UCHWAŁA Nr LVII / 504 / 2002

Rady Miasta Sanoka

z dnia 4 lipca 2002 r.

1339

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Posada

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

Rada Miasta Sanoka
uchwala, co następuje:

I. Przepisy ogólne

§ 1

Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego w dzielnicy Posada w Sanoku obejmujący teren o powierzchni około 4.46 ha położony pomiędzy ulicami Lipińskiego, Kościelną i skarpą Szklanej Górki - stanowiący zmianę w Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sanoka, uchwalonym uchwałą MRN w Sanoku Nr XIII/77/86 z dnia 3.XII.1986r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Krośnieńskiego Nr 9, poz. 342 z dnia 31.XII.1986 r. potwierdzoną Uchwałą Nr VIII/51/90 Rady Miasta Sanoka, z dnia 18 grudnia 1990r, opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Krośnieńskiego Nr 3 poz. 24 z dnia 19.03.1991 r.

§ 2

1. Ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Posada w Sanoku, zwanego w dalszym ciągu uchwały planem, stanowią treść niniejszej uchwały.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, który obowiązuje w zakresie:
   1) granic opracowania,
   2) przeznaczenia terenów,
   3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu,
   4) linii podziału wewnętrznego terenów o różnym sposobie użytkowania
   5) linii zabudowy,

§ 3

W decyzjach administracyjnych mogą być uściślone lub skorygowane:
1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania oznaczone jako orientacyjne w wielkości wynikającej z zastosowania przepisów szczególnych i odrębnych,
2) linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym sposobie przeznaczeniu oznaczone jako orientacyjne.

o ile nie naruszy to możliwości zagospodarowania terenów przyległych zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

§ 4

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:
1) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej o pow. około 1.28 ha oznaczone na rysunku planu symbolem **1 UM, 2 UM, 3 UM i 16 UM,**
2) tereny zabudowy usługowej (usługi oświaty oraz usługi kultury) o powierzchni około 0.32 ha oznaczone na rysunku planu symbolami **4 UO, 17 UK**,
3) tereny zabudowy usługowej (usługi komercyjne) o powierzchni około 0.07 ha oznaczone na rysunku planu symbolem **5 U**,
4). tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni około 0.47 ha oznaczone na rysunku planu symbolami **7 MN, 9MN i 11 MN,**
5) tereny ogrodów i sadów z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni około 1.41 ha oznaczone na rysunku planu symbolami **13 RO, 14 RO i 15 RO,**
6) tereny komunikacji o powierzchni około 0.45 ha oznaczone na rysunku planu symbolami **01 KD/KX, 02 KD/KX, 03 KD/KX, 04 KD/KX, 05 KX i 06 KX.**
7) tereny zieleni niskiej o pow. około 0.10 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami **6 ZN, 8 ZN i 10 ZN,**
8) tereny wód otwartych o powierzchni około 0.40 ha, oznaczone na rysunku planu symbolem **12 W.**

§ 5

Warunki zabudowy i zagospodarowania w decyzjach administracyjnych należy określić wg zasad ustalonych w stosunku do obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 7 - § 15 z uwzględnieniem ustaleń dotyczących komunikacji i infrastruktury technicznej, o których mowa § 16 - § 20.

§ 6

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Sanoka, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
8) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć przestrzeń użytkowaną i dostępną publicznie np. place, ulice, zieleń,
9) przestrzeni prywatnej – należy przez to rozumieć przestrzeń użytkowaną przez władającego terenem.

II. Przepisy szczegółowe

§ 7

1. Dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej (usługi komercyjne nie zaliczone do szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów szczególnych), oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1 UM** o pow. około 0.50 ha, **2 UM** o pow. około 0.45 ha i **3 UM** o pow. około 0.15 ha ustala się następujące zasady zagospodarowania:

   1) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne zgodne z rysunkiem planu,
   2) linia zabudowy nieprzekraczalna dla budynków mieszkalnych od drogi krajowej (ul. Lipińskiego) w odległości 25.0 m od krawędzi jezdni tej ulicy,
   3) obsługa komunikacyjna terenów wyłącznie od ulicy Kołłątaja, stanowiącej ciąg pieszo jezdny 01 KD/KX oraz ciągów pieszych z dopuszczeniem najazdu oznaczonych 05 KX i 06 KX,
   4) ogrodzenia działek od ulicy Kołłątaja należy lokalizować w linii rozgraniczającej ulicy.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i architektury obiektów:

   1) nowa oraz modernizowana zabudowa usługowo – mieszkaniowa z wbudowanymi usługami w poziomie parterów, powinna tworzyć zwartą pierzeję wzdłuż ul. Lipińskiego,
   2) wysokość zabudowy 2-3 kondygnacji, strome dachy o kącie nachylenia (35° – 40°), kryte dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną w barwach ceramiki naturalnej, z użytkowym poddaszem,
   3) dopuszcza się przekraczanie obowiązującej linii zabudowy w formie ryzalitów a dla wyższych kondygnacji w formie wykuszy,
   4) dopuszcza się cofnięcie obowiązującej linii zabudowy w poziomie przyziemia w formie podcieni.

§ 8

1. Dla terenu zabudowy usługowej (usługi oświaty) o powierzchni około 0.14 ha oznaczonego na rysunku planu symbolem **4 UO**, ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

   1) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne zgodne z rysunkiem planu,
   2) linia zabudowy nieprzekraczalna dla budynków usług oświaty od drogi krajowej (ul. Lipińskiego) w odległości 25.0 m od krawędzi jezdni tej ulicy,
   3) obsługa komunikacyjna terenów istniejąca od ul. Lipińskiego oraz od ulicy Kołłątaja, stanowiącej ciąg pieszo jezdny 01 KD/KX,
   4) ogrodzenia działek od ulicy Kołłątaja należy lokalizować w linii rozgraniczającej ulicy.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne dla obszaru, o którym mowa w ust.1 ustala się usługi użyteczności publicznej lub usługi komercyjne (nie zaliczone do szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów szczególnych), stanowiące kontynuację zagospodarowania terenu, o którym mowa w § 7 ust.1.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 2, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i architektury obiektów:

   1) nowa oraz modernizowana zabudowa usługowa powinna tworzyć zwartą pierzeję wzdłuż ul. Lipińskiego,
   2) wysokość zabudowy 2-3 kondygnacji, strome dachy o kącie nachylenia (35^{o} – 40^{o}), kryte dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną w barwach ceramiki naturalnej, z użytkowym poddaszem,
   3) dopuszcza się przekraczanie obowiązującej linii zabudowy w formie ryzalitów a dla wyższych kondygnacji w formie wykuszy,
   4) dopuszcza się cofnięcie obowiązującej linii zabudowy w poziomie przyziemia w formie podcieni.

§ 9

1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **5 U,** o powierzchni około 0.07 ha, ustala się następujące warunki zagospodarowania i zabudowy:

   1) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne zgodne z rysunkiem planu,
   2) linia zabudowy nieprzekraczalna dla budynków usługowych od drogi krajowej (ul. Lipińskiego) w odległości 25,0 m od krawędzi jezdni tej ulicy,
   3) obsługa komunikacyjna terenów wyłącznie od ulicy Kołłątaja, stanowiącej ciąg pieszo jezdny 01 KD/KX,
   4) ogrodzenia działek od ulicy Kołłątaja należy lokalizować w linii rozgraniczającej ulicy.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 ustala się mieszkalnictwo, usługi użyteczności publicznej lub usługi komercyjne (nie zaliczone do szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów szczególnych), stanowiące kontynuację zagospodarowania terenu, o którym mowa w § 9 ust.1.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 2, ustala się następujące zasady kształtowania i architektury obiektów:

   1) nowa oraz modernizowana zabudowa usługowa oraz dopuszczalna mieszkaniowa, powinna tworzyć zwartą pierzeję wzdłuż ul. Lipińskiego,
   2) wysokość zabudowy 2-3 kondygnacji, strome dachy o kącie nachylenia (35° – 40°), kryte dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną w barwach ceramiki naturalnej, z użytkowym poddaszem,
   3) dopuszcza się przekraczanie obowiązującej linii zabudowy w formie ryzalitów a dla wyższych kondygnacji w formie wykuszy,
   4) dopuszcza się cofnięcie obowiązującej linii zabudowy w poziomie przyziemia w formie podcieni.

§ 10

Dla terenów zieleni niskiej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6 ZN** o pow. około 0.04 ha , **8 ZN** o pow. około 0.01 ha i **10 ZN** o pow. około 0.05 ha, ustala się następujące warunki zagospodarowania i zabudowy:

1) zagospodarowanie terenów w pasie wzdłuż potoku zgodnie z przepisami szczególnymi w zakresie gospodarki wodnej,
2) wprowadza się zakaz wznoszenia wszelkiej nowej zabudowy,
3) dopuszcza się prowadzenie ścieżek pieszych i ciągów pieszo-jezdnych.

§ 11

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7 MN** o powierzchni około 0.18 ha, **9 MN** o powierzchni około 0.14 ha i **11 MN**, o powierzchni około 0.15 ha ustala się następujące warunki zagospodarowania:

   1) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne zgodne z rysunkiem planu,
   2) obsługa komunikacyjna terenów wyłącznie od ulicy Kołłątaja, stanowiącej ciąg pieszo jezdny 01 KD/KX,
   3) ogrodzenia działek od ulicy Kołłątaja należy lokalizować w linii rozgraniczającej ulicy.
   4) ogrodzenia działek od strony potoku należy lokalizować w linii rozgraniczającej potok, po jego regulacji przy zachowaniu przepisów szczególnych i odrębnych w zakresie gospodarki wodnej.

2. Z uwagi na charakter istniejącej zabudowy ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i architektury budynków nowych oraz istniejących nadbudowywanych, przebudowywanych i rozbudowywanych:

   1) forma obiektów powinna być kształtowana w nawiązaniu do architektury regionalnej bez ograniczeń w zastosowaniu materiałów konstrukcyjnych przy wymogu zastosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
   2) budynki parterowe z użytkowym poddaszem na rzucie prostokąta z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
   3) dachy dwuspadowe strome o kącie nachylenia (30° – 45°), kryte dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną w barwach ceramiki naturalnej.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne dla obszaru, o którym mowa w ust.1 ustala się usługi rzemieślnicze (nie zaliczone do szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów szczególnych)

§ 12

Dla tereny wód otwartych o powierzchni około 0.40 ha, oznaczonych na rysunku planu symbolem **12 W**, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się uściślenie lub korektę linii rozgraniczających w decyzjach administracyjnych wydawanych w związku z regulacją potoku na podstawie przepisów szczególnych w zakresie gospodarki wodnej,
3) dopuszcza się przekraczanie potoku w formie mostków poza miejscami ustalonymi w planie, wykonanymi zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 13

1. Dla tereny ogrodów i sadów z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **13 RO,** o powierzchni około 0.44 ha, **14 RO** o powierzchni około 0.30 ha i **15 RO**, o powierzchni około 0.67 ha ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

   1) linie zabudowy ściśle obowiązujące i nieprzekraczalne zgodne z rysunkiem planu,
   2) obsługa komunikacyjna terenów z ulicy Kołłątaja, stanowiącej ciąg pieszo-jezdny 01 KD/KX, oraz ciągu pieszo – jezdnego 02KD/KX, 03KD/KX jak również poprzez istniejący wjazd z ul. Lipińskiego,
   3) wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje, w tym użytkowe poddasze, dachy strome o kącie nachylenia (35^{o} – 45^{o}), kryte dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną w barwach ceramiki naturalnej,
   4) ogrodzenie działek od strony ulic, potoku i ciągów pieszo – jezdnych należy lokalizować w liniach rozgraniczających poszczególne tereny.

2. Dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej, budynków gospodarczych oraz obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (nie zaliczonych do szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów szczególnych)

§ 14

1. Dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej o pow. około 0.20 ha oznaczonych na rysunku planu symbolami **16 UM** ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

   1) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne zgodne z rysunkiem planu,
   2) linia zabudowy nieprzekraczalna dla terenów usługowo - mieszkalnych od drogi krajowej (ul. Lipińskiego) w odległości 25.0 m od krawędzi jezdni tej ulicy,

3) obsługa komunikacyjna terenów ciągu pieszo - jezdnego 04 KD/KX oraz poprzez istniejący wjazd od ul. Lipińskiego,
4) w ramach powierzchni terenu, należy zapewnić odpowiednią do wielkości funkcji ilość miejsc parkingowych,
5) ogrodzenia działek od ciągu pieszo- jezdnego 04 KD/KX należy lokalizować w linii rozgraniczającej poszczególne tereny.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i architektury obiektów:

1) nowoprojektowane obiekty powinien tworzyć odpowiednio ukształtowany narożnik kwartału zabudowy całego obszaru objętego planem,
2) wysokość zabudowy od 2 do 3 kondygnacji, dachy strome o kącie nachylenia (35° – 45°), kryte dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną w barwach ceramiki naturalnej. Dopuszcza się przekraczanie obowiązującej linii zabudowy w formie ryzalitów i podcieni oraz dla wyższych kondygnacji w formie wykuszy.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne dla obszaru, o którym mowa w ust.1 ustala się usługi komercyjne (nie zaliczone do szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów szczególnych)

§ 15

1. Dla terenu zabudowy usług kultury, o powierzchni około 0.18 ha, oznaczonego na rysunku planu symbolem **17 UK**, ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

1) linie rozgraniczające ściśle określone i orientacyjne zgodne z rysunkiem planu,
2) obsługa komunikacyjna od strony ulicy Robotniczej i ciągu pieszo - jezdnego 04 KD/KX,
3) dopuszcza się adaptację, nadbudowę, rozbudowę poziomą (przy zachowaniu linii zabudowy wyznaczonej elewacją frontową od strony ul. Robotniczej) i zmianę podstawowej funkcji obiektu,
4) wysokość zabudowy nie może przekraczać 4 kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne dla obszaru, o którym mowa w ust.1 ustala się usługi komercyjne (nie zaliczone do szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów szczególnych)

§ 16

Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolem **01 KD/KX** o powierzchni około 0.25 ha ustala się następujące warunki zagospodarowania:
1) szerokość w liniach rozgraniczających około 8.0 m,
2) szerokość jezdni 5.0 m,
3) na trasie ciągu należy zlokalizować minimum 2 zespoły miejsc parkingowych a na zakończeniu należy przewidzieć normatywny plac manewrowy,

§ 17

Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolem **02 KD/KX** o powierzchni około 0.03 ha oraz **03 KD/KX** o pow. 0.04 ha ustala się następujące warunki zagospodarowania:

1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5.0 m,
2) szerokość jezdni 3.5 m,
3) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodne z rysunkiem planu.

§ 18

Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolem **04 KD/KX** o powierzchni około 0.02 ha, ustala się następujące warunki zagospodarowania:
1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10.0 m,
2) szerokość jezdni 5.0 m,
3) w liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych.

§ 19

Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolem **05 KX** o powierzchni około 0.03 ha oraz **06 KX** o powierzchni 0.03 ha, ustala się następujące warunki zagospodarowania:
1) szerokość w liniach rozgraniczających 5.0 m,
2) szerokość jezdni 3.5 m,
3) linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu.

§ 20

1. Ustala się następujące zasady dotyczące infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez administratora sieci,
2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, na warunkach określonych przez administratora sieci,
3) odprowadzenie wód opadowych czystych na własny teren zielony lub do istniejącej w pasach dróg kanalizacji deszczowej,
4) zaopatrzenie w energię elektryczną siecią kablową zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściciela sieci,
5) zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci miejskiej zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściciela sieci,
6) ogrzewanie budynków z sieci zdalaczynnej c.o. lub indywidualne na paliwo ekologiczne nie pogarszające stanu środowiska,
7) gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach usytuowanych na własnych działkach od strony ulic i wywożonych na zasadach obowiązujących w mieście,
8) gromadzenie odpadów technologicznych stałych w sposób nie zagrażający środowisku i terenom przyległym oraz ich usuwanie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.

2. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w pasach ulic ograniczonym liniami rozgraniczającymi z zachowaniem wymagań okreslonych w przepisach szczególnych.

3. Dopuszcza się lokalizację sieci poza pasami ulic pod warunkiem, że ich przebieg nie wykluczy możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem, na drodze decyzji administracyjnych.

III. Przepisy końcowe

§ 21

Ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości powstałej w wyniku uchwalania niniejszego planu.

§ 22

Uchyla się w całości ustalenia Miejscowego Planu Ogólnego zagospodarowania miasta Sanoka, uchwalonego uchwałą Nr XIII/77/86 z dnia 3 grudnia 1986r. /Dziennik Urzędowy Województwa Krośnieńskiego Nr 9 poz. 342/, potwierdzoną uchwałą Nr VIII/51/90 Rady Miasta Sanoka, z dnia 18 grudnia 1990r, opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Krośnieńskiego Nr 3 poz. 24 z dnia 19.03.1991 r. na obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§ 23

Wykonanie uchwały zleca się Zarządowi Miasta Sanoka.

§ 24

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

RADA MIASTA SANOKA

Przewodniczący
Rady Miasta

Jan Pawlik