



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia wtorek, 16 stycznia 2024 r.

Poz. 379

UCHWAŁA NR XC/ 832/23 RADY MIASTA SANOKA

z dnia 18 grudnia 2023 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rejonie ul. Konarskiego, obręb Posada w Sanoku

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1538 z późn. zm.)

Rada Miasta Sanoka uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej pod nazwą :” Budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z parkingiem na działkach o numerach ewid.: 1456/6, 1456/23, 1456/24, 1456/25, 1456/26, 1456/27, 1456/28, 1551/5, 1551/7 (nr księgi wieczystej KS1S/00081080/5) położonych w Sanoku, obręb 0003 Posada, zwanej dalej „inwestycją mieszkaniową”.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są

- 1) załącznik nr 1 – granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową w skali 1 : 100;
- 2) załącznik nr 2 – planowany sposób zagospodarowania terenu w skali 1 : 1000;
- 3) załącznik Nr 3 – wykaz opinii, uwag oraz wyniki dokonanych uzgodnień.

§ 3. Dla inwestycji mieszkaniowej , o której mowa w § 1, ustala się:

- 1) rodzaj inwestycji – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – trzy budynki wraz z parkingiem,
- 2) minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 2 500,0 m²,
- 3) maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 3 400,0 m²,
- 4) minimalna liczba mieszkań – 62,
- 5) maksymalna liczba mieszkań – 87.

§ 4. Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

1. Przedmiotowy obszar jest niezabudowany, biologicznie czynny, posiadający zieleń nieurządzoną - siedliskową niską i średnią.

2. W granicach terenu objętego inwestycją mieszkaniową wybudowane zostaną trzy budynki mieszkalne wielorodzinne oraz urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi:

1) układ komunikacyjny:

- wykonany zostanie zjazd z drogi gminnej (dz. nr 1551/4 obręb Posada);

- wykonane zostaną dojazdy i dojścia do budynków;
 - 2) parkingi: zewnętrzne parkingi mieszczące 68 miejsc postojowych oraz parkingi w kondygnacji podziemnej budynków A i B w liczbie mieszczące 28 i 24 miejsc postojowych;
 - 3) urządzona zostanie zieleń;
 - 4) wykonane zostaną zewnętrzne odcinki wewnętrznej instalacji: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, przyłącz elektroenergetyczny;
 - zewnętrzny odcinek instalacji wodociągowej – PE HD 90,
 - zewnętrzny odcinek instalacji sanitarnej – PCV200,
 - zewnętrzny odcinek kanalizacji deszczowej – PCV250,
3. Dla terenu inwestycji mieszkaniowej brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 5. Ustala się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu poprzez:

1. zaopatrzenie w wodę do celów bytowych realizowane będzie poprzez projektowane zewnętrzne odcinki wewnętrznej instalacji wodociągowej PE HD 90 z sieci wodociągowej zlokalizowanej na działce nr ewid. 913/23 obręb 0003 Posada ;
2. ścieki odprowadzane będą poprzez projektowany przykanalik PCV200 do istniejącej kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej na działkach nr ewid.: 1456/25, 1456/28 obręb 0003 Posada;
3. wody opadowe oraz roztopowe odprowadzane będą poprzez zewnętrzny odcinek kanalizacji deszczowej PCV250 do istniejącej kanalizacji deszczowej zlokalizowanej na działce nr ewid. 906/1 obręb 0003 Posada;
4. zaopatrzenie w energię elektryczną realizowane będzie poprzez projektowane złącze kablowe.

§ 6. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie:

1. Zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposób zagospodarowania odpadów:

- 1) woda z wodociągu miejskiego - 180 m³ /dobę;
- 2) ścieki do kanalizacji miejskiej - 180 m³ /dobę, ścieki sanitarne będą odprowadzane poprzez projektowany przykanalik sanitarny do istniejącej kanalizacji sanitarnej;
- 3) energia elektryczna - 140 000 kWh/rok
- 4) wody opadowe – odprowadzane będą do istniejącej kanalizacji deszczowej;
- 5) gaz – do celów grzewczych w ilości 120 000 m³ /rok;
- 6) składowanie odpadów stałych odbywać się w atestowanych pojemnikach zlokalizowanych na przeznaczonych dla nich miejscu na terenie objętym inwestycją mieszkaniową;
- 7) łączna liczba 122 miejsc postojowych będzie stanowić sumę 68 miejsc postojowych naziemnych i 54 miejsc zlokalizowanych w kondygnacji podziemnej budynków, w tym 28 w kondygnacji podziemnej budynku A i 26 w kondygnacji podziemnej budynku B.

2. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych, przedstawiono w formie opisowej i graficznej:

- 1) Sposób zagospodarowania terenu ;
 - a) teren w granicach inwestycji zostanie zabudowany trzema budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi wraz z miejscami postojowymi oraz urządzeniami niezbędnymi do funkcjonowania tych budynków tj. zewnętrznymi odcinkami wewnętrznych instalacji: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci energetycznej oraz utwardzonymi dojazdami, placami manewrowymi i dojściami do budynków;
 - b) zostanie wybudowany zjazd z drogi gminnej;

- c) miejsca parkingowe zostaną zapewnione w granicach inwestycji w formie miejsc postojowych naziemnych jak i podziemnych mieszczących się w kondygnacji budynków A i B;
- d) tereny zielone tworzyć będzie zieleń niska i średniowysoka, teren ten w całości stanowić będzie ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu,
- e) ukształtowanie terenu inwestycji mieszkaniowej pochyłe, teren wznosi się w kierunku wschodnim;
- f) planowany sposób zagospodarowania terenu określa załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

2) Charakterystyka i przeznaczenie zabudowy – określa się zabudowę wolnostojącą z przeznaczeniem na funkcję mieszkalną wielorodzinną z garażem podziemnym.

3. Określa się charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

1) inwestycja mieszkaniowa posiada następujące parametry techniczne:

- a) powierzchnia terenu inwestycji: 7324 m²;
- b) powierzchnia zabudowy: max. 1600,0 m²;
- c) powierzchnie utwardzone, w tym kostka betonowa oraz płyta ażurowa: max. 1500,0 m²;
- d) powierzchnie biologicznie czynną: min. 28%;
- e) wysokość zabudowy: do 13,5 m ;
- f) kubatura budynków: do 7700 m³;
- g) liczba kondygnacji (łącznie z poddaszem): 4;
- h) kształt dachu i kat nachylenia połaci dachowych: dwuspadowy do 25⁰;
- i) przewidywana liczba miejsc postojowych: 122
- j) powierzchnia miejsc parkingowych: max 1500 m² ;
- k) wskaźnik miejsc parkingowych: 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny.

2) dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko:

- a) zapotrzebowanie w wodę i odprowadzanie ścieków; przyjmuje się średnie zapotrzebowanie na wodę pitną 60 l/dobę na jednego użytkownika budynku, woda do budynków będzie doprowadzona z sieci wodociągowej, natomiast ścieki będą odprowadzane do gminnej kanalizacji sanitarnej;
- b) emisja zanieczyszczeń gazowych, pyłowych i płynnych: w budynkach nie przewiduje się zanieczyszczeń większych niż dopuszczalna dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wynikająca a obowiązujących przepisów odrębnych;
- c) odpady stałe: nie przewiduje się w budynkach urządzeń na nieczystości i odpady stałe. Odpady będą gromadzone w kontenerach i odbierane przez Gminę Miasta Sanoka;
- d) właściwości akustyczne oraz emisji drgań, a także promieniowania: projektowane budynki wraz z projektowanym wyposażeniem oraz przewidzianym sposobem użytkowania nie emitują szczególnych hałasów i wibracji wymagających dodatkowych środków zaradczych;
- e) wpływ budynku na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, glebę, wody powierzchniowe i podziemne: projektowane budynki z uwaga na małą wysokość oraz kształt nie powodują większego zacienienia otoczenia. Obiekty nie wprowadzają szczególnych zakłóceń ekologicznych w charakterystyce powierzchni ziemi, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Charakter użytkowy obiektów pozwala na zachowanie biologicznie czynnego terenu działki poza powierzchnią zabudowy oraz utwardzonych dojazdów i dojazdów do budynków;
- f) zagospodarowanie nadmiaru gruntu: nadmiar gruntu z robót ziemnych zostanie rozplantowany na terenie działki inwestora. Realizacja i eksploatacja projektowanej inwestycji nie wpłynie negatywnie na stan środowiska naturalnego.;
- g) zapotrzebowanie na energię elektryczną: zapotrzebowanie wynosi ok. 140 000 kWh/rok i realizowane będzie poprzez planowane przyłącze elektroenergetyczne.

§ 7. Ustala się nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową, wskazane według katastru nieruchomości oraz księgi wieczyste:

- 1) działki nr: 1456/6, 1456/23, 1456/24, 1456/25, 1456/26, 1456/27, 1456/28, 1551/5, 155/7 obręb 0003 Posada – KW nr KS1S/00081080/5

§ 8. W uchwale nie wskazuje się nieruchomości, do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 i 38 ust.1 ustawy mieszkaniowej, gdyż sytuacja ta nie występuje.

§ 9. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na terenie prowadzonych prac, a szczególnie ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;
- 2) teren objęty inwestycją nie znajduje się w zasięgu strefy konserwatorskiej.

§ 10. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 11. Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sanoka.

§ 13. 1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

2. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Andrzej Romaniak



ZALĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XC8322/23
RADY MIASTA SANOKA
Z DNIA 18 grudnia 2023



LEGENDA:		m²	
nr	element	pow. zabudowy (m²)	zabudowa
1	powierzchnia terenu w linii rozgraniczających inwestycje	7324	
2	Projektowany Budynek Miejski/Wielostanowiskowy "C"	484,74	6,70%
3	Projektowany Budynek Miejski/Wielostanowiskowy "B"	484,74	6,70%
4	Projektowany Budynek Miejski/Wielostanowiskowy "A"	589,80	8,08%
5	wskaznik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu w linii rozgraniczających	0,83	
6	Uzniesienie terenu dróg publicznych	256,30	3,50%
7	Uzniesienie terenu dróg publicznych	596,10	8,14%
8	Uzniesienie terenu dróg publicznych	119,30	1,63%
9	Uzniesienie terenu dróg publicznych	309,10	4,23%
10	Uzniesienie terenu dróg publicznych	437,12	5,97%
11	Uzniesienie terenu dróg publicznych	437,12	5,97%
12	Uzniesienie terenu dróg publicznych	437,12	5,97%
13	Uzniesienie terenu dróg publicznych	437,12	5,97%
14	Uzniesienie terenu dróg publicznych	437,12	5,97%
15	Uzniesienie terenu dróg publicznych	437,12	5,97%
16	Uzniesienie terenu dróg publicznych	437,12	5,97%
17	Uzniesienie terenu dróg publicznych	437,12	5,97%
18	Uzniesienie terenu dróg publicznych	437,12	5,97%
19	Uzniesienie terenu dróg publicznych	437,12	5,97%
20	Uzniesienie terenu dróg publicznych	437,12	5,97%
21	Uzniesienie terenu dróg publicznych	437,12	5,97%
22	Uzniesienie terenu dróg publicznych	437,12	5,97%
23	Uzniesienie terenu dróg publicznych	437,12	5,97%
24	Uzniesienie terenu dróg publicznych	437,12	5,97%

opracowanie: 31.20.2023
 rysunek: 31.20.2023
 data: 2023-09-13
 P.1817
 DZIAŁALNOŚĆ PROJEKTOWA
 SP. Z O.O.
 ul. ...
 40-000, Sanok

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XC/ 832/23
Rady Miasta Sanoka
z dnia 18 grudnia 2023 r.

WYKAZ OPINII, UWAG ORAZ WYNIKI DOKONANYCH UZGODNIEŃ

1. OPINIE:

- 1) Opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z dnia 16 listopada 2023 r., znak: WGP.6721.3.2.2023

Komisja zaopiniowała wniosek pozytywnie.

- 2) Opinia Zarządu Województwa Podkarpackiego w Rzeszowie z dnia 16 listopada 2023 r., znak: RR-VII.760.6.5.2023.GR

Uznano bezprzedmiotowość zajęcia stanowiska w przedmiotowej sprawie.

Zarząd Województwa Podkarpackiego poinformował, że audyt krajobrazowy jest w trakcie opracowywania, co czyni bezprzedmiotowym zajęcie stanowiska w tej sprawie.

Dodał, iż cyt.” Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 11 stycznia 2019 r. w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 394) weszło w życie 15 marca 2019 r. Jednocześnie informuję, iż Wojewoda Podkarpacki, pismem znak: I.IV.740.1.2022 z dnia 9 lutego 2022 r. wydłużył termin na uchwalenie przez Sejmik Województwa Podkarpackiego audytu krajobrazowego do 31 marca 2025 r.”.

- 3) Opinia Zarządu Województwa Podkarpackiego w Rzeszowie z dnia 16 listopada 2023 r., znak: RR-VII.760.6.5.2023.GR

w zakresie zadań samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w odniesieniu do terenów nieobjętych aktualnymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Opinia pozytywna

- 4) Pismo PSE Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. z dnia 10 listopada 2023 r., znak: 1834.DE-DSR-DUR-WER.7070.30.2023.56

Cyt.Inwestycja znajduje się poza obszarem oddziaływania infrastruktury należącej do PSE S.A. ..

- 5) Pismo Prezesa Transportu Kolejowego z dnia 15 listopada 2023 r., znak: DOP-WUDI.052.59.2023.3.MO

Prezes UTK nie jest organem właściwym w opiniowaniu przedmiotowej sprawy.

- 6) Opinia Szefa Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji z dnia 20 listopada 2023 r., znak: CWCROZ_Rz-SL.0731.2.2023

Opinia pozytywna

Cyt.”...opiniuję pozytywnie wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z parkingiem na nieruchomości: działki nr ew.: 1456/6, 1456/23, 1456/24, 1456/25, 1456/26, 1456/27, 1456/28, 1551/5, 1551/7 obręb: 0003 Posada i nie wnoszę żadnych wniosków i propozycji w zakresie bezpieczeństwa i obronności państwa”.

- 7) Opinia PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Zakład Linii Kolejowych w Rzeszowie z dnia 14.12.2023 r., znak: IZ07IN.2133.125.2023.KB.4

Opinia pozytywna z wytycznymi do projektowania

Cyt.” Przedmiotową inwestycję należy zaprojektować uwzględniając możliwy negatywny wpływ ruchu kolejowego. Inwestor zobowiązany jest do zastosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych w ramach inwestycji gwarantujących dotrzymanie standardów jakości środowiska w granicach inwestycji, w szczególności dopuszczalnych poziomów hałasu. Na inwestorze spoczywa obowiązek prawidłowego zaprojektowania i wykonania wszystkich zabezpieczeń eliminujących negatywny wpływ hałasu i drgań generowanych przejazdami pociągów, zarówno na konstrukcję budynków, jak i na ludzi przebywających w pomieszczeniach usytuowanych w budynkach znajdujących się w potencjalnej strefie oddziaływania, zgodnie z aktualnie obowiązującymi dokumentami normatywnymi...”

Cyt.” realizacja przedmiotowej inwestycji nie może powodować zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego lub zakłócać eksploatacji i działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego”.

Cyt.” Zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych na obszar kolejowy i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających”.

Cyt.” Planowane do realizacji zamierzenie inwestycyjne w sąsiedztwie linii kolejowej winno być zgodne z przepisami odrębnymi w tym z: ...”.

Ponadto PKP PLK informują, iż w sąsiedztwie przejazdów kolejowo-drogowych zlokalizowanych w ciągu ulicy Konarskiego i ulicy Wesołej i Kołłątaja należy uwzględnić stosowanie na tych przejazdach sygnalizatorów drogowych wyposażonych w urządzenia emitujące sygnał dźwiękowy oraz podawane przez obsługę pociągów zbliżających się do ww przejazdów kolejowo-drogowych sygnału Rp1 „Baczność”, mogą stanowić uciążliwość dla otoczenia.

- 8) Opinie w trybie tzw. „milczącej zgody” na mocy art. 7 ust. 13 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących – wyrazili:
- a) Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie Państwowego Gospodarstwa Wody Polskie
 - b) Wojewoda Podkarpacki,
 - c) Starosta Sanocki,
 - d) Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Rzeszowie
 - e) Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Rzeszowie

- f) Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wydział Zamiejscowy w Rzeszowie Delegatury ABW w Lublinie
- g) Komendant Bieszczadzkiego Oddziału Straży Granicznej w Przemyśle
- h) Podkarpacki Wojewódzki Komendant Policji w Rzeszowie
- i) Urząd Lotnictwa Cywilnego w Warszawie

2. UWAGI:

1) Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Sanoku:

1. Proponuje się przeanalizować przyjęte we wniosku rozwiązania komunikacyjne, w tym możliwość zapewnienia drogi ppoż, mając na uwadze duże spadki i nachylenie terenu.
2. Sugeruje się przeanalizować ponownie przyjętą wysokość budynków 13,5 m pod kątem sposobu mierzenia ich wysokości wynikających z aktualnych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak i z rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
3. Należy tak zaprojektować mieszkania w budynku wielorodzinnym, aby spełniały one warunki nasłonecznienia wynikające z przepisów budowlanych.

3. UZGODNIENIA:

- 1) Pismo Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Przemyśle z dnia 15 listopada 2023 r., znak: K-IRN.5151.115.2023.AOK

Cyt. „...Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków Delegatura w Krośnie informuje, że w obrębie planowanej inwestycji nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską. Tut. urząd nie ma podstaw prawnych do zajęcia w powyższej sprawie”.

- 2) Uzgodnienia w trybie tzw. „milczącej zgody” na mocy art. 7 ust. 14 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących – dokonali:
 - a) Minister Klimatu i Środowiska
 - b) Marszałek Województwa Podkarpackiego
 - c) Zarząd Dróg Powiatowych w Sanoku