1339

UCHWAŁA Nr LIX / 573 / 06

Rady Miasta Sanoka

z dnia 27 lipca 2006 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego p.n. „KRUCZA - I" terenu położonego w dzielnicy Dąbrówka w Sanoku

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. Nr 142 z 2001 r., poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami),

Rada Miasta Sanoka uchwala co następuje:

I.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sanoka uchwalonego uchwałą Nr XV/109/99 Rady Miasta Sanoka z dnia 29 czerwca 1999 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, dla terenu o powierzchni około 16,0 ha, położonego w dzielnicy Dąbrówka w mieście Sanok, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

   1) Załącznik Nr 1 – graficzny, stanowiący rysunek planu, wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000.

   2) Załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu zgłoszonych w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu.

   3) Załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

3. Załącznik Nr 1 - rysunek planu zawiera integralną część ustaleń planu, które obowiązują w zakresie zastosowanych oznaczeń określonych na rysunku planu jako obowiązujące.

§ 2

1. W granicach planu wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu, oznaczone na rysunku planu symbolami:

   1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym 1MN, 2MN, 3MN, 4MN,
   2) **U** – tereny zabudowy usługowej,
   3) **UZP** – tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą,
   4) **Z** – tereny zieleni nieurządzonej,
   5) **ZP** – tereny zieleni urządzonej, w tym 1ZP, 2ZP, 3ZP,

6) **Z/R** – tereny zieleni nieurządzonej, tereny rolnicze,
7) **KD-D** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, w tym 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4 KD-D,
8) **E** – teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej,

2. Linie rozgraniczające, o których mowa w ust. 1 są ściśle określone i mogą być przesuwane wyłącznie w odniesieniu do terenów skrzyżowania dróg oraz pomiędzy terenami dróg i zieleni, w zakresie niezbędnym do prawidłowego prowadzenia ciągów komunikacji.

3. W ramach terenów o określonym przeznaczeniu wydziela się tereny o różnych zasadach zagospodarowania, w tym:
   1) KS – parkingi,
   2) KDW – drogi wewnętrzne

4. Linie podziału wewnętrznego rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania w ramach jednego terenu o określonym przeznaczeniu mogą być przesuwane równolegle na całej długości maksymalnie do 2 m w obie strony przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

II.
USTALENIA WSPÓLNE DLA CAŁEGO TERENU OBJĘTEGO PLANEM

§ 3

1. Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić:
   1) przebiegi istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci i urządzeń a w przypadku występujących kolizji, zachowanie warunków realizacji inwestycji określonych przepisami odrębnymi lub przełożenie sieci w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu objętego planem,
   2) ukształtowanie terenu o znacznych spadkach, poprzez dostosowanie lokalizacji obiektów i technologii ich posadowienia do warunków geotechnicznych posadowienia obiektów na gruncie,
   3) położenie na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 430, poprzez zapewnienie ochrony czystości wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z ustaleniami § 7 ust.1 pkt 5 i 6 uchwały.

2. Zakazuje się lokalizowania usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko, o którym mowa w obecnie obowiązujących przepisach jest wymagany lub może być wymagany oraz usług komunikacji i usług związanych z obsługą środków transportu.

3. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenów objętych planem, wyłącznie w przypadku gdy nie ograniczy to możliwości ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

§ 4

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla stanowiska archeologicznego, w zasięgu oznaczonym na rysunku planu.

2. W strefie ochrony konserwatorskiej obowiązuje:
   1) respektowanie przepisów dotyczących ochrony zabytków,
   2) sposób zagospodarowania i warunki zabudowy jak dla terenu 1MN.

§ 5

1. Zasady podziału terenów:
   1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu stanowią obowiązujące linie podziału terenów na działki, z zastrzeżeniem § 2 ust. 2 uchwały,
   2) linie podziału wewnętrznego na tereny o różnych zasadach zagospodarowania stanowią obowiązujące linie podziału terenów na działki, z zastrzeżeniem § 2 ust. 4 uchwały,
   3) podziału na działki, w ramach jednego terenu o określonym przeznaczeniu, należy dokonać zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu, przy czym:
      a) obowiązuje wyznaczony na rysunku planu kierunek linii podziału z możliwością odchylenia maksymalnie do 5^0,
      b) linie podziału mogą być przesuwane tak aby szerokość frontu działki wynosiła:
         - nie mniej niż 18,0 m i nie więcej niż 35,0 m dla działek usytuowanych krótszą granicą od strony dojazdu,
         - nie mniej niż 30,0 m i nie więcej niż 50,0 m dla działek usytuowanych dłuższą granicą od strony dojazdu,
         - należy zapewnić sposób i kierunek dostępności komunikacyjnej poszczególnych działek zgodnie z zasadą określoną w § 6 uchwały,
      c) ustalenia punktu b) tiret jeden i dwa nie dotyczą działek o kształcie nieregularnym, przeciętych pod skosem drogą, w tym przypadku szerokość frontu działki należy mierzyć według naprzeciwległego boku,
   4) dla terenów zabudowy mieszkaniowej MN dopuszcza się zmianę ilości działek wyznaczonych na rysunku planu pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w punktach 3 i 5,
   5) zakazuje się wydzielania działek pod dojazdy indywidualne dla obsługi więcej niż 5 działek budowlanych, chyba że dojazd będzie łączył w linii prostej dwie drogi publiczne,
   6) dopuszcza się wydzielenie z terenów ZP, UZP i U działek pod ciągi piesze ogólnodostępne,
   7) dopuszcza się podział terenów UZP, U i Z/R jeżeli ustalenia dla tych terenów tak stanowią,
   8) wielkość działek budowlanych określają ustalenia dla poszczególnych terenów.

2. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości.

§ 6

1. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:
   1) dostępność komunikacyjna terenów objętych planem z dróg publicznych KD-D, w tym istniejącej ulicy Kruczej – 1KD-D oraz projektowanych ulic dojazdowych – 2 KD-D i 3 KD-D, które łączą wewnętrzny układ komunikacyjny osiedla z układem zewnętrznym poprzez ulicę M. Konopnickiej i ulicę Kalinową, w tym:
      a) dostępność bezpośrednia dla działek przylegających do pasa drogowego drogi publicznej w przypadku, gdy działka nie przylega do drogi wewnętrznej KDW lub dojazdu indywidualnego,
      b) dostępność pośrednia:
         - drogami wewnętrznymi KDW,
         - dojazdami indywidualnymi z dróg KDW lub dróg publicznych,
      c) dopuszcza się inny sposób prowadzenia dojazdów wewnętrznych niż pokazano na rysunku planu, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

   2) ciągi piesze ogólnodostępne należy realizować wzdłuż ciągów komunikacji kołowej oraz według potrzeb, na terenach ZP, U i UZP.

   3) obsługa w zakresie miejsc parkingowych:

a) miejsca parkingowe ogólnodostępne należy lokalizować na terenach komunikacji KS oraz KDW,
b) dla terenów usługowych U i UZP należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe na 20 m^2 powierzchni ogólnej budynków i 1 miejsce na 2 zatrudnionych,
c) dla terenów mieszkaniowych MN należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe, niezależnie od miejsca w garażu, na terenie każdej działki budowlanej, a w przypadku lokalizacji funkcji usługowej dodatkowo minimum 1 miejsce na 20 m^2 powierzchni ogólnej usługi, lecz nie mniej niż jedno.

§ 7

1. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:

1) Zaopatrzenie w energię elektryczną:
a) należy zapewnić obsługę terenu z projektowanej stacji transformatorowej zasilanej z istniejącej linii 15 kV poprzez projektowaną na terenie E stację transformatorową oraz dodatkowo w zachodniej części terenu z istniejącej stacji transformatorowej zlokalizowanej poza granicami planu;
b) kable niskiego napięcia należy prowadzić do poszczególnych działek i obiektów w ciągach komunikacji publicznej i wewnętrznej.

2) Zaopatrzenie w wodę:
a) należy zapewnić obsługę terenu z istniejącej sieci wodociągowej przebiegającej po północno-zachodniej stronie terenu z włączeniem do wodociągu przebiegającego w ul. M. Konopnickiej,
b) sieć prowadzić w układzie pierścieniowo-rozdzielczym, w ciągach komunikacji publicznej i wewnętrznej.
c) istniejące sieci dostosować do nowych warunków pracy.

3) Zaopatrzenie w gaz
a) należy zapewnić obsługę terenu z istniejących gazociągów średniego ciśnienia,
b) rozbudowa sieci gazowej średniego ciśnienia w układzie pierścieniowo-rozdzielczym wzdłuż ciągów komunikacji publicznej i wewnętrznej.

4) Uzbrojenie terenu w sieć telekomunikacyjną.
a) należy zapewnić obsługę terenu poprzez rozbudowę istniejącej sieci teletechnicznej,
b) lokalizowanie linii kablowej oraz urządzeń teletechnicznych w ciągach komunikacji publicznej i wewnętrznej, w tym pod chodnikami lub pasami zieleni w układzie równoległym do ulic lub linii zabudowy.

5) Odprowadzenie ścieków bytowych oraz powstałych w wyniku prowadzonej działalności usługowej:
a) należy zapewnić obsługę terenu poprzez planowaną kanalizację sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni,
b) z terenów usytuowanych w centralnej i północno-wschodniej części planu odprowadzenie ścieków do istniejących kanałów sanitarnych usytuowanych w ciągach ulic Kruczej i M. Konopnickiej,
c) z terenów usytuowanych w zachodniej i południowo-zachodniej części planu odprowadzenie ścieków do planowanego kanału sanitarnego usytuowanego wzdłuż cieku wodnego z włączeniem do istniejącego kanału usytuowanego po północnej stronie poza granicą planu w kierunku ul. M. Konopnickiej,
d) sieci lokalizować w ciągach komunikacji publicznej i wewnętrznej, pod chodnikami lub pasami zieleni w układzie równoległym do ulic lub linii zabudowy.

6) Odprowadzenie wód opadowych:

a) wody opadowe z ulic i placów oraz terenów zabudowy należy odprowadzać do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej z włączeniem w rejonie skrzyżowania ulicy Kruczej i ulicy M. Konopnickiej, po jej rozbudowie,
b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych planowaną siecią do cieku wodnego zlokalizowanego po północnej stronie terenu objętego planem, w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

7) Gromadzenie odpadów komunalnych oraz związanych z prowadzoną działalnością usługową, w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w mieście, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8) Ogrzewanie budynków indywidualne z zastosowaniem rozwiązań technologicznych nie uciążliwych dla środowiska.

2. Dopuszcza się inne niż wymienione w punktach 1 – 6 włączenie planowanych sieci do sieci istniejących oraz ich lokalizację, przy zachowaniu pozostałych zasad zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną.

§ 8

1. Do czasu realizacji ustaleń planu tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy.
2. Dopuszcza się czasowy sposób zagospodarowania jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów objętych planem tak stanowią.

III.

USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM

§ 9

Na wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowej (MN) dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej w budynku mieszalnym, na powierzchni nie przekraczającej 35% powierzchni całkowitej budynku oraz pod warunkiem, że prowadzona działalność nie będzie wymagała urządzenia więcej niż jednego miejsca postojowego.

§ 10

1. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1MN:**

1) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej na działkach przylegających bezpośrednio do dróg publicznych 1KD-D i 2 KD-D pod następującymi warunkami:
   a) funkcję usługową należy realizować w kondygnacji parteru, w jednym budynku z funkcją mieszkaniową, ,
   b) powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie może przekraczać powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej,

2) należy wydzielić drogi wewnętrzne KDW, przy czym:
   a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 10,0 m, z poszerzeniem w miejscu włączenia do drogi publicznej,
   b) szerokość jezdni minimum 4,5 m,
   c) dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenu jako ciągu pieszo jezdnego,

3) na terenie 1MN mogą być lokalizowane następujące budynki - mieszkalne lub mieszkalno-usługowe wolnostojące i bliźniacze, gospodarcze, garażowe lub gospodarczo-garażowe,
4) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków na jednej działce, w tym jeden mieszkalny lub mieszkalno-usługowy, drugi garażowy, gospodarczy lub gospodarczo-garażowy,

5) na działkach przyległych do ciągów komunikacyjnych KDW dopuszcza się lokalizację budynków nie zawierających funkcji mieszkalnej w granicy działki jako zabudowy bliźniaczej, na pozostałych terenach należy lokalizować budynki wolnostojące lub zespolone z budynkiem mieszkalnym,

6) ustala się następujące linie lokalizacji zabudowy, o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu:
   a) od strony ulicy M. Konopnickiej:
      - linia zabudowy w odległości 12 m od krawędzi jezdni drogi, obowiązująca dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych, nieprzekraczalna dla pozostałych budynków,
   b) od strony drogi 1KD-D - ul. Kruczej:
      - linia zabudowy, w odległości 8,0 – 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi, w której należy lokalizować budynki mieszkalne lub mieszkalno-usługowe narożnikami, w układzie równoległym do granic działki, przebiegających na kierunku północ-południe,
      - linia jest nieprzekraczalną linią zabudowy dla pozostałych budynków,
   c) od strony projektowanej drogi dojazdowej 2KD-D:
      - linia zabudowy obowiązująca, w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi, w której należy lokalizować budynki mieszkalne lub mieszkalno-usługowe narożnikami lub ścianą pełną, w układzie równoległym do granic działki, przebiegających na kierunku północ-południe,
      - linia jest nieprzekraczalną linią zabudowy dla pozostałych budynków,
   d) od strony dróg wewnętrznych KDW:
      - linie zabudowy nieprzekraczalne dla wszystkich budynków,
      - budynki mieszkalne należy lokalizować w pierwszej linii zabudowy od dróg KDW, pozostałe budynki w tej linii lub dalszej,
   e) w przypadku przesunięcia linii rozgraniczającej drogę KDW, w stosunku do oznaczenia na rysunku planu, stosownie do ustaleń § 2 ust. 4, należy przesunąć linię zabudowy o tą samą wielkość,

7) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 30 %,

8) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60%,

9) należy przyjąć poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

10) wielkości działek:
   a) wielkość działki budowlanej dla działek istniejących, w granicach od 0,50 ha do 0,12 ha,
   b) wielkość działki budowlanej dla działek nowowydzielonych, w granicach od 0,07 ha do 0,12 ha,
   c) minimalna szerokość dojazdu indywidualnego 4,5 m,

11) cechy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
   a) budynki o jednej lub dwóch kondygnacjach nadziemnych, przy czym drugą należy realizować w poddaszu,
   b) poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu nie może przekraczać 10,0 m wysokości liczonej od najniżej położonej na terenie krawędzi ściany budynku,
   c) poziom lokalizacji parteru na wysokości maksymalnej 2,0 m, licząc od najniżej położonej na terenie krawędzi ściany budynku,

d) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym z ewentualnymi naczółkami i facjatami,
e) kąt nachylenia głównych połaci dachowych $35^0 - 45^0$,
f) kierunki głównych kalenic:
   - dla budynków lokalizowanych na działkach wzdłuż ul. M. Konopnickiej kierunki równoległe do osi tej drogi z możliwością odchylenia do 5^0,
   - dla budynków lokalizowanych wzdłuż dróg 1KD-D i 2KD o kierunku wschód-zachód, z możliwością odchylenia do 5^0,
   - w pozostałych przypadkach kierunek kalenicy głównej dachu musi być prostopadły lub równoległy do osi drogi wewnętrznej KDW, z możliwością odchylenia do 5^0,
g) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, bordowe, brązowe lub grafitowe (ciemnoszare),
h) zakaz stosowania kolorystyki elewacji o jaskrawej barwie,

12) cechy pozostałych budynków:

a) budynki jedno lub dwukondygnacyjne przy czy drugą kondygnację należy realizować w poddaszu,
b) wysokość budynków do kalenicy lub szczytu dachu nie większa niż 8,0 m,
c) dachy dwuspadowe lub czterospadowe o pokryciu i kącie nachylenia połaci jak w budynku mieszkalnym zlokalizowanym na tej samej działce, z tolerancją do 10^0,
d) na budynkach dobudowanych do budynku mieszkalnego dopuszcza się realizację tarasów,

13) ogrodzenia od strony frontu działki:

a) lokalizować w liniach rozgraniczających drogi,
b) wysokość ogrodzeń od 1,30 m do 1,50 m,
c) użyte materiały wykończeniowe jak w budynku mieszkalnym.

2. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

§ 11

1. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 MN.**

1) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej na działkach przylegających bezpośrednio do drogi publicznej 1KD-D pod następującymi warunkami:
   a) funkcję usługową należy realizować w kondygnacji parteru, w jednym budynku z funkcją mieszkaniową,
   b) powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie może przekraczać powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej,

2) należy wydzielić drogę wewnętrzną KDW, przy czym:

   a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających minimum 7,0 m z poszerzeniem na plac manewrowy,
   b) szerokość jezdni minimum 3,5 m,
   c) dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenu jako ciągu pieszo jezdnego,

3) na terenie 2MN mogą być lokalizowane następujące budynki: mieszkalne lub mieszkalno-usługowe wolnostojące i bliźniacze, gospodarcze, garażowe lub gospodarczo-garażowe.

4) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków na jednej działce, w tym jeden mieszkalny lub mieszkalno-usługowy, drugi garażowy, gospodarczy lub gospodarczo-garażowy,

5) dopuszcza się lokalizację budynków nie zawierających funkcji mieszkalnej w granicy sąsiednich działek budowlanych, jako zabudowy bliźniaczej,

6) ustala się następujące linie lokalizacji zabudowy, o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu:
   a) linia zabudowy od strony drogi 1KD-D - ul. Kruczej oraz drogi 3 KD-D, w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej,
      - w linii zabudowy należy lokalizować budynki mieszkalne lub mieszkalno-usługowe narożnikami, w układzie równoległym do granicy działki, przebiegającej na kierunku wschód-zachód,
      - linia jest nieprzekraczalną linią zabudowy dla pozostałych budynków,
   b) linie zabudowy od strony drogi wewnętrznej KDW w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę, nieprzekraczalne dla wszystkich budynków,
   c) w przypadku przesunięcia linii rozgraniczającej drogę KDW, w stosunku do oznaczenia na rysunku planu, należy przesunąć linię zabudowy o tą samą wielkość,

7) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 30 %,

8) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60%,

9) należy przyjąć poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

10) wielkości działek:
   a) wielkość działki budowlanej w granicach od 0,08 ha do 0,12 ha,
   b) szerokość dojazdu indywidualnego nie mniejsza niż 4,5 m,

11) cechy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
   a) budynki o jednej lub dwóch kondygnacjach nadziemnych, przy czym drugą należy realizować w poddaszu,
   b) poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu nie może przekraczać 10 m wysokości licznej od najniżej położonej na terenie krawędzi ściany budynku,
   c) poziom lokalizacji parteru na wysokości maksymalnej 2 m, licząc od najniżej położonej na terenie krawędzi ściany budynku,
   d) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym z ewentualnymi naczółkami i facjatami,
   e) kąt nachylenia głównych połaci dachowych $30 - 45^0$,
   f) dla budynków lokalizowanych wzdłuż drogi 1KD-D kalenice o kierunku wschód-zachód, z możliwością odchylenia do 5^0, w układzie prostopadłym do granic działki,
   g) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, brązowe, bordowe lub grafitowe (ciemnoszare),
   h) zakaz stosowania kolorystyki elewacji o jaskrawej barwie,

12) cechy pozostałych budynków:
   a) budynki jedno lub dwukondygnacyjne przy czy drugą kondygnację należy realizować w poddaszu,
   b) wysokość budynków do kalenicy lub szczytu dachu nie większa niż 8,0 m,
   c) dachy dwuspadowe lub czterospadowe o pokryciu i kącie nachylenia połaci jak w budynku mieszkalnym zlokalizowanym na tej samej działce, z tolerancją do 10^0,
   d) na budynkach dobudowanych do budynku mieszkalnego dopuszcza się realizację tarasów,

13) ogrodzenia od strony frontu działki:

a) lokalizować w liniach rozgraniczających drogi,
b) wysokość ogrodzeń od 1,30 m do 1,50 m,
c) użyte materiały wykończeniowe jak w budynku mieszkalnym.

2. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

§ 12

1. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 3 MN**.

1) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej na działkach przylegających bezpośrednio do dróg publicznych 1KD-D i 2 KD-D pod następującymi warunkami:
   a) funkcję usługową należy realizować w kondygnacji parteru, w jednym budynku z funkcją mieszkaniową,
   b) powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie może przekraczać powierzchni użytkowej funkcji mieszkalnej,

2) należy wydzielić drogi wewnętrzne KDW, przy czym:
   a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających 8,0 – 10,0 m z poszerzeniem w miejscu włączenia do drogi publicznej oraz placu manewrowego,
   b) szerokość jezdni minimum 4,5 m,
   c) dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenu jako ciągu pieszo jezdnego,

3) na terenie 3MN mogą być lokalizowane następujące budynki: mieszkalne lub mieszkalno-usługowe wolnostojące i bliźniacze, gospodarcze, garażowe lub gospodarczo-garażowe,

4) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków na jednej działce, w tym jeden mieszkalny lub mieszkalno-usługowy, drugi garażowy, gospodarczy lub gospodarczo-garażowy,

5) dopuszcza się lokalizację budynków nie zawierających funkcji mieszkalnej, na działkach przyległych do ciągów komunikacyjnych KDW, w granicy działki jako zabudowy bliźniaczej, na pozostałych terenach należy lokalizować budynki wolnostojące lub zespolone z budynkiem mieszkalnym,

6) ustala się następujące linie lokalizacji zabudowy, o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu:
   a) od strony ulicy M. Konopnickiej:
      - linia zabudowy w odległości 12,0 do 15,0 m od krawędzi jezdni drogi, obowiązująca dla budynków mieszkalnych, nieprzekraczalna dla pozostałych budynków,
   b) od strony drogi 1KD-D - ul. Kruczej:
      - linia zabudowy nieprzekraczalna, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi,
   c) od strony projektowanej drogi dojazdowej 2KD-D:
      - linie zabudowy obowiązujące dla budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych i nieprzekraczalne dla pozostałych budynków w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi,
   d) od strony dróg wewnętrznych KDW:
      - linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę, nieprzekraczalne dla wszystkich budynków,
      - budynki mieszkalne lokalizować w pierwszej linii zabudowy,

e) w przypadku przesunięcia linii rozgraniczającej drogę KDW, w stosunku do oznaczenia na rysunku planu, należy przesunąć linię zabudowy o tą samą wielkość,

7) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 25 %,

8) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70%,

9) należy przyjąć poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,

10) wielkości działek:
   a) wielkość działki budowlanej dla działek istniejących oraz działek projektowanych lokalizowanych w pierwszym i drugim rzędzie od ul. M. Konopnickiej od 0,06 ha do 0,18 ha,
   b) wielkość działki budowlanej dla pozostałych działek 0,08 ha do 0,18 ha
   c) minimalna szerokość dojazdu indywidualnego 4,5 m,

11) cechy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
   a) budynki o jednej lub dwóch kondygnacjach nadziemnych, przy czym drugą należy realizować w poddaszu,
   b) poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu nie może przekraczać 10 m wysokości licznej od najniżej położonej na terenie krawędzi ściany budynku,
   c) poziom lokalizacji parteru na wysokości maksymalnej 2,0 m, licząc od najniżej położonej na terenie krawędzi ściany budynku,
   d) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym z ewentualnymi naczółkami i facjatami,
   e) kąt nachylenia głównych połaci dachowych $35^0 - 45^0$,
   f) dla budynków zlokalizowanych na działkach przylegających do terenów zieleni ZP od strony południowej granicy planu, w przypadku realizacji kalenic, kierunek kalenicy głównej dachu na kierunku wschód-zachód, z możliwością odchylenia do 5^0,
   g) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, brązowe, bordowe lub grafitowe (ciemnoszare),
   h) zakaz stosowania kolorystyki elewacji o jaskrawej barwie,

12) cechy pozostałych budynków:
   a) budynki jedno lub dwukondygnacyjne przy czy drugą kondygnację należy realizować w poddaszu,
   b) wysokość budynków do kalenicy lub szczytu dachu nie większa niż 8,0 m,
   c) dachy dwuspadowe lub czterospadowe o pokryciu i kącie nachylenia połaci jak w budynku mieszkalnym zlokalizowanym na tej samej działce, z tolerancją do 10^0,
   d) dla budynków dobudowanych do budynku mieszkalnego dopuszcza się realizację tarasów,

13) ogrodzenia od strony frontu działki:
   a) lokalizować w liniach rozgraniczających drogi,
   b) wysokość ogrodzeń od 1,30 m do 1,50 m,
   c) użyte materiały wykończeniowe jak w budynku mieszkalnym.

2. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

§ 13

1. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 4 MN.**

1) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej na działkach przylegających bezpośrednio do drogi publicznej 1KD-D oraz 3KD-D pod następującymi warunkami:
   a) funkcję usługową należy realizować w kondygnacji parteru, w jednym budynku z funkcją mieszkaniową, ,
   b) powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie może przekraczać powierzchni użytkowej funkcji mieszkalnej,

2) ustala się następujące linie lokalizacji zabudowy, o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu:
   a) od strony drogi 1KD-D - ul. Kruczej:
      - linia zabudowy nieprzekraczalna, w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi,
      - budynki mieszkalne należy lokalizować w pierwszym rzędzie zabudowy od tej drogi,
   b) od strony projektowanej drogi dojazdowej 3KD-D:
      - linia zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi, nieprzekraczalna dla wszystkich budynków,

3) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków na jednej działce, w tym jeden mieszkalny lub mieszkalno-usługowy oraz garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego,

4) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 30 %,

5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60%,

6) należy przyjąć poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,

7) wielkości działek:
   a) wielkość działki budowlanej 0,07 ha do 0,16 ha,
   b) minimalna szerokość dojazdu indywidualnego 4,5 m,

8) cechy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
   a) budynki o jednej lub dwóch kondygnacjach nadziemnych, przy czym drugą należy realizować w poddaszu,
   b) poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu nie może przekraczać 10 m wysokości licznej od najniżej położonej na terenie krawędzi ściany budynku,
   c) poziom lokalizacji parteru na wysokości maksymalnej 2 m, licząc od najniżej położonej na terenie krawędzi ściany budynku,
   d) dachy o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym z ewentualnymi naczółkami i facjatami,
   e) kąt nachylenia głównych połaci dachowych $35^0 - 45^0$,
   f) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, brązowe, bordowe lub grafitowe (ciemnoszare),
   g) zakaz stosowania kolorystyki elewacji o jaskrawej barwie,

9) cechy pozostałych budynków:
   a) budynki jedno lub dwukondygnacyjne przy czy drugą kondygnację należy realizować w poddaszu,
   b) wysokość budynków do kalenicy lub szczytu dachu nie większa niż 8,0 m,
   c) dachy dwuspadowe lub czterospadowe o pokryciu i kącie nachylenia połaci jak w budynku mieszkalnym zlokalizowanym na tej samej działce, z tolerancją do 10^0,
   d) na budynkach dobudowanych do budynku mieszkalnego dopuszcza się realizację tarasów,

10) ogrodzenia od strony frontu działki:

a) lokalizować w liniach rozgraniczających drogi,
b) wysokość ogrodzeń od 1,30 m do 1,50 m,
c) użyte materiały wykończeniowe jak w budynku mieszkalnym.

2. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

§ 14

1. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy **terenu zabudowy usługowej - U.**

1) należy lokalizować usługi handlu i rzemiosła,

2) dopuszcza się lokalizację usług gastronomii, kultury i zdrowia, na powierzchni nie większej niż 50 % powierzchni terenu U oraz funkcję mieszkalną w postaci jednego mieszkania w każdym budynku usługowym, na jego ostatniej kondygnacji,

3) dopuszcza się urządzenie placu jako miejsca ogólnodostępnego z budynków usługowych i dróg publicznych,

4) dopuszcza się podział terenu na maksymalnie cztery działki budowlane, w tym jedną przeznaczoną w całości lub części pod parking ogólnodostępny, przy czym linie podziału należy prowadzić w układzie prostopadłym do osi drogi 1KD-D lub 3 KD-D.

5) ustala się obowiązującą linię lokalizacji budynków usługowych od strony projektowanej drogi dojazdowej 3KD-D oraz nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi 1 KD-D, zgodnie z rysunkiem planu,

6) w zabudowie lokalizowanej wzdłuż drogi 3 KD-D należy realizować akcent przestrzenny jako część budynku wyróżniającą się z bryły głównej budynku lub jako budynek wyróżniający się z zespołu budynków, poprzez zastosowaną formę architektoniczną lub wysokość – akcent może być przesunięty w stosunku do lokalizacji oznaczonej na rysunku planu, o nie więcej niż 10,0 m w obie strony, wzdłuż linii zabudowy,

7) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 35 %,

8) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%,

9) należy przyjąć poziom hałasu na granicy terenu jak w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,

10) cechy budynków usługowych:

a) budynki o maksymalnie trzech kondygnacjach nadziemnych,
b) maksymalna wysokość budynków do kalenicy szczytu dachu lub górnej najwyżej położonej powierzchni stropodachu 12m, co nie dotyczy akcentu przestrzennego,
c) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym lub czterospadowym, z ewentualnymi naczółkami i facjatami,
d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30 do 45^0 lub od 5 do 10^0, taki sam dla wszystkich budynków lokalizowanych na terenie U, przy czym dotyczy to bryły głównej budynku,

11) zakaz lokalizacji ogrodzeń od strony dróg 3 KD-D i 1KD-D,

2. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

§ 15

1. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy **terenu zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą - UZP.**

   1) należy lokalizować usługi oświaty,
   2) dopuszcza się lokalizację usług handlu, sportu, kultury i zdrowia na powierzchni nie większej niż 50% powierzchni terenu UZP,
   3) dopuszcza się podział terenu na dwie działki budowlane, przy czym granica podziału musi być prostopadła do linii rozgraniczającej drogę KDW na terenie 2MN,
   4) ustala się obowiązującą linię dla lokalizacji budynku lub budynków w pierwszej linii zabudowy od strony projektowanej drogi dojazdowej 3KD-D, zgodnie z rysunkiem planu,
   5) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków usługowych,
   6) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 15%,
   7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60%,
   8) należy przyjąć poziom hałasu na granicy terenu, jak w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
   9) cechy budynków usługowych:
      a) budynki o maksymalnie trzech kondygnacjach nadziemnych,
      b) maksymalna wysokość budynków do kalenicy szczytu dachu lub górnej najwyżej położonej powierzchni stropodachu 12,0m,
      c) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym lub czterospadowym, z ewentualnymi naczółkami i facjatami,
      d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych $30^0 - 45^0$ lub $5^0 - 10^0$, jednakowy dla wszystkich budynków lokalizowanych na terenie UZP, przy czym dotyczy to bryły głównej budynku.

2. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

§ 16

1. Zasady zagospodarowania **terenu zieleni urządzonej - 1ZP.**

   1) Teren zagospodarować pod zieleń o charakterze izolacyjnym stanowiącym ochronę przed uciążliwością związaną z użytkowaniem drogi zbiorczej,
   2) Dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie ciągów pieszych, obiektów małej architektury, urządzeń reklamowych wolnostojących o wysokości do 6,0 m oraz elementów ochrony akustycznej.

2. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

§ 17

1. Zasady zagospodarowania **terenu zieleni urządzonej - 2ZP.**

1) Teren zagospodarować pod zieleń o charakterze izolacyjnym stanowiącym ochronę przed uciążliwością związaną z użytkowaniem drogi zbiorczej,
2) Dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie ciągów pieszych, obiektów małej architektury, urządzeń reklamowych wolnostojących o wysokości do 6,0 m oraz elementów ochrony akustycznej.

2. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

§ 18

1. Zasady zagospodarowania **terenu zieleni urządzonej - 3 ZP.**

1) Teren zagospodarować pod zieleń urządzoną niską i wysoką,

2) Na terenie KS należy realizować parking ogólnodostępny o powierzchni parkowania maksymalnie do 0,10 ha,

3) Dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie:

a) ciągów pieszych,
b) obiektów małej architektury,
c) placów zabaw dla dzieci,

4) udział powierzchni biologiczne czynnej minimum 70 %,

2. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

§ 19

1. Zasady zagospodarowania **terenu zieleni Z.**

1) teren zagospodarować pod zieleń niską związaną z obudową biologiczną cieku wodnego,
2) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych nie związanych z funkcjonowaniem cieku,
3) dopuszcza się lokalizowanie ciągów pieszych, w układzie prostopadłym do cieku wodnego jako jego przekroczeń oraz ciągu pieszo-jezdnego wzdłuż południowej granicy terenu dla obsługi cieku wodnego,

2. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

§ 20

1. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy **terenu zieleni i tereny rolnicze Z/R.**

1) teren zagospodarować pod zieleń i uprawy sadownicze,
2) dopuszcza się przeznaczenie terenu wyłącznie pod zieleń lub wyłącznie pod uprawy sadownicze;
3) zakazuje się lokalizowania budynków, tymczasowych obiektów budowlanych oraz obiektów małej architektury.

2. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

§ 21

1. Zasady zagospodarowania **terenu pasa drogowego drogi publicznej klasy dojazdowej - 1KD-D**.

   1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, nie mniejsza niż 10,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,

   2) szerokość jezdni nie mniejsza niż 5,0 m,

   3) realizacja chodników obustronnych,

   4) nie dopuszcza się lokalizowania miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi,

   5) nie dopuszcza się lokalizowania reklam,

2. Tymczasowe zagospodarowanie terenu:
   - do czasu uzyskania pozwolenia na budowę ulicy zbiorczej sąsiadującej od południa z terenem objętym planem dopuszcza się zagospodarowanie terenu drogi 1KD-D na odcinku od skrzyżowania z drogą 2 KD-D do południowej granicy planu jako ciągu pieszo-jezdnego lub jako drogi wewnętrznej o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 5,0 m,

3. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

§ 22

1. Zasady zagospodarowania **terenu pasa drogowego drogi publicznej klasy dojazdowej - 2KD-D**.
   1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, nie mniejsza niż 13,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
   2) szerokość jezdni nie mniejsza niż 5,0 m,

   3) realizacja chodników co najmniej jednostronnych,

   4) nie dopuszcza się lokalizowania miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulicy,

   5) nie dopuszcza się lokalizowania reklam,
   6) należy zapewnić odwodnienie terenu drogi w sposób nie powodujący zalewania wodami opadowymi działek położonych po jej północnej stronie, na terenie 1MN.

3. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

§ 23

1. Zasady zagospodarowania **terenu pasa drogowego drogi publicznej klasy dojazdowej - 3KD-D**.
   1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, nie mniejsza niż 13,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
   2) szerokość jezdni nie mniejsza niż 5,0 m,
   3) realizacja chodników co najmniej jednostronnych,
   4) nie dopuszcza się lokalizowania miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulicy,
   5) nie dopuszcza się lokalizowania reklam,

2. Tymczasowe zagospodarowanie terenu:

- do czasu uzyskania pozwolenia na budowę ulicy zbiorczej sąsiadującej od południa z terenem objętym planem dopuszcza się zagospodarowanie terenu jako ciągu pieszo-jezdnego lub jako drogi wewnętrznej - o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 8,0 m.

3. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

§ 24

1. Zasady zagospodarowania **terenu pasa drogowego drogi publicznej klasy dojazdowej - 4KD-D**.
   1) teren należy zagospodarować jako fragment pasa drogowego drogi publicznej klasy dojazdowej,
   2) szerokość terenu zgodnie z rysunkiem planu,
   3) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
   4) szerokość jezdni nie mniejsza niż 5,0 m,
   5) nie dopuszcza się lokalizowania reklam,

2. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

§ 25

1. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy **terenu infrastruktury technicznej elektroenergetycznej - E.**

   1) teren należy zagospodarować pod lokalizację stacji transformatorowej dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na obszarze planu,
   2) dostępność komunikacyjna terenu z drogi 3KD-D bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną KDW na terenie 2MN.

2. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

IV.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 26

Wykonanie uchwały zleca się Burmistrzowi Miasta Sanoka.

§ 27

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

RADA MIASTA SANOKA

Przewodniczący
Rady Miasta

Jan Pawlik

ZAŁĄCZNIK NR 2
do Uchwały Nr LIX/573/06
Rady Miasta Sanoka
z dnia 27 lipca 2006 r.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA
Jan Pawlik

Rozstrzygnięcie

w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu „KRUCZA I" zgłoszonych w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu

Uwagi nie uwzględnione przez Burmistrza Miasta Sanoka złożone do projektu planu, podlegające rozstrzygnięciu:

- **uwagi Pana Mariana Kopeć, zam. 38-500 Sanok, ul. Jagiellońska 51/19 złożone pismem z dnia 23 listopada 2005 r. (wpłynęły 23.11.2005 r.) oraz pismem z dnia 28 lutego 2006 r. (wpłynęły 2.03.2006 r).**

Treść uwag

Pan Marian Kopeć złożył protest dotyczący rodzaju przeznaczenia w planie działek nr ewid. 1452 i 1776/3 stanowiących jego własność. Wniósł o przeznaczenie ww. działek na cele mieszkaniowo-usługowe lub wykupienie całego terenu przez Urząd Miasta.

Przeznaczenie terenu w planie

W projekcie planu nieruchomość, w skład której wchodzą działki nr ewid. 1452 i 1776/3 przeznaczona jest pod:
- przebieg drogi publicznej (3KD-D), łączącej ulicę Kruczą z ulicą Kalinową,
- zieleń związaną z ciekiem wodnym (Z) oraz zieleń urządzoną (3ZP) - wąski pas terenu zlokalizowany pomiędzy projektowaną drogą a granicą planu,
- teren rolniczy/ zieleń nieurządzoną (Z/R), jako obszar o znacznych spadkach, niekorzystny dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, na którym dodatkowo utrudnione jest zagospodarowanie z uwagi na przebieg linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia,
- teren zabudowy mieszkaniowej – możliwość realizacji jednej działki zabudowy mieszkaniowej w ramach terenu 4MN.

Po przeanalizowaniu rozwiązań planu pod kątem wniesionych uwag stwierdzono, co następuje:

Realizacja projektowanej drogi publicznej 3KD-D współtworzącej układ komunikacji osiedla Krucza I jest niezbędna dla prawidłowego funkcjonowania terenu i jego powiązań z komunikacją miejską - ulicami M. Konopnickiej i Kalinową. Odcinek drogi przebiegający przez działkę Pana Kopeć zlokalizowany bezpośrednio przed węzłem komunikacyjnym u zbiegu ulic Kalinowej, projektowanej drogi zbiorczej „Z-ki" oraz projektowanej drogi 3KD-D. Z uwagi na ukształtowanie terenu o znacznych spadkach oraz konieczność zachowania odległości od projektowanego włączenia ulicy Kalinowej do ulicy Zbiorczej nie ma możliwości poprowadzenia ww. drogi poza działką skarżącego, która zajmuje cały obszar w południowo-zachodniej części planu, na styku z ulicą Kalinową. W związku z powyższym, stwierdza się, że przyjęty w planie przebieg projektowanej drogi stanowiącej część struktury funkcjonalnej projektowanego osiedla jest optymalny i należy go zachować bez zmian.

Odnosząc się do zagospodarowania terenu pomiędzy projektowaną drogą 3KD-D a granicą planu, stwierdza się, że nie znajduje uzasadnienia wydzielenie działki budowlanej z powstałego pasa terenu (część działki nr ewid. 1776/3 i fragmentu działki 1452/12), ponieważ leży on w obszarze zaprojektowanego ciągu zieleni urządzonej, wzdłuż cieku wodnego oraz terenów komunikacji ogólnodostępnej powiązanych z terenami usług i wyznaczenie jednej działki budowlanej (utworzenie większej ilości działek nie jest możliwe z uwagi na szczupłość terenu) w przyjętym układzie funkcjonalno-przestrzennym powoduje konflikt w użytkowaniu terenu.

Na części działki nr ewid. 1776/3, zlokalizowanej po południowej stronie projektowanej drogi dopuszczono możliwość wydzielenia jednej działki budowlanej, w ramach terenu 4MN. Pozostały teren posiada niekorzystne warunki dla lokalizacji zabudowy z uwagi na spadek terenu, przebieg linii elektroenergetycznej oraz sąsiedztwo węzłów komunikacji publicznej – w związku z powyższym przeznaczony został pod zieleń.

Rozstrzygnięcie:

Nie uwzględnia się uwag złożonych przez Pana Mariana Kopeć, zam. 38-500 Sanok, ul. Jagiellońska 51/19 złożonych pismem z dnia 23 listopada 2005 r. oraz pismem z dnia 28 lutego 2006 r.

ZAŁĄCZNIK NR 3
do Uchwały Nr LIX/573/06
Rady Miasta Sanoka
z dnia 27 lipca 2006 r.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA
Jan Pawlik

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji zapisanych w planie„KRUCZA I" inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Po zapoznaniu się z ustaleniami projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla mieszkaniowego „Krucza I", położonego w Sanoku oraz Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu przyjmuje się następujący harmonogram prac inwestycyjnych i sposób ich finansowania:

L.p.	Oznaczenie w mpzp.	Lata realizacji	Sposób finansowania
1.	droga dojazdowa 1KD-D (przebudowa)	2012 – 2016	*ze środków budżetu gminy ze środków pomocowych Uni Europejskiej,*
2.	droga dojazdowa 2KD-D (budowa)	2012 – 2016	
3.	droga dojazdowa 3KD-D (budowa)	2012 – 2016	
4.	droga dojazdowa 4KD-D (budowa odcinka drogi)	2012 – 2016	
5.	sieci uzbrojenia terenu	2012 – 2016	