dysponenta terenu.

2) Warunki zagospodarowania terenów mieszkaniowych i nowej zabudowy, według ustaleń § 4.

3) Na terenie budownictwa mieszkaniowego dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.

16. **16UT, M** – o pow. około 1,30 ha – ustala się przeznaczenie terenów pod zespół obiektów i urządzeń wielofunkcyjnych usług turystycznych, sportowych i rekreacyjnych z uzupełniającą zabudową hotelową lub pensjonatową.

    1) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki.
    2) Formy architektoniczne winny być harmonijnie wkomponowane w otaczający krajobraz.
    3) Dachy projektowanych budynków winny mieć jeden wybrany i powtarzany kąt spadków z pokryciem o zbliżonej gamie kolorystycznej.
    4) Dopuszcza się zróżnicowanie wielkości kubatur i brył obiektów z tolerancją 20%.
    5) Obiektom należy zapewnić wysoki standard architektoniczny, użytkowy i techniczny oraz uporządkowanie i zagospodarowanie otoczenia.
    6) Obowiązuje wykonanie parkingów w ilości dostosowanej do programu użytkowego usług.

17. **17UT, US** – o pow. około 29,20 ha – przeznacza się pod rekreację i sport z urządzeniami terenowymi o wysokim standardzie usług z pozostawieniem enklaw dotychczasowego środowiska naturalnego umożliwiającego ciągłość trwania dotychczasowych gatunków flory i fauny.

<u>Na terenie tym dopuszcza się:</u>

1) urządzenie pól do gry np. w golfa,
2) urządzenie ścieżek spacerowych i rowerowych,
3) urządzenie innych usług rekreacyjnych, pod warunkiem utrzymania dotychczasowych stosunków wodnych na gruncie,
4) lokalizację obiektów dla obsługi funkcji turystyczno-sportowej poza zasięgiem wody Q1%.

Zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych w zasięgu wody Q1%.

Nakazuje się przeznaczenie terenu obejmującego grunty organiczne pod utworzenie użytku ekologicznego.

Utrzymuje się dotychczasową drogę pieszo-jezdną o symbolu **KX**.

18. **18ZP,ZL** – o pow. około 14,30 ha – ustala się przeznaczenie terenu pod zieleń publiczną z możliwością wykorzystywania dla celów rekreacji i sportu oraz dolesień.

19. **19ZN** – o pow. około 4,00 ha – ustala się przeznaczenie terenu jako zieleń nieurządzoną, stanowiącą część planowanego użytku ekologicznego.

20. **20WS** – o pow. 0,35 ha – utrzymuje się teren istniejącego rowu otwartego wód powierzchniowych.

21. **21 AU, M** – o pow. 0,36 ha – ustala się przeznaczenie terenu pod usługi, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych, przy utrzymaniu dotychczasowej funkcji mieszkaniowej.

    1) Obowiązuje zachowanie i ochrona zieleni, szczególnie wieloletnich drzew.

    2) Obowiązuje wykonanie parkingów w ilości dostosowanej do programu użytkowego terenu.

§ 4

Warunki zagospodarowania terenów mieszkaniowych i nowej zabudowy

1. Działki zabudowy willowej o powierzchni nie mniejszej jak 1.500 m^2 i szerokości frontu działki nie mniejszym niż 30m
2. Działki zabudowy jednorodzinnej o powierzchni nie mniejszej jak 800 m^2 i szerokości frontu działki nie mniejszym niż 20m.
3. Szerokość dróg wewnętrznych nie mniejsza niż 5,0 m.
4. Na działce zabudowy jednorodzinnej należy zapewnić co najmniej jedno miejsce postojowe, oprócz miejsca w garażu.
5. Dla zabudowy wielorodzinnej, pensjonatowej należy przewidywać co najmniej 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie, lokal lub pokój gościnny.
6. Pozostawić 60% powierzchni działki zabudowy mieszkaniowej jakiegokolwiek rodzaju, jako biologicznie czynną.

7. Wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i pensjonatowej nie może przekraczać 3-ch kondygnacji wraz z poddaszem użytkowym.
8. Wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może przekraczać 2-ch kondygnacji w tym poddasze użytkowe.
9. Przy podziale terenu pod zabudowę wielorodzinną obowiązuje zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy 0,3.
10. Dachy dwu lub wielospadowe o spadku 30-45^0 kryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi w kolorze naturalnej ceramiki budowlanej.
11. Układ głównych kalenic równoległy do frontu działki.
12. Wyklucza się na terenach mieszkaniowych lokalizację obiektów gospodarczych, inwentarskich oraz hodowlę zwierząt gospodarskich.

§ 5

Ustalenia dla terenów komunikacji

1. **01KL** – pow. około 1,80 ha, dł. około 1500 m – ustala się drogę lokalną o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m [z lokalnymi poszerzeniami parkingowymi]. Droga o szerokości jezdni 6,0 m jednopasmowa, dwukierunkowa.
   W części środkowej drogi, na długości około 700 m – pas drogowy może poszerzać się o ciąg pieszy i pieszo-jezdny.
2. **02KL** – pow. około 0,72 ha, dł. około 600 m – ustala się drogę lokalną o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m szerokości jezdni 6,0 m, jako drogi jednopasmowej, dwukierunkowej z pasem do parkowania i obustronnymi chodnikami. W części istniejącej [południowej] linie rozgraniczające pas drogowy mogą być zawężone do około 10,0 m.
3. **03KD** – pow. około 0,24 ha, dł. około 190 m – utrzymuje się istniejącą drogę dojazdową o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 ÷ 12,0 m z jezdnią o szerokości 6,0 m o obustronnymi chodnikami.
4. **04KD** – pow. 0,50 ha, dł. około 450 m – ustala się drogę dojazdową o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m z jezdnią o szerokości

5,0 ÷ 6,0m i co najmniej jednostronnym chodnikiem. Dopuszcza się poszerzenie pasa drogi o ścieżkę rowerową o szerokości min. 2,0 m.

5. **05KD** – pow. 0,73 ha, dł. około 700 m – ustala się drogę dojazdową o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 ÷ 12,0 m. z jezdnią o szerokości min. 5,0 m i co najmniej jednostronnym chodnikiem oraz pasem parkowania podłużnego.
6. **06KD** – pow. około 0,26 ha, dł. około 260 m – ustala się drogę dojazdową o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 ÷ 12,0 m. z jezdnią o szerokości min. 5,0 m z jednostronnym chodnikiem i miejscami postojowymi dla parkowania podłużnego.
7. **07KX** – pow. około 0,40 ha, dł. około 700 m – ustala się ciąg pieszo-jezdny o szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających około 7,0 m z jezdnią o szerokości 5,0 m i jednostronnym chodnikiem.

§ 6

Na terenach usługowych należy zapewnić:

1. Wykonanie parkingów w ilości dostosowanej do programu użytkowego terenu.
2. Parkingi należy lokalizować na działkach inwestorów lub w terenach publicznych.
3. Dopuszcza się dodatkowe parkowanie wzdłuż wydzielonych pasów drogowych.

§ 7

Ustalenia w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną

1. Zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej na warunkach uzgodnionych z administratorem sieci.
2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej na warunkach uzgodnionych z administratorem sieci.

3. Na obszarach z urządzeniami sportowymi i turystycznymi na których wykluczona jest stała zabudowa kubaturowa – dopuszcza się stosowanie biotoalet.
4. Odprowadzanie wód opadowych systemem powierzchniowym, z podczyszczeniem z dróg, parkingów i placów.
5. Gromadzenie odpadów stałych do pojemników z usuwaniem według systemu, obowiązującym w mieście.
6. Ogrzewanie indywidualne paliwem ekologicznym gazowym, olejowym lub energią elektryczną. Podłączenie do sieci gazowej na warunkach określonych z administratorem sieci.
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną w systemie skablowanym, podziemnym na warunkach określonych przez administratora sieci energetycznej. Należy wprowadzić lokalizację nowych stacji trafo w rejonie zwiększonego zapotrzebowania poboru energii.
8. Telekomunikacja sieciowa w systemie skablowanym podziemnym na warunkach uzgodnionych z administratorem sieci.
9. Ustala się budowę głównych przewodów i sieci uzbrojenia inżynieryjnego w pasach drogowych i ciągach pieszo-rowerowych.
   Dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej poza terenami komunikacji pod warunkiem, że nie będą ograniczać wykorzystania terenów, zgodnie z ich przeznaczeniem.
10. Wyklucza się budowę jakichkolwiek sieci napowietrznych.

§ 8

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem, przewiduje się utrzymanie ich dotychczasowego użytkowania.

§ 9

Ustala się 0% stawkę służącą naliczeniu opłaty za wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 10

Wykonanie niniejszej uchwały zleca się Burmistrzowi 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