

budowlanych w postaci ciągu pieszojezdnego, pod warunkiem, że ma on szerokość nie mniejszą niż 5,0m umożliwiającą ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów.

Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy:

- odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, albo,
- wykupienia nieruchomości lub jej części,
- zamiany nieruchomości na inną.

Biorąc pod uwagę stan faktyczny i prawny, stwierdzam co następuje:

Po zapoznaniu się z treścią uwagi oraz przyjętych w projekcie zmiany mpzp terenu przy Mostowej w Przeworsku rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych postanowiono w części uwagę wniesioną na piśmie dnia 08.02.2010r. przez Przedsiębiorstwo Budowlane Resbex Sp. z o. o. w Przeworsku, ul. Lubomirskich 4a, użytkownika wieczystego działek nr nr 4581/4, 4581/3, 4581/2, 4581/6, 4581/5 do ustaleń przyjętych w projekcie zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu przy ul. Mostowej w Przeworsku uwzględnić:

- w terenie U/P wykreśla się z § 2b ust 1 pkt. 19 i wykreśla się w terenie K w § 2b ust 2 pkt. 2, a w to miejsce w § 2b ust 2 pkt. 2 poprzez wprowadzenie zapisu dostęp do drogi publicznej kat. gminnej ul. Mostowa znajdującej się poza granicami planu,
- w terenie U/P wykreśla się w § 2b ust 1 pkt. 14, poprzez wprowadzenie zapisu nakazuje się nasadzenie pasa zieleni izolacyjnej stało zielonej od strony północnej, o szerokości nie mniejszej niż 1,5m i wykonanie ogrodzenia pełnego;

- w terenie U/P wykreśla się w § 2b ust 1 pkt. 7, poprzez wprowadzenie zapisu dachy w budynkach: płaskie, jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 3 do 45°,
- wykreślenia definicji z § 2a ust 1 pkt. 2 podpunkt c) zabudowę o dowolnej z wymienionych funkcji, nie emitującą nieprzyjemnych zapachów, widocznych dymów i oparów, nie wymagającą składowania odpadów na otwartej przestrzeni, a także nie generującą hałasu o dużym natężeniu oraz nie powodującą innych uciążliwości w granicach i poza granicami nieruchomości.
- w § 3 ust. 2 poprzez wprowadzenie zapisu o treści „Dla terenu przeznaczonego na cele niepubliczne oznaczonego symbolem U/P ustala się jednorazową opłatę w związku ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości 1,0% natomiast dla terenu oznaczonego symbolem K ustala się jednorazową opłatę w związku ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości 0,1%”.

Pozostałej części uwagi postanowiono nie uwzględnić z następujących przyczyn:

- likwidacji terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem K przepompowni ścieków ponieważ jest to niezgodne z odrębną funkcją publiczną pełnioną przez przepompownię ścieków usytuowaną na wydzielonej działce komunalnej gdzie dopuszcza się możliwość jej rozbudowy i modernizacji.

Nie można w zapisach projektu planu pominąć obowiązkowego naliczenia tzw. renty planistycznej, która może wynosić od 0 do 30% ponieważ jest to niezgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art.15 ust. 2 pkt. 12 oraz art. 36 ust. 4 oraz Rozp. Min Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U Nr 164, poz. 1587).W planie można jednak przyjąć mniejsze stawki.

1018

**UCHWAŁA NR XLV/339/2010**  
**RADY GMINY SANOK**  
z dnia 23 kwietnia 2010 r.

**w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu**  
**Zagospodarowania Przestrzennego "Stróże Wielkie 5"**

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. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.

U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) i po stwierdzeniu zgodności ze " Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sanok" uchwalonym Uchwałą Rady Gminy w Sanoku

Nr XXXV/227/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. z późn zm.: Rada Gminy Sanok uchwala, co następuje:

## Rozdział 1

### Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego " Stróże Wielkie 5 " - w gminie Sanok, w miejscowości Stróże Wielkie, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni **66, 68ha**, położony w miejscowości Stróże Wielkie, znajdujący się w północno - zachodniej części miejscowości przy granicy z miastem Sanok i miejscowością Stróże Małe.

3. Plan składa się z tekstu planu stanowiącego treści niniejszej Uchwały oraz Załącznika Nr 1 - stanowiącego jego integralną część - rysunku planu w skali 1:2000.

4. Tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oznaczone są na rysunku planu symbolami literowymi odpowiadającymi ich funkcji ustanowionej przepisami uchwały.

5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu w postaci granicy obszaru objętego planem, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i o różnych zasadach zagospodarowania, obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz symboli literowych są obowiązującymi ustaleniami planu.

6. Przedmiotem ustaleń planu są następujące przeznaczenia terenów:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN i 3MN**;
- 2) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami** - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1 MN/U, 2MN/U, 3 MN/U, 4 MN/U, 5 MN/U i 6 MN/U**;
- 3) **tereny zabudowy usługowej - tereny usług komercyjnych** - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1 U, 2 U, 3 U, 4 U, 5 U i 6 U**;
- 4) **tereny zabudowy usługowej - tereny usług sportu i rekreacji** - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1 US, 2 US, 3 US, 4 US i 5 US**;
- 5) **tereny komunikacji - tereny drogi publicznej zbiorczej** - oznaczone na rysunku planu symbolem: **1KD -Z**;
- 6) **tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych** - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW i 9KDW**;
- 7) **tereny komunikacji - tereny ciągów pieszo - jezdnych** - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KPJ, 2KPJ, 3KPJ, 4KPJ, 5KPJ, 6KPJ i 7 KPJ**;

- 8) **tereny komunikacji - tereny parkingów** - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KPR, 2KPR, 3KPR i 4KPR**;
- 9) **tereny lasów** - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZL i 2ZL**;
- 10) **tereny zieleni izolacyjnej i korytarzy ekologicznych wzdłuż cieków wodnych** - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI, 6ZI i 7ZI**;
- 11) **tereny zieleni publicznej i rekreacyjnej** - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP i 6ZP**;
- 12) **tereny wód powierzchniowych śródlądowych** - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS i 2WS**;

## Rozdział 2

### Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem

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

- 1) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym, jeżeli nie kolidują z innymi ustaleniami planu;
- 2) możliwość skablowania linii napowietrznych;
- 3) wydzielanie dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych dla obsługi zabudowy mieszkaniowej i usługowej bez wyznaczenia rysunku planu;
- 4) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych, (oprócz garaży blaszanych) i miejsc postojowych jako towarzyszących obiektom mieszkaniowym i usługowym;
- 5) zmianę kształtu i wielkości działek (scalenia i podziały) w dostosowaniu do ich przeznaczenia i zasad ich kształtowania ustalonych planem;
- 6) budowę w granicy działek celem realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej;

2. W granicach całego obszaru objętego planem zabrania się:

- 1) lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> ;
- 2) lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych na terenie budowy;
- 3) lokalizowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego w zabudowie jednorodzinnej na wydzielonej działce przeznaczonej na ten cel;
- 4) realizacji ogrodzeń z zastosowaniem pręseł betonowych.

3. W granicach całego obszaru objętego planem 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

4. W strefie szerokości 25 m wzdłuż brzegów istniejącego cieków wodnych obowiązuje zakaz likwidowania zakrzewień i zadrzewień, za wyjątkiem zakrzewień i zadrzewień zagrażających stabilności skarp brzegowych cieków wodnych.

5. Zakazuje się lokalizacji masztów, wież radiowych i telewizyjnych, wież stacji bazowych telefonii komórkowej, oraz wież telekomunikacyjnych sieci bezprzewodowych z urządzeniami radiowego systemu dostępowego.

6. Na terenach eksponowanych widokowo wysokość budynków nie powinna przekraczać jednej kondygnacji użytkowej + poddasze użytkowe

§ 3. 1. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem ustala się:

- 1) nakazuje się utrzymanie układu drogowego obejmującego drogę powiatową oznaczoną symbolem 1KD - Z oraz drogi gminne wewnętrzne wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi przylegające do granicy obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę istniejącego układu oraz nakazuje budowę nowego, uzupełniającego układu komunikacyjnego połączonego z układem istniejącym, w postaci dróg wewnętrznych: 1KDW - 9 KDW i ciągów pieszo - jezdnych 1 KPJ - 7 KPJ;

2. Nakazuje się realizację miejsc parkingowych i postojowych dla przedsięwzięć w ramach działki lub zespołu działek, na której istnieje lub będzie realizowane przedsięwzięcie, w ilości określonej niniejszą uchwałą.

3. W liniach rozgraniczających poszczególnych terenów, w tym także dróg, poza pasem jezdni dopuszcza się wyznaczenie ścieżek rowerowych

4. Ustala się normatywy miejsc parkingowych:

- 1) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN - 3MN) - 2, w tym jedno w garażu;
- 2) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na działalności usługowej, handlowej i innej dopuszczonej planem na terenach zabudowy mieszkaniowej z usługami (1MN/U - 6MN/U) - nie mniej niż 3 miejsca na daną działalność;

3) tereny usługowe (1U - 6U i 1US - 5US) będą obsługiwane poprzez parkingi ogólnodostępne oznaczone symbolami: 1KPR - 4KPR; ponadto należy lokalizować minimalną ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w terenach przewidzianych pod działalność usługową, handlową i inną dopuszczoną planem;

- a) 1 miejsce na 3 zatrudnionych w usługach;
- b) 1 miejsce dla osób niepełnosprawnych na 30 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomii;
- c) 1 miejsce dla osób niepełnosprawnych na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych i innej działalności gospodarczej;
- d) 1 miejsce dla osób niepełnosprawnych na 50 użytkowników obiektów oświatowych, sportowych, rekreacyjnych, turystycznych.

§ 4. 1. Nakazuje się utrzymanie na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy.

2. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z wodociągu zbiorczego, z istniejących ujęć i wodociągów lokalnych (w tym studni indywidualnych), dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących wodociągów oraz realizację nowych o przekroju nie mniejszym niż Ø 125;
  - b) konieczność wyposażenia projektowanej sieci wodociągowej w hydranty ppoż. dla zabezpieczenia ppoż. obiektów budowlanych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
  - a) zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód i ziemi;
  - b) odprowadzenie ścieków bytowych i o składzie podobnym do bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub zbiorczej o przekroju nie mniejszym niż Ø 160, zakończonej oczyszczalnią ścieków: zlokalizowaną na terenie gminy Sanok w miejscowości Trepcza.
- c) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej lub zbiorczej możliwość utylizacji ścieków we własnych przydomowych oczyszczalniach biologicznych i po oczyszczeniu odprowadzenie przez drenaż rozsączający do ziemi, jeśli poziom wód gruntowych znajduje się co najmniej 1,5 m poniżej poziomu wprowadzania ścieków.
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
  - a) odprowadzenie wód opadowych do gruntu poprzez infiltrację powierzchniową, w granicach działki własnej;

- b) obowiązek ujmowania wód opadowych z powierzchni terenów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego (parkingi, tereny usługowe, drogi utwardzone) w lokalne systemy kanalizacji deszczowej i ich podczyszczanie przed wprowadzeniem do odbiornika;
- 4) w zakresie elektroenergetyki ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie w oparciu o: istniejącą sieć elektroenergetyczną - linie średnich (15kV) i niskich napięć oraz rozbudowywaną i modernizowaną istniejącą sieć wraz z urządzeniami elektroenergetycznymi;
- b) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych na działkach o powierzchni nie większej niż 120 m<sup>2</sup> w zależności od potrzeb, na terenach wyznaczonych pod zainwestowanie;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala zasadę zaopatrzenia z indywidualnych i lokalnych źródeł na bazie rozwiązań pozwalających minimalizować " niską emisję" zanieczyszczeń do powietrza (np. poprzez zastosowanie wysokosprawnych, zautomatyzowanych źródeł ciepła, kotłowniach lokalnych oraz indywidualnych systemach grzewczych);
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz odbiorców indywidualnych i innych w oparciu o przyłącza gazu ziemnego;
- b) lokalizację i realizację gazociągów i urządzeń gazowniczych na gaz ziemny;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w sieci techniczne ustala się:
- a) budowę głównej sieci w liniach rozgraniczających dróg;
- b) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- a) gospodarkę odpadami komunalnymi i powstałymi w wyniku działalności gospodarczej - zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.

§ 5. 1. Zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

- 1) Zakazuje się prowadzenia działalności, której uciążliwość wykraczałaby poza granicę terenu (działki, nieruchomości) na którym przedsięwzięcie będzie realizowane.
- 2) Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć emitujących hałas przekraczający wartości dopuszczalne, określone w przepisach

z zakresu ochrony środowiska oraz mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla funkcji terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U i 6MN/U - jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i 1US, 2US, 3US, 4US i 5 US - jako terenów rekreacyjno - wypoczynkowych poza miastem.

- 3) Ustala się ochronę terenów o udokumentowanych wartościach kulturowych tj. terenu stanowiska archeologicznego.
- 4) Zakazuje się realizacji nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
- 5) Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, nie związanych bezpośrednio z ochroną tego obszaru lub nie wynikającej z tej ochrony.
- 6) Nakazuje się ochronę przed zniszczeniem i negatywnym oddziaływaniem na istniejące zakrzaczenia i zadrzewienia - w wypadku konieczności usunięcia drzew i krzewów należy dążyć do odtworzenia tych samych gatunków na jednakowej powierzchni zajmowanej przez wycięte drzewa i krzewy.
- 7) Dopuszcza się nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej - drzew i krzewów gatunków rodzimych, dostosowanych do siedliska.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania nowowydzielanych działek budowlanych:

- 1) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej oraz dla zabudowy jednorodzinnej z wbudowanymi usługami minimalna powierzchnia działki - 0,08 ha;
- 2) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej, minimalna powierzchnia działki - 0,06 ha;
- 3) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, minimalna powierzchnia działki - 0,04 ha;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej z obiektami usługowymi wolnostojącymi na działce minimalna powierzchnia działki - 0,15 ha;
- 5) dla działek przeznaczonych dla realizacji usług komercyjnych (tereny 1U- 6 U), wielkość ustalana indywidualnie w zależności od programu inwestycji, przy czym minimalna wielkość działki - 0,30 ha;
- 6) dla działek przeznaczonych dla realizacji usług sportu i rekreacji (tereny 1US - 5US), wielkość ustalana indywidualnie w zależności od programu inwestycji, przy czym minimalna wielkość działki - 0,50 ha.

2. Forma geometryczna działek zbliżona do prostokąta, usytuowana w miarę możliwości prostopadle lub równolegle do pasa drogowego z tolerancją 20°

3. Działki budowlane powstałe w wyniku wtórnego podziału lub scalania muszą mieć dostęp do drogi publicznej, bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną, ciąg pieszo - jezdny lub służebność drogową.

4. Przepisów § 4 ust. 1- 3 nie stosuje się do działek istniejących, które spełniają pozostałe warunki zagospodarowania terenów pod poszczególne rodzaje zabudowy ustalone w planie.

### Rozdział 3

#### Przeznaczenie i warunki zagospodarowania poszczególnych terenów planu

§ 7. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN** - o pow. **0,99 ha**, **2MN** - o pow. **2,03 ha** i **3MN**- o pow. **2.61 ha**.

2. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i urządzania terenów:

- 1) obsługa komunikacyjna: z sieci dróg gminnych wewnętrznych zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem miejscowym, poprzez drogi wewnętrzne (7KDW i 8 KDW) oraz ciąg pieszo - jezdny (7 KPJ) włączone do dróg wewnętrznych i dalej do publicznych;
- 2) na terenie 1MN nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej (7KDW) - 8,0 m;
- 3) na terenie 2 MN obowiązująca linia zabudowy dla nowych budynków od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej (7KDW) - 8,0 m i linii rozgraniczającej ciągu pieszo - jezdnego (7KPJ) - 15,0 m, natomiast nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej (8KDW) - 8,0 m;
- 4) na terenie 3 MN obowiązująca linia zabudowy dla nowych budynków od linii rozgraniczającej ciągu pieszo - jezdnego (7KPJ) - 8,0 m i od granicy obszaru objętego planem miejscowym stanowiącej granicę drogi wewnętrznej własności gminy - 15,0 m, natomiast nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych (7KDW i 8 KDW) - 8,0 m.

3. Maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni działki.

4. Należy pozostawić minimum 40% powierzchni terenu w postaci biologicznie czynnej na działkach powyżej 0,15 ha i minimum 30% na działkach mniejszych.

5. Ustala się maksymalną wysokość (najwyższej kalenicy) budynków mieszkalnych - nie więcej niż 12,0 m i budynków gospodarczych, garażowych i innych - nie więcej niż 7,0 m.

6. Ustala się następujące parametry budynków: dachy - dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, czterospadowe lub wielopołaciowe, o kącie nachylenia

25° - 45° ; zakaz stosowania dachów płaskich oraz przesuwania w pionie połaci o wspólnej kalenicy; pokrycia dachów z blachy, dachówki lub materiałów dachówkopodobnych lub z materiałów imitujących formę i kolor tych materiałów, kolorystyka pokrycia dachowego: odcienie czerwieni, brązu, szarego, czarnego, ciemnej zieleni; doświetlenia poddaszy poprzez okna w ścianach szczytowych, lukarny i okna dachowe.

7. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków, za wyjątkiem budynków położonych na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych, oraz w przypadku gdy warunki geologiczne terenu nie dopuszczają takiej możliwości

8. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 3 i § 4.

9. Zasady kształtowania działek budowlanych zgodnie z § 6.

§ 8. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, oznaczone na rysunku symbolami: **1MN/U** - o pow. **1,50ha**, **2MN/U** - o pow. **0,83 ha**, **3MN/U** - o pow. **1,56 ha**, **4 MN/U** o pow. **0,80 ha**, **5 MN/U** o pow. **1,30 ha** i **6 MN/U** - o pow. **0,64 ha**;

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów handlu, usług jako lokale wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych, przy czym ich powierzchnia nie może przekraczać 60% powierzchni użytkowej budynku;
- 2) obiektów handlu, usług na działkach wydzielonych.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i urządzania terenów:

- 1) obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej powiatowej (1KD - Z) poprzez drogi wewnętrzne (1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW i 6 KDW) oraz ciągi pieszo - jezdne (4KPJ, 5KPJ, 6KPJ);
- 2) na terenie 1 MN/U i 2MN/U obowiązująca linia zabudowy dla nowych budynków od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych (3KDW i 4KDW) - 8,0 m i od linii rozgraniczającej ciągów pieszo- jezdnych (4KPJ i 5KPJ) - 15,0 m, natomiast nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych (1KDW - 2 KDW) - 8,0 m;
- 3) na terenie 3MN obowiązująca linia zabudowy dla nowych budynków od linii rozgraniczającej ciągu pieszo - jezdnego (4KPJ) - 8,0 m i od linii rozgraniczającej ciągu pieszo - jezdnego (6KPJ) - 15,0 m, natomiast nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych (1KDW i 2KDW) - 0,8 m;

- 4) na terenie 4MN obowiązująca linia zabudowy dla nowych budynków od linii rozgraniczającej ciągu pieszo - jezdni (5KPJ - od strony północno- wschodniej terenu) - 8,0 m i od linii rozgraniczającej ciągu pieszo - jezdni (5KPJ - od strony południowo- zachodniej terenu) - 15,0 m natomiast nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej (2KDW) i od linii rozgraniczającej ciągu pieszo - jezdni (5KPJ - od strony południowo wschodniej terenu) - 8,0 m;
- 5) na terenie 5MN/U i 6MN/U obowiązująca linia zabudowy dla nowych budynków od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych (5KDW i 6KDW) - 15,0 m i od linii rozgraniczającej ciągów pieszo jezdnych (5KPJ - 6 KPJ)- 8,0 m, natomiast nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych (1KDW i 2KDW) - 8,0 m .

4. Maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki.

5. Należy pozostawić minimum 40% powierzchni terenu w postaci biologicznie czynnej na działkach powyżej 0,15 ha i minimum 30% na działkach mniejszych.

6. Ustala się maksymalną wysokość (najwyższej kalenicy) budynków mieszkalnych - nie więcej niż 12,0 m u budynków gospodrczych, garażowych oraz usługowych i innych - nie więcej niż 8,0 m .

7. Ustala się następujące parametry budynków: dachy - dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, czterospadowe lub wielopołaciowe, o kącie nachylenia 25°- 45°, zakaz stosowania dachów płaskich oraz przesuwania w pionie o wspólnej kalenicy; pokrycia dachów z blachy, dachówki lub materiałów dachówkopodobnych, lub z materiałów imitujących formę i kolor tych materiałów, kolorystyka pokrycia dachowego: odcienie czerwieni, brązu, szarego, czarnego, ciemnej zieleni; doświetlenia poddaszy poprzez okna w ścianach szczytowych, lukarny i okna dachowe.

8. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków, za wyjątkiem budynków położonych na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych oraz w przypadku, gdy warunki geologiczne terenu nie dopuszczają takiej możliwości.

9. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 3 i § 4.

10. Zasady kształtowania działek budowlanych zgodnie z § 6.

11. Obowiązek wyznaczania miejsc postojowych dla handlu, usług i innej działalności dopuszczonej planem, minimalna liczba stanowisk postojowych zgodnie z § 3.

§ 9. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej - tereny usług komercyjnych** - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U - o pow. 1,26 ha, 2U - o pow. 0,64 ha, 3U - o pow. 1,66 ha, 4 U - o pow.**

**1,04 ha, 5 U - o pow. 1,36 ha i, 6U o pow. 0,74ha**, z przeznaczeniem pod usługi między innymi: kultury, administracji, gastronomii, oświaty, usługi telekomunikacji, turystyczne, hotelowe, działalność handlową. Na jednym z terenów dopuszcza się lokalizację stacji paliw.

2. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i urządzania terenów:

- 1) obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej powiatowej (1KD -Z) poprzez drogi wewnętrzne (1KDW i 2KDW) oraz ciągu pieszo - jezdni (1KPJ, 2KPJ i 3 KPJ);
- 2) na terenie 1U - 6U nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych (1 KDW i 2 KDW - 8,0 m i od linii rozgraniczającej ciągów pieszo - jezdnych (1KPJ, 2KPJ, 3 KPJ) - 8,0 m.

3. Dla zabudowy usługowej zabezpieczeniem miejsc postojowych są tereny wyznaczonych parkingów, oznaczonych symbolami: 1KPR i 2KPR . Ponadto należy zabezpieczyć miejsca postojowe zgodnie z zapisami par. 3

4. Wielkość powierzchni zabudowy od powierzchni całego terenu nie może przekroczyć 50% (zapis ten dotyczy również poszczególnych wydzielonych działek)

5. Należy pozostawić minimum 30% powierzchni terenu w postaci biologicznej czynnej (zapis ten dotyczy również poszczególnych wydzielonych działek)

6. W pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację " zielonych miejsc postojowych"i małej architektury.

7. Budynki usługowe należy realizować jako budynki wolnostojące lub zgrupowane połączone pasażami, przewiązkami itp. o wysokości kalenicy lub attyki nie przekraczającej 15,0 m nad poziom terenu od strony przystokowej, z dachami o ciemnej kolorystyce dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie nachylenia od 15° do 45°

8. Dopuszcza się stosowania okien połaciowych i lukarn.

9. Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

10. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z § 3 i § 4.

11. Zasady kształtowania działek budowlanych zgodnie z § 6.

§ 10. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej - tereny usług sportu i rekreacji** - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1US- o pow. 3,36 ha, 2US - o pow. 1,97 ha, 3US- o pow. 2,31 ha, 4Us - o pow. 2,47 ha i 5 US - o pow. 5,66 ha**. z przeznaczeniem pod usługi turystyczne (usługi gastronomii, domy rekreacji indywidualnej, szatnie,

światlice, recepcje itp. oraz campingi, pola namiotowe, boiska, baseny, korty, place zabaw dla dzieci, wiaty, zadaszania itp.). Na terenach 1US i 2US dopuszcza się lokalizację hoteli i moteli.

2. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i urządzenia terenów:

- 1) obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej powiatowej (1KD - Z) poprzez drogi wewnętrzne (1KDW, 2KDW, 8 KDW i 9KDW);
- 2) na terenie 1US - 5US nieprzekraczalana linia zabudowy dla nowych budynków 8,0 m - od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych (1KDW, 2KDW, 8KDW i 9KDW).

3. Dla zabudowy usługowej zabezpieczeniem miejsc postojowych są tereny wyznaczonych parkingów, oznaczonych symbolami: 3KPR i 4KPR. Ponadto należy zabezpieczyć miejsca postojowe zgodnie z zapisami § 3.

4. Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni całego terenu nie może przekroczyć 20% (zapis ten dotyczy również poszczególnych wydzielonych działek).

5. Należy pozostawić minimum 60% powierzchni terenu w postaci biologiczno czynnej (zapis ten dotyczy również poszczególnych wydzielonych działek)

6. W pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację " zielonych miejsc postojowych" i małej architektury.

7. Budynki usługowe należy realizować jako budynki wolnostojące o wysokości kalenicy nie przekraczającej 12,0 m nad poziomem terenu od strony przystokowej, z dachami o ciemnej kolorystyce, dwuspadowymi lub wielospadowymi, o kącie nachylenia od 25° do 45°

8. Budynki rekreacji indywidualnej i inne należy realizować jako budynki wolnostojące o wysokości kalenicy nie przekraczającej 8,0 m nad poziom terenu od strony przystokowej, z dachami o ciemnej kolorystyce, dwuspadowymi lub wielospadowymi, o kącie nachylenia od 25° do 45°

9. Zakazuje się stosowania dachów o kalenicy przesuniętej w pionie, realizacji połaci dachowych o różnych kątach nachylenia. Dopuszcza się stosowanie okien połaciowych i lukarn.

10. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z §3 i § 4.

11. Zasady kształtowania działek budowlanych zgodnie z § 6.

§ 11. 1. Wyznacza się **tereny komunikacji: tereny drogi publicznej zbiorczej** - oznaczone na rysunku planu symbolem: **1KD - Z** - o pow. **0,23ha**, jako fragment pasa drogowego drogi powiatowej.

2. Zakazuje się lokalizowania na terenie drogi obiektów i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową oraz obsługą ruchu.

§ 12. 1. Wyznacza się **tereny komunikacji: tereny dróg wewnętrznych** - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW** - o pow. **0,80 ha**, **2KDW** - o pow. **1,06 ha**, **3KDW** - o pow. **0,20 ha**, **4 KDW** - o pow. **0,14 ha**, **5 KDW** - o pow. **0,19 ha**, **6 KDW** - o pow. **0,11 ha**, **7 KDW** - o pow. **0,47 ha**, **8 KDW** - o pow. **0,44 ha** i **9 KDW** - o pow. **0,19 ha**, z przeznaczeniem pod drogi o następujących parametrach: szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, minimalna szerokość jezdni - 5,0 m.

2. Zakazuje się lokalizowania na terenie drogi obiektów i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową oraz obsługą ruchu.

3. Dopuszcza się realizację zjazdów indywidualnych

§ 13. 1. Wyznacza się **tereny komunikacji: tereny ciągów pieszo - jezdnych** - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KPJ** - o pow. **0,12 ha**, **2KPJ** - o pow. **0,19 ha**, **3KPJ** - o pow. **0,12 ha**, **4KPJ** - o pow. **0,19 ha**, **5KPJ** - o pow. **0,19 ha**, **6KPJ** - o pow. **0,12 ha** i **7 KPJ** - o pow. **0,18ha**, z przeznaczeniem pod ciągi pieszo - jezdne o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m.

2. Zakazuje się lokalizowania na terenie ciągów pieszo - jezdnych obiektów i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową oraz obsługą ruchu.

3. Dopuszcza się realizację zjazdów indywidualnych.

§ 14. 1. Wyznacza się **tereny komunikacji: tereny parkingów** - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KPR** - o pow. **0,39 ha**, **2KPR** - o pow. **0,15 ha**, **3KPR** - o pow. **0,71 ha** i **4KPR** - o pow. **0,37 ha**.

2. zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń nie związanych z obsługą ruchu.

3. Dopuszcza się realizację zjazdów indywidualnych.

4. Dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej i elementów małej architektury.

§ 15. 1. Wyznacza się **tereny lasów** - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZL** - o pow. **1,77 ha** i **2 ZI** o pow. **7,21 ha**.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury turystycznej w postaci: ścieżek i szlaków pieszych, rowerowych, deszczochronów, ambon widokowych oraz innych służących tej funkcji.

§ 16. 1. Wyznacza się **tereny zieleni izolacyjnej i korytarzy ekologicznych wzdłuż cieków wodnych** - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZI** - o pow. **3,84 ha**, **2ZI** - o pow. **2,89 ha**, **3ZI** - o pow. **0,04 ha**, **4ZI** - o pow. **0,13 ha**, **5ZI** - o pow. **1,19 ha**, **6 ZI** - o pow. **1,15 ha** i **7ZI** - o pow. **5,06 ha**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) uzupełnianie zieleni w dostosowaniu do warunków siedliskowych i rzeźby terenu;
- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury turystycznej w postaci: ścieżek i szlaków pieszych, rowerowych, deszczochronów, oraz innych służących tej funkcji;
- 3) Na terenach 1ZI i 2ZI dopuszcza się lokalizację kładek dla ruchu pieszego;
- 4) Na terenach 7ZI dopuszcza się możliwość uzupełnienia zieleni niskopiennych drzewami i krzewami owocowymi.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 nie dopuszcza się grodu nieruchomości przyległych do powierzchni wód publicznych.

4. W obszarach podmokłych i zagrożonych zalaniem należy utrzymywać teren w formie porostu łęgowego lub łąk i pastwisk.

§ 17. 1. Wyznacza się **tereny zieleni publicznej rekreacyjnej** - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP** - o pow. **0,26 ha**, **2ZP** - o pow. **0,16 ha**, **3ZP** - o pow. **0,38 ha**, **4ZP** - o pow. **0,22 ha**, **5ZP** - o pow. **0,07ha** i **6ZP** o pow. **0,69ha**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) lokalizację parków o charakterze wypoczynkowym ;
- 2) lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury służących rekreacji i wypoczynkowi;
- 3) lokalizację placów zabaw dla dzieci, plaż trawiastych i boisk rekreacyjnych;
- 4) uzupełnienie zieleni w dostosowaniu do warunków siedliskowych i rzeźby terenu.

§ 18. 1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych** - oznaczone na

rysunku planu symbolami: **1WS** - o pow. **0,16 ha** i **2WS**- o pow. **0,17ha**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) zagospodarowanie związane z budową lub odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych, w tym techniczne umocnienie brzegów i dna oraz inne roboty związane z poprawą warunków przepływu;
- 2) zagospodarowanie związane z ochroną przeciwpowodziową i przeciwośuwiskową;
- 3) budowę kładek, ciągów infrastruktury technicznej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zakazuje się wszelkich działań niszczących naturalne ukształtowanie brzegów, za wyjątkiem tych które związane są z ochroną przeciwpowodziową, przeciwośuwiskową lub związane są z budową lub odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych.

## Rozdział 4

### Ustalenia końcowe

§ 19. Do czasu podjęcia inwestycji projektowanych planem, tereny poszczególne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 20. Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sanok.

§ 22. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia

**Przewodniczący Rady Gminy Sanok**

**Stanisław Wesoły**

