

Uchwała Nr.....
Rady Miasta Sanoka
z dnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w mieście Sanok w dzielnicy Śródmieście, o nazwie „GIELI-II”

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 LVII/516/22 Rady Miasta Sanoka z dnia 29 marca 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 w mieście Sanok w dzielnicy Śródmieście, o nazwie „GIELI-II”, zwany dalej „planem”.

2. Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni ok. 10,6 ha położony w Sanoku w dzielnicy Śródmieście, w rejonie ulic Sienkiewicza, Kościuszki, Daszyńskiego, po obu stronach ul. Juliusza Słowackiego, na północ od linii kolejowej, 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, stanowiący 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) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 3) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

- 4) 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;
- 5) 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 graficzne wskazane na części graficznej planu są ustaleniami:

- 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) obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
2. 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) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 1MN-MW-U, 2MN-MW-U, 3MN-MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 3) 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 4) 1MW, 2MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U – tereny usług;
- 6) 1KDL, 2KDL – tereny dróg klasy lokalnej;
- 7) 1KDD, 2KDD, 3KDD – tereny dróg klasy dojazdowej;
- 8) IG – teren gazownictwa;
- 9) IW – teren wodociągów;
- 10) 1ZP, 2ZP, 3ZP – tereny zieleni urządzonej.

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) dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 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) zachowuje się istniejącą zabudowę niezgodną z przeznaczeniem terenu z możliwością jej przebudowy i remontu;
- 6) w przypadku przebudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu;
- 7) dla istniejącej zabudowy, której parametry i wskaźniki przekraczają maksymalne parametry i wskaźniki przyjęte w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się ich przebudowę i remont z zachowaniem parametrów i wskaźników istniejących;
- 8) ustala się maksymalną wysokość konstrukcji wsporczych sieci elektroenergetycznych, słupów oraz masztów, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – 9 m.

§ 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

§ 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;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg i linii kolejowych;
- 3) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie Miasta Sanoka.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

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

- 1) w obszarze planu zlokalizowany jest zabytek wpisany do rejestru zabytków, podlegający ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

- który wskazano na części graficznej planu - Kamienica przy ul. Sienkiewicza 5 murowana z 1863 r. wraz z granicą ochrony konserwatorskiej – nr rejestru zabytków A-1393 z dnia 25.03.2016 r.;
- 2) dla obiektu, o którym mowa w pkt 1 ustala się kontynuację dotychczasowego sposobu zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
 - 3) wskazuje się na części graficznej planu obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
 - a) 1 – Kamienica ul. Jagiellońska 52,
 - b) 2 – Dom ul. Sienkiewicza 3;
 - 4) dla obiektów, o których mowa w pkt. 3 ustala się:
 - a) zachowanie proporcji architektonicznych, gabarytów budynków oraz cech stylistycznych obiektów,
 - b) zachowanie parametrów i detali architektonicznych stolarki okiennej i drzwiowej.

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 10. Wskazuje się obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q=1% oraz Q=10%, dla których obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych.

§ 11. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach zasięgu Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 431 (dawny GZWP), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w niniejszej uchwale.

Rozdział 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów

§ 12. Wskazuje się na części graficznej planu strefę od terenu kolejowego, zlokalizowanego poza obszarem planu, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wynikającymi z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13. 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 – 400 m²;
- 3) ustala się minimalny front działki – 16 m;
- 4) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90° z tolerancją 20°;
- 5) ustalenia zawarte w pkt 2, 3 i 4 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1. Układ dróg publicznych tworzą drogi oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD zapewniające obsługę terenów objętych planem zarówno w zakresie połączeń z układem

transportowo-komunikacyjnym miasta jak i z układem transportowo-komunikacyjnym ponadlokalnym.

2. W obszarze planu dopuszcza się realizację dojazdów niewyznaczonych, pod warunkiem zachowania szerokości nie mniej niż 5 m.

3. Zasady obsługi parkingowej, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) dla budynków użyteczności publicznej oraz usług publicznych dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych do ogólnodostępnej liczby miejsc zlokalizowanej w drogach publicznych i ogólnodostępnych parkingach,
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny,
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum jedno miejsce na jeden lokal mieszkalny,
- 5) dla zabudowy usługowej na terenach 1U, 2U – minimum jedno miejsce na 300 m² powierzchni użytkowej,
- 6) dla pozostałej zabudowy usługowej – minimum jedno miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. 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 dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD i 3KDD.

3. Dopuszcza się budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej na pozostałych terenach pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem z zastrzeżeniem ust 4.

4. W terenach 1U, 2U, 3U 1ZP, 2MW i 1KDD zakazuje się realizacji nowych sieci w formie napowietrznej.

5. 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;
- 3) do czasu realizacji wodociągu dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęcia indywidualnego.

6. 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;

7. 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;
- 4) zakazuje się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów oznaczonych symbolem IG, 4U oraz Z2P na teren kolejowy zlokalizowany poza obszarem planu (działka nr 913/23).

8. 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.

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

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

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

Rozdział 11

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 16. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które są tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych symbolem 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD.

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: MN – o powierzchni ok. 0,32 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się związane z tym przeznaczeniem;
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków - 11,0 m, przy czym dla budynków garażowych 6,0 m,
 - budowli – 4,0 m, z zastrzeżeniem § 5 pkt 7,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2,
 - c) pozostałe budynki 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 – 0,1,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 4) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych symbolami 2KDL, 3KDD oraz z ulicy Daszyńskiego zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - 5) stawka służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1MN-MW-U – o powierzchni ok. 0,31 ha, 2MN-MW-U – o powierzchni ok. 0,75 ha, 3MN-MW-U – o powierzchni ok. 0,48 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług turystyki,
 - c) teren usług kultu religijnego;
- 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;
- 4) maksymalna ilość lokali mieszkalnych w jednym budynku wielorodzinnym lub wielorodzinnoukładowym – 4;
- 5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych wielorodzinnych, jednorodzinnych i usługowych – 12 m,
 - budynków garażowych – 6,0 m,
 - budowli – 4,0 m, z zastrzeżeniem § 5 pkt 7,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, jednorodzinnych i usługowych – 3,
 - c) pozostałe budynki 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 – 0,2,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,

- g) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 45%,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 6) obsługa komunikacyjna:
- a) terenu 1MW-MN-U – z dróg oznaczonych symbolami 1KDL oraz 1KDD przez teren 1MN-U,
 - b) terenu 2MW-MN-U – z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 2KDD oraz z ulicy Sienkiewicza zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - c) terenu 3MW-MN-U z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL oraz 2KDD;
- 7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1MN-U – o powierzchni ok. 0,46 ha, 2MN-U – o powierzchni ok. 0,41 ha, 3MN-U – o powierzchni ok. 2,62 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług turystyki,
 - c) teren usług kultu religijnego;
- 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;
- 4) zachowuje się istniejące garaże z możliwością ich przebudowy i remontu;
- 5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – 11 m,
 - budynków garażowych – 6 m,
 - budowli – 4,0 m, z zastrzeżeniem § 5 pkt 7,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – 2,
 - c) pozostałe budynki 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 – 0,1,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 45%,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;

- 6) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenów 1MN-U i 2MN-U – z dróg oznaczonych symbolami 1KDL oraz 1KDD,
 - b) terenu 3MN-U z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDD oraz ulicy Daszyńskiego przylegającej do terenu od strony wschodniej;
- 7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 20. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1MW – o powierzchni ok. 0,32 ha, 2MW – o powierzchni ok. 0,74 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi w parterach budynków wielorodzinnych;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług turystyki,
 - c) teren usług kultu religijnego;
- 4) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się związane z tym przeznaczeniem:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym także przetwornice prądowe i stacje transformatorowe,
 - c) dojścia, dojazdy, parkingi i miejsca postojowe;
- 5) zakaz lokalizacji nowych garaży i budynków gospodarczych;
- 6) zachowuje się istniejące garaże z możliwością ich remontu;
- 7) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków wielorodzinnych w terenie 1MW – 14 m,
 - budynków wielorodzinnych w terenie 2MW – 18 m,
 - budowli – 4,0 m, z zastrzeżeniem § 5 pkt 7,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków wielorodzinnych
 - dla terenu 1MW – 4,
 - dla terenu 2MW – 5,
 - c) formy dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych – dachy płaskie, dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe symetryczne o kącie nachylenia pomiędzy 25° – 45°, przy czym zakazuje się realizacji dachów kopertowych, pulpitowych, uskokowych,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 3,0,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy – 3,0,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 8) obsługa komunikacyjna:

- a) terenu 1MW – z drogi oznaczonej symbolem 1KDL oraz z ulicy Sienkiewicza zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) terenu 2MW – z dróg oznaczonych symbolami 1KDL i 1KDD oraz z ulicy Daszyńskiego zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 9) stawka służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 21. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1U – o powierzchni ok. 0,55 ha, 2U – o powierzchni ok. 0,61 ha, 3U – o powierzchni ok. 0,07 ha, 4U – o powierzchni ok. 0,58 ha, 5U – o powierzchni ok. 0,28 ha, 6U – o powierzchni ok. 0,28 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług turystyki,
 - c) teren usług kultu religijnego;
- 3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się związane z tym przeznaczeniem;
 - a) zieleń urządzoną,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) sanitariaty,
 - d) dojścia, dojazdy, parkingi i miejsca postojowe,
 - e) garaże wolnostojące – wyłącznie w terenach 4U i 5U;
- 4) zachowuje się istniejące garaże w terenach 2U i 6U z możliwością ich przebudowy i remontu;
- 5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków w terenie 1U – 22 m,
 - budynków w terenie 2U – 16 m,
 - budynków w terenie 3U, 4U, 5U, 6U – 12 m,
 - budowli – 4,0 m, z zastrzeżeniem § 5 pkt 7,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków usługowych:
 - dla terenu 1U – 6,
 - dla terenu 2U – 4,
 - dla terenu 3U, 4U, 5U, 6U – 3,
 - 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 – 0,5,
 - dla terenów 4U, 5U, 6U – 0,3,

- f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
 - dla terenów 1U, 2U – 3,0,
 - dla terenu 3U – 1,1,
 - dla terenów 4U, 5U, 6U – 1,8,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla terenów 1U, 2U – 3,0,
 - dla terenu 3U – 1,1,
 - dla terenów 4U, 5U, 6U – 2,1,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - dla terenów 1U, 2U, 3U – 90%,
 - dla terenów 4U, 5U, 6U – 60%,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenów 1U, 2U, 3U – 10%,
 - dla terenów 4U, 5U, 6U – 25%;
- 6) obsługa komunikacyjna:
- a) terenu 1U z drogi 1KDD oraz z ulicy Kościuszki i Sienkiewicza, zlokalizowanych poza obszarem planu,
 - b) terenu 2U z drogi 1KDD oraz z ulicy Sienkiewicza zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - c) terenu 3U z drogi 1KDD,
 - d) terenu 4U z drogi 2KDL,
 - e) terenu 5U z drogi 2KDL i 3KDD,
 - f) terenu 6U z drogi 2LD: oraz z ulicy Jagiellońskiej zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 22. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDL – o powierzchni ok. 0,20 ha;, 2KDL – o powierzchni ok. 0,73 ha

- 1) przeznaczenie terenu – drogi klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
 - a) 1KDL – od 8,9 m do 13,1 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) 2KDL – od 8,7 m do 18,3 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDD – o powierzchni ok. 0,20 ha, 2KDD – o powierzchni ok. 0,17 ha, 3KDD – o powierzchni ok. 0,06 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających drogi:

- a) 1KDD – od 5,6 m do 12,8 m,
 - b) 2KDD – od 8,4 m do 8,9 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z częścią graficzną planu,
 - c) 3KDD – 10,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem IG – o powierzchni ok 0,04 ha :

- 1) przeznaczenie terenu – teren gazownictwa;
- 2) dopuszcza się przebudowę i remont istniejącego budynku;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków – 5 m,
 - budowli – 4,0 m, z zastrzeżeniem § 5 pkt 7,
 - a) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 25°,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 2KDL;
- 5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem IW – o powierzchni ok 0,003 ha :

- 1) przeznaczenie terenu – teren wodociągów;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków – 5 m,
 - budowli – 4,0 m, z zastrzeżeniem § 5 pkt 7,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 30°,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 3) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 1KDD;

- 4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: 1ZP – o powierzchni ok. 0,19 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się związane z tym przeznaczeniem;
 - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym także przetwornice prądowe i stacje transformatorowe,
 - b) dojścia, dojazdy,
 - c) sanitariaty;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków – 3,5 m,
 - budowli – 4,0 m, z zastrzeżeniem § 5 pkt 7,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1,
 - c) formy dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych – dachy płaskie, dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe symetryczne o kącie nachylenia pomiędzy 25° – 45°,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy dla terenu 1ZP – 0,2,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 5%,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu z drogi 1KDD oraz z ulicy Daszyńskiego zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 27. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 2ZP – o powierzchni ok. 0,14 ha: 3ZP – o powierzchni ok. 0,06 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się związane z tym przeznaczeniem;
 - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym także przetwornice prądowe i stacje transformatorowe,
 - b) dojścia, dojazdy;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) obsługa komunikacyjna terenów 2ZP i 3ZP z drogi 2KDL;
- 5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

Rozdział 13

Ustalenia końcowe

§ 28. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Śródmieście m. Sanoka, o nazwie „Gieli - I” uchwalonego uchwałą nr XXVII/201/08 Rady Miasta Sanoka z dnia 25 maja 2008 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