

Uchwała Nr.....

Rady Miasta Sanoka

z dnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położonego w dzielnicy Posada w Sanoku o nazwie „CMENTARZ KOMUNALNY – POSADA”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr LVIII/533/22 Rady Miasta Sanoka z dnia 28 kwietnia 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sanoka, uchwalonego uchwałą Nr LV/479/22 Rady Miasta Sanoka z dnia 27 stycznia 2022 r. z późniejszymi zmianami,

Rada Miasta Sanoka uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia Ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Posada w Sanoku o nazwie „CMENTARZ KOMUNALNY – POSADA”, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 29,94 ha, którego granice przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – część graficzna planu w skali 1:1000, stanowiąca integralną część niniejszej uchwały;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na części graficznej planu określającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania lica zewnętrznych ścian budynku w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono. Linia ta nie dotyczy okapów, gzymsów, schodów i pochylni, wykuszy, balkonów i tarasów wystających przed lico budynku do 2,0 m;
- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, lub użytkowania, które zostały ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym

powierzchnia całkowita budynków lub części budynków o przeznaczeniu terenu lub powierzchnia terenu zajętego pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 65% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 65% powierzchni działki budowlanej;

- 4) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie które uzupełnia przeznaczenie terenu, przy czym powierzchnia całkowita budynków lub części budynków o przeznaczeniu uzupełniającym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być większa niż 35% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe lub literowo-cyfrowe przypisane terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie terenu, a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym oznaczeniu literowym;
- 6) dojeździe niewyznaczonym – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany dojazd, który nie został wyznaczony na części graficznej planu liniami rozgraniczającymi, zapewniający obsługę komunikacyjną działek budowlanych.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia na części graficznej są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli;
 - 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
 - 6) obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
 - 7) pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego i wysokiego napięcia.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne występujące na części graficznej planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów

§ 4. W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

- 1) 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U – tereny usług;
- 3) 1US – teren usług sportu i rekreacji;
- 4) 1KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 5) 1KDD, 2KDD, 3KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 6) 1KR, 2KR, 3KR, 4KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) 1KOP, 2KOP, 3KOP – tereny parkingów;
- 8) 1IE, 2IE – tereny elektroenergetyki;
- 9) 1ZN – teren zielni naturalnej;

- 10) 1ZP, 2ZP, 3ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 11) 1ZD – teren ogrodów działkowych;
- 12) 1CC – teren cmentarza czynnego.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 5. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych i zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się usytuowanie budynków zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na części graficznej planu;
- 2) w terenach oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 2IE dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od niej;
- 3) zachowuje się istniejącą zabudowę położoną pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, dopuszczając jej przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 4) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków lub części budynków położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu pod warunkiem, iż rozbudowa i nadbudowa nastąpi z zachowaniem wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) w przypadku przebudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu;
- 6) ustala się maksymalną wysokość konstrukcji wsporczych sieci elektroenergetycznych, słupów oraz masztów, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – 35 m, o ile ustalenia szczegółowe niniejszego planu nie stanowią inaczej.

§ 6. Ustalenia w zakresie kolorystyki i okładzin zewnętrznych budynków:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki dachów spośród odcieni kolorów: brązowego, czerwonego, bordowego, grafitowego, szarego;
- 2) nakaz stosowania kolorystyki elewacji spośród odcieni kolorów: białego, beżowego, szarego i grafitowego;
- 3) nakaz, o którym mowa pkt 2 nie dotyczy:
 - a) kolorystyki elewacji wynikającej z zastosowania materiałów elewacyjnych z drewna, cegły, kamienia, betonu i szkła,
 - b) elementów elewacji prezentujących nazwę i logo podmiotu gospodarczego prowadzącego działalność na danej działce budowlanej;
- 4) zakaz stosowania okładzin zewnętrznych budynku z materiałów typu siding.

§ 7. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, iż dla wszystkich terenów do czasu realizacji przeznaczenia terenu określonego niniejszą uchwałą zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 8. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie Miasta Sanoka.

Rozdział 5

Szczególne warunki zagospodarowania terenów

§ 9. 1. Wyznacza się pasy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia o szerokości:

- 1) dla linii średniego napięcia - 15 m, po 7,5 m od osi linii;
- 2) dla linii wysokiego napięcia – 40 m, po 20 m od osi linii.

2. W pasach technicznych, o których mowa w ust. 1 obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizowania w budynkach pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) maksymalna wysokość zieleni do 3 m.

3. W odległości do 50 m od terenu czynnego cmentarza, wskazanego na części graficznej planu, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji ujęć wody;
- 2) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności.

4. W odległości od 50 m do 150 m od terenu czynnego cmentarza, wskazanego na części graficznej planu, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji ujęć wody;
- 2) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności nie podłączonych do sieci wodociągowej.

Rozdział 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 10. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego o numerze AZP 114-78/33 w granicy określonej na części graficznej planu;
- 2) wszelkie przedsięwzięcia realizowane w strefie, o której mowa w pkt. 1 należy wykonywać zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- 3) wskazuje się na części graficznej planu obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków – cmentarz;
- 4) dla obiektu, o którym mowa w pkt. 3, ustala się zachowanie drzewostanu za wyjątkiem zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działek:
 - a) w terenach oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 1U, 2U, 3U, 4U, 5U – 500 m²,
 - b) w terenach oznaczonych symbolami 6U, 7U, 8U, 9U, 1US – 1200 m²,
 - c) w terenach oznaczonych symbolami 1ZD, 1ZP – 50 m²,
 - d) w terenach oznaczonych symbolami 1IE, 2IE – 20 m²;
- 3) ustala się minimalny front działki:
 - a) w terenie oznaczonym symbolem 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 1U, 2U, 3U, 4U, 5U – 16 m,
 - b) w terenach oznaczonych symbolami 6U, 7U, 8U, 9U, 1US – 20 m,
 - c) w terenach oznaczonych symbolami 1ZD, 1ZP – 10 m,
 - d) w terenach oznaczonych symbolami 1IE, 2IE – 5 m;
- 4) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90° z tolerancją 15°;
- 5) ustalenia zawarte w pkt 2, 3 i 4 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. Ustalenia w zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) wskazuje się drogi publiczne oznaczone symbolami 1KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD które zapewniają obsługę terenów objętych planem zarówno w zakresie połączeń z układem transportowo-komunikacyjnym miasta jak i z układem transportowo-komunikacyjnym ponadlokalnym.
- 2) uzupełnienie publicznego układu drogowego stanowią tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR i 4KR.
- 3) w obszarze planu dopuszcza się realizację dojazdów niewyznaczonych, pod warunkiem zachowania szerokości dojazdu nie mniej niż 6 m.
- 4) zasady obsługi parkingowej, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu;
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – minimum 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce dla lokalu usługowego w budynku mieszkalnym;
 - c) dla pozostałej zabudowy usługowej w tym usług sportu i rekreacji – minimum jedno miejsce na 60 m² powierzchni użytkowej (nie mniej niż jedno miejsce) oraz minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Zachowuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy.

2. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej przeznacza się tereny komunikacji drogowej oznaczone symbolami 1KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KR, 2KR, 3KR, 4KR.

3. Dopuszcza się budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

4. W zakresie sieci wodociągowej ustala się:

- 1) zasilanie w wodę z ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu, za pośrednictwem istniejącego lub projektowanego wodociągu;
- 2) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci rozdzielczej, o średnicy nie mniejszej niż 125 mm, zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu.

5. W zakresie sieci kanalizacyjnej sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a następnie oczyszczanie w oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 2) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 90 mm dla przewodów tłocznych i 200 mm dla przewodów grawitacyjnych, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;
- 3) w przypadku braku możliwości wpięcia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie indywidualnych zbiorników bezodpływowych.

6. W zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) w przypadku braku możliwości wpięcia do sieci kanalizacji deszczowej lub braku odpowiedniej przepustowości sieci, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu;
- 3) rozwój systemu kanalizacji deszczowej poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 250 mm.

7. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:

- 1) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę i rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne.

8. W zakresie sieci gazowej ustala się budowę i rozbudowę sieci gazowej, o średnicy nie mniejszej niż 32 mm.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków z wykorzystaniem sieci ciepłowniczych lub ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń.

10. W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemu poprzez budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci.

Rozdział 10

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym

§ 14. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które są tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem 1KDZ.

§ 15. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które są tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD i 1US.

Rozdział 11

Ustalenia szczegółowe - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW – o powierzchni ok. 0,07 ha, 2MNW – o powierzchni ok. 1,03 ha 3MNW – o powierzchni ok. 1,36 ha, 4MNW – o powierzchni ok. 0,94 ha, 5MNW – o powierzchni ok. 0,12 ha, 6MNW – o powierzchni ok. 1,37 ha, 7MNW – o powierzchni ok. 2,55 ha, 8MNW – o powierzchni ok. 0,27 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług sportu i rekreacji,
 - c) teren usług kultu religijnego;
- 4) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się związane z tym przeznaczeniem:
 - a) zieleń urządzoną,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) dojścia, dojazdy i miejsca postojowe;
- 5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków - 12,0 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży 6,0 m,
 - budowli - 7,0 m, z zastrzeżeniem § 5 pkt 6,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – 3,
 - c) budynki gospodarcze i garażowe wyłącznie jako jednokondygnacyjne,
 - d) formy dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dachy dwuspadowe, symetryczne lub czterospadowe o kącie nachylenia pomiędzy 25°–45°, przy czym zakazuje się realizacji dachów kopertowych, asymetrycznych, pulpitowych, uskokowych,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 1,1,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 6) dopuszcza się utrzymanie, remont i przebudowę istniejącej zabudowy w formie bliźniaczej;

- 7) obsługa komunikacyjna terenu:
- a) 1MNW z drogi oznaczonej symbolem 1KR,
 - b) 2MNW z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 1KDD i 1KR,
 - c) 3MNW z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ w tym przez tereny 3U, 1ZP oraz z drogi oznaczonej symbolem 2KDD,
 - d) 4MNW z dróg oznaczonych symbolami 2KDD, 2KR i 3KR,
 - e) 5MNW z drogi oznaczonej symbolem 2KDD,
 - f) 6MNW z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDD i 3KR,
 - g) 7MNW z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ i 3KR oraz z drogi oznaczonej symbolem 2KR przez teren 4MNW i 3ZP,
 - h) 8MNW z drogi oznaczonej symbolem 1KDD oraz z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ przez teren 2U;
- 8) stawka służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1U – o powierzchni ok. 0,13 ha, 2U – o powierzchni ok. 0,85 ha, 3U – o powierzchni ok. 0,41 ha, 4U – o powierzchni ok. 0,44 ha, 5U – o powierzchni ok. 0,29 ha, 6U – o powierzchni ok. 0,99 ha, 7U – o powierzchni ok. 1,84 ha, 8U – o powierzchni ok. 2,74 ha, 9U – o powierzchni ok. 5,26 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług kultu religijnego dla terenów 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U;
- 3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się związane z tym przeznaczeniem:
 - a) zieleń urządzoną,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) dojścia, dojazdy, parkingi i miejsca postojowe,
 - d) garaże wolnostojące dla terenów 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U;
- 4) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej remontu i przebudowy;
- 5) dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zachowaniem wskaźników wymienionych w pkt 6;
- 6) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków w terenach 1U, 2U, 3U, 4U, 5U – 10 m,
 - budynków w terenach 6U, 7U, 8U, 9U – 16 m,
 - budowli – 7,0 m z zastrzeżeniem § 5 pkt 6,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków usługowych:
 - dla terenów 1U, 2U, 3U, 4U, 5U – 2,

- dla terenów 6U, 7U, 8U, 9U – 4,
- c) pozostałe budynki wyłącznie jako jednokondygnacyjne,
- d) formy dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych – dachy płaskie, dachy dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe o kącie nachylenia pomiędzy 25°–45°, przy czym zakazuje się realizacji dachów kopertowych, , pulpitowych, uskokowych,
- e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy:
 - dla terenów 1U, 2U, 3U, 4U, 5U – 0,1,
 - dla terenów 6U, 7U, 8U, 9U – 0,01,
- f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
 - dla terenów 1U, 2U, 3U, 4U, 5U – 0,9,
 - dla terenów 6U, 7U, 8U, 9U – 1,5,
- g) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla terenów 1U, 2U, 3U, 4U, 5U – 1,0,
 - dla terenów 6U, 7U, 8U, 9U – 1,6,
- h) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - dla terenów 1U, 2U, 3U, 4U, 5U – 60%,
 - dla terenów 6U, 7U, 8U, 9U – 50%,
- i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenów 1U, 2U, 3U, 4U, 5U – 30%,
 - dla terenów 6U, 7U, 8U, 9U – 25%;
- 7) obsługa komunikacyjna terenu:
 - a) 1U – z drogi oznaczonej symbolem 1KDD oraz z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ przez teren 2MNW,
 - b) 2U – z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ i 1KDD,
 - c) 3U, 4U – z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ i 2KDD,
 - d) 5U – z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDD i 3KR,
 - e) 6U – z drogi oznaczonej symbolem 1KDD,
 - f) 7U – z drogi oznaczonej symbolem 1KDD oraz z jezdni serwisowej zlokalizowanej na działce 3452/3 zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - g) 8U z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 3KDD, 4KR oraz z jezdni serwisowej zlokalizowanej na działce 3452/3 zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - h) 9U z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 4KR oraz z jezdni serwisowej zlokalizowanej na działce 3452/3 zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 8) stawka służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1US – o powierzchni ok. 0,48 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren usług turystyki,
 - b) teren usług gastronomii,
 - c) teren usług nauki,
 - d) teren usług edukacji,
 - e) teren usług kultury i rozrywki;
- 3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się związane z tym przeznaczeniem;
- a) zieleni urządzonej,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) dojścia, dojazdy, parkingi i miejsca postojowe,
 - d) garaże wolnostojące;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych z zakresu obsługi sportu i rekreacji - 20,0 m,
 - pozostałych budynków - 7,0 m,
 - budowli – 50,0 m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków usługowych – 2,
 - c) budynki gospodarcze i garażowe wyłącznie jako jednokondygnacyjne,
 - d) formy dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych dla budynków – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia pomiędzy 12° – 45°,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 2,2,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z drogi stanowiącej działkę 2212/13 zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 6) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: 1KDZ – o powierzchni ok. 1,19 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 13,8 m do 21,8 m, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 20. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDD – o powierzchni ok. 0,66 ha, 2KDD – o powierzchni ok. 0,21 ha, 3KDD – o powierzchni ok. 0,25 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem:

- a) 1KDD – od 9,6 m do 22,1 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) 2KDD – od 6,1 m do 9,3 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - c) 3KDD – od 15,1 do 19,0 m, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 21. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 1KR – o powierzchni ok. 0,18 ha, 2KR – o powierzchni ok. 0,14 ha, 3KR – o powierzchni ok. 0,18 ha, 4KR – o powierzchni ok. 0,18 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu komunikacji wewnętrznej oznaczonego symbolem:
 - a) 1KR – od 5,0 m do 7,4 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) 2KR – od 6,8 m do 8,8 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - c) 3KR – od 5,16 do 12,2 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - d) 4KR – od 4,5 do 9,2 m, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 22. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 1KOP – o powierzchni ok. 0,18 ha, 2KOP – o powierzchni ok. 0,22 ha, 3KOP – o powierzchni ok. 0,19 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – teren parkingu;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się:
 - a) zieleń urządzoną,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) dojścia, dojazdy;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1IE – o powierzchni ok. 0,75 ha, 2IE – o powierzchni ok. 0,01 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – teren elektroenergetyki;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się związane z tym przeznaczeniem budynki i miejsca parkingowe;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 8,0 m, z zastrzeżeniem § 5 pkt 6,
 - b) formy dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych dla budynków – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia pomiędzy 12° – 45°,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,

- e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną:
- a) dla terenu 1IE z drogi oznaczonej symbolem 1KR i 1KDD (przez teren 1KOP),
 - b) dla terenu 2IE z drogi oznaczonej symbolem 2KR;
- 5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1ZD – o powierzchni ok. 0,81 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – teren ogrodów działkowych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków, za wyjątkiem altan działkowych i infrastruktury ogrodowej;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość altan działkowych i infrastruktury ogrodowej 4,0 m przy dachach płaskich i 5,0 m przy pozostałych dachach,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie, dachy dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe o kącie nachylenia pomiędzy 25°–45°, przy czym zakazuje się realizacji dachów kopertowych, pulpitowych, uskokowych,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,02,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi stanowiącej działkę 2212/13 zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1ZN – o powierzchni ok 0,81 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni naturalnej;
- 2) dopuszcza się dojścia i dojazdy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 26. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1ZP – o powierzchni ok. 0,15 ha, 2ZP – o powierzchni ok. 0,15 ha: 3ZP – o powierzchni ok. 0,20 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług kultury i rozrywki,
 - b) teren usług handlu,

- c) teren usług gastronomicznych;
- 3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się:
 - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) dojścia, dojazdy;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków - 6,0 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży 6,0 m,
 - budowli - 5,0 m, z zastrzeżeniem § 5 pkt 6,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1,
 - c) formy dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych – dachy dwuspadowe, symetryczne lub czterospadowe o kącie nachylenia pomiędzy 25°–45°, przy czym zakazuje się realizacji dachów kopertowych, asymetrycznych, pulpitowych, uskokowych,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,15,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy – 0,15,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 15%,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem ICC – o powierzchni ok. 2,29 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – teren cmentarza czynnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parking;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących takich jak kaplice czy kolumbaria przy czym zakazuje się lokalizacji krematoriów;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków 10,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy dwuspadowe, symetryczne lub czterospadowe o kącie nachylenia od 25°, przy czym zakazuje się realizacji dachów kopertowych, asymetrycznych, pulpitowych, uskokowych,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,005,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,08,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,08,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 8%,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 5) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 1KDD, 3KDD, 4KR;
- 6) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

Ustalenia końcowe

§ 28. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Posada m. Sanoka, o nazwie „Stróżowska – IV”, uchwalonego uchwałą nr XX/174/16 Rady Miasta Sanoka z dnia 31 maja 2016 r.;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Sanoku przeznaczonego pod budowę ulicy zbiorczej typu "Z" od skrzyżowania z ul. Stróżowską do skrzyżowania z ul. Lipińskiego, uchwalonego Uchwałą Nr VI/42/03 Rady Miasta Sanoka z dnia 28 stycznia 2003 r.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sanoka.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Sanoka