

Uchwała Nr .....

Rady Miasta Sanoka

z dnia .....

w sprawie

Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

terenu położonego w dzielnicy Zatorze m. Sanoka, o nazwie „PŁOWIECKA - II” – etap 1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) po stwierdzeniu, że Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Zatorze m. Sanoka, o nazwie „PŁOWIECKA - II” – etap 1 nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sanoka, uchwalonego uchwałą Nr LV/479/22 Rady Miasta Sanoka z dnia 27 stycznia 2022 r. Rada Miasta Sanoka stanowi, co następuje:

## Rozdział 1

### Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Zatorze m. Sanoka, o nazwie „PŁOWIECKA - II” – etap 1, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Plan obejmuje obszar położony w Sanoku w dzielnicy Zatorze, pomiędzy planowaną ulicą zbiorczą typu „Z”, budowanym łącznikiem pomiędzy obwodnicą miasta Sanoka a drogą krajową nr 28, ulicą Płowiecką, torami kolejowymi i ulicą Stawiska, o pow. ok. 66,3 ha, zgodnie z uchwałą nr XXXIII/245/20 Rady Miasta Sanoka z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmienioną uchwałą nr LXXIX/728/23 Rady Miasta Sanoka z dnia 30 maja 2023 r. o zmianie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej - załącznik Nr 1, stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Sanoka o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 2;

- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Sanoka o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 3,
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Sanoka, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 3 pkt. 1 niniejszej uchwały;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, dla którego ustalenia określa niniejsza uchwała;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię oznaczoną na rysunku planu określającą minimalną odległość zabudowy od linii rozgraniczającej terenu, przy czym linia ta nie dotyczy:
  - a) urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów budowlanych nie będących budynkami związanych z komunikacją drogową, utrzymaniem porządku,
  - b) warstwy ocieplenia związanego z inwestycjami termomodernizacji istniejącego budynku,
  - c) okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, zadaszeń nad wejściami, które mogą być wysunięte poza tą linię na odległość nie większą niż 2 m,
  - d) schodów, ramp i pochylni zewnętrznych, które mogą być wysunięte poza tą linię na odległość nie większą niż 4 m;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię oznaczoną na rysunku planu, na której musi być zlokalizowana zewnętrzna ściana nowo lokalizowanego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego, przy czym linia ta nie dotyczy:
  - a) podziemnych części budynku,
  - b) okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, zadaszeń nad wejściami, które mogą być wysunięte poza tą linię na odległość nie większą niż 1 m,
  - c) schodów, ramp i pochylni zewnętrznych, które mogą być wysunięte poza tą linię na odległość nie większą niż 2 m,
  - d) budynków sytuowanych w odległości większej niż 12 m od obowiązującej linii zabudowy;
- 6) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć zabudowę jednorodzinną;
- 7) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków,
  - b) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki i urządzeń budowlanych - mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu lub urządzenia do najwyższej położonego punktu tego obiektu lub urządzenia;

- 8) dojazdach niewyznaczonych – należy przez to rozumieć istniejące lub projektowane dojazdy, które nie zostały wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zapewniające obsługę komunikacyjną działek budowlanych i obiektów,
- 9) elewacji frontowej – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ściany budynku ze wszystkimi znajdującymi się na niej elementami, znajdującą się od strony części działki budowlanej przylegającej do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę,
- 10) głównych połaciach dachowych – należy przez to rozumieć te połacie dachowe budynku, które obejmują największą powierzchnię;
- 11) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 12) dachu spadzistym - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°;
- 13) blaszaku - należy przez to rozumieć obiekt o lekkiej konstrukcji stalowej pokryty blachą, posadowiony bezpośrednio na gruncie i niezwiązany z nim w sposób trwały.

§ 3. 1. W rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) określenie skali rysunku planu, w formie liczbowej i liniowej;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) symbole literowe i cyfrowe identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) obowiązujące linie zabudowy,
- 7) oznaczenie obiektów zabytkowych objętych ochroną w planie,
- 8) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej,
- 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego,
- 10) strefa oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV.

2. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia obszarów ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) pomniki przyrody,
- 2) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- 3) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,

- 4) oznaczenie położenia całego obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 431 Zbiornik warstw krośnieńskich (Sanok - Lesko) i w granicach projektowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
- 5) oznaczenie obiektu zabytkowego wpisanego do Rejestru Zabytków,
- 6) granica i obszar strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu w sąsiedztwie obszaru kolejowego,
- 7) granica strefy kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia DN200 CN 0,4 MPa.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 i ust. 2 mają charakter informacyjny.

## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe

#### **§ 4. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczonymi usługami oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN:**

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszcza się:
  - a) budynki mieszkalno-usługowe posiadające nie więcej niż 1 lokal mieszkalny, w których powierzchnia całkowita lokalu usługowego, handlowego lub usługowo-handlowego nie przekracza 49% powierzchni całkowitej budynku,
  - b) zabudowę usługową, w tym także handlową, o powierzchni zabudowy pojedynczego budynku usługowego lub handlowego nie większej niż 80 m<sup>2</sup>, przy czym łączna powierzchnia zabudowy tych budynków nie może przekroczyć 10% powierzchni działki budowlanej,
  - c) garaże indywidualne w zespołach obejmujących nie więcej niż 3 garaże indywidualne, przy czym dopuszcza się nie więcej niż 1 taki zespół garaży na działce budowlanej;
- 3) zakazuje się:
  - a) zabudowy usługowej i lokali użytkowych z zakresu usług:
    - handlu hurtowego,
    - handlu pojazdami mechanicznymi,
    - handlu opalem,
    - z powierzchnią wystawienniczą lub handlową zlokalizowaną poza budynkiem,
    - związanych ze składowaniem, magazynowaniem, przetwarzaniem, produkcją,

- związanych z obsługą komunikacji samochodowej i motoryzacji takich jak stacje paliw, myjnie samochodowe, lakiernie samochodowe, warsztaty samochodowe, stacje naprawy lub diagnostyki pojazdów, urządzeń transportowych lub ich części,
  - związanych z warsztatami stolarskimi, kamieniarskimi, ślusarskimi,
  - stanowiących stacje remontowe lub obsługi sprzętu budowlanego,
- b) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i łączności publicznej,
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu ustala się:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) na części terenu 10MN obowiązująca linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - c) formy dachów:
    - dachy płaskie dla budynków usługowych o 3 kondygnacjach nadziemnych,
    - dachy spadziste,
      - przy czym zakazuje się stosowania dachów o niesymetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych oraz dachów kopertowych, pulpitowych i uskokowych,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m z zastrzeżeniem §10 pkt 5,
  - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego nie większa niż 3, przy czym dla budynków z dachami spadzistymi trzecią kondygnację nadziemną stanowi poddasze użytkowe,
  - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%,
  - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków nie większa niż 20 m,
  - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 40%,
  - i) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 1,2,
  - j) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,001;
- 5) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dla obsługi obiektów lokalizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenu dopuszcza się: dojazdy niewyznaczone, dojścia, place nawrotowe i manewrowe, miejsca do parkowania pojazdów, ciągi piesze i rowerowe,
  - b) dla działek nie posiadających dostępu do drogi publicznej ustala się lokalizację dojazdów niewyznaczonych zapewniających dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej znajdującej się w granicach obszaru objętego planem, o parametrach odpowiednich do przeznaczenia i sposobu użytkowania tych działek, przy czym:

- szerokość dojazdów nie może być mniejsza niż 5 m,
  - dla nowych dojazdów z nieprzelotowym zakończeniem obsługujących sześć lub więcej działek nakazuje się realizację placu manewrowego o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 x 12,5 m,
- c) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części znajdujących się poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- d) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. e, nie mniejszą niż:
- 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej,
- e) dopuszcza się wydzielenie działki:
- o powierzchni mniejszej niż określona w lit. d dla dojazdu niewyznaczonego, urządzeń infrastruktury technicznej lub dla podziału dokonywanego wzdłuż linii rozgraniczającej tereny,
  - o powierzchni nie mniejszej niż 300 m<sup>2</sup> przy podziale dokonywanym dla powiększenia sąsiedniej działki budowlanej, dla regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności,
- f) zakazuje się lokalizacji garaży typu blaszak,
- g) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych o więcej niż 2 kondygnacjach nadziemnych,
- 6) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
- a) ustala się kolorystykę pokryć dachowych w gamie odcieni brązu, czerwieni, grafitu lub w kolorze naturalnej ceramiki;
  - b) ustala się kolorystykę elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz kolorystykę wynikającą ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,
  - c) zakazuje się stosowania okładzin typu siding w wykończeniach elewacji budynków,
- 7) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
- a) w terenie 6MN, 8MN, w obszarze położonym w oznaczonej na rysunku planu strefie oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, która obejmuje obszar położony w odległości 20 m w obie strony od osi istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, ustala się przestrzeganie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z potrzeb ochrony ludzi i

środowiska przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w tym zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

- b) w terenie 12MN, w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu w sąsiedztwie obszaru kolejowego, która obejmuje obszar znajdujący się w odległości 20 m od granicy obszaru kolejowego znajdującego się poza granicą obszaru objętego planem obowiązuje:
- przestrzeganie ograniczeń dla lokalizacji budynków i budowli wynikających z przepisów ustawy o transporcie kolejowym,
  - prowadzenie robót ziemnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych,
  - przestrzeganie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu zielenią drzew i krzewów, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

## **2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U:**

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa, w tym także handlowa,
  - c) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, jako budynki mieszkalno-usługowe posiadające lokal usługowy, handlowy lub usługowo-handlowy i nie więcej niż 2 lokale mieszkalne;
- 2) dopuszcza się:
  - a) garaże indywidualne w zespołach obejmujących nie więcej niż 3 garaże indywidualne, przy czym dopuszcza się nie więcej niż 1 taki zespół garaży na działce budowlanej,
  - b) parkingi na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- 3) zakazuje się:
  - a) zabudowy usługowej i lokali użytkowych z zakresu usług:
    - handlu hurtowego,
    - handlu pojazdami mechanicznymi,

- handlu opałem,
  - z powierzchnią wystawienniczą lub handlową zlokalizowaną poza budynkiem,
  - związanych ze składowaniem, magazynowaniem, przetwarzaniem, produkcją,
  - związanych z obsługą komunikacji samochodowej i motoryzacji takich jak stacje paliw, myjnie samochodowe, lakiernie samochodowe, warsztaty samochodowe, stacje naprawy lub diagnostyki pojazdów, urządzeń transportowych lub ich części,
  - związanych z warsztatami stolarskimi, kamieniarskimi, ślusarskimi,
  - stanowiących stacje remontowe lub obsługi sprzętu budowlanego,
- b) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i łączności publicznej,
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu ustala się:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) formy dachów:
    - dachy płaskie dla budynków usługowych o 3 kondygnacjach nadziemnych,
    - dachy spadziste,
 przy czym zakazuje się stosowania dachów o niesymetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych oraz dachów kopertowych, pulpitowych i uskokowych,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m z zastrzeżeniem §10 pkt 5,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego nie większa niż 3, przy czym dla budynków z dachami spadzistymi trzecią kondygnację nadziemną stanowi poddasze użytkowe,
  - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 40%,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków nie większa niż 20 m,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 40%,
  - h) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 1,6,
  - i) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,001;
- 5) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dla obsługi obiektów zlokalizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenu dopuszcza się: dojazdy niewyznaczone, dojścia, place nawrotowe i manewrowe, miejsca do parkowania pojazdów, ciągi piesze i rowerowe;
  - b) dla działek nie posiadających dostępu do drogi publicznej ustala się lokalizację dojazdów niewyznaczonych zapewniających dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej

znajdującej się w granicach obszaru objętego planem, o parametrach odpowiednich do przeznaczenia i sposobu użytkowania tych działek, przy czym:

- szerokość dojazdów nie może być mniejsza niż 5 m,
  - dla nowych dojazdów z nieprzelotowym zakończeniem obsługujących sześć lub więcej działek nakazuje się realizację placu manewrowego o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 x 12,5 m,
- c) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części znajdujących się poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- d) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. e, nie mniejszą niż:
- 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej,
- e) dopuszcza się wydzielenie działki:
- o powierzchni mniejszej niż określona w lit. d dla dojazdu niewyznaczonego, urządzeń infrastruktury technicznej lub dla podziału dokonywanego wzdłuż linii rozgraniczającej tereny,
  - o powierzchni nie mniejszej niż 300 m<sup>2</sup> przy podziale dokonywanym dla powiększenia sąsiedniej działki budowlanej, dla regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności,
- f) zakazuje się lokalizacji garaży typu blaszak,
- g) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych o więcej niż 2 kondygnacjach nadziemnych,
- h) w terenie 6MN/U dopuszcza się lokalizację budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej w odległości 1,5 m od tej granicy, przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 6) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
- a) ustala się kolorystykę pokryć dachowych w gamie odcieni brązu, czerwieni, grafitu lub w kolorze naturalnej ceramiki;
  - b) ustala się kolorystykę elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz kolorystykę wynikającą ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,
  - c) zakazuje się stosowania okładzin typu siding w wykończeniach elewacji budynków,
- 7) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w terenie 6MN/U, w obszarze położonym w oznaczonej na rysunku planu

strefie oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, która obejmuje obszar położony w odległości 20 m w obie strony od osi istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, ustala się przestrzeganie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z potrzeb ochrony ludzi i środowiska przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w tym zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

### **3. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U:**

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa,
- 2) dopuszcza się:
  - a) przebudowę zabudowy innej niż określona w pkt. 1,
  - b) garaże, za wyjątkiem garaży typu blaszak,
  - c) budynki gospodarcze o maksymalnie 2 kondygnacjach nadziemnych,
  - d) parkingi na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i łączności publicznej,
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu ustala się:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) formy dachów:
    - dachy płaskie dla budynków o nie mniej niż 3 kondygnacjach nadziemnych,
    - dachy spadziste,  
przy czym zakazuje się stosowania dachów o niesymetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych oraz dachów kopertowych, pulpitowych i uskokowych,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 20 m z zastrzeżeniem §10 pkt 5,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie większa niż 6, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c, przy czym dla budynków z dachami spadzistymi szóstą kondygnację nadziemną stanowi poddasze użytkowe,
  - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 40%,
  - f) minimalna szerokość elewacji frontowej budynków nie mniejsza niż 4 m,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 40%,
  - h) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 2,8,

- i) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,001;
- 5) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dla obsługi obiektów lokalizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenu dopuszcza się: dojazdy niewyznaczone, dojścia, place nawrotowe i manewrowe, miejsca do parkowania pojazdów, ciągi piesze i rowerowe;
  - b) dla działek nie posiadających dostępu do drogi publicznej ustala się lokalizację dojazdów niewyznaczonych zapewniających dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej znajdującej się w granicach obszaru objętego planem, o parametrach odpowiednich do przeznaczenia i sposobu użytkowania tych działek, przy czym:
    - szerokość dojazdów nie może być mniejsza niż 5 m,
    - dla nowych dojazdów z nieprzelotowym zakończeniem obsługujących sześć lub więcej działek nakazuje się realizację placu manewrowego o wymiarach nie mniejszych niż 20 x 20 m,
  - c) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części znajdujących się poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
  - d) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie działki:
    - o powierzchni mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> dla dojazdu niewyznaczonego, urządzeń infrastruktury technicznej lub dla podziału dokonywanego wzdłuż linii rozgraniczającej tereny,
    - o powierzchni nie mniejszej niż 300 m<sup>2</sup> przy podziale dokonywanym dla powiększenia sąsiedniej działki budowlanej, dla regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności,
- 6) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
- a) ustala się kolorystykę pokryć dachowych w gamie odcieni brązu, czerwieni, grafitu lub w kolorze naturalnej ceramiki;
  - b) ustala się kolorystykę elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz kolorystykę wynikającą ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,
  - c) zakazuje się stosowania okładzin typu siding w wykończeniach elewacji budynków,

#### **4. Dla terenu infrastruktury technicznej wodociągowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1W:**

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – infrastruktura techniczna wodociągowa, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej wodociągowej;

- 2) dopuszcza się:
  - a) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej inne niż wymienione w pkt.1,
  - b) dojazdy niewyznaczone, dojścia, place nawrotowe i manewrowe, miejsca do parkowania pojazdów, ciągi piesze i rowerowe;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) formy dachów:
    - dachy płaskie,
    - dachy spadziste,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 10 m, z zastrzeżeniem §10 pkt 5,
  - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 80%,
  - e) minimalna szerokość elewacji frontowej nowych budynków nie mniejsza niż 3 m,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 15%,
  - g) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 0,8,
  - h) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,001,

**5. Dla terenów obsługi komunikacji lotniczej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KL:**

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – teren obsługi komunikacji lotniczej – lądowisko dla helikopterów;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się: dojazdy niewyznaczone, dojścia, place nawrotowe i manewrowe, miejsca do parkowania pojazdów, ciągi piesze i rowerowe,
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 10 m,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 20%.

**6. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się:

- a) dojazdy niewyznaczone, dojścia, place nawrotowe i manewrowe, miejsca do parkowania pojazdów, ciągi piesze i rowerowe,
  - b) urządzenia wodne,
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
- a) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 7 m dla dopuszczonych urządzeń, o których mowa w pkt 2 lit. b, z zastrzeżeniem §10 pkt 5,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 80%,
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w terenie 5ZP, w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu w sąsiedztwie obszaru kolejowego, która obejmuje obszar znajdujący się w odległości 20 m od granicy obszaru kolejowego znajdującego się poza granicą obszaru objętego planem obowiązuje:
- a) przestrzeganie ograniczeń dla lokalizacji budowli wynikających z przepisów ustawy o transporcie kolejowym,
  - b) prowadzenie robót ziemnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych,
  - c) przestrzeganie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu zielenią drzew i krzewów, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

**7. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS:**

- 1) ustala się przeznaczenie terenu - teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- 2) dopuszcza się:
  - a) urządzenia wodne, w tym także przeciwpowodziowe,
  - b) dojazdy niewyznaczone, ciągi piesze i rowerowe;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 14 m dla dopuszczonych urządzeń, o których mowa w pkt 2 lit. a, z zastrzeżeniem §10 pkt 5,

- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w terenie 2WS, w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu w sąsiedztwie obszaru kolejowego, która obejmuje obszar znajdujący się w odległości 20 m od granicy obszaru kolejowego znajdującego się poza granicą obszaru objętego planem obowiązuje:
- a) przestrzeganie ograniczeń dla lokalizacji budowli wynikających z przepisów ustawy o transporcie kolejowym,
  - b) prowadzenie robót ziemnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych,
  - c) przestrzeganie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu zielenią drzew i krzewów, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

**8. Dla terenu drogi publicznej klasy „główna” oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDG ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy „główna”, jako fragment pasa drogowego znajdujący się w granicach obszaru objętego planem;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - szerokość fragmentu drogi publicznej klasy „główna”, znajdującego się w granicach obszaru objętego planem, w liniach rozgraniczających terenu 1KDG - od 0 m do 33 m, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających, oznaczonym na rysunku planu.

**9. Dla terenu drogi publicznej klasy „lokalna” oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy „lokalna”,
- 2) zasady zagospodarowania terenu - szerokość fragmentu drogi publicznej klasy „lokalna”, znajdującego się w granicach obszaru objętego planem, w liniach rozgraniczających terenu 1KDL - od 8,5 m do 38 m, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających, oznaczonym na rysunku planu.

**10. Dla terenów dróg publicznych klasy „dojazdowa” oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy „dojazdowa”;
- 2) szerokości dróg w liniach rozgraniczających, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających, oznaczonym na rysunku planu dla terenu:
  - a) 1KDD - od 12,5 m do 17 m,
  - b) 2KDD - od 8,8 m do 25 m,
  - c) 3KDD - od 9 m do 13,5 m,
  - d) 4KDD - od 10 m do 14 m,
  - e) 5KDD - od 12 m do 30 m,
  - f) 6KDD - od 24 m do 34 m,
  - g) 7KDD - od 14,5 m do 53 m,
  - h) 8KDD - od 12 m do 22 m,
  - i) 9KDD - od 10 m do 22 m,
  - j) 10KDD - od 12 m do 23,5 m,
  - k) 11KDD - od 10 m do 23 m,
  - l) 12KDD - od 10 m do 21 m,
  - m) 13KDD - od 10 m do 21,5 m,
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w terenach 3KDD i 4KDD, w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu w sąsiedztwie obszaru kolejowego, która obejmuje obszar znajdujący się w odległości 20 m od granicy obszaru kolejowego znajdującego się poza granicą obszaru objętego planem obowiązuje:
  - a) przestrzeganie ograniczeń dla lokalizacji budowli wynikających z przepisów ustawy o transporcie kolejowym,
  - b) prowadzenie robót ziemnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych,
  - c) przestrzeganie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu zielenią drzew i krzewów, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

**11. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) szerokości dróg w liniach rozgraniczających, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających, oznaczonym na rysunku planu:
  - a) dla terenu:
    - 2KDW - od 0 m do 20 m,
    - 3KDW - od 6,7 m do 19 m,
    - 4KDW - od 5 m do 12,5 m,
    - 5KDW - od 5 m do 18 m,
    - 6KDW - od 5 m do 15,5 m,
  - b) dla fragmentu pasa drogowego znajdującego się w granicach obszaru objętego planem w terenie 1KDW - od 1,5 m do 5,8 m.
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w terenie 1KDW obowiązują:
  - a) przestrzeganie ograniczeń dla lokalizacji budowli wynikających z przepisów ustawy o transporcie kolejowym,
  - b) prowadzenie robót ziemnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych,
  - c) przestrzeganie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu zielenią drzew i krzewów, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

### Rozdział 3

#### Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się składowania i magazynowania odpadów, z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów przed ich odbiorem;
- 2) w zakresie ochrony ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych zakazuje się prowadzenia gospodarki ściekowej, a także odprowadzania wód opadowych i roztopowych w sposób

mogący spowodować przekroczenie dopuszczalnego poziomu parametrów stanu jakości wód powierzchniowych i podziemnych,

- 3) obowiązuje prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami,
- 4) zagospodarowanie terenów oznaczonych na rysunki planu symbolami 1U, 2U, zgodnie z ustaleniami planu nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska poza granicami inwestycji.

§ 6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) powierzchnię działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie mniejszą niż:
  - a) w terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U:
    - 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
    - 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej,
  - b) 1000 m<sup>2</sup> - w terenach 1U, 2U,
  - c) 10 m<sup>2</sup> – w pozostałych terenach;
- 2) szerokość frontu działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie mniejszą niż:
  - a) w terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U:
    - 18 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - 16 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
    - 7 m dla zabudowy szeregowej,
  - b) 20 m - w terenach 1U, 2U,
  - c) 5 m – w pozostałych terenach;
- 3) kąt położenia granic działek powstałych w wyniku scalania i podziałów nieruchomości w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°, za wyjątkiem narożnych ścież przy skrzyżowaniach dróg,
- 4) jeżeli przy dokonywaniu scalania i podziału nie jest możliwe wydzielenie wszystkich działek o powierzchniach i szerokościach takich jak określone w pkt 1, pkt 2 dopuszcza się pozostawienie jednej działki o dowolnej powierzchni i dowolnej szerokości frontu działki.

§7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego, oznaczoną na rysunku planu, która obejmuje teren 11MN, 12MN, 1KDW część terenów 9MN, 10MN, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDW, 2WS;
- 2) Dla terenów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego, o której mowa w pkt 1:
  - a) nakazuje się utrzymanie istniejących zadrzewień z dopuszczeniem ich wymiany związanej z zabiegami pielęgnacyjnymi oraz wymiany w przypadku wycięcia drzew, które zagrażały bezpieczeństwu ruchu kołowego lub pieszego,
  - b) zakazuje się stosowania w nowych i przebudowywanych budynkach dachów kopertowych, bez kalenicy,
  - c) nakazuje się stosowanie w wykończeniach elewacji budynku tradycyjnych materiałów budowlanych (drewno, kamień, cegła, szkło) lub materiałów o wyglądzie materiałów tradycyjnych,
- 3) Wskazuje się obiekt wpisany do Rejestru Zabytków pod nr A-256, data wpisu z dnia 24 października 1991 r. - dom przy ul. Niecałej 2, który zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się w granicach terenu 12MN;
- 4) W odniesieniu do obiektu, o którym mowa w pkt. 3 obowiązuje stosowanie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- 5) ustala się ochronę zabytków ujętych w Gminnej ewidencji zabytków:
  - a) domu przy ul. Płowieckiej 3 oznaczonego nr 1 na rysunku planu w granicach terenu 9MN,
  - b) domu przy ul. Płowieckiej 5 oznaczonego nr 2 na rysunku planu w granicach terenu 9MN,
  - c) domu przy ul. Płowieckiej 13 oznaczonego nr 3 na rysunku planu w granicach terenu 9MN,
  - d) domu przy ul. Głowackiego 8 oznaczonego nr 4 na rysunku planu w granicach terenu 9MN,
  - e) domu przy ul. Głowackiego 10 oznaczonego nr 5 na rysunku planu w granicach terenu 9MN,
  - f) domu przy ul. Głowackiego 12 oznaczonego nr 6 na rysunku planu w granicach terenu 9MN,
  - g) domu przy ul. Głowackiego 16 oznaczonego nr 7 na rysunku planu w granicach terenu 9MN,
  - h) domu przy ul. Głowackiego 18 oznaczonego nr 8 na rysunku planu w granicach terenu 9MN,
  - i) domu przy ul. Głowackiego 20 oznaczonego nr 9 na rysunku planu w granicach terenu 9MN,
  - j) domu przy ul. Głowackiego 26 oznaczonego nr 10 na rysunku planu w granicach terenu 9MN,
  - k) domu przy ul. Głowackiego 1 oznaczonego nr 11 na rysunku planu w granicach terenu 11MN,

- l) domu przy ul. Głowackiego 5 oznaczonego nr 12 na rysunku planu w granicach terenu 10MN,
- m) domu przy ul. Głowackiego 7 oznaczonego nr 13 na rysunku planu w granicach terenu 10MN,
- n) domu przy ul. Głowackiego 13 oznaczonego nr 14 na rysunku planu w granicach terenu 10MN,
- o) domu przy ul. Głowackiego 17 oznaczonego nr 15 na rysunku planu w granicach terenu 10MN,
- p) domu przy ul. Głowackiego 19 oznaczonego nr 16 na rysunku planu w granicach terenu 10MN,
- q) domu przy ul. Głowackiego 23 oznaczonego nr 17 na rysunku planu w granicach terenu 10MN,
- r) domu przy ul. Głowackiego 25 oznaczonego nr 18 na rysunku planu w granicach terenu 10MN,
- s) domu przy ul. Głowackiego 27a oznaczonego nr 19 na rysunku planu w granicach terenu 10MN,
- t) domu przy ul. 800-lecia 4 oznaczonego nr 20 na rysunku planu w granicach terenu 10MN,
- u) domu przy ul. Niedzielskiego 2 oznaczonego nr 21 na rysunku planu w granicach terenu 10MN,
- v) domu przy ul. Niedzielskiego 1 oznaczonego nr 22 na rysunku planu w granicach terenu 10MN,
- w) domu przy ul. Ciepłej 4 oznaczonego nr 23 na rysunku planu w granicach terenu 10MN,
- x) domu przy ul. Ciepłej 6 oznaczonego nr 24 na rysunku planu w granicach terenu 10MN,
- y) domu przy ul. Ciepłej 8 oznaczonego nr 25 na rysunku planu w granicach terenu 10MN,
- 6) dla obiektów, o których mowa w pkt 5, ujętych w Gminnej ewidencji zabytków:
  - a) ustala się zachowanie wystroju elewacji w zakresie detalu architektonicznego,
  - b) zakazuje się zmian wielkości otworów bramowych, drzwiowych lub okiennych, istniejących w elewacjach budynków,
  - c) dopuszcza się wymianę stolarki w otworach bramowych, drzwiowych lub okiennych, przy zachowaniu kształtu i proporcji podziałów stolarki,
  - d) zakazuje się lokalizowania zewnętrznych żaluzji lub rolet na otworach okiennych, drzwiowych lub bramowych, a także zewnętrznych urządzeń klimatyzacyjnych, na elewacjach frontowych budynków lub elewacjach widocznych z terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
  - e) zakazuje się nadbudowy obiektów,
  - f) dopuszcza się remont oraz przebudowę obiektów,

- g) dopuszcza się rozbudowę budynku bez naruszenia jego elewacji frontowej, przy czym rozbudowa ta nie może zwiększać powierzchni zabudowy budynku o więcej niż 50 m<sup>2</sup>;
  - h) dopuszcza się doświetlenie poddaszy za pomocą okien połaciowych,
  - i) zakazuje się stosowania blachy trapezowej i blachodachówki,
  - j) dopuszcza się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą płaską lub gontem.
- 7) Ustala się granice stref „OW” obserwacji archeologicznej obejmujące obszar stanowiska archeologicznego nr:
- a) AZP 113-78/93, oznaczone na rysunku planu na części terenów 2MN, 8KDD,
  - b) AZP 113-78/94, oznaczone na rysunku planu na części terenów 2MN, 1KDD, 6KDW,
  - c) AZP 113-78/95, oznaczone na rysunku planu na części terenu 1U,
  - d) AZP 113-78/97, oznaczone na rysunku planu na części terenu 7MN,
- 8) W obszarach znajdujących się w granicach stref „OW”, o których mowa w pkt 7 obowiązuje prowadzenie prac ziemnych z uwzględnieniem ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) wskazuje się położenie części obszaru objętego planem w oznaczonych na rysunku planu granicach:
  - a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
  - b) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- 2) w terenach, o których mowa w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przed powodzią określone w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.);
- 3) wskazuje się pomniki przyrody oznaczone na rysunku planu w granicach terenu 2U, dla których obowiązują przepisy odrębne określone w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- 4) wskazuje się położenie całego obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 431 Zbiornik warstw krośnieńskich (Sanok - Lesko) i w granicach projektowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
- 5) wskazuje się oznaczoną na rysunku planu strefę kontrolowaną gazociągu średniego ciśnienia DN200 CN 0,4 MPa, obejmującą obszar leżący w odległości 1,5 m w obie strony od osi gazociągu, w której:

- a) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013 r. poz. 640),
- b) dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się, że układ dróg w obszarze planu stanowią tereny dróg wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu takie jak:
  - a) 1KDG – teren drogi publicznej klasy „główna”, jako fragment pasa drogowego znajdujący się w granicach obszaru objętego planem;
  - b) 1KDL – teren drogi publicznej klasy „lokalna”,
  - c) od 1KDD do 13KDD – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”,
  - d) od 1KDW do 6KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
  - a) 1MN z drogi publicznej 7KDD i z drogi wewnętrznej 2KDW,
  - b) 2MN z dróg publicznych 1KDD, 7KDD, 8KDD i z drogi wewnętrznej 6KDW,
  - c) 3MN z dróg publicznych 1KDD, 8KDD, 9KDD, 12KDD,
  - d) 4MN z dróg publicznych 7KDD, 8KDD, 10KDD, 13KDD,
  - e) 5MN z dróg publicznych 8KDD, 9KDD, 10KDD, 13KDD,
  - f) 6MN z dróg publicznych 3KDD, 5KDD i z drogi wewnętrznej 5KDW,
  - g) 7MN z drogi publicznej 5KDD i z drogi wewnętrznej 5KDW,
  - h) 8MN z drogi publicznej 5KDD i z drogi wewnętrznej 5KDW,
  - i) 9MN z dróg publicznych 1KDD, 3KDD, 9KDD, 10KDD i z drogi wewnętrznej 3KDW,
  - j) 10MN z dróg publicznych 2KDD, 3KDD i z drogi wewnętrznej 4KDW,
  - k) 11MN z dróg publicznych 2KDD, 3KDD,
  - l) 12MN z drogi publicznej 3KDD i z drogi wewnętrznej 1KDW,
  - m) 13MN z dróg publicznych 1KDD, 8KDD, 12KDD i z drogi wewnętrznej 6KDW,
  - n) 1MN/U z drogi publicznej 7KDD i z drogi wewnętrznej 2KDW,
  - o) 2MN/U z dróg publicznych 7KDD, 1KDL i z drogi wewnętrznej 2KDW,
  - p) 3MN/U z dróg publicznych 7KDD, 10KDD, 11KDD, 1KDL,
  - q) 4MN/U z dróg publicznych 10KDD, 11KDD,
  - r) 5MN/U z dróg publicznych 11KDD, 1KDL,
  - s) 6MN/U z dróg publicznych 3KDD, 11KDD, 1KDL,
  - t) 1U z dróg publicznych 2KDD, 4KDD,
  - u) 2U z drogi publicznej 7KDD i z drogi wewnętrznej 2KDW,
  - v) 1W z dróg publicznych 4KDD, 6KDD,
  - w) 1KL z drogi publicznej 4KDD,

- 3) obsługę komunikacyjną, o której mowa w pkt 2 ustala się jako bezpośrednią z dróg, o których mowa w pkt 2 lub za pośrednictwem dojazdów niewyznaczonych zgodnie z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów zawartych w §4, połączonych z drogami, o których mowa w pkt 2;
- 4) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania na parkingach lub w garażach w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży dla usług i handlu,
  - c) 1 miejsce do parkowania na 300 m<sup>2</sup> powierzchni terenu zajętego przez urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz obiekty sportu i rekreacji nie stanowiące budynków;
- 5) wśród miejsc do parkowania, o których mowa w pkt. 4 lit. b i lit. c ustala się zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 1–15,
  - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
  - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk jest większa niż 40.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się powiązanie systemów infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem z systemami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza granicą obszaru objętego planem poprzez istniejące elementy systemów infrastruktury technicznej oraz projektowane na podstawie ustaleń planu;
- 2) w granicach obszaru objętego planem ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy, zmiany przebiegu istniejących i budowy nowych przyłączy, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenów objętych planem, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, z zastrzeżeniem pkt. 4,
- 3) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenów objętych planem, wyłącznie w przypadku, gdy nie ograniczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, z zastrzeżeniem pkt. 4,
- 4) w terenach 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 1WS, 2WS dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie stanowiących obiektów kubaturowych i budynków,
- 5) ustala się wysokość zabudowy nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż budynki nie większą niż 35 m, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i terenu IKL,

- 6) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem, poprzez przyłącza wodociągowe o średnicy nie mniejszej niż  $\text{Ø}32$  mm lub budowę sieci wodociągowej o średnicy min.  $\text{Ø}50$  mm,
  - b) ustala się zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej o średnicy min.  $\text{Ø}125$  mm;
- 8) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do kolektorów sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, poprzez:
  - a) budowę przyłączy kanalizacyjnych o średnicy min.  $\text{Ø}160$  mm,
  - b) budowę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o średnicy min.  $\text{Ø}200$  mm lub tłocznej o średnicy min.  $\text{Ø}90$  mm,
- 9) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) dla wód opadowych lub roztopowych niewymagających oczyszczania ustala się zagospodarowanie w miejscu ich powstawania, poprzez wprowadzenie do ziemi na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych, zbiorników retencyjno-chłonnych lub innych metod zagospodarowania na własnym terenie nieutwardzonym, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do systemu kanalizacji deszczowej, o średnicach kanałów nie mniejszych niż  $\text{Ø}250$  mm lub do systemów otwartych,
  - b) w zakresie wód opadowych i roztopowych innych niż określone w lit. a ustala się ich ujmowanie w systemy kanalizacyjne zamknięte o średnicach kanałów nie mniejszych niż  $\text{Ø}250$  mm lub w systemy otwarte wraz z ich odprowadzeniem, po spełnieniu wymaganych standardów czystości, do odbiornika wód,
  - c) dopuszcza się stosowanie rozwiązań w zakresie retencjonowania wód opadowych i roztopowych, w tym zbiorników retencyjnych lub zbiorników retencyjno-chłonnych, z możliwością ich użytkowego wykorzystania dla celów technologicznych, gospodarczych, przeciwpożarowych oraz rozsączenia w gruncie,
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego i projektowanego układu sieci elektroenergetycznych średniego napięcia oraz sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia zasilanych ze stacji transformatorowych znajdujących się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem,

- b) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej o nowe stacje transformatorowe SN/nN oraz linie średniego i niskiego napięcia,
- c) ustala się prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia jako podziemnych za wyjątkiem przyłączy tymczasowych,
- d) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 6, z wyłączeniem terenów 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 1WS, 2WS;

11) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącego i projektowanego układu sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia znajdujących się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem, poprzez przyłącza lub budowę sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu;

12) w zakresie sieci teletechnicznych:

- a) ustala się zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń teletechnicznych, znajdujących się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem,
- b) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

13) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- a) ustala się ogrzewanie budynków poprzez indywidualne i grupowe systemy zaopatrzenia w energię ciepłą z uwzględnieniem przepisów dotyczących wprowadzenia na obszarze województwa podkarpackiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
- b) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 6, z wyłączeniem terenów 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 1WS, 2WS.

§ 11. Dla terenów objętych planem ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości:

- 1) 30% - dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 1U, 2U,
- 2) 5% - dla pozostałych terenów.

#### Rozdział 4

#### Ustalenia końcowe

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sanoka.

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