Prawa miejskie - 1339

UCHWAŁA Nr XXVII / 201 / 08

Rady Miasta Sanoka

z dnia 15 maja 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Śródmieście m. Sanoka, o nazwie „Gieli – I".

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 późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.),

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 położonego w dzielnicy Śródmieście miasta Sanoka, o nazwie „GIELI – I" w granicach oznaczonych na rysunku planu, o pow. ok. 10,59ha
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 jednorodzinnej o pow. ok. 0,30ha
   2) **MW1, MW2** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o pow. ok. 2,60ha,
   3) **U1** – tereny zabudowy usługowej o pow. ok.1,99ha
   4) **U2, U3** – tereny koncentracji usług o pow. ok. 2,43ha,
   5) **PM1,PM2, PM3** – tereny miejskiej przestrzeni publicznej o pow. ok.0,57ha,
   6) **ZN** – tereny zieleni nieurządzonej o pow. ok. 0,15ha,
   7) **KU** – tereny urządzeń komunikacyjnych o pow. ok. 0,56ha,
   8) **KP** – tereny parkingów o pow. ok. 0,47ha,
   9) **KDL1, KDL2, KDL3, KDD1, KDD2, KDD3** – tereny komunikacji drogowej o pow. ok. 1,46ha,
   10) **G** – tereny stacji redukcyjno – gazowej o pow. ok. 0,04ha,
   11) **W** – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę o pow. ok. 0,01ha,
   12) **E** – tereny urządzeń elektroenergetycznych o pow. ok. 0,01ha.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, o których mowa w ust. 1 są ściśle określone i mogą być przesuwane wyłącznie w odniesieniu do terenów skrzyżowania dróg, w zakresie niezbędnym do prawidłowego prowadzenia ciągów komunikacji.

II

USTALENIA WSPÓLNE DLA CAŁEGO TERENU OBJĘTEGO PLANEM

§ 3

1. Dla wszystkich kategorii terenów ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Utrzymuje się istniejącą zabudowę i urządzenia z możliwością ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu zasady, że podejmowane działania inwestycyjne będą

zgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenów,

2) Rozbudowa lub nadbudowa istniejących budynków jest dopuszczalna, jeżeli nie narusza przepisów odrębnych oraz pod warunkiem uwzględnienia zasad kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenu, określonych w planie.

3) Minimalna liczba miejsc postojowych zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:

a) tereny zabudowy jednorodzinnej MN:

- budynki jednorodzinne: 2 miejsca postojowe lub garażowe łącznie na 1 budynek mieszkalny,
- mieszkalno – usługowe: dla funkcji mieszkaniowej – j.w., dla funkcji usługowych - 25 m.p./1000 m^2 powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 30 m.p./100 zatrudnionych,

b) tereny zabudowy wielorodzinnej MW1, MW2:

- 0,8 m.p. na jedno mieszkanie,
- mieszkalno – usługowe: dla funkcji mieszkaniowej – j.w., dla funkcji usługowych - 25 m.p./1000 m^2 powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 30 m.p./100 zatrudnionych,

c) dla obiektów koncentracji usług U1, U2 - 35 m.p./1000 m^2 powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 30 m.p./100 zatrudnionych,

d) w terenach oznaczonych symbolem U3 należy dodatkowo, oprócz realizacji miejsc parkingowych zgodnie z pkt. c, zabezpieczyć dla potrzeb miasta 40 m.p./1000 m^2 powierzchni użytkowej publicznych, ogólnodostępnych miejsc parkingowych – łącznie 75 m.p./1000 m^2 powierzchni użytkowej.

2. Na całym obszarze objętym planem:

1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych typu „blaszak",

2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nietrwale związanych z gruntem w rozumieniu przepisów odrębnych,

3) nie dopuszcza się realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych zaliczanych do wymagających obligatoryjnie sporządzenia Raportu o oddziaływaniu na środowisko lub dla których może być wymagany Raport w rozumieniu przepisów odrębnych,

4) zakazuje się lokalizacji placów składowych,

5) zakazuje się lokalizacji obiektów handlu hurtowego.

3. Ochroną obejmuje się obiekty wpisane do ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, podlegające ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych.
4. Obowiązują następujące zasady i wymagania dotyczące ochrony obiektów zabytkowych powołanych w ust. 3:
   1) Obowiązuje ochrona substancji zabytkowej i detali architektonicznych obiektów zabytkowych, w przypadku obiektów zdegradowanych przywrócenie zabytku do jak najlepszego stanu,
   2) Zakazuje się przekształceń obiektów oraz ich bezpośredniego otoczenia, powodujących obniżenie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych tych obiektów,
   3) Dopuszcza się i przebudowę i zmianę funkcji obiektów zabytkowych przy zachowaniu cech stylowych, gabarytów bryły, kształtu dachu oraz detalu architektonicznego.
5. Dla celów ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi. Poziom hałasu nie może przekraczać:
   1) Tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej oraz związane z działalnością gospodarczą (MN, MW) powinny spełniać wymogi określone dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
   2) Tereny koncentracji usług (U2, U3) powinny spełniać wymogi określone dla budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem osób,
6. W granicach całego terenu objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi mieszkańców miasta w zakresie:
   1) Odprowadzania i oczyszczania ścieków (w tym m.in. przepompownie ścieków),
   2) Zaopatrzenia w energię elektryczną w systemie skablowanym ziemnym (w tym m.in. stacji transformatorowych),
   3) Zaopatrzenia w gaz i ciepło oraz telekomunikacji (w tym m.in. stacji redukcyjnych gazu),
   4) Ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu.

7. Za zgodne z planem dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo – jezdnych w tym ścieżek rowerowych do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy.
8. Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić:
   1) Przebiegi istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odrębnymi odległości lokalizacyjnych 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,
9. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenów objętych planem, wyłącznie w przypadku gdy nie ograniczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

§ 4

Zasady podziału terenów na działki:

1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu stanowią obowiązujące linie podziału terenów na działki, z zastrzeżeniem § 2 ust. 2 uchwały,
2. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:

1) Podział nieruchomości powinien zapewniać możliwość:
   a) zagospodarowania wydzielonych działek w sposób zgodny z określonym w planie przeznaczeniem terenu i z warunkami jego zagospodarowania,
   b) dostępu do drogi publicznej dla każdej nowowydzielonej działki,
   c) doprowadzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej oraz telekomunikacyjnej,
   d) prawidłowego układu funkcjonalno-przestrzennego terenu będącego przedmiotem podziału, w szczególności w zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru oraz czytelnego układu kompozycyjnego,
2) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych położonych w poszczególnych terenach winna wynosić:
   a) dla terenów oznaczonych symbolem MN – 4,5 a,

b) dla terenów oznaczonych symbolem MW – nie mniej niż 10 a nie więcej niż 50 a,

c) dla terenów oznaczonych symbolem U1, U2, U3 – nie mniej niż 8 a nie więcej niż 30 a.

3) Minimalna wielkość działek podana dla poszczególnych terenów nie obowiązuje w przypadku:

a) dokonywania podziałów pod drogi, place oraz podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych,

b) dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową.

4) Każda nowowydzielona działka budowlana powinna mieć zapewnioną minimalną szerokość frontu działki i kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego:

a) nie mniej niż 18,0 m i nie więcej niż 35,0 m dla działek usytuowanych krótszą granicą od strony dojazdu,

b) nie mniej niż 30,0 m i nie więcej niż 50,0 m dla działek usytuowanych dłuższą granicą od strony dojazdu.

5) Wydzielenie działki pod drogi wewnętrzne, które nie zostały wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, winny mieć szerokość co najmniej 6 metrów; odstępstwo dopuszcza się jedynie w sytuacji, gdy istniejące trwałe zainwestowanie uniemożliwia przyjęcie w/w szerokości

§ 5

1. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów **KDL1, KDL2, KDL3, KDD1, KDD2, KDD3** – tereny publicznej komunikacji drogowej
2. Ustala się jako obowiązujące minimalne szerokości w liniach rozgraniczających dla poszczególnych klas dróg publicznych:
   1) Drogi klasy **KDL1, KDL2, KDL3** (lokalne), przekrój uliczny – 12 m w liniach rozgraniczających,
   2) Drogi klasy **KDD1, KDD2, KDD3** (dojazdowe), przekrój uliczny – 10 m w liniach rozgraniczających.
3. Urządzenia nie związane z gospodarką drogową należy lokalizować poza liniami rozgraniczającymi pasów drogowych.

4. Ustala się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok postojowych lub parkingów przykrawężnikowych w obrębie linii rozgraniczających dróg klas KDL i KDD.
5. Urządzeniami towarzyszącymi użytkowaniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenów oznaczonych jako KDL oraz KDD mogą być – na warunkach podanych przez zarządcę terenu:
   1) Ciągi piesze,
   2) Ciągi rowerowe,
   3) Infrastruktura techniczna w systemie podziemnym,
   4) Zatoki autobusowe i urządzone przystanki dla pasażerów,
   5) Zieleń o charakterze estetycznym i izolacyjnym,
   6) Elementy małej architektury.
6. Ustala się obowiązek zapewnienia przez użytkowników terenów MN, MW1, MW2, U1, U2, U3 miejsc postojowych w granicach działki, zgodnie z § 3, ust. 1, pkt. 3,
7. Dla dróg publicznych ustala się lokalizację ogrodzeń terenów budowlanych poza liniami rozgraniczającymi tych dróg.
   a) zakazuje się budowania ogrodzeń w formie murów pełnych bez względu na rodzaj użytego materiału oraz ogrodzeń z płyt betonowych pełnych lub ażurowych,
   b) dopuszcza się ogrodzenia ażurowe z materiałów harmonizujących z materiałami wykończeniowymi budynków, o wysokości do 1,5 m.
8. Dostępność komunikacyjna terenów objętych planem z dróg publicznych:
   a) dostępność bezpośrednia dla działek przylegających do pasa drogowego drogi publicznej, a w przypadku gdy działka nie przylega do drogi publicznej dostępność z drogi wewnętrznej lub dojazdu indywidualnego,
   b) dostępność pośrednia drogami wewnętrznymi oraz dojazdami indywidualnymi z dróg wewnętrznych lub dróg publicznych,
   c) dopuszcza się inny sposób prowadzenia dojazdów wewnętrznych niż wynika to z rysunku planu, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
9. Ogólnodostępne ciągi piesze, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, wzdłuż ciągów komunikacji kołowej oraz niezależnie, według potrzeb, na terenach MN, MW1, MW2, U1, U2, U3, PM1, PM2, PM3.

10. Drogi niepubliczne, wewnętrzne, nie oznaczone na rysunku planu można wydzielać, przy czym:
    a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 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 pasa terenu jako ciągu pieszo-jezdnego.
11. Budowa drogi KDL2 w bezpośrednim sąsiedztwie potoku Płowieckiego musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

§ 6

Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
    1) Należy zapewnić obsługę terenu z istniejących kabli średniego i niskiego napięcia,
    2) Kable niskiego napięcia należy doprowadzać do poszczególnych działek i obiektów w ciągach komunikacji publicznej i wewnętrznej,
    3) Obowiązuje zakaz budowy linii napowietrznych,
    4) Lokalizacja obiektów kubaturowych względem infrastruktury energetycznej musi być zgodna z przepisami odrębnymi.
2. Zaopatrzenie w wodę:
    1) Należy zapewnić obsługę terenu z istniejącej sieci wodociągowej,
    2) Sieć należy rozprowadzać w układzie pierścieniowo-rozdzielczym, w ciągach komunikacji publicznej i wewnętrznej,
    3) Istniejące sieci dostosować do nowych warunków i potrzeb funkcjonowania.
3. Zaopatrzenie w gaz:
    1) Należy zapewnić obsługę terenu z istniejących gazociągów średniego ciśnienia,
    2) Rozbudowa sieci gazowej średniego ciśnienia w układzie pierścieniowo-rozdzielczym wzdłuż istniejących ciągów komunikacji publicznej i wewnętrznej.
4. Uzbrojenie terenu w sieć telekomunikacyjną:

1) Należy prowadzić obsługę terenu poprzez rozbudowę istniejącej sieci teletechnicznej,
2) Lokalizowanie linii kablowej oraz urządzeń teletechnicznych w ciągach komunikacji publicznej i wewnętrznej, pod chodnikami lub pasami zieleni w układzie równoległym do ulic lub linii zabudowy.
3) Obowiązuje zakaz budowy linii napowietrznych.

5. Odprowadzenie ścieków bytowych oraz powstałych w wyniku prowadzonej działalności usługowej:
   1) Z terenów usytuowanych w obszarze objętym planem odprowadzenie ścieków powinno się odbywać do istniejących kanałów sanitarnych usytuowanych w ciągach ulic,
   2) Sieci należy lokalizować w ciągach komunikacyjnych, pod chodnikami lub pasami zieleni w układzie równoległym do ulic lub linii zabudowy.
6. Wody opadowe z ulic i placów oraz terenów zabudowy należy odprowadzać do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód i gleby.
7. Gromadzenie odpadów:
   - komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w mieście
   - pochodzących z działalności usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ogrzewanie budynków indywidualne, bądź grupowe z zastosowaniem rozwiązań technologicznych nie uciążliwych dla środowiska – gaz, elektryka, piece grzewcze, kotłownie atestowane zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Dopuszcza się inne niż wymienione w punktach 1-6 włączenie planowanych sieci do sieci istniejących, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

III

USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM

§ 7

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN – Tereny zabudowy jednorodzinnej - o pow. ok. 0,30ha:**

1. Przeznaczenie podstawowe:
   1) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
2. Dopuszcza się:
   1) funkcję usługową w zakresie usług podstawowych jako towarzyszącą, o pow. użytkowej do 50%,
   2) obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie wymienionej w ust.1 i ust.2. pkt. 1, w tym komunikacja (dojścia, dojazdy), infrastruktura niezbędna dla potrzeb lokalnych, zieleń urządzona.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MN:
   1) minimalna powierzchnia terenu jaka powinna być wykorzystana pod zieleń urządzoną wynosić powinna 40% powierzchni działki,
   2) liczba miejsc postojowych zgodnie z § 3, ust.1, pkt. 3a.
4. Forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
   1) wysokość zabudowy nie może przekraczać 11 m, nie powinna być mniejsza niż 8,5m, w rozumieniu przepisów odrębnych,
   2) dachy nowych, przebudowywanych oraz nadbudowywanych budynków powinny być wznoszone jako dwuspadowe symetryczne lub dachy czterospadowe, o kącie nachylenia $30^{\circ} - 47^{\circ}$, bądź płaskie z attyką, przy uwzględnieniu warunku ich zharmonizowania z kształtem dachów budynków usytuowanych na sąsiednich działkach,
   3) kolorystyka materiałów wykończeniowych powinna być utrzymana w następujących kolorach: pokrycie dachu w kolorach czerwonobrązowym, brązowym, ceramiki budowlanej, wykończenie elewacji w kolorach stonowanych – pastelowych, ceramika w kolorach naturalnych.

§ 8

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW1 – Tereny zabudowy wielorodzinnej – o pow. ok. 1,88ha**:

1. Przeznaczenie podstawowe:
   1) Budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne
   2) Wolno stojące obiekty usługowe komercyjne oraz służące realizacji celów publicznych,
2. Dopuszcza się:
   1) Obiekty usługowe wbudowane lub przybudowane do obiektów mieszkalnych

2) Obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie wymienionej w ust.1 i ust.2. pkt. 1,w tym komunikacja (dojścia, dojazdy), infrastruktura niezbędna dla potrzeb lokalnych, urządzenia sportu i rekreacji, zieleń urządzona, obiekty małej architektury.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MW1
   1) Minimalna powierzchnia terenu pod zieleń urządzoną 30% powierzchni działki,
   2) Liczba miejsc postojowych zgodnie z § 3, ust.1, pkt. 3b.
4. Forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
   1) Wysokość zabudowy nie mniej niż 8,5m nie więcej niż 12,0m, w rozumieniu przepisów odrębnych,
   2) Dachy nowych, przebudowywanych oraz nadbudowywanych budynków jako dwuspadowe symetryczne lub dachy czterospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od $30^{\circ} - 47^{\circ}$, bądź płaskie z attyką, przy uwzględnieniu warunku ich zharmonizowania z kształtem dachów budynków usytuowanych na sąsiednich działkach,
   3) Kolorystyka elewacji pastelowa, natomiast pokrycia dachowego czerwono brązowa, brązowa lub ceramiki budowlanej

§ 9

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW2 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – o pow. ok. 0,72ha**.

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Dopuszcza się:
   1) Usługi wbudowane o pow. użytkowej do 60% pow. budynku:
      a) służące realizacji celów publicznych,
      b) umożliwiające realizację przedsięwzięć komercyjnych w zakresie : usług handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, obsługi finansowej, edukacji, ochrony zdrowia, kultury oraz biura, ,
   2) Urządzenia infrastruktury technicznej,
   3) Ulice dojazdowe, miejsca postojowe, ciągi piesze i rowerowe,
   4) Zieleń urządzoną i place zabaw dla dzieci.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MW2
   1) Minimalna powierzchnia terenu jaka powinna być wykorzystana pod zieleń urządzoną wynosić powinna 25% powierzchni działki,

2) Liczba miejsc postojowych zgodnie z § 3, ust1, pkt. 3b.,

3) Wymagane jest zachowanie i rehabilitacja istniejących wartościowych zespołów zieleni w granicach terenu.

4. Forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
   1) Utrzymuje się dotychczasową formę architektoniczną budynków.
   2) Kolorystyka elewacji pastelowa, natomiast pokrycia dachowego czerwono brązowa, brązowa lub ceramiki budowlanej

§ 10

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U1 - Tereny zabudowy usługowej, komercyjnej – o pow. ok. 1,99ha**.

1. Przeznaczenie podstawowe:
   1) Zabudowa usługowa – obiekty i urządzenia umożliwiające realizację przedsięwzięć komercyjnych w zakresie usług, handlu, gastronomii, obsługi finansowej, edukacji, kultury, rozrywki, obsługi turystyki, ochrony zdrowia, rzemiosła usługowego oraz biura,
   2) Zabudowa usługowa – obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych w zakresie administracji i kultury,
   3) Mieszkania wbudowane w obiekty usługowe, z wyłączeniem parterów.
2. Dopuszcza się:
   1) Parkingi i garaże wbudowane w obiekty usługowe
   2) Ulice dojazdowe,
   3) Zieleń urządzona – zieleńce, skwery,
   4) Urządzenia infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu.
3. Zasady i standardy zabudowy i zagospodarowania terenu;
   1) Zapewnienie miejsc postojowych służących obsłudze terenu U1 zgodnie z § 3, ust.1, pkt. 3c., miejsca postojowe wbudowane w obiekty, dopuszcza się lokalizację 10% miejsc postojowych w terenie otwartym, oraz po jednym miejscu postojowym w garażu wolnostojącym przypadającym na jedną działkę budowlaną,
   2) Minimalna powierzchnia terenu jaka powinna być wykorzystana pod zieleń urządzoną wynosić powinna 20% powierzchni działki.
4. Forma architektoniczna powinna spełniać wymagania:
   1) Wysokość nie może być większa niż 14 m, a niższa niż 10 m, w rozumieniu przepisów odrębnych.

2) Kolorystyka elewacji pastelowa, natomiast pokrycia dachowego czerwono brązowa, brązowa lub ceramiki budowlanej.

§ 11

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U2, U3 – Tereny koncentracji usług – o pow. ok. 2,43ha**.

1. Przeznaczenie podstawowe:
   1) Zabudowa usługowa – obiekty i urządzenia umożliwiające realizację przedsięwzięć komercyjnych w zakresie handlu, gastronomii, obsługi biznesu, administracji gospodarczej, finansowej, obsługi turystyki oraz biura,
   2) Zabudowa usługowa – obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych w zakresie oświaty, zdrowia, administracji i kultury,
   3) Utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
2. Dopuszcza się:
   1) Ciągi piesze
   2) Parkingi i garaże wbudowane oraz ulice dojazdowe,
   3) Zieleń urządzona – zieleńce, skwery,
   4) Urządzenia infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu.
3. Zasady i standardy zabudowy i zagospodarowania terenu;
   1) Udział funkcji usługowych nie mniej niż 50% powierzchni terenu działki lub powierzchni użytkowej obiektu,
   2) Minimalna powierzchnia terenu pod zieleń urządzoną nie mniej niż 20% powierzchni działki,
   3) Zapewnienie miejsc postojowych służących obsłudze terenu U2, U3 zgodnie z § 3, pkt.1, ust. 3 c i d, miejsca postojowe wbudowane w obiekty, dopuszcza się lokalizację 10% miejsc postojowych w terenie otwartym,
4. Forma architektoniczna powinna spełniać wymagania:
   1) Ograniczenie wysokości zabudowy do wysokości nie kolidującej z ochroną sylwety Zespołu Staromiejskiego; nie mniejsza niż 9 m i nie większa niż 15 m, w rozumieniu przepisów odrębnych,
   2) Elewacje wyeksponowane od strony przestrzeni publicznych i ulic ze wspólną stylistyką.

§ 12

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **PM1, PM2, PM3 - miejskie przestrzenie publiczne - o pow. ok.0,57ha**.

1. Przeznaczenie podstawowe - komunikacja piesza z urządzeniami towarzyszącymi,
2. Przeznaczenie towarzyszące:
   1) Niezbędna komunikacja kołowa zapewniająca obsługę otaczających terenów mieszkaniowych i usługowych,
   2) Zieleń miejską wysoką i niską,
   3) Zieleń urządzona – zieleńce, skwery,
   4) Urządzenia infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu.
3. Wyklucza się lokalizację wolnostojących pojedynczych garaży i zespołów garaży boksowych
4. Zasady i standardy zabudowy i zagospodarowania terenu;
   1) Zagospodarowanie placu przy ulicy Kościuszki – PM1 :
      a) plac **PM1** - urządzony trawnik i przestrzeń utwardzona dla ruchu pieszego z głównym dojściem z placu do ulicy Kościuszki na linii wlotu ulicy Mickiewicza do ulicy Kościuszki,
      b) południową pierzeję placu należy uformować przez zabudowę z zachowaniem w parterze przestrzeni otwartej służącej jako loggia widokowa,
      c) centrum płyty placu należy zaakcentować dominantą – elementem rzeźbiarskim, architektonicznym; dopuszcza się formy przestrzenne z użyciem wody,
      d) oświetlenie płyty placu winno eksponować walory całości kompozycji.
   2) Zagospodarowanie placu przy ulicy Gieli - **PM2**, a także terenu ciągu wielofunkcyjnego - **PM3**:
      a) nawierzchnia płyty placu i chodników komponowana z zastosowaniem drobnowymiarowych, barwionych elementów z betonu prasowanego i elementów naturalnego kamienia w barwach naturalnych,
      b) zieleń urządzona powinna towarzyszyć lokalizacji miejsc wypoczynku, zajmując nie więcej niż 20% powierzchni terenu **PM3** oraz tworzyć szpalery drzew i krzewów,

c) ciąg pieszo – jezdny wkomponowany w oś terenu **PM3** powinien mieć nawierzchnię wspólną dla ruchu pieszego i kołowego, bez wydzielenia krawężnikiem ruchu pieszego, o szerokości ok. 6 m; nawierzchnia winna być estetyczna, z zastosowaniem materiałów naturalnych lub naturalnopodobnych,

d) obowiązuje umieszczenie elementów małej architektury (ławki, murki, kosze na śmieci, gabloty, tablice informacyjne, pachołki, budki telefoniczne, gazony, etc.) i oświetlenia o jednorodnej formie plastycznej,

e) centrum płyty placu winno być zaakcentowane dominantą – elementem rzeźbiarskim, architektonicznym; dopuszcza się formy przestrzenne z użyciem wody,

f) oświetlenie budynków sąsiadujących z placem **PM2** i ciągiem **PM3** winno eksponować ich walory architektoniczne a oświetlenie płyty placu walory całości kompozycji.

§ 13

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZN - Tereny zieleni nieurządzonej - o pow. ok. 0,15ha**

1. Podstawowe przeznaczenie terenu - tereny zieleni nieurządzonej przy brzegu Potoku Płowieckiego
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
   1) Mur oporowy przy przebudowie koryta potoku Płowieckiego,
   2) Inne obiekty budowlane związane z przebudową potoku Płowieckiego,
   3) Urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Do czasu przebudowy koryta potoku Płowieckiego teren zagospodarować pod zieleń niską związaną z obudową biologiczną cieku wodnego,
4. Zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych nie związanych z funkcjonowaniem cieku wodnego.

§ 14

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KP - Tereny parkingów - o pow. ok. 0,47ha**

1. Podstawowe przeznaczenie terenu - parkingi jedno i wielopoziomowe,

2. Przeznaczenie towarzyszące:
   1) Tereny zieleni izolacyjnej,
   2) Urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi wydzielonych terenów KP,
3. Zasady i standardy zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Wykluczenie lokalizacji i wykorzystania garaży do prowadzenia działalności gospodarczej,
   2) Zachowanie istniejącej wartościowej zieleni wysokiej,
   3) Zapewnienia odwodnienia powierzchni parkingów polegające na ujęciu wód opadowych z odprowadzeniem do kanalizacji miejskiej po uprzednim oczyszczeniu.

§ 15

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KU - Tereny urządzeń komunikacyjnych - o pow. ok. 0,56ha**

1. Podstawowe przeznaczenie terenu - obiekty związane z komunikacją publiczną oraz towarzyszące urządzenia terenowe,
2. Przeznaczenie towarzyszące:
   1) Obiekty usług handlu i gastronomii o pow. zabudowy pojedynczego obiektu nie mniej niż 50 m^2, nie więcej niż 100 m^2, wysokość obiektów do 7,0m w rozumieniu przepisów odrębnych.
   2) Urządzenia infrastruktury technicznej,
   3) Zieleń urządzona.
3. Zasady i standardy zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Utrzymanie jednolitego charakteru architektonicznego nowych obiektów w zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych ścian i dachów,
   2) Wykluczenie lokalizacji tymczasowych obiektów usług handlu i gastronomii,
   3) Zachowanie istniejącej wartościowej zieleni wysokiej,
   4) Zapewnienia odwodnienia miejsc postojowych polegające na ujęciu wód opadowych z odprowadzeniem do kanalizacji miejskiej po uprzednim oczyszczeniu.

§ 16

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDL1, KDL2, KDL3, KDD1, KDD2, KDD3 – Tereny urządzeń komunikacyjnych** (zgodnie z § 5) - **o pow. ok. 1,46ha**, w tym:

1. przeznaczenie podstawowe pod:
   1) Trasy komunikacyjne,
   2) Obiekty usług komunikacyjnych;
2. przeznaczenie dopuszczalne pod:
   1) Parkingi niezbędne do obsługi wyznaczonych terenów urządzeń komunikacyjnych,
   2) Zieleń urządzoną i izolacyjną,
   3) Obiekty izolujące od uciążliwości ruchu samochodowego,
   4) Urządzenia towarzyszącej sieci i urządzeń podziemnej infrastruktury technicznej.

§ 17

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **G – Tereny stacji redukcyjno - gazowej - o pow. ok. 0,04ha**.

1. Teren przeznacza się pod budynek stacji redukcyjno – gazowej.
2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę budynku stacji redukcyjno – gazowej, przy zachowaniu wysokości obiektów do 7,0m w rozumieniu przepisów odrębnych.
3. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem KDL2.

§ 18

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **W – Tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę - o pow. ok. 0,01ha**.

1. Teren przeznacza się pod budowę obiektu technologicznego – strefowej hydrofornii wody.
2. Budynek hydrofornii strefowej wolnostojący, jednokondygnacyjny o pow. zabudowy do $20m^2$.
3. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem KDD1.

§ 19

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych - o pow. ok. 0,01ha**.

1. Teren przeznacza się pod wolnostojący budynek stacji transformatorowej.
2. Budynek stacji parterowy, wysokość budynku wynikająca z uwarunkowań technologicznych jednak nie większa, niż 4,5 m, dach wielospadowy o nachyleniu połaci w granicach 20-25° pokryty blachą profilowaną w barwie grafitowej, elewacje jasne pastelowe w barwie neutralnej w krajobrazie z zastosowaniem ceramiki elewacyjnej,
3. Dowiązania i wyprowadzenia linii elektroenergetycznych do i z stacji wyłącznie systemem kablowym doziemnym.
4. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem KDD1.

IV
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20

Ustala się wysokość jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu:

- dla terenów **MN, MW1, MW2**– 30%,
- dla terenów **U1, U2, U3** – 30%,
- dla terenów **PM1, PM2, PM3, ZN, KU, KP** – 5%.
- dla terenów **KDL1, KDL2, KDL3, KDD1, KDD2, KDD3, G, W, E** – 0%.

§ 21

Wykonanie uchwały zleca się Burmistrzowi Miasta Sanoka.

§ 22

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

RADA MIASTA SANOKA

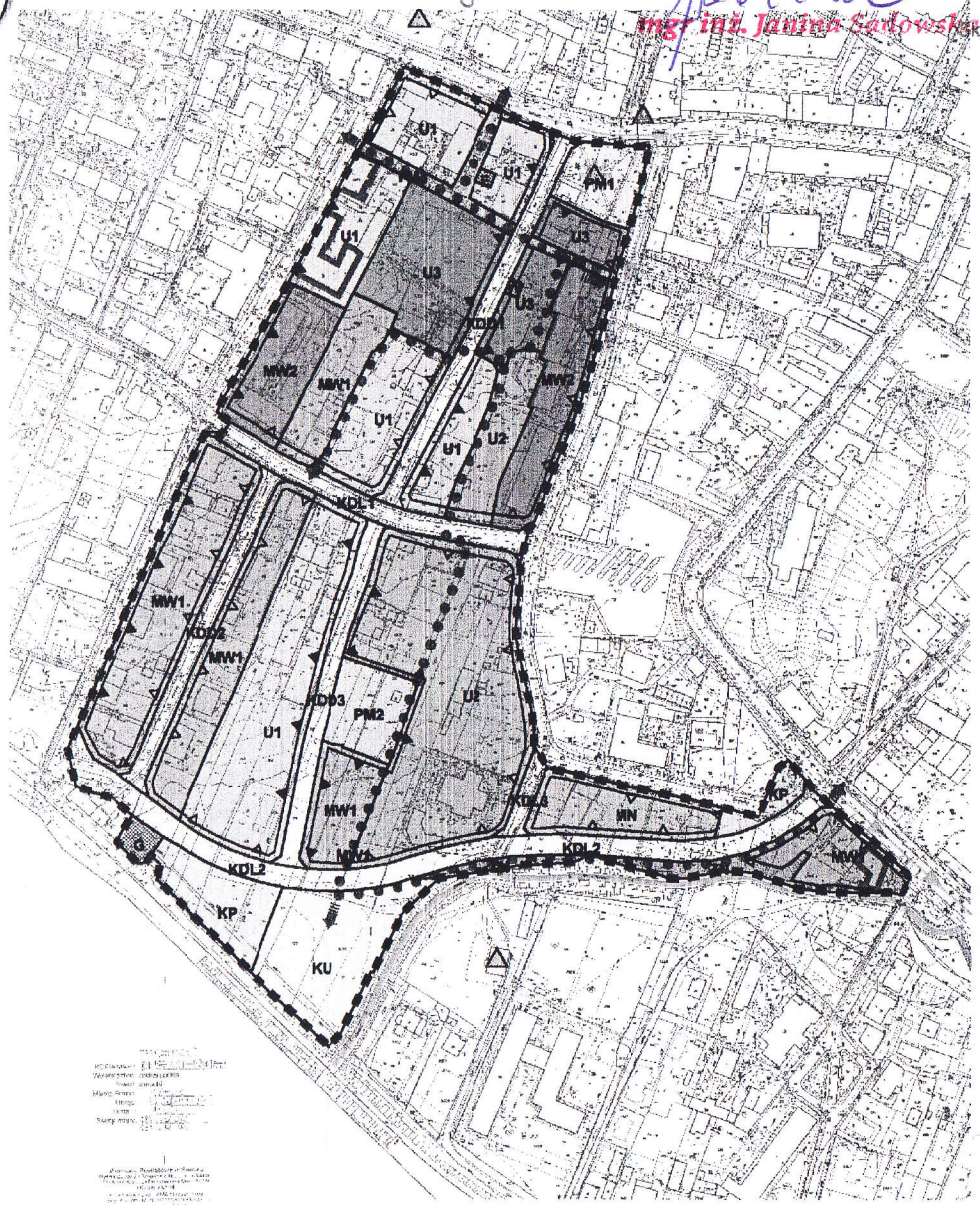
Przewodnicząca
Rady Miasta
Janina Sadowska

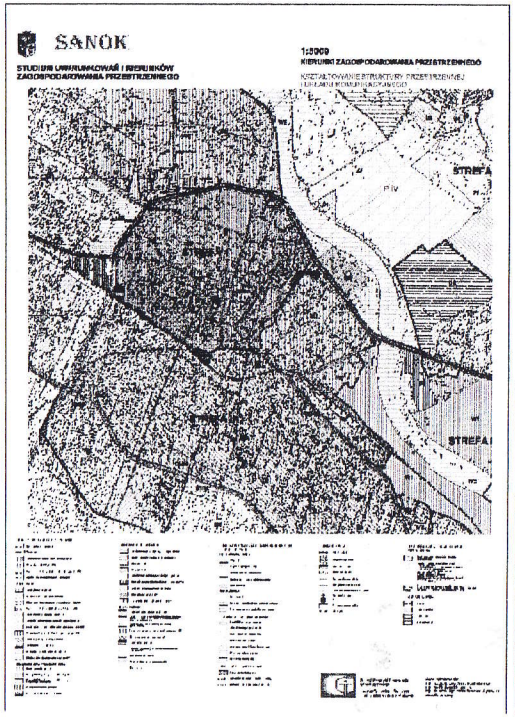
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA "GIELI - I" W SANOKU

Załącznik nr 1 do Uchwały nr XXVII/201/08
Rady Miasta Sanoka z dnia 15 maja 2008 r.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miasta
mgr inż. Janina Sadowska

Skala 1:3 000 (pomniejszenie ze skali 1:1 000)





USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych warunkach ich zabudowy i zagospodarowania
- obowiązujące linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- granica terenu objętego planem

Oznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

MN	tereny zabudowy jednorodzinnej
MW1	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
MW2	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
U1	tereny zabudowy usługowej (U1)
U2	tereny koncentracji usług (U2)
U3	tereny koncentracji usług (U3)
PM1	tereny miejskiej przestrzeni publicznej (PM1)
PM2	tereny miejskiej przestrzeni publicznej (PM2)
PM3	tereny miejskiej przestrzeni publicznej (PM3)
ZN	tereny zieleni nieurządzonej
KU	tereny urządzeń komunikacyjnych
KP	tereny parkingów
KDL, KDD	tereny komunikacji drogowej (KDL1, KDL2, KDL3, KDD1, KDD2, KDD3)
G	tereny stacji redukcyjno-gazowej
W	tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę
E	tereny urządzeń elektroenergetyki

OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- obiekty wpisane do ewidencji zabytków
- punkty widokowe
- osie widokowe i kompozycyjne
- akcenty architektoniczne i obiekty symboliczne
- cieki
- główne ciągi piesze
- główne kierunki ruchu pieszego

IRM
Instytut Rozwoju Miast
30-018 Kraków, ul. Chocimska 3
Główny Projektant:
mgr inż. Ewa Gorze

ZAŁĄCZNIK NR 2
do uchwały Nr XXVII/201/08
Rady Miasta Sanoka
z dnia 15 maja 2008 r.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miasta
mgr inż. Janina Sadowska

Rozstrzygnięcie

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

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

1. **Uwagi Pani Danuty Maciejewskiej, zam. 38-500 Sanok, ul. F. Gieli 11, złożone pismem z dnia 15.01.2008r. (I wyłożenie).**

Treść uwag

Pani Danuta Maciejewska wnosi o uwzględnienie zapisów pozwalających na:
- rozbudowę, dobudowę, nadbudowę, budowę oraz remont istniejącego budynku mieszkalnego,
- pozostawienie budynku mieszkalnego F. Gieli 11
- uzyskanie pozwoleń na indywidualne budownictwo mieszkaniowe z udziałem funkcji usługowych,
- adaptację już istniejących budynków mieszkalnych oraz mieszkalnych wraz z funkcjami usługowymi.

Przeznaczenie terenu w planie

W projekcie planu nieruchomość, w skład której wchodzi działka nr ewid. 974 przeznaczona jest pod:
U1 - tereny zabudowy usługowej

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

Ustalenia MPZP nie naruszają dotychczasowych warunków korzystania z nieruchomości.
Dalsza rozbudowa, budowa – dla funkcji usługowej.
Utrzymuje się istniejącą zabudowę i urządzenia z możliwością ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu zasady, że podejmowane działania inwestycyjne będą zgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenów.

Rozstrzygnięcie:

- **Nie uwzględnia się uwag** złożonych przez Panią Danutę Maciejewską, zam. 38-500 Sanok, ul. F. Gieli 11, pismem z dnia 15.01.2008r.

2. **Uwagi Państwa Barbary i Jerzego Kondyjowskich zam. 38-500 Sanok, ul. Sąsiedzka 12, złożone podczas dyskusji publicznej w dniu 16.01.2008r. oraz pismem z dnia 28.01.2008r. (I wyłożenie)**

Treść uwag

Państwo Barbara i Jerzy Kondyjowscy wnoszą o pozostawienie część drogi tj. od ul. Słowackiego do ostatnich domów jako drogi dojazdowej dla mieszkańców tych posesji, oraz zaprojektowanie małej

obwodnicy łączącej Rondo z ul. Słowackiego do ul. Jagiellońskiej, wzdłuż toru kolejowego za przystankiem Sanok Miasto oraz dalej wzdłuż potoku Płowieckiego.

Przeznaczenie terenu w planie

W projekcie planu nieruchomość, w skład której wchodzą działki nr ewid. 953, 957 przeznaczona jest pod:
KDL2, KDD3 – Tereny komunikacji drogowej
KP – Tereny parkingów
PM2 – Tereny miejskiej przestrzeni publicznej
U1 – Tereny zabudowy usługowej

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

Droga oznaczona na rysunku planu symbolem KDD3 planowana jest jako droga publiczna, skutkująca usprawnieniem komunikacji w rejonie ul. Gieli w sposób umożliwiający dostęp do każdej działki wzdłuż tej drogi.
Uwaga dotycząca korekty przebiegu drogi KDL2 – została częściowo uwzględniona, projekt planu został częściowo skorygowany, poprzez przesunięcie drogi KDL2 w kierunku południowym, w sposób zapewniający zachowanie parametrów technicznych drogi.

Rozstrzygnięcie:

- **Nie uwzględnia się uwag** złożonych przez Państwo Barbarę i Jerzego Kondyjowskich zam. 38-500 Sanok, ul. Sąsiedzka, **złożonych podczas dyskusji publicznej w dniu 16.01.2008r** oraz pismem z dnia 28.01.2008r. (I wyłożenie), w części dotyczącej klasy drogi KDD3 oraz przesunięcia drogi KDL2 aż do terenu kolejowego.

3. **Uwagi Pana Jana Sakowskiego zam. 38-500 Sanok, ul. Słowackiego 15, złożone pismem z dnia 29.01.2008r. (I wyłożenie) oraz pismem z dnia 8.04.2008r. (II wyłożenie)**

Treść uwag

Pan Jan Sakowski wnosi o dopuszczenie w obszarze oznaczonym symbolem U2, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dokonanie zmiany w oznaczeniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, która jest sprzeczna z istniejącą zabudową jednorodzinną i ingeruje w prywatne tereny.

Przeznaczenie terenu w planie

W projekcie planu nieruchomość, w skład której wchodzi działka nr ewid. 961 przeznaczona jest pod:
U2 – Tereny koncentracji usług

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

Projekt planu utrzymuje istniejącą zabudowę i urządzenia z możliwością ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu zasady, że podejmowane działania inwestycyjne będą zgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenów.

Rozbudowa lub nadbudowa istniejących budynków jest dopuszczalna, jeżeli nie narusza przepisów odrębnych oraz pod warunkiem uwzględnienia zasad kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenu, określonych w planie.
Nowe ustalenia planu dotyczą przeznaczenia terenu pod koncentracje usług – U2. Działka położona jest w obszarze kształtowania nowej funkcji wiodącej – usługowej. Ustalona nieprzekraczalna linia zabudowy (nowej) jest zgodna z przepisami ustawy z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych (j. t. Dz. U. z 8.02.2007r. Nr 19 poz.115) oraz Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999r. nr 43 poz. 430), w zakresie min. odległości lokalizacji budynków od drogi.

Rozstrzygnięcie:

- **Nie uwzględnia się uwag** złożonych przez Pana Jana Sakowskiego zam. 38-500 Sanok, ul. Słowackiego 15, złożonych pismem z dnia 29.01.2008r. (I wyłożenie) oraz pismem z dnia 8.04.2008r. (II wyłożenie) w zakresie przeznaczenia terenu oraz linii zabudowy .

4. **Uwagi Pani Mieczysławy Gaździk, zam. 38-500 Sanok, ul. Stara 4/35 oraz Pani Joanny Wydrzyńskiej zam. 38-500 Sanok, ul. Daszyńskiego 2/47, złożone pismem z dnia 29.01.2008r. (I wyłożenie).**

Treść uwag

Pani Mieczysława Gaździk i Pani Joanna Wydrzyńska wnoszą o przesunięcie linii zabudowy, tak aby przebiegała wzdłuż elewacji frontowej ich budynku, oraz wprowadzenie zapisu dopuszczającego na terenie oznaczonym w planie symbolem MW1 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przeznaczenie terenu w planie

W projekcie planu nieruchomość, w skład której wchodzi działka nr ewid. 937 przeznaczona jest pod:
MW1 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

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

Projekt planu utrzymuje istniejącą zabudowę i urządzenia z możliwością ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu zasady, że podejmowane działania inwestycyjne będą zgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenów.
Nie ma możliwości likwidacji czy przesunięcia linii zabudowy, ze względu na to, że nowa zabudowa winna być zlokalizowana w min. odległości od terenów komunikacji, wynikającej z przepisów ustawy z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych (j. t. Dz. U. z 8.02.2007r. Nr 19 poz.115) oraz Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999r. nr 43 poz. 430).

Rozstrzygnięcie:

- **Nie uwzględnia się uwag** złożonych przez Panią Mieczysławę Gaździk, zam. 38-500 Sanok, ul. Stara 4/35 oraz Panią Joannę Wydrzyńską zam. 38-500 Sanok, ul. Daszyńskiego 2/47, pismem z dnia 29.01.2008r. (I wyłożenie), w zakresie przeznaczenia terenu oraz linii zabudowy..

5. **Uwagi Pani Lidii Borczyk, zam. 38-500 Sanok, ul. Grunwaldzka 14, złożone pismem z dnia 7.02.2008r. (I wyłożenie), oraz uwagi złożone podczas dyskusji publicznej w dniu 8.04.2008r. oraz pismem z dnia 21.04.2008r. (II wyłożenie).**

Treść uwag

Pani Lidia Borczyk wnosi protest przeciwko budowie drogi miejskiej wzdłuż torów – od ronda z wylotem w rejonie ul. Konarskiego, który obejmuje dz. nr 928. Na terenie w/w działki znajduje się Studio Profesjonalnej Kosmetyki i kiosk Ruchu.
Wnioskuje o przesunięcie linii rozgraniczających drogi KDL w taki sposób aby budynek nie został nienaruszony. Wnosi o uwzględnienie w projekcie budowlanym przebiegu pasa drogowego, tak aby istniejący budynek nie został naruszony. Budynek ten jest zakładem pracy, w którym zatrudnione jest trzy osoby i jest jedynym źródłem utrzymania dla rodziny.

Przeznaczenie terenu w planie

W projekcie planu nieruchomość, w skład której wchodzi działka nr ewid. 928 przeznaczona jest pod:
KDL2 – Tereny komunikacji drogowej
MW1 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

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

Planowana droga lokalna KDL2 jest ważnym celem publicznym, mającym na celu usprawnienie komunikacji na terenie miasta. Jest to drugi odcinek ciągu drogi od ronda do ul. Jagiellońskiej. Nie ma możliwości przesunięcia linii rozgraniczających drogi, ze względu na zachowanie warunków technicznych budowy drogi. Dokładny przebieg drogi zostanie określony w projekcie budowlanym, na etapie ubiegania się o pozwolenie na budowę. Oznaczone na rysunku planu linie rozgraniczające nie są liniami pasa jezdnego drogi.

Rozstrzygnięcie:

- **Nie uwzględnia się uwag** złożonych przez Panią Lidię Borczyk, zam. 38-500 Sanok, ul. Grunwaldzka 14, pismem z dnia 7.02.2008r. (I wyłożenie), oraz uwag złożonych podczas dyskusji publicznej w dniu 8.04.2008r. oraz pismem z dnia 21.04.2008r. (II wyłożenie), w zakresie rezygnacji z przeznaczenia i budowy odcinka drogi publicznej.

6. **Uwagi Pani Doroty Zakrzewskiej, zam. 38-500 Sanok, ul. F. Gieli 25, złożone podczas dyskusji publicznej w dniu 16.01.2008r. (I wyłożenie).**

Treść uwag

Pani Dorota Zakrzewska wnosi następujące uwagi:
Ulicę KDD3 pozostawić jako drogę dojazdową do budynków mieszkalnych, tylko i wyłącznie jako ciągu pieszo-jezdnego z zagwarantowaniem, że pojazdy nie będą przejeżdżały bezpośrednio pod domem zainteresowanej oraz gwarancją, że droga nie stanie się drogą publiczną będącą przedłużeniem ulicy F. Gieli jako drogi publicznej od skrzyżowania z ulicą Słowackiego do projektowanej drogi gminnej KDL2. Jeżeli droga F. Gieli do nowoprojektowanej drogi gminnej KDL2 stanie się drogą publiczną prosi o powiadomienie oddzielnym pismem, bowiem nie zgadza się z przedstawionym projektem i już dzisiaj składa swoje zastrzeżenia, proponując aby wziąć pod uwagę i rozważenie przydatność w tym zakresie ulicy Grunwaldzkiej.

Przeznaczenie terenu w planie

W projekcie planu nieruchomość, w skład której wchodzi działka nr ewid. 960/1 przeznaczona jest pod:
U2 – Tereny koncentracji usług
KDD3 – Tereny komunikacji drogowej

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

Droga oznaczona na rysunku planu symbolem KDD3 planowana jest jako droga publiczna, skutkująca usprawnieniem komunikacji w rejonie ul. Gieli w sposób umożliwiający dostęp do każdej działki wzdłuż tej drogi. Obecnie droga ta nie jest nawet utwardzona, a jej położenie w centralnej części miasta, oraz stan techniczny wymaga przebudowy, w sposób zgodny z przepisami ustawy z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych (j. t. Dz. U. z 8.02.2007r. Nr 19 poz.115).
Dla ulicy Grunwaldzkiej ustalenia planu przewidują drogę o klasie KDD takiej samej jak dla drogi do której składa zastrzeżenia Pani Dorota Zakrzewska.

Rozstrzygnięcie:

- **Nie uwzględnia się uwag** złożonych przez Panią Dorotę Zakrzewską, zam. 38-500 Sanok, ul. F. Gieli 25, podczas dyskusji publicznej w dniu 16.01.2008r. (I wyłożenie), w zakresie rezygnacji z przeznaczenia terenu pod budowę drogi KDD3.

7. **Uwagi Pani Moniki Borczyk, zam. 38-500 Sanok, ul. F. Gieli 27, złożone podczas dyskusji publicznej w dniu 16.01.2008r. (I wyłożenie), oraz złożone podczas dyskusji publicznej w dniu 8.04.2008r. (II wyłożenie).**

Treść uwag

Pani Monika Borczyk podtrzymuję stanowisko Pani Doroty Zakrzewskiej. Ponadto wnosi o:
- zmianę przeznaczenia terenu o symbolu PM2, na teren z możliwością zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkaniowej.
- zmianę przeznaczenia terenu o symbolu U2 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- rezygnację z drogi KDD w parametrach zaproponowanych przez projektanta.

Przeznaczenie terenu w planie

W projekcie planu nieruchomość, w skład której wchodzi działka nr ewid. 959 przeznaczona jest pod:
KDD3 – Tereny komunikacji drogowej
U 2 – Tereny koncentracji usług
PM 2 – Tereny miejskiej przestrzeni publicznej

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

Projekt planu utrzymuje istniejącą zabudowę i urządzenia z możliwością ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu zasady, że podejmowane działania inwestycyjne będą zgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenów.

Rozbudowa lub nadbudowa istniejących budynków jest dopuszczalna, jeżeli nie narusza przepisów odrębnych oraz pod warunkiem uwzględnienia zasad kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenu, określonych w planie.
Nowe ustalenia planu dotyczą przeznaczenia terenu pod koncentrację usług – U2.
Działka nr 959 Pani Moniki Borczyk położona jest w obszarze kształtowania nowej funkcji wiodącej – usługowej.
Droga oznaczona na rysunku planu symbolem KDD3 planowana jest jako droga publiczna, skutkująca usprawnieniem komunikacji w rejonie ul. Gieli w sposób umożliwiający dostęp do każdej działki wzdłuż tej drogi. Obecnie droga ta nie jest nawet utwardzona, a jej położenie w centralnej części miasta, oraz stan techniczny wymaga przebudowy, w sposób zgodny z przepisami ustawy z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych (j. t. Dz. U. z 8.02.2007r. Nr 19 poz.115). Dla ulicy Grunwaldzkiej ustalenia planu przewidują drogę o klasie KDD takiej samej jak dla drogi do której składa zastrzeżenia Pani Monika Borczyk.
Ustalone w planie miejskie przestrzenie publiczne – PM2, są ważnym elementem zagospodarowania terenu, w obszarze o wiodącej funkcji usługowej i mieszkaniowej.

Rozstrzygnięcie:

- **Nie uwzględnia się uwag** złożonych przez Panią Monikę Borczyk, zam. 38-500 Sanok, ul. F. Gieli 27, podczas dyskusji publicznej w dniu 16.01.2008r. (I wyłożenie), oraz podczas dyskusji publicznej w dniu 8.04.2008r. (II wyłożenie), w zakresie przeznaczenia terenów w planie przestrzennym.

8. Uwagi Pana Bogusława Kurkarewicza, zam. 38-500 Sanok, ul. F. Gieli 27, złożone podczas dyskusji publicznej w dniu 16.01.2008r. (I wyłożenie).

Treść uwag

Pan Bogusław Kurkarewicz wnosi o pozostawienie ulicy F. Gieli w części od ul. Słowackiego w kierunku torów jako ulicy ślepej dojazdowej do istniejących posesji, nie łączenie jej z drogą KDL bez poszerzania. Nie wyrażam zgody na przeznaczenie mojej działki pod tereny miejskiej przestrzeni publicznej PM2. Wnoszę o zmianę przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przeznaczenie terenu w planie

W projekcie planu nieruchomość, w skład której wchodzi działka nr ewid. 959 przeznaczona jest pod:
KDD3 – Tereny komunikacji drogowej
U 2 – Tereny koncentracji usług
PM 2 – Tereny miejskiej przestrzeni publicznej

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

Projekt planu utrzymuje istniejącą zabudowę i urządzenia z możliwością ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu zasady, że podejmowane działania inwestycyjne będą zgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenów.
Rozbudowa lub nadbudowa istniejących budynków jest dopuszczalna, jeżeli nie narusza przepisów odrębnych oraz pod warunkiem uwzględnienia zasad kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenu, określonych w planie.

Nowe ustalenia planu dotyczą przeznaczenia terenu pod koncentrację usług – U2.
Działka Nr 959 Pana Bogusława Kurkarewicza położona jest w obszarze kształtowania nowej funkcji wiodącej – usługowej.
Droga oznaczona na rysunku planu symbolem KDD3 planowana jest jako droga publiczna, skutkująca usprawnieniem komunikacji w rejonie ul. Gieli w sposób umożliwiający dostęp do każdej działki wzdłuż tej drogi. Obecnie droga ta nie jest nawet utwardzona, a jej położenie w centralnej części miasta, oraz stan techniczny wymaga przebudowy, w sposób zgodny z przepisami ustawy z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych (j. t. Dz. U. z 8.02.2007r. Nr 19 poz.115).
Ustalone w planie miejskie przestrzenie publiczne – PM2, są ważnym elementem zagospodarowania terenu, w obszarze o wiodącej funkcji usługowej i mieszkaniowej.

Rozstrzygnięcie:

- **Nie uwzględnia się uwag** złożonych przez Pana Bogusława Kurkarewicza, zam. 38-500 Sanok, ul. F. Gieli 27, podczas dyskusji publicznej w dniu 16.01.2008r. (I wyłożenie), w zakresie przeznaczenia terenów w planie przestrzennym.

ZAŁĄCZNIK NR 3
do uchwały Nr XXVII/201/08
Rady Miasta Sanoka
z dnia 15 maja 2008 r.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miasta
mgr inż. Janina Sadowska

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji zapisanych w planie „GIELI - 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 położonego w Sanoku w dzielnicy Śródmieście o nazwie „GIELI - I", 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 publiczna **KDL2, KDL3**	2009 – 2016	*ze środków budżetu gminy ze środków pomocowych Unii Europejskiej,*
2.	Drogi publiczne **KDD1, KDD2, KDD3**	2009 – 2016	
3.	Sieci uzbrojenia terenu	2009 – 2016	