



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 5 lipca 2013 r.

Poz. 2648

UCHWAŁA NR XLI/ 346 / 13 RADY MIASTA SANOKA

z dnia 28 maja 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Chrobrego - IV" terenu położonego w dzielnicy Olchowce miasta Sanoka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zmianami) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012 poz. 647 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XLI/309/09 Rady Miasta Sanoka z dnia 17 marca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sanoka”, uchwalonym uchwałą Rady Miasta Sanoka Nr XV/109/1999 z dnia 29 czerwca 1999 r. z późn. zmianami,

Rada Miasta Sanoka, uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Olchowce miasta Sanoka, o nazwie „Chrobrego - IV, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1– rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący integralną część ustaleń planu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

3. Plan obejmuje granicami obszar o pow. ok. 14,05 ha, położony w Sanoku w dzielnicy Olchowce, po wschodniej stronie ulicy Chrobrego, pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od zachodu, terenem „Adidasa” od północy, terenami rolnymi i zadrzewionymi od wschodu, ul. Wylotową i terenami rolnymi od południa.

§ 2. 1. Ustaleniami obowiązującymi na rysunku planu są: granica obszaru objętego planem miejscowym; linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; symbole terenów cyfrowo – literowe określające funkcję terenów o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania; nieprzekraczalne linie zabudowy;

a) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

2. W planie ustala się:

1) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, o powierzchni około 11,89 ha, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP, o powierzchni około 0,44 ha, pod tereny zieleni urządzonej;

3) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN, o powierzchni około 0,44 ha, pod tereny zieleni;

4) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-D, o powierzchni około 0,29 ha, pod tereny drogi publicznej, dojazdowej;

5) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW, o powierzchni około 0,92 ha, pod tereny dróg wewnętrznych;

6) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Kx, o powierzchni około 0,07 ha, pod ciągi pieszo - rowerowe.

§ 3. 1. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o: froncie działki – należy przez to rozumieć granicę działki na linii styku z drogą stanowiącą jej obsługę komunikacyjną; jednolitych części wód powierzchniowych lub podziemnych - należy przez to rozumieć obszar określony w Planie gospodarowania wodami w obszarze dorzecza Wisły; linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania; miejscach postojowych - należy przez to rozumieć otwarte parkingi w poziomie terenu; nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana frontowa budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu lub drogi (ulicy), nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak: balkon, gzyms, okap dachu, zadaszenie nad wejściem do budynków, taras, podest, podjazd dla osób niepełnosprawnych, schody wejściowe oraz inne detale wystroju architektonicznego, jednak nie więcej niż o 1,5m; obszarze Natura 2000 – należy przez to rozumieć obszar specjalnej ochrony ptaków PLB180003 Góry Słonne; powierzchni zabudowy: należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek łącznej powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki; usługach – należy przez to rozumieć działalność, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, prowadzoną w lokalach użytkowych wbudowanych w budynek mieszkalny, w celu zaspokojenia potrzeb lokalnej ludności; usługach wbudowanych w budynek mieszkalny jednorodzinny - należy przez to rozumieć lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku; zieleni urządzonej - tereny pełniące funkcje estetyczne, przyrodnicze lub użytkowe, zagospodarowane w formie zieleni niskiej (murawy, łąki kwietne, trawniki, rabaty bylinowe, krzewy płożące się i wolnorosnące itp.) lub wysokiej (krzewy i drzewa).

§ 4. 1. W granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się:

a) budowę, rozbudowę, przebudowę i remonty urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, jeżeli nie kolidują z innymi ustaleniami planu, oraz nie naruszają praw właścicieli i użytkowników terenów sąsiadujących;

b) wydzielenie działek o pow. do 0,02 ha dla potrzeb realizacji stacji transformatorowych lub innych urządzeń i obiektów związanych z realizacją infrastruktury technicznej;

c) zmianę kształtu i wielkości działek (scalenia i podziały) w dostosowaniu do ich przeznaczenia i zasad kształtowania ustalonych planem.

2. Do czasu realizacji ustaleń planu, tereny objęte planem pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

3. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w zasięgu oznaczonym na rysunku planu. W strefie ochrony konserwatorskiej obowiązuje ochrona zabytków archeologicznych, a sposób zagospodarowania i warunki zabudowy - jak dla terenów MN4, MN5, MN6 i MN10 oraz terenu KDW2.

4. Terenami przeznaczonymi dla realizacji celów publicznych są tereny dróg KD-D1, tereny zieleni urządzonej ZP1, tereny zieleni ZN1.

5. Realizacja obiektów małej architektury, oświetlenia i reklam w wydzielonych terenach przestrzeni publicznej powinna być utrzymana w jednorodnej stylistyce, w szczególności pod względem koloru i zastosowanych materiałów.

6. Nakazuje się lokalizację głównych ciągów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych do obsługi zabudowy w liniach rozgraniczających dróg lub pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg, a liniami zabudowy wyznaczonymi w planie. W przypadku braku możliwości takiej realizacji, dopuszcza się przebieg tych sieci poprzez inne tereny wyznaczone w planie.

7. Zakazuje się zabudowy i zadrzewiania terenów pod istniejącymi liniami elektroenergetycznymi średnich napięć w pasie o szerokości 11 m (5,5 m od osi linii).

8. Zakazuje się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.

9. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, przekraczających standardy ochrony środowiska i oddziaływujących poza granice działki budowlanej, na której są one zlokalizowane.

10. W liniach rozgraniczających poszczególnych terenów, w tym także dróg, poza pasem jezdni dopuszcza się wyznaczanie ścieżek rowerowych;

11. Przy drogach i ciągach pieszo-rowerowych dopuszcza się lokalizację znaków i tablic informacyjnych.

12. Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem, dla wyznaczonych dla tego obszaru jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z zakazami, nakazami i ograniczeniami niniejszej uchwały, zastosowanie mają ustalenia Planu gospodarowania wodami w obszarze dorzecza Wisły.

Rozdział 2. **Przepisy szczegółowe**

§ 5. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN1 o pow. 1,07 ha, MN2 o pow. 0,48 ha, MN3 o pow. 1,46 ha i MN4 o pow. 0,99 ha, MN5 o pow. 1,25 ha, MN6 o pow. 0,89 ha, MN7 o pow. 2,20 ha, MN8 o pow. 0,68 ha, MN9 o pow. 1,00 ha, MN10 o pow. 1,87 ha, oraz ustala się zasady i warunki ich zagospodarowania i zabudowy:

1) budynki mieszkalne, jednorodzinne, należy sytuować jako wolnostojące;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację: miejsc postojowych, wiat, altan, przydomowych oranżerii, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, „oczek wodnych”, tarasów (w tym tarasów zadaszonych), podjazdów dla osób niepełnosprawnych, oraz sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

b) lokalizację budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży, za wyjątkiem terenu MN7 i MN8, gdzie w §5 ust 1 pkt. 5 określono odrębne ustalenia;

c) lokalizację usług wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne – maksymalnie 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub sumy powierzchni budynków na jednej działce budowlanej;

d) lokalizację dojazdów do działek o szerokości 5m, bez wydzielania ich na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

e) remonty, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejącej zabudowy w terenach MN1 i MN9, pod warunkiem zachowania parametrów określonych § 5 ust.1 pkt 3;

f) zieleni urządzonej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków i budowli, od linii rozgraniczających:

- od drogi publicznej, dojazdowej KD-D1: 6m;

- dróg wewnętrznych KDW1-KDW5: 4 m;

b) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: od 0,03 do 0,5;

c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej:

- w terenach MN1 - 25%;

- w terenach MN 2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN8, MN9, MN10 – 20%;
- w terenach, MN7 – 15%;

d) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- w terenach MN1- MN6 i MN9 - MN10: minimalnie 65% powierzchni działki;
- w terenach MN7: minimalnie 80% powierzchni działki;
- w terenach MN8: minimalnie 80% powierzchni działki w obszarze Natura 2000, oraz 65% powierzchni działki na pozostałym obszarze;

e) maksymalna wysokość budynków mieszkaniowych;

- w terenach MN1 i MN9: 10 m;
- w terenach MN7 i MN8: 9,5 m;
- w terenach MN2-MN6 oraz MN10: 8m nad poziom terenu od strony przystokowej;

f) maksymalna wysokość innych budynków: 6m

g) maksymalna wysokość wiat i altan: 4m;

h) geometria dachów:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe, przy czym dopuszcza się doświetlenie poddaszy m.in. lukarnami, wnękami dachowymi lub oknami połaciowymi;

- kąt nachylenia głównych połaci dachowych 20°- 40°;

i) kierunek głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego: równoległe do frontu działki;

4) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) zasady i warunki nowych podziałów geodezyjnych terenów MN1i MN8:

- minimalna powierzchnia działki budowlanej: 0,09 ha;
- minimalna szerokość frontu działki: 25 m;

b) zasady i warunki nowych podziałów geodezyjnych terenów MN2 – MN10:

- minimalna powierzchnia działki budowlanej w terenach MN2, MN3, MN4, MN5, MN10: 0,14 ha;
- minimalna powierzchnia działki budowlanej w terenach MN6 i MN9: 0,12 ha;
- minimalna powierzchnia działki budowlanej w terenach MN7: 0,15 ha;
- minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m;

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do 90° (z tolerancją do 5°);

d) zachowanie parametrów wielkościowych działek przeznaczonych pod zabudowę powstałą w wyniku podziałów nie obowiązuje w przypadku wydzielenia dopuszczonych w planie dróg oraz nieruchomości pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

5) w terenach MN7 i MN8 w granicach obszaru Natura 2000, na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczo -garażowego;

6) zasady realizacji miejsc postojowych:

a) w granicach każdej działki należy urządzić, co najmniej 2 miejsca postojowe;

b) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów dla działalności usługowej dopuszczonej planem w terenach zabudowy mieszkaniowej: co najmniej 2 miejsca na każde 30 m² powierzchni użytkowej;

7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ogrodzenia działek:

– należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg jako żywopłoty lub ogrodzenia ażurowe, o jednakowej wysokości w ciągu ogrodzeń sąsiednich,

– od strony drogi publicznej i ciągów pieszo-rowerowych ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,5 m;

– na całym obszarze objętym planem zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;

– w terenach MN7 dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie w formie żywopłotów;

b) kolorystyka zabudowy ujednolicona w odniesieniu do zabudowy realizowanej na jednej działce;

c) ustala się kolorystykę pokryć dachowych: w gamie stonowanych odcieni brązu, czerwieni, szarości lub w kolorze naturalnej ceramiki;

d) lokalizowanie tablic informacyjnych i reklamowych:

- łączna powierzchnia tablic na elewacjach budynków: maksymalnie 2m² na każdą elewację;

- łączna powierzchnia tablic na ogrodzeniach: maksymalnie 2m² dla jednej działki budowlanej;

8) dostępność komunikacyjna:

a) terenu MN1: z drogi publicznej, dojazdowej KD-D1 oraz z drogi wewnętrznej KDW1;

b) terenu MN2: z dróg wewnętrznych KDW1 i KDW2;

c) terenu MN3: z drogi publicznej, dojazdowej KD-D1, oraz z dróg wewnętrznych KDW1 i KDW2;

d) terenu MN4: z drogi wewnętrznej: KDW2;

e) terenu MN5: z drogi publicznej, dojazdowej KD-D1 oraz z drogi wewnętrznej KDW2;

f) terenu MN6: z drogi publicznej, dojazdowej KD-D1 oraz z drogi wewnętrznej KDW3;

g) terenu MN7: z drogi publicznej, dojazdowej KD-D1 oraz z dróg wewnętrznych KDW4 i KDW5;

h) terenu MN8: z drogi publicznej, dojazdowej KD-D1 i oraz z drogi wewnętrznej KDW5;

i) terenu MN9: z drogi publicznej, dojazdowej KD-D1;

j)terenu MN10: z drogi publicznej, dojazdowej KD-D1 oraz z dróg wewnętrznych KDW1, KDW2;

9) zasady obsługi terenu oraz modernizacji rozbudowy i budowy systemów w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną:

– zasilanie w energię elektryczną budowli i budynków lokalizowanych w granicach planu realizowane będzie poprzez system linii kablowych średniego (15KV) i niskiego napięcia (nn), sieć rozdzielczą kablową i stacje transformatorowe (lokalizowane jako: napowietrzne stacje trafo, obiekty wolnostojące z wydzieleniem samodzielnych działek lub jako urządzenia wbudowane w budynki);

– dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, jeżeli nie pogorszą one stanu środowiska;

b) zaopatrzenie w gaz ziemny:

- z istniejącej i projektowanej miejskiej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia DN 80 do DN 160 (rozbudowa sieci w układzie pierścieniowo – rozdzielczym wzdłuż istniejących dróg publicznych, wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych);

- szerokość stref kontrolowanych, których linia środkowa pokrywa się z osią projektowanego gazociągu niskiego i średniego ciśnienia powinna wynosić 1m,

- szerokość stref kontrolowanych, których linia środkowa pokrywa się z osią projektowanego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia powinna wynosić: 4 m dla gazociągów do DN 150 włącznie, oraz 6 m dla gazociągów od 150 DN do 160 DN – 6m;

c) zaopatrzenie w wodę: z wodociągu miejskiego od Ø25 do Ø150 lub studni (w oparciu o rozwiązania indywidualne lub grupowe);

d) ogrzewanie: poprzez indywidualne źródła ciepła z zastosowaniem ekologicznych nośników energii, wykorzystujących np.: olej opałowy, energię elektryczną, paliwo gazowe, odnawialne źródła energii (m.in. kolektory słoneczne i pompy ciepła) lub inne paliwa nie pogarszające stanu środowiska;

e) odprowadzanie i unieszkodliwienie ścieków socjalno-bytowych i przemysłowych pochodzących z działalności usługowej: poprzez istniejącą i rozbudowywaną miejską sieć kanalizacji sanitarnej o przekrojach od Ø80 do Ø200;

f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

– ustala się obowiązek ujmowania całości wód opadowych i roztopowych z powierzchni terenu o trwałą nawierzchni w system kanalizacji deszczowej o średnicach kanałów nie mniejszych niż Ø160 mm, zaopatrzone w urządzenia oczyszczające ścieki przed odprowadzeniem do odbiornika;

– system kanalizacji deszczowej należy wyposażyć w urządzenia zabezpieczające odbiornik przed skutkami uwolnienia substancji niebezpiecznych w wyniku awarii i wypadków;

– dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do gruntu na terenie własnej działki, w sposób powodujący szkody na działkach sąsiednich oraz zanieczyszczenia wód i gleb do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;

– dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia i odbiorniki położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych;

g) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych i powstających w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej: na zasadach przyjętych w mieście;

h) infrastruktura techniczna: należy zapewnić obsługę terenu poprzez rozbudowę istniejącej sieci teletechnicznej, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną, przy czym należy przyjąć zasadę podziemnego kablowania nowo realizowanych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych sieci teletechnicznych;

i) melioracje: nakazuje się zachowanie istniejących systemów drenarskich, dopuszcza się ich przebudowę oraz budowę nowych;

10) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla terenów MN1 – MN10: maksymalny poziom hałasu, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Wyznacza się tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami KD-D1 o pow. 0,29 ha, KDW1 o pow. 0,24 ha, KDW2 o pow. 0,35 KDW3 o pow. 0,13 ha, KDW4 o pow. 0,08 ha, KDW5 o pow. 0,12 ha, oraz ustala się zasady i warunki ich zagospodarowania i zabudowy:

1) ustala się podstawowe parametry dla drogi dojazdowej KDD1:

a) szerokość drogi KD-D1 w liniach rozgraniczających: 10 m, w tym 2 pasy jezdne szerokości co najmniej 3 m;

b) chodnik w ciągu drogi KD-D1: dwustronny o szerokości co najmniej 1,5 m;

c) odwodnienie drogi KD-D1: skanalizowane;

d) oświetlenie uliczne: jednostronne lub dwustronne;

2) ustala się podstawowe parametry dróg wewnętrznych KDW1-KDW5:

a) szerokość w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW2: 8 m;

b) szerokość w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW1 oraz KDW3 - KDW5: 6 m;

c) szerokość jezdni drogi wewnętrznej KDW2: nie mniej niż 4,5 m;

d) szerokość jezdni dróg wewnętrznych KDW1 oraz KDW3 - KDW5: nie mniej niż 3,5 m;

e) chodniki jednostronne;

f) odwodnienie dróg: skanalizowane;

g) oświetlenie uliczne: jednostronne;

3) powiązania komunikacyjne:

a) połączenie drogi KD-D1 (ul. Jagiełły) z drogą lokalną znajdującą się poza terenem opracowania planu (ul. Chrobrego);

b) połączenie dróg wewnętrznych KDW1- KDW5 z drogą publiczną, dojazdową KD-D1.

3. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP1 o pow. 0,44 ha oraz ustala się zasady i warunki ich zagospodarowania i zabudowy:

1) dopuszcza się:

a) budowę obiektów odprowadzających wody opadowe i roztopowe;

b) lokalizację oczek wodnych, obiektów małej architektury i wiat, ścieżek pieszych i rowerowych, sieci i obiektów infrastruktury technicznej, placów zabaw i gier, boisk sportowych.

2) budowę wiat i innych obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 4 m;

3) dostępność komunikacyjną terenu: z drogi wewnętrznej KDW2 oraz istniejącej ulicy Wylotowej.

4. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolem Kx1 o pow. 0,05 ha, Kx2 o pow. 0,02 ha, oraz ustala się zasady i warunki ich zagospodarowania i zabudowy:

1) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu

2) dopuszcza się lokalizację:

a) podziemnych sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego oraz oświetlenia;

b) zieleni urządzonej z miejscami odpoczynku;

c) tablic i znaków informacyjnych.

5. Wyznacza się tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN1 o pow. 0,44 ha oraz ustala się zasady i warunki ich zagospodarowania i zabudowy:

1) w terenach ZN1 zakazuje się:

a) umieszczania tablic reklamowych;

b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego;

c) lokalizacji parkingów samochodowych;

d) lokalizacji dróg i dojazdów;

e) lokalizacji ogrodzeń, za wyjątkiem żywoplotów.

§ 6. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, dla terenu objętego planem.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sanoka.

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

**Przewodniczący
Rady Miasta**

Jan Oklejewicz

**Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XLI/346/13
Rady Miasta Sanoka
z dnia 28 maja 2013r.**

**ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2012 r. poz.647 z późn. zm.), po zapoznaniu się z „Listą uwag nieuwzględnionych dotyczących projektu MPZP „Chrobrego - IV” dzielnicy Olchowce m. Sanoka, złożonych w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu, w wyznaczonym terminie”, przedłożoną przez Burmistrza Miasta Sanoka zgodnie z art. 17 pkt. 14 ww. ustawy

Rada Miasta Sanoka rozstrzyga, co następuje:

Rada Miasta Sanoka nie uwzględnia uwag, zgodnie z załączoną poniżej „Listą uwag nieuwzględnionych dotyczących projektu MPZP Chrobrego-IV dzielnicy Olchowce m. Sanoka, złożonych w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu, w wyznaczonym terminie”

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 140 k.c właściciel może, z wyłączeniem innych osób korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno gospodarczym przeznaczeniem swego prawa oraz rozporządzać nią w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej oraz zakres i sposób postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cel (art.1 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz.647 z późn. zm.), kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy. Cytowany przepis stanowi podstawę kompetencji gminy w zakresie władczego przeznaczenia i ustalania zasad zagospodarowania terenu, tzw. władztwa planistycznego (samodzielności planistycznej) gminy. Z uprawnienia tego nie wynika jednak dowolność gminy. Musi odbywać się to z poszanowaniem przepisów wynikających z innych ustaw odrębnych, m.in. ustawy o ochronie przyrody, Prawa budowlanego, Prawa ochrony środowiska, ustawy o drogach publicznych. Przy planowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania w art. 1 ust. 2, zgodnie z którym gmina w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym winna uwzględniać takie kwestie, jak wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, czy potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W myśl art. 6 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie narusza to

chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich, oraz do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

Biorąc powyższe pod uwagę, w granicach objętych planem, przyjęte zostały rozwiązania najbardziej optymalne dla funkcjonowania przyszłego osiedla mieszkaniowego, w tym najbardziej optymalny i ekonomiczny układ komunikacyjny, z uwzględnieniem interesów obecnych i przyszłych użytkowników przestrzeni oraz przepisów prawnych. Poniższa „Lista uwag nieuwzględnionych” zawiera uzasadnienia szczegółowe.

LISTA UWAG NIEUWZGLEDNIONYCH
dotyczących projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
„Chrobrego-IV” dzielnicy Olchowce m. Sanoka, złożonych w okresie jego wyłożenia
do publicznego wglądu, w wyznaczonym terminie.

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Chrobrego-IV” dzielnicy Olchowce m. Sanoka, został wyłożony do publicznego wglądu czterokrotnie:

- **I wyłożenie** do publicznego wglądu projektu planu przeprowadzone zostało w okresie od 9 grudnia 2011r. do 30 grudnia 2011r., z możliwością składania uwag do przyjętych w projekcie planu rozwiązań do dnia 13 stycznia 2012r.

- **II wyłożenie** do publicznego wglądu projektu planu było wynikiem uwzględnienia uwag do projektu planu i wprowadzonych w nim zmian. Odkonano się w dniach od 27 kwietnia 2012r. do 18 maja 2012r., z możliwością składania uwag do przyjętych w projekcie planu rozwiązań do dnia 1 czerwca 2012r.

- **III wyłożenie** do publicznego wglądu projektu planu było efektem wprowadzenia kolejnych zmian wynikających z uwzględnienia uwag. Do publicznego wglądu została wyłożona część projektu planu objęta zmianami, dotycząca terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN7 i KDW4. Wyłożenie odbyło się w dniach od 9 listopada 2012r. do 30 listopada 2012r., z możliwością składania uwag do przyjętych w projekcie planu do dnia 14 grudnia 2012r.

- **IV wyłożenie** projektu planu do publicznego wglądu również wynikało z uwzględnienia uwag do rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Miało miejsce w dniach 15 lutego 2013r. do 8 marca 2013r., z możliwością składania uwag do przyjętych w projekcie planu rozwiązań do dnia 22 marca 2013r.

Z uwagi na to, że w trakcie czterokrotnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, pojawiały się uwagi ponawiane przez te same osoby i dotyczące tego samego problemu, niniejsza lista została sporządzona wg nazwisk osób, które złożyły swoje uwagi, a nie zostały one uwzględnione. Poniżej określa się rozwiązania w projekcie planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu po raz ostatni, tj. w okresie od 15 lutego 2013r. do 8 marca 2013r.

Ostatecznie nie zostało uwzględnionych 23 uwag, w tym 2 zbiorowe złożone przez 5 osób, zgodnie z poniższym zestawieniem:

1. Pani Władysława Wójcik, zam. 38-500 Sanok, ul. Jana Pawła II 53b/6.

Dotyczy działki: nr ewid. 274/2 (I wyłożenie)

1.1 Treść uwagi: „Wartość gruntu, z którego powstała droga KDW 1 powinna być sprecyzowana - Uśredniona od wartości działek budowlanych znajdujących się w pobliżu i w formie odszkodowania wypłacona poszkodowanym”.

Rozwiązania w projekcie planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu:

Działka nr ewid. 274/2 w projekcie planu położona jest w terenach oznaczonych jako:

MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

KDW1 – tereny drogi wewnętrznej.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Kwestie ewentualnego odszkodowania nie są przedmiotem ustaleń projektu planu i rozstrzygane są przepisami art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2 żądać od gminy: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.”

2. Pan Bogdan Jagniszczak, zam. 38-500 Sanok ul. G. Zapolskiej 27.**Dotyczy działki:** nr ewid. 274/1 (I wyłożenie)

2.1 Treść uwagi: „Zmiana szerokości dróg wewnętrznych KDW 1- z 8m na 5,5 m (z założeniem, że będzie to droga jednokierunkowa).

2.2 Treść uwagi: „Grunt zabrany z mojej działki pod drogi powinien być uśredniony do wartości działek budowlanych znajdujących się w pobliżu”.

Rozwiązania w projekcie planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu:

Działka nr ewid. 274/1 w projekcie planu położona jest w terenach oznaczonych jako:

MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

KDW1 – tereny drogi wewnętrznej.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag:

Ad. 2.1 Przyjęto parametry drogi przy uwzględnieniu wydzielonych geodezyjnie dojazdów. Projektowana droga wewnętrzna KDW1 obejmuje wydzielone geodezyjnie dojazdy do działek: o szerokości 3m (część dz. nr ewid. 274/6), o szerokości 6m (dz. nr ewid. 273/7) oraz części działek nr ewid. 274/2, 274/1, 273/10, 273/9, 275/2 i 275/1.

Ad. 2.2 Kwestie ewentualnego odszkodowania nie są przedmiotem ustaleń projektu planu i rozstrzygane są przepisami art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust.2 żądać od gminy: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.”

3. Pan Mariusz Wójcik ul. Sadowa 13/39 38-500 Sanok**Dotyczy działki:** nr ewid. 279/3 (I, II i IV wyłożenie)

3.1 Treść uwagi (I i IV wyłożenie): „Zmiana odległości linii zabudowy - od granicy mojej działki z projektowaną drogą publiczną - ul. Jagielly, oznaczonej w planie jako KD - D1 z 12 m na 6 m, motywuję to faktem, że odległość 6 m można ustalić, zgodnie z Ustawą z dnia 21 marca 1985 r. O drogach publicznych, od krawędzi drogi gminnej”.

3.2 Treść uwagi (I i IV wyłożenie): „Wnoszę o przesunięcie linii rozgraniczających projektowanych dróg KD -D1 oraz KDW 3, w taki sposób, aby nie uszczuplały powierzchni mojej działki o nr ew. 279/3. Motywuję to tym, że moja działka jest działką narożną na skrzyżowaniu w/w dróg i w stanie obecnym jej powierzchnia nie jest tak duża, aby można było ograniczać zabudowę warunkami jw. Ponadto nadmieniam, że

istnieje możliwość wydzielenia drogi z działki o nr ewid. 280 stanowiącej własność Gminy Miasta Sanoka”.

3.3 Treść uwagi (II wyłożenie): „Wnoszę o przesunięcie linii rozgraniczających projektowaną drogę KDW 3, w taki sposób aby nie uszczuplały powierzchni mojej działki o nr ew. 279/3. Motywuję to tym, że moja działka jest działką narożną na skrzyżowaniu z w/w drogą i w stanie obecnym jej powierzchnia nie jest tak duża aby można było ograniczać zabudowę warunkami jw. Ponadto nadmieniam, że istnieje możliwość wydzielenia drogi z działki o nr ew. 280 stanowiącej własność Gminy Miasta Sanoka, w związku z zamierzonym w przyszłości przystąpieniem do opracowania przez Gminę MPZP dla tego obszaru. Takiemu wydzieleniu drogi sprzyja istniejące ukształtowanie terenu, jej wschodnia krawędź wpasowała by się pomiędzy granicą mojej działki a podnóżem istniejącej skarpy. Ponadto warstwy w tym miejscu są bardziej regularne, a teren opada tylko w jednym kierunku co znacznie ułatwi urządzenie nowo projektowanej drogi. Obecne ukształtowanie terenu raczej wyklucza w tej części działki o nr ew. 280 lokalizowanie terenów MN - o charakterze mieszkalnym ze względu na bardzo różnorodną topografię terenu.

3.4 Treść uwagi (II wyłożenie): „Ze swojej strony proponuję wydzielenie pod część projektowanej drogi KDW 3 pasa o szerokości max do 2m z mojej działki”.

Uwagi: 3.1 oraz 3.2 zostały powtórzone w okresie IV wyłożenia planu do publicznego wglądu.

Rozwiązania w projekcie planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu: Działka nr ewid. 279/3 w projekcie planu położona jest w terenach oznaczonych jako:

MN6 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

KDW1 – tereny drogi wewnętrznej

KD-D1 – tereny drogi publicznej, dojazdowej.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag:

Ad. 3.1 W chwili obecnej nie jest znany przebieg zewnętrznej krawędzi jezdni projektowanej drogi KD-D1. Linię zabudowy wyznaczono więc w odległości 6 m od granicy linii rozgraniczających projektowanej drogi publicznej KD-D1.

Ad. 3.2 i Ad.3.3 Minimalna szerokość pasa drogowego drogi publicznej, dojazdowej zgodnie z przepisami o drogach publicznych wynosi 10 m. Tak więc bez zmiany pozostaje przeznaczenie terenu części działki nr ewid. 279/3 pod drogę publiczną. W projekcie planu wydzielony został pas drogi wewnętrznej KDW3 (minimalny) o szerokości 6 m. Pozostały po wydzieleniu drogi KDW3 teren pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ze względów formalnych droga KDW3 nie może być realizowana na dz. nr ewid. 280. Znajduje się bowiem ona poza granicami opracowania planu miejscowego, a ustalenia planu miejscowego nie mogą wykroczać poza granice określone przez Radę Miasta Sanoka w Uchwale Nr XLI/ 309 / 09_z dnia 17 marca 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Ponadto zgodnie z obowiązującymi przepisami plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sanoka. Studium nie przewiduje rozwoju zabudowy mieszkaniowej (i niezbędnej do jej obsługi komunikacji) na terenie dz. nr ewid. 280.

„Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego, albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust.2 żądać od gminy: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części” (zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Ad. 3.4 Uwaga nie jest możliwa do uwzględnienia ze względów formalnych. Realizacja drogi na terenie dz. nr ewid. 280 ze względów formalnych jest niemożliwa. W planie wydzielona została więc droga zapewniająca dostęp do drogi publicznej, obejmująca teren przedmiotowej działki. Zgodnie z przepisami prawa budowlanego „Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich

użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 3 m.” (§ 14. 1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - Dz. U. 2002 nr 75 poz. 690 z późn. zm.)

4. Pan Wiktor Wyka, ul. Przemyska 22/1, 38-500 Sanok, Pani Maria Filipczak, ul. Przemyska 30, 38-500 Sanok, Pan Kazimierz Och, ul. Kochanowskiego 20/10, 38-500 Sanok, Pani Grażyna Och, ul. Narożna 2, 38-500 Sanok (wniosek zbiorowy I i II wyłożenie), oraz Pan Rojek Marcin, 38-500 Sanok, ul. Zaremby 12 (II wyłożenie) – 2 uwagi zbiorowe

Dotyczy działek: nr ewid 279/4, 279/5, 279/6, 279/7, 279/1 (I i II wyłożenie)

4.1 Treść uwagi zbiorowej (I wyłożenie): Wnioskujemy o wykreślenie z MPZP projektu drogi (przedłużenia ul. Wylotowej) wyznaczonej z obszaru działek nr 279/4, 279/5, 279/6, 279/7. Wszystkie w/w działki posiadają dojazd przez działki sąsiednie prawem służebności przejazdu i przechodu do ulicy Jagielly. Po wschodniej stronie działek znajdują się tereny gminne nieobjęte planem zagospodarowania, określane jako „tereny zielone”, dla których tworzenie drogi dojazdowej nie jest potrzebne. Podsumowując, projektowanie drogi o szerokości 8 metrów, z linią zabudowy o szerokości 8m dla pięciu działek, które i tak mają wyznaczony dojazd do ulicy Jagielly jest bezcelowe.

4.2 Treść uwagi (II wyłożenie): Wnioskujemy o wykreślenie z MPZP projektu drogi (przedłużenia ul. Wylotowej) wyznaczonej z obszaru działek nr 279/1, 279/4, 279/5, 279/6, 279/7. Wszystkie w/w działki posiadają dojazd przez działki sąsiednie prawem służebności przejazdu i przechodu do ulicy Jagielly lub ulicy Wylotowej. Po wschodniej stronie działek znajdują się tereny gminne nieobjęte planem zagospodarowania, określane jako „tereny zielone”, dla których tworzenie drogi dojazdowej nie jest potrzebne, prowadzi jedynie do zmniejszenia powierzchni naszych działek. Jeżeli w planach rozwoju osiedla Olchowce jest w przyszłości stworzenie MPZP dla terenów znajdujących się po wschodniej stronie naszych działek i przeznaczenie ich pod budownictwo mieszkalne, a projektowana droga ma docelowo służyć także mieszkańcom tych terenów, to proponujemy wydzielenie z naszych działek pasa o szerokości 2 metrów na ewentualne wydzielenie drogi w MPZP dla tych terenów (i oznakowanie na projekcie brązową przerywaną linią) (...). Takie rozwiązanie oznacza, że ciężar wydzielenia terenu pod wspólną drogę zostanie rozłożony na obie strony, a nie tylko na właścicieli działek, dla których projekt MPZP zostaje przygotowany jako pierwszy.”

Rozwiązania w projekcie planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu: Działki nr ewid. 279/1, 279/4, 279/5, 279/6, 279/7 w projekcie planu położone są w terenach oznaczonych jako:

MN6 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

KDW3 – tereny drogi wewnętrznej

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag:

Ad.4.1 i Ad.4.2. Parametry drogi wewnętrznej KDW3 zostały zmniejszone z pierwotnie projektowanych 8m do 6m. Zgodnie z art.2 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez działkę budowlaną rozumie się „nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego”. Przez „dostęp do drogi publicznej” (art. 2 pkt. 14 ww. ustawy) „należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej”. Ustalenie służebności drogowej w planie miejscowym jest niezgodne z przepisami, gdyż wykracza poza zakres ustaleń planu

i kompetencje Rady Miasta Sanoka. Ponadto wydzielenie terenu pod drogę uznaje się za zasadne ze względu na

wymagania § 14. 1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zgodnie z którym „Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiedni do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 3 m.” Dojazd do działek jest wymagany ze względu na wymagania przepisów przeciwpożarowych, zapewnienie swobodnego dojazdu karetki pogotowia ratunkowego oraz obsługę wywozu odpadów z terenów posesji. Ponadto, w liniach rozgraniczających drogi lub pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg, a liniami zabudowy wyznaczonymi w planie realizowane będą sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu zabudowy mieszkaniowej. Realizacja drogi poza granicami terenu objętego planem miejscowym „Chrobrego IV” w świetle obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest możliwa. Zgodnie z obowiązującymi przepisami plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sanoka, które nie przewiduje rozwoju zabudowy mieszkaniowej (i niezbędnej do jej obsługi komunikacji) na terenie dz. nr ewid. 280. Ponadto ustalenia planu miejscowego nie mogą wykraczać poza granice określone przez Radę Miasta Sanoka w Uchwale Nr XLI / 309 / 09 z dnia 17 marca 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

5. Pan Roman Babiak, zam. ul. Wylotowa 5, 38-500 Sanok

Dotyczy działki: brak odniesienia do konkretnej nieruchomości. **(I wyłożenie)**

5.1 Treść uwagi: „Zmniejszyć szerokość linii rozgraniczających teren dróg wewnętrznych: KDW 1, KDW 2, KDW 3 do minimalnych wielkości określonych w ustawie o drogach publicznych”.

5.2 Treść uwagi: „Wprowadzić taki układ komunikacyjny wewnątrz obszaru opracowania, aby projektowane drogi publiczne w terenie „Chrobrego IV”, mogły stanowić połączenie z drogami w terenie obowiązujących bezpośrednio sąsiadujących planów miejscowych oraz ul. Pawiej”.

5.3 Treść uwagi: „Oznaczyć proponowane granice podziałów geodezyjnych w obszarze planu, ponieważ same ogólne zapisy w treści uchwały nie są wystarczające do zapewnienia ładu na terenie planu”.

5.4 Treść uwagi: „Zlikwidować luki na liniach rozgraniczających drogi”.

Rozwiązania w projekcie planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu: brak odniesienia do konkretnej nieruchomości.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag:

Ad.5.1 W obszarze objętym granicami planu miejscowego „Chrobrego IV” znajduje się tylko jedna droga publiczna, oznaczona symbolem KD-D1. Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających określona została zgodnie z wymaganiami § 7 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. 1999 nr 43 poz. 430). Ustawa o drogach publicznych nie odnosi się do minimalnych szerokości dróg wewnętrznych. Uwzględnione zostały wnioski dotyczące zmniejszenia szerokości dróg wewnętrznych z 8m do szerokości 6m.

Ad.5.2 Projektowana droga wewnętrzna KDW2 stanowi połączenie z wydzieloną drogą w sąsiedztwie ul. Pawiej, natomiast przedłużenie projektowanej drogi w planie miejscowym sąsiadującym z MPZP Chrobrego od strony zachodniej będzie działać na niekorzyść właściciela dz. nr ewid. 271.

Ad.5.3 O ładzie przestrzennym danego terenu decyduje w głównej mierze czytelny układ komunikacyjny. Podział terenu na działki budowlane, zgodnie z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie jest obligatoryjny. Ponadto wymagał będzie wydzielenia w planie dróg

i dojazdów.

Ad.5.4 Łuki na drogach wymagane są ze względu na wymagania techniczne i bezpieczeństwo użytkowników dróg (§ 15. 1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie „Szerokość, promienie łuków dojazdów, nachylenie podłużne i poprzeczne oraz nośność nawierzchni należy dostosować do wymiarów gabarytowych, ciężaru całkowitego i warunków ruchu pojazdów, których dojazd do działki budowlanej i budynku jest konieczny ze względu na ich przeznaczenie.”).

6. Pani Anna Szczurek, zam. ul.Chelmońskiego (brak nazwy miasta) i Pani Irena Dębiec , zam. 38-500 Sanok, ul. Przemyska 115

Dotyczy działki: nr ewid. 275/1 (I i II wyłożenie)

6.1 Treść uwagi (I wyłożenie): „Wyrażamy zgodę na urządzenie drogi z naszej działki nie więcej niż 2 metry na całej długości, natomiast nasi sąsiedzi wyrazili zgodę na oddanie 4 metrów na całej długości.”

Rozwiązania w projekcie planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu:

MN3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

MN4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

KDW2 – tereny drogi wewnętrznej.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag: Droga wewnętrzna KDW2 zapewnić będzie dostęp działki nr 275/1 do drogi publicznej. Urządzenie drogi osiedlowej wzdłuż działki nr ewid. 275/1, z wykorzystaniem wydzielonego pasa gruntu 274/6 nie jest możliwe ze względu na znaczne spadki terenu, na którym działka jest położona. Znaczne nachylenie terenu nie pozwala na zachowanie parametrów technicznych drogi.

7. Pani Monika Kwiatkowska, zam. 03-149 Warszawa, ul. Aluzyjna 25E/610 i Pani Anita Babiak, zam. 03-149 Warszawa, ul. Pasłęcka 14d/7:

Dotyczy działki: nr ewid. 275/1 i nr ewid. 275/2 (I,II ,III wyłożenie)

7.1 Treść uwagi (I wyłożenie): „W obecnych granicach w/w działki posiadają szerokość 22,0m, dając możliwość wybudowania na każdej nowo wydzielonej części działki oddzielnego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o typowej powierzchni zabudowy, bez przeszkód. W przypadku urządzenia drogi kosztem części w/w działek, nieruchomość powyższa utraci cechy, wymiary i kształt działek budowlanych.

Po głębszym przeanalizowaniu ustaleń projektu planu oraz możliwości urządzenia drogi kosztem części w/w nieruchomości, uważamy, że zaprojektowanie drogi wewnętrznej na naszej nieruchomości, pogorszy warunki zagospodarowania działek nr ew. 275/1 i 275/2.

W związku z powyższym wnosimy, aby nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr 275/1 i 275/2, nie została objęta zaplanowaną przez projektantów drogą wewnętrzną.”

7.2 Treść uwagi (II wyłożenie): „Nie wyrażamy zgody na wydzielenie z naszej nieruchomości drogi wewnętrznej KDW1, ponieważ szerokość naszej działki wynosi 22,0 m przy ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy 4,0 m od granicy projektowanej drogi KDW1 jak też przy zachowaniu 4,0 m odległości od działki sąsiedniej, spowoduje iż pod zabudowę pozostanie wąski pas gruntu uniemożliwiający racjonalną zabudowę. Obawy nasze są tym bardziej uzasadnione, że w projekcie planu nie został wprowadzony obowiązek dokonania scalenia i wydzielenia nowych działek budowlanych”.

7.3 Treść uwagi (II wyłożenie): „Dla terenu MN3 - dopuścić minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej o wielkości 0,08ha, ponieważ zaproponowana wielkość 0,14ha

uniemożliwi dokonanie podziału nieruchomości na mniejsze nowe działki budowlane. Uzasadniając nasze stanowisko stwierdzamy, że zaproponowana minimalna wielkość nowych działek budowlanych w terenie naprzeciwko naszej nieruchomości (obszar MN1) została określona jako 0,09ha. Zatem nie zrozumiała jest dla nas przyjęta w projekcie planu wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych w obszarze MN3”.

7.4 Treść uwagi (II wyłożenie): „Dla terenu MN3 w obszarze opracowania planu w terenach zabudowy mieszkaniowej, oznaczyć proponowane granice podziałów geodezyjnych na rysunku planu, ponieważ same ogólne zapisy w treści uchwały nie są wystarczające do zapewnienia ładności na terenie planu. W przyszłości będą rodzić szereg konfliktów sąsiedzkich”.

7.5 Treść uwagi (II wyłożenie): „Dla całego obszaru opracowania planu, zmniejszyć wielkość jednorazowej opłaty planistycznej z 30% na mniejszą. Zaproponowana wielkość 30% jest maksymalną wielkością ustawową, jednak prawo dopuszcza wprowadzenia nawet 1% stawki wzrostu wartości nieruchomości.”

7.6 Treść uwagi (III wyłożenie): „Ustalenia projektu planu nie uwzględniają naszego wniosku z dnia 14.05.2010 r. złożonego w ramach Obwieszczenia Burmistrza Miasta Sanoka dotyczącego składania wniosków do projektu planu. Ponieważ wyłożony do publicznego wglądu projekt planu nie uwzględnia naszego wniosku, dotyczącego nie obejmowania naszej nieruchomości planowanymi drogami Burmistrz miasta naruszył nasze prawa ustawowe, bowiem nie zostaliśmy poinformowani z jakiego powodu wniosek nasz nie został uwzględniony, a projekt planu mimo wszystko został wyłożony do publicznego wglądu. Nadal podtrzymujemy argumenty w naszej wcześniejszej korespondencji kierowanej do Pana Burmistrza i oczekujemy zgodnego z prawem traktowania naszej sprawy”.

Rozwiązania w projekcie planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu:

MN3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

MN4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

KDW2 – tereny drogi wewnętrznej

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag:

Ad. 7.1 i Ad. 7.2 Zgodnie z ustaleniami planu z terenu dz. nr ewid. 275/2 mogą powstać 2 działki budowlane o powierzchni ok. 0,14 ha. Do każdej z tych działek należy zapewnić dojazd i dojazd (§ 14 pkt. 1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690 z późn. zm.) – „Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 3 m.” W planie miejscowym pod drogą KDW1 przewiduje się wydzielenie z terenu dz. nr ewid. 275/2 pasa o szerokości 3m. Minimalny dojazd o szerokości jezdni 3m jest wymagany przepisami prawa budowlanego, a wydzielenie pasa terenu o szerokości 3m pod projektowaną drogą KDW1 nie spowoduje utraty cech działek budowlanych.

Uwaga odnośnie dz. nr ewid. 275/1 jest sprzeczna z uwagami innych współwłaścicieli. Droga wewnętrzna KDW2 zapewniać będzie dostęp działki nr 275/1 do drogi publicznej i nie zmniejszy szerokości działki nr ewid. 275/1.

Ad.7.3 Przyjęta wielkość działek dla poszczególnych terenów MN wyznaczonych planem uwarunkowana jest ich specyfiką. Teren MN3 w większości położony jest na skarpie o dużym nachyleniu, z tego względu na poszczególnych działkach mogą występować trudności ze znalezieniem odpowiedniego miejsca pod lokalizację budynku lub studni. Większa działka znacznie zwiększa możliwości lokalizacji tych obiektów. Z tego względu i mając na uwadze interes faktyczny przyszłych inwestorów w terenie MN3 ustalona

została minimalna powierzchnia działki na 0,14 ha.

Ad. 7.4 Scalenie i podział na działki budowlane nieruchomości nie ma uzasadnienia, gdyż działki budowlane w terenie MN3 są powierzchniowo duże i szerokie. Ponadto granice planu nie obejmują terenów, które wymagałyby przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, gdyż takie obszary nie zostały wskazane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sanoka (zgodnie art. 10 ust. 2 pkt. w studium określa się w szczególności: „*obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² 13) oraz obszary przestrzeni publiczne*”. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 8. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *”w planie określa się obowiązkowo: szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym”*. Zasady podziału na działki budowlane zostały w planie określone.

Ad. 7.5 Opłata w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości po uchwaleniu planu jest ekonomicznie najbardziej korzystna dla miasta, jednak o wysokości jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zadecyduje Rada Miasta Sanoka wraz uchwaleniem Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Chrobrego IV”.

Ad. 7.6 Uwaga nie uwzględniona ze względów formalnych. Uwaga nie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie planu dotyczących terenu, który był przedmiotem III wyłożenia do publicznego wglądu w okresie od 9 listopada 2012r. do 30 listopada 2012r.. W toku opracowania projektu Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Chrobrego - IV” terenu położonego w dzielnicy Olchowce miasta Sanoka nie zostały zgłoszone żadne wnioski przez P. Monikę Kwiatkowską, zam. 05-124 Skrzyszew, ul. Familijna 5 oraz Panią Anitę Babiak, zam. 00-337 Warszawa, ul. ul. Pasłęcka 14d/7. Wnioski dotyczące działek nr ewid. 275/2 i 275/1 złożone zostały jedynie przez P. Romana Babiaka. Uwagi dotyczące rozwiązań przyjętych w planie złożone zostały przez P. Monikę Kwiatkowską oraz P. Anitę Babiak w trakcie poprzedniego wyłożenia planu do publicznego wglądu i zostały rozstrzygnięte przez Burmistrza miasta Sanoka w trybie art. 17 pkt. 12. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (z późn. zm.). Dokumenty dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zawarte są w dokumentacji formalno-prawnej projektu planu, z którą na każdym etapie opracowania projektu planu można się zapoznać. Tryb opracowania projektu planu szczegółowo został określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. tj.z 2012 r. poz. 647). Tryb ten nie przewiduje indywidualnego powiadamiania osób składających wnioski, uwagi, czy osób mających interes prawny lub faktyczny dotyczący terenów objętych projektem planu. Zgodnie z trybem opracowania projektu planu określonym w art. 17 ust. 14 Burmistrz miasta Sanoka *„przedstawienia radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt. 11.”*. Tak więc ostateczną decyzję co do sposobu rozpatrzenia uwag podejmuje Rada Miasta Sanoka.

8. Pani Kazimiera Wilusz, zam. 38-500 Sanok, ul. Zagumienna 6

Dotyczy działki: nr ewid. 278/2 (II wyłożenie)

8.1. Treść uwagi: *„W związku z otrzymaniem informacji o rozbudowie ul. Jagielły i projekcie jej poszerzenia do 10 m stanowczo sprzeciwiam się takiej decyzji, gdyż spowoduje to pomniejszenie mojej działki Nr 278/2. Uważam że 6 metrowa droga jest wystarczająca na potrzeby powstającego osiedla.”*

Rozwiązania w projekcie planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu:

MN5 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

KD-D1 – tereny drogi publicznej, dojazdowej (pas ok. 2m z terenu dz. nr ewid. 278/2).

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W obszarze objętym granicami planu miejscowego „Chrobrego IV” znajduje się tylko jedna droga publiczna, oznaczona symbolem KD-D1, która przejmie największe obciążenie ruchem pochodzącym z projektowanego osiedla. Minimalna szerokość tej drogi w liniach rozgraniczających określona została zgodnie z wymaganiami § 7 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. 1999 nr 43 poz. 430). Przepisy nie przewidują dróg publicznych o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej jak 10m. Teren wyznaczony pod pas drogi obejmuje: jezdnię, chodniki i teren pod lokalizację sieci infrastruktury technicznej. Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego, albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust.2 żądać od gminy: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części”.

9. Pan Adam Czekański, zam. 38-500 Sanok, ul. Konarskiego 74**Dotyczy działki : nr ewid. 273/14 (II wyłożenie)**

9.1 Treść uwagi: *Zmiana ciągu pieszo - rowerowego Kx1 na drogę wewnętrzną lub ciąg pieszo-jezdny.*

Rozwiązania w projekcie planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu:

Kx1 – ciąg pieszo-rowerowy.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Projektowany ciąg pieszo-rowerowy Kx1 położony jest w terenach o dużych spadkach. Zamiana ciągu pieszo - rowerowego KX1 na drogi obsługujące ruch samochodowy wiązałaby się z zajęciem znacznego terenu sąsiednich działek pod pas drogowy i ze znacznymi kosztami dotyczącymi niwelacji terenu. Niwelacja terenu jest niezbędna dla uzyskania parametrów drogi wymaganych dla ruchu samochodowego.

10. Pan Marcin Rojek , 38-500 Sanok ul. Zaremby 12**Dotyczy działki: nr ewid. 279/1 (II wyłożenie)**

10.1 Treść uwagi: brak zgody na realizację drogi przez teren działki nr ewid. 279/1, stanowiącej własność P. Marcina Rojka, (...) *nie zgadzam się z żadną drogą przebiegającą przez moją działkę, gdyż jest możliwość przeprowadzenia owej drogi do wspomnianych 5-ciu działek 297/3, 297/4, 297/5, 297/6, 297/7 z drogi podpisanej na planie oznaczeniem KD-D1, która by to kończyła się na działce graniczącej z moją od strony północnej*”. Wnioskodawca wskazuje również możliwość realizacji dojazdu przez teren dz. nr ewid. 280 (własność Gminy Miasta Sanoka) znajdującej się poza granicami objętymi planem.

Rozwiązania w projekcie planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu:

Działka nr ewid. 279/1 w projekcie planu położona jest w terenach oznaczonych jako:

MN6 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna)

KDW3 - droga wewnętrzna

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W granicach objętych planem brak jest działek o numerach ewidencyjnych 297/3, 297/4, 297/5, 297/6, 297/7. Natomiast przez teren działki nr ewid. 279/1 zaprojektowana została droga wewnętrzna, oznaczona symbolem KDW3, stanowiąca łącznik pomiędzy drogą publiczną KD-D1 oraz ulicą Wylotową (położoną poza granicami terenu objętego planem). Realizacja tej drogi ma na celu upłynnienie ruchu samochodowego i sprawniejszą obsługę do posesji (tj. sprawny dojazd karetok pogotowia, straży pożarnej, odśnieżanie, wywożenie odpadów). Tak więc pozostawienie drogi KDW3 jako przelotowej jest uzasadnione uwzględnieniem interesu publicznego.

Rozwiązanie polegające na realizacji drogi wewnętrznej KDW3 poza granicami objętymi planem (na dz. nr ewid. 280 stanowiącej własność Gminy Miasta Sanoka) nie może być brane pod uwagę ze względów formalnych. Ustalenia planu miejscowego nie mogą wykraczać poza granice określone przez Radę Miasta Sanoka w Uchwale Nr XLI_/ 309 / 09_z dnia 7 marca 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Ponadto, zgodnie z obowiązującymi przepisami plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sanoka, które nie przewiduje rozwoju zabudowy mieszkaniowej (i niezbędnej do jej obsługi komunikacji) na terenie dz. nr ewid. 280.

Proponowane przez właściciela dz. nr ewid. 279/1 rozwiązanie, polegające na skróceniu drogi KDW3 do działki 279/7 (realizacja sięgacza) również nie może być uwzględnione. Wiąże się to bowiem z naruszeniem interesów właściciela dz. nr ewid. 279/7. Każdy sięgacz winien być zakończony placem manewrowym (konieczność nawracania samochodów). Na terenie działki nr ewid. 279/1 niezbędne będzie, więc wydzielanie terenu przeznaczonego pod plac manewrowy o powierzchni co najmniej 200m². Spowoduje to nieuzasadnione (ani ekonomicznie ani społecznie) zmniejszenie powierzchni działki budowlanej nr ewid. 279/7. Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *„Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego, albo jego zmianą korzystanie nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust.2 żądać od gminy: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części”*.

**Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XLI/346/13
Rady Miasta Sanoka
z dnia 28 maja 2013r.**

ROZSTRZYGNĘCIE

**o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz.647 z późn. zm.), po zapoznaniu się z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (stanowiącego treść uchwały), oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rada Miasta Sanoka rozstrzyga co następuje:

1. Rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego „Chrobrego -IV” terenu położonego w dzielnicy Olchowce miasta Sanoka, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, oraz zasady finansowania wymienionych w planie inwestycji, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, które należą do zadań własnych gminy, wynikające z ustaleń planu, tj. budowa dróg: drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D1, budowa dróg wewnętrznych KDW (w zależności od pojawiających się potrzeb), wraz z niezbędnym wykupem terenu na ten cel, oraz budowa oświetlenia, sieci kanalizacji deszczowej i sanitarnej, sieci wodociągowej - finansowane będą zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym z budżetu gminy, środków i funduszy zewnętrznych, oraz w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.
3. Starania o pozyskanie środków prowadzone będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i procedurami w nawiązaniu do bieżących funduszy oraz programów.