



# Uchwała Nr LIX/ 573 /06 R a d y M i a s t a S a n o k a

z dnia 27 lipca 2006 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
p.n. „KRUCZA - I” terenu położonego w dzielnicy Dąbrówka w Sanoku

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. Nr 142 z 2001 r., poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami),

Rada Miasta Sanoka uchwala co następuje:

## I.

### PRZEPISY OGÓLNE

#### § 1

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sanoka uchwalonego uchwałą Nr XV/109/99 Rady Miasta Sanoka z dnia 29 czerwca 1999 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, dla terenu o powierzchni około 16,0 ha, położonego w dzielnicy Dąbrówka w mieście Sanok, w granicach oznaczonych na rysunku planu.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) Załącznik Nr 1 – graficzny, stanowiący rysunek planu, wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000.
  - 2) Załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu zgłoszonych w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu.
  - 3) Załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.
3. Załącznik Nr 1 - rysunek planu zawiera integralną część ustaleń planu, które obowiązują w zakresie zastosowanych oznaczeń określonych na rysunku planu jako obowiązujące.

#### § 2

1. W granicach planu wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu, oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym 1MN, 2MN, 3MN, 4MN,

- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej,
  - 3) **UZP** – tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą,
  - 4) **Z** – tereny zieleni nieurządzonej,
  - 5) **ZP** – tereny zieleni urządzonej, w tym 1ZP, 2ZP, 3ZP,
  - 6) **Z/R** – tereny zieleni nieurządzonej, tereny rolnicze,
  - 7) **KD-D** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, w tym 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4 KD-D,
  - 8) **E** – teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej,
2. Linie rozgraniczające, o których mowa w ust. 1 są ściśle określone i mogą być przesuwane wyłącznie w odniesieniu do terenów skrzyżowania dróg oraz pomiędzy terenami dróg i zieleni, w zakresie niezbędnym do prawidłowego prowadzenia ciągów komunikacji.
  3. W ramach terenów o określonym przeznaczeniu wydziela się tereny o różnych zasadach zagospodarowania, w tym:
    - 1) **KS** – parkingi,
    - 2) **KDW** – drogi wewnętrzne
  4. Linie podziału wewnętrznego rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania w ramach jednego terenu o określonym przeznaczeniu mogą być przesuwane równolegle na całej długości maksymalnie do 2 m w obie strony przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

## **II.**

### **USTALENIA WSPÓLNE DLA CAŁEGO TERENU OBJĘTEGO PLANEM**

#### **§ 3**

1. Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić:
  - 1) przebiegi istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci i urządzeń a w przypadku występujących kolizji, zachowanie warunków realizacji inwestycji określonych przepisami odrębnymi lub przełożenie sieci w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu objętego planem,
  - 2) ukształtowanie terenu o znacznych spadkach, poprzez dostosowanie lokalizacji obiektów i technologii ich posadowienia do warunków geotechnicznych posadowienia obiektów na gruncie,
  - 3) położenie na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 430, poprzez zapewnienie ochrony czystości wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z ustaleniami § 7 ust.1 pkt 5 i 6 uchwały.
2. Zakazuje się lokalizowania usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko, o którym mowa w obecnie obowiązujących przepisach jest wymagany lub może być wymagany oraz usług komunikacji i usług związanych z obsługą środków transportu.
3. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenów objętych planem, wyłącznie w przypadku gdy nie ograniczy to możliwości ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

#### **§ 4**

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla stanowiska archeologicznego, w zasięgu oznaczonym na rysunku planu.

2. W strefie ochrony konserwatorskiej obowiązuje:

- 1) respektowanie przepisów dotyczących ochrony zabytków,
- 2) sposób zagospodarowania i warunki zabudowy jak dla terenu 1MN.

§ 5

1. Zasady podziału terenów:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu stanowią obowiązujące linie podziału terenów na działki, z zastrzeżeniem § 2 ust. 2 uchwały,
- 2) linie podziału wewnętrznego na tereny o różnych zasadach zagospodarowania stanowią obowiązujące linie podziału terenów na działki, z zastrzeżeniem § 2 ust. 4 uchwały,
- 3) podziału na działki, w ramach jednego terenu o określonym przeznaczeniu, należy dokonać zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu, przy czym:
  - a) obowiązuje wyznaczony na rysunku planu kierunek linii podziału z możliwością odchylenia maksymalnie do 5<sup>0</sup>,
  - b) linie podziału mogą być przesuwane tak aby szerokość frontu działki wynosiła:
    - nie mniej niż 18,0 m i nie więcej niż 35,0 m dla działek usytuowanych krótszą granicą od strony dojazdu,
    - nie mniej niż 30,0 m i nie więcej niż 50,0 m dla działek usytuowanych dłuższą granicą od strony dojazdu,
    - należy zapewnić sposób i kierunek dostępności komunikacyjnej poszczególnych działek zgodnie z zasadą określoną w § 6 uchwały,
  - c) ustalenia punktu b) tiret jeden i dwa nie dotyczą działek o kształcie nieregularnym, przeciętych pod skosem drogą, w tym przypadku szerokość frontu działki należy mierzyć według naprzeciwległego boku,
- 4) dla terenów zabudowy mieszkaniowej MN dopuszcza się zmianę ilości działek wyznaczonych na rysunku planu pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w punktach 3 i 5,
- 5) zakazuje się wydzielenia działek pod dojazdy indywidualne dla obsługi więcej niż 5 działek budowlanych, chyba że dojazd będzie łączył w linii prostej dwie drogi publiczne,
- 6) dopuszcza się wydzielenie z terenów ZP, UZP i U działek pod ciągi piesze ogólnodostępne,
- 7) dopuszcza się podział terenów UZP, U i Z/R jeżeli ustalenia dla tych terenów tak stanowią,
- 8) wielkość działek budowlanych określają ustalenia dla poszczególnych terenów.

2. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości.

§ 6

1. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) dostępność komunikacyjna terenów objętych planem z dróg publicznych KD-D, w tym istniejącej ulicy Kruczej – 1KD-D oraz projektowanych ulic dojazdowych – 2 KD-D i 3 KD-D, które łączą wewnętrzny układ komunikacyjny osiedla z układem zewnętrznym poprzez ulicę M. Konopnickiej i ulicę Kalinową, w tym:
  - a) dostępność bezpośrednia dla działek przylegających do pasa drogowego drogi publicznej w przypadku, gdy działka nie przylega do drogi wewnętrznej KDW lub dojazdu indywidualnego,
  - b) dostępność pośrednia:
    - drogami wewnętrznymi KDW,
    - dojazdami indywidualnymi z dróg KDW lub dróg publicznych,
  - c) dopuszcza się inny sposób prowadzenia dojazdów wewnętrznych niż pokazano na rysunku planu, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

- 2) ciągi piesze ogólnodostępne należy realizować wzdłuż ciągów komunikacji kołowej oraz według potrzeb, na terenach ZP, U i UZP.
- 3) obsługa w zakresie miejsc parkingowych:
  - a) miejsca parkingowe ogólnodostępne należy lokalizować na terenach komunikacji KS oraz KDW,
  - b) dla terenów usługowych U i UZP należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe na 20 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej budynków i 1 miejsce na 2 zatrudnionych,
  - c) dla terenów mieszkaniowych MN należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe, niezależnie od miejsca w garażu, na terenie każdej działki budowlanej, a w przypadku lokalizacji funkcji usługowej dodatkowo minimum 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej usługi, lecz nie mniej niż jedno.

## § 7

### 1. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) należy zapewnić obsługę terenu z projektowanej stacji transformatorowej zasilanej z istniejącej linii 15 kV poprzez projektowaną na terenie E stację transformatorową oraz dodatkowo w zachodniej części terenu z istniejącej stacji transformatorowej zlokalizowanej poza granicami planu;
  - b) kable niskiego napięcia należy prowadzić do poszczególnych działek i obiektów w ciągach komunikacji publicznej i wewnętrznej.
- 2) Zaopatrzenie w wodę:
  - a) należy zapewnić obsługę terenu z istniejącej sieci wodociągowej przebiegającej po północno-zachodniej stronie terenu z włączeniem do wodociągu przebiegającego w ul. M. Konopnickiej,
  - b) sieć prowadzić w układzie pierścieniowo-rozdzielczym, w ciągach komunikacji publicznej i wewnętrznej.
  - c) istniejące sieci dostosować do nowych warunków pracy.
- 3) Zaopatrzenie w gaz
  - a) należy zapewnić obsługę terenu z istniejących gazociągów średniego ciśnienia,
  - b) rozbudowa sieci gazowej średniego ciśnienia w układzie pierścieniowo-rozdzielczym wzdłuż ciągów komunikacji publicznej i wewnętrznej.
- 4) Uzbrojenie terenu w sieć telekomunikacyjną.
  - a) należy zapewnić obsługę terenu poprzez rozbudowę istniejącej sieci teletechnicznej,
  - b) lokalizowanie linii kablowej oraz urządzeń teletechnicznych w ciągach komunikacji publicznej i wewnętrznej, w tym pod chodnikami lub pasami zieleni w układzie równoległym do ulic lub linii zabudowy.
- 5) Odprowadzenie ścieków bytowych oraz powstałych w wyniku prowadzonej działalności usługowej:
  - a) należy zapewnić obsługę terenu poprzez planowaną kanalizację sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni,
  - b) z terenów usytuowanych w centralnej i północno-wschodniej części planu odprowadzenie ścieków do istniejących kanałów sanitarnych usytuowanych w ciągach ulic Kruczej i M. Konopnickiej,
  - c) z terenów usytuowanych w zachodniej i południowo-zachodniej części planu odprowadzenie ścieków do planowanego kanału sanitarnego usytuowanego wzdłuż cieków wodnych z włączeniem do istniejącego kanału usytuowanego po północnej stronie poza granicą planu w kierunku ul. M. Konopnickiej,

- d) sieci lokalizować w ciągach komunikacji publicznej i wewnętrznej, pod chodnikami lub pasami zieleni w układzie równoległym do ulic lub linii zabudowy.
  - 6) Odprowadzenie wód opadowych:
    - a) wody opadowe z ulic i placów oraz terenów zabudowy należy odprowadzać do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej z włączeniem w rejonie skrzyżowania ulicy Kruczej i ulicy M. Konopnickiej, po jej rozbudowie,
    - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych planowaną siecią do cieków wodnych zlokalizowanych po północnej stronie terenu objętego planem, w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.
  - 7) Gromadzenie odpadów komunalnych oraz związanych z prowadzoną działalnością usługową, w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w mieście, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 8) Ogrzewanie budynków indywidualne z zastosowaniem rozwiązań technologicznych nie uciążliwych dla środowiska.
2. Dopuszcza się inne niż wymienione w punktach 1 – 6 włączenie planowanych sieci do sieci istniejących oraz ich lokalizację, przy zachowaniu pozostałych zasad zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną.

#### § 8

1. Do czasu realizacji ustaleń planu tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy.
2. Dopuszcza się czasowy sposób zagospodarowania jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów objętych planem tak stanowią.

### III.

#### USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM

#### § 9

Na wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowej (MN) dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej w budynku mieszalnym, na powierzchni nie przekraczającej 35% powierzchni całkowitej budynku oraz pod warunkiem, że prowadzona działalność nie będzie wymagała urządzenia więcej niż jednego miejsca postojowego.

#### § 10

1. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1MN:**
  - 1) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej na działkach przylegających bezpośrednio do dróg publicznych 1KD-D i 2 KD-D pod następującymi warunkami:
    - a) funkcję usługową należy realizować w kondygnacji parteru, w jednym budynku z funkcją mieszkaniową,
    - b) powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie może przekraczać powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej,
  - 2) należy wydzielić drogi wewnętrzne KDW, przy czym:
    - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 10,0 m, z poszerzeniem w miejscu włączenia do drogi publicznej,

- b) szerokość jezdni minimum 4,5 m,
  - c) dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenu jako ciągu pieszo jezdnego,
- 3) na terenie 1MN mogą być lokalizowane następujące budynki - mieszkalne lub mieszkalno-usługowe wolnostojące i bliźniacze, gospodarcze, garażowe lub gospodarczo-garażowe,
- 4) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków na jednej działce, w tym jeden mieszkalny lub mieszkalno-usługowy, drugi garażowy, gospodarczy lub gospodarczo-garażowy,
- 5) na działkach przyległych do ciągów komunikacyjnych KDW dopuszcza się lokalizację budynków nie zawierających funkcji mieszkalnej w granicy działki jako zabudowy bliźniaczej, na pozostałych terenach należy lokalizować budynki wolnostojące lub zespolone z budynkiem mieszkalnym,
- 6) ustala się następujące linie lokalizacji zabudowy, o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu:
- a) od strony ulicy M. Konopnickiej:
    - linia zabudowy w odległości 12 m od krawędzi jezdni drogi, obowiązująca dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych, nieprzekraczalna dla pozostałych budynków,
  - b) od strony drogi 1KD-D - ul. Kruczej:
    - linia zabudowy, w odległości 8,0 – 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi, w której należy lokalizować budynki mieszkalne lub mieszkalno-usługowe narożnikami, w układzie równoległym do granic działki, przebiegających na kierunku północ-południe,
    - linia jest nieprzekraczalną linią zabudowy dla pozostałych budynków,
  - c) od strony projektowanej drogi dojazdowej 2KD-D:
    - linia zabudowy obowiązująca, w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi, w której należy lokalizować budynki mieszkalne lub mieszkalno-usługowe narożnikami lub ścianą pełną, w układzie równoległym do granic działki, przebiegających na kierunku północ-południe,
    - linia jest nieprzekraczalną linią zabudowy dla pozostałych budynków,
  - d) od strony dróg wewnętrznych KDW:
    - linie zabudowy nieprzekraczalne dla wszystkich budynków,
    - budynki mieszkalne należy lokalizować w pierwszej linii zabudowy od dróg KDW, pozostałe budynki w tej linii lub dalszej,
  - e) w przypadku przesunięcia linii rozgraniczającej drogę KDW, w stosunku do oznaczenia na rysunku planu, stosownie do ustaleń § 2 ust. 4, należy przesunąć linię zabudowy o tą samą wielkość,
- 7) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 30 %,
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60%,
- 9) należy przyjąć poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 10) wielkości działek:
- a) wielkość działki budowlanej dla działek istniejących, w granicach od 0,50 ha do 0,12 ha,
  - b) wielkość działki budowlanej dla działek nowowydzielonych, w granicach od 0,07 ha do 0,12 ha,
  - c) minimalna szerokość dojazdu indywidualnego 4,5 m,
- 11) cechy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
- a) budynki o jednej lub dwóch kondygnacjach nadziemnych, przy czym drugą należy realizować w poddaszu,

- b) poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu nie może przekraczać 10,0 m wysokości liczonej od najniższej położonej na terenie krawędzi ściany budynku,
- c) poziom lokalizacji parteru na wysokości maksymalnej 2,0 m, licząc od najniższej położonej na terenie krawędzi ściany budynku,
- d) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym z ewentualnymi naczółkami i facjatami,
- e) kąt nachylenia głównych połaci dachowych  $35^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
- f) kierunki głównych kalenic:
  - dla budynków lokalizowanych na działkach wzdłuż ul. M. Konopnickiej kierunki równoległe do osi tej drogi z możliwością odchylenia do  $5^{\circ}$ ,
  - dla budynków lokalizowanych wzdłuż dróg 1KD-D i 2KD o kierunku wschód-zachód, z możliwością odchylenia do  $5^{\circ}$ ,
  - w pozostałych przypadkach kierunek kalenicy głównej dachu musi być prostopadły lub równoległy do osi drogi wewnętrznej KDW, z możliwością odchylenia do  $5^{\circ}$ ,
- g) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, bordowe, brązowe lub grafitowe (ciemnoszare),
- h) zakaz stosowania kolorystyki elewacji o jaskrawej barwie,

12) cechy pozostałych budynków:

- a) budynki jedno lub dwukondygnacyjne przy czy drugą kondygnację należy realizować w poddaszu,
- b) wysokość budynków do kalenicy lub szczytu dachu nie większa niż 8,0 m,
- c) dachy dwuspadowe lub czterospadowe o pokryciu i kącie nachylenia połaci jak w budynku mieszkalnym zlokalizowanym na tej samej działce, z tolerancją do  $10^{\circ}$ ,
- d) na budynkach dobudowanych do budynku mieszkalnego dopuszcza się realizację tarasów,

13) ogrodzenia od strony frontu działki:

- a) lokalizować w liniach rozgraniczających drogi,
- b) wysokość ogrodzeń od 1,30 m do 1,50 m,
- c) użyte materiały wykończeniowe jak w budynku mieszkalnym.

2. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

§ 11

1. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 MN.**

- 1) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej na działkach przylegających bezpośrednio do drogi publicznej 1KD-D pod następującymi warunkami:
  - a) funkcję usługową należy realizować w kondygnacji parteru, w jednym budynku z funkcją mieszkaniową,
  - b) powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie może przekraczać powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej,
- 2) należy wydzielić drogę wewnętrzną KDW, przy czym:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających minimum 7,0 m z poszerzeniem na plac manewrowy,
  - b) szerokość jezdni minimum 3,5 m,
  - c) dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenu jako ciągu pieszo jezdniowego,

- 3) na terenie 2MN mogą być lokalizowane następujące budynki: mieszkalne lub mieszkalno-usługowe wolnostojące i bliźniacze, gospodarcze, garażowe lub gospodarczo-garażowe.
- 4) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków na jednej działce, w tym jeden mieszkalny lub mieszkalno-usługowy, drugi garażowy, gospodarczy lub gospodarczo-garażowy,
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków nie zawierających funkcji mieszkalnej w granicy sąsiednich działek budowlanych, jako zabudowy bliźniaczej,
- 6) ustala się następujące linie lokalizacji zabudowy, o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu:
  - a) linia zabudowy od strony drogi 1KD-D - ul. Kruczej oraz drogi 3 KD-D, w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej,
    - w linii zabudowy należy lokalizować budynki mieszkalne lub mieszkalno-usługowe narożnikami, w układzie równoległym do granicy działki, przebiegającej na kierunku wschód-zachód,
    - linia jest nieprzekraczalną linią zabudowy dla pozostałych budynków,
  - b) linie zabudowy od strony drogi wewnętrznej KDW w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę, nieprzekraczalne dla wszystkich budynków,
  - c) w przypadku przesunięcia linii rozgraniczającej drogę KDW, w stosunku do oznaczenia na rysunku planu, należy przesunąć linię zabudowy o tą samą wielkość,
- 7) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 30 %,
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60%,
- 9) należy przyjąć poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 10) wielkości działek:
  - a) wielkość działki budowlanej w granicach od 0,08 ha do 0,12 ha,
  - b) szerokość dojazdu indywidualnego nie mniejsza niż 4,5 m,
- 11) cechy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
  - a) budynki o jednej lub dwóch kondygnacjach nadziemnych, przy czym drugą należy realizować w poddaszu,
  - b) poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu nie może przekraczać 10 m wysokości licznej od najniższej położonej na terenie krawędzi ściany budynku,
  - c) poziom lokalizacji parteru na wysokości maksymalnej 2 m, licząc od najniższej położonej na terenie krawędzi ściany budynku,
  - d) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym z ewentualnymi naczólkami i facjatami,
  - e) kąt nachylenia głównych połaci dachowych 30 – 45<sup>0</sup>,
  - f) dla budynków lokalizowanych wzdłuż drogi 1KD-D kalenice o kierunku wschód-zachód, z możliwością odchylenia do 5<sup>0</sup>, w układzie prostopadłym do granic działki,
  - g) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, brązowe, bordowe lub grafitowe (ciemnoszare),
  - h) zakaz stosowania kolorystyki elewacji o jaskrawej barwie,
- 12) cechy pozostałych budynków:
  - a) budynki jedno lub dwukondygnacyjne przy czy drugą kondygnację należy realizować w poddaszu,
  - b) wysokość budynków do kalenicy lub szczytu dachu nie większa niż 8,0 m,
  - c) dachy dwuspadowe lub czterospadowe o pokryciu i kącie nachylenia połaci jak w budynku mieszkalnym zlokalizowanym na tej samej działce, z tolerancją do 10<sup>0</sup>,
  - d) na budynkach dobudowanych do budynku mieszkalnego dopuszcza się realizację tarasów,



- 13) ogrodzenia od strony frontu działki:
  - a) lokalizować w liniach rozgraniczających drogi,
  - b) wysokość ogrodzeń od 1,30 m do 1,50 m,
  - c) użyte materiały wykończeniowe jak w budynku mieszkalnym.
2. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

§ 12

1. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 3 MN.**

- 1) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej na działkach przylegających bezpośrednio do dróg publicznych 1KD-D i 2 KD-D pod następującymi warunkami:
  - a) funkcję usługową należy realizować w kondygnacji parteru, w jednym budynku z funkcją mieszkaniową,
  - b) powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie może przekraczać powierzchni użytkowej funkcji mieszkalnej,
- 2) należy wydzielić drogi wewnętrzne KDW, przy czym:
  - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających 8,0 – 10,0 m z poszerzeniem w miejscu włączenia do drogi publicznej oraz placu manewrowego,
  - b) szerokość jezdni minimum 4,5 m,
  - c) dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenu jako ciągu pieszo jezdniowego,
- 3) na terenie 3MN mogą być lokalizowane następujące budynki: mieszkalne lub mieszkalno-usługowe wolnostojące i bliźniacze, gospodarcze, garażowe lub gospodarczo-garażowe,
- 4) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków na jednej działce, w tym jeden mieszkalny lub mieszkalno-usługowy, drugi garażowy, gospodarczy lub gospodarczo-garażowy,
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków nie zawierających funkcji mieszkalnej, na działkach przyległych do ciągów komunikacyjnych KDW, w granicy działki jako zabudowy bliźniaczej, na pozostałych terenach należy lokalizować budynki wolnostojące lub zespolone z budynkiem mieszkalnym,
- 6) ustala się następujące linie lokalizacji zabudowy, o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu:
  - a) od strony ulicy M. Konopnickiej:
    - linia zabudowy w odległości 12,0 do 15,0 m od krawędzi jezdni drogi, obowiązująca dla budynków mieszkalnych, nieprzekraczalna dla pozostałych budynków,
  - b) od strony drogi 1KD-D - ul. Kruczej:
    - linia zabudowy nieprzekraczalna, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi,
  - c) od strony projektowanej drogi dojazdowej 2KD-D:
    - linie zabudowy obowiązujące dla budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych i nieprzekraczalne dla pozostałych budynków w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi,
  - d) od strony dróg wewnętrznych KDW:

- linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę, nieprzekraczalne dla wszystkich budynków,
  - budynki mieszkalne lokalizować w pierwszej linii zabudowy,
- e) w przypadku przesunięcia linii rozgraniczającej drogę KDW, w stosunku do oznaczenia na rysunku planu, należy przesunąć linię zabudowy o tą samą wielkość,
- 7) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 25 %,
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70%,
- 9) należy przyjąć poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
- 10) wielkości działek:
- a) wielkość działki budowlanej dla działek istniejących oraz działek projektowanych lokalizowanych w pierwszym i drugim rzędzie od ul. M. Konopnickiej od 0,06 ha do 0,18 ha,
  - b) wielkość działki budowlanej dla pozostałych działek 0,08 ha do 0,18 ha
  - c) minimalna szerokość dojazdu indywidualnego 4,5 m,
- 11) cechy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
- a) budynki o jednej lub dwóch kondygnacjach nadziemnych, przy czym drugą należy realizować w poddaszu,
  - b) poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu nie może przekraczać 10 m wysokości liczonej od najniższej położonej na terenie krawędzi ściany budynku,
  - c) poziom lokalizacji parteru na wysokości maksymalnej 2,0 m, licząc od najniższej położonej na terenie krawędzi ściany budynku,
  - d) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym z ewentualnymi naczółkami i facjatami,
  - e) kąt nachylenia głównych połaci dachowych  $35^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
  - f) dla budynków zlokalizowanych na działkach przylegających do terenów zieleni ZP od strony południowej granicy planu, w przypadku realizacji kalenic, kierunek kalenicy głównej dachu na kierunku wschód-zachód, z możliwością odchylenia do  $5^{\circ}$ ,
  - g) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, brązowe, bordowe lub grafitowe (ciemnoszare),
  - h) zakaz stosowania kolorystyki elewacji o jaskrawej barwie,
- 12) cechy pozostałych budynków:
- a) budynki jedno lub dwukondygnacyjne przy czy drugą kondygnację należy realizować w poddaszu,
  - b) wysokość budynków do kalenicy lub szczytu dachu nie większa niż 8,0 m,
  - c) dachy dwuspadowe lub czterospadowe o pokryciu i kącie nachylenia połaci jak w budynku mieszkalnym zlokalizowanym na tej samej działce, z tolerancją do  $10^{\circ}$ ,
  - d) dla budynków dobudowanych do budynku mieszkalnego dopuszcza się realizację tarasów,
- 13) ogrodzenia od strony frontu działki:
- a) lokalizować w liniach rozgraniczających drogi,
  - b) wysokość ogrodzeń od 1,30 m do 1,50 m,
  - c) użyte materiały wykończeniowe jak w budynku mieszkalnym.
2. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

1. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 4 MN.**
  - 1) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej na działkach przylegających bezpośrednio do drogi publicznej 1KD-D oraz 3KD-D pod następującymi warunkami:
    - a) funkcję usługową należy realizować w kondygnacji parteru, w jednym budynku z funkcją mieszkaniową,
    - b) powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie może przekraczać powierzchni użytkowej funkcji mieszkalnej,
  - 2) ustala się następujące linie lokalizacji zabudowy, o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu:
    - a) od strony drogi 1KD-D - ul. Kruczej:
      - linia zabudowy nieprzekraczalna, w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi,
      - budynki mieszkalne należy lokalizować w pierwszym rzędzie zabudowy od tej drogi,
    - b) od strony projektowanej drogi dojazdowej 3KD-D:
      - linia zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi, nieprzekraczalna dla wszystkich budynków,
  - 3) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków na jednej działce, w tym jeden mieszkalny lub mieszkalno-usługowy oraz garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego,
  - 4) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 30 %,
  - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60%,
  - 6) należy przyjąć poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
  - 7) wielkości działek:
    - a) wielkość działki budowlanej 0,07 ha do 0,16 ha,
    - b) minimalna szerokość dojazdu indywidualnego 4,5 m,
  - 8) cechy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
    - a) budynki o jednej lub dwóch kondygnacjach nadziemnych, przy czym drugą należy realizować w poddaszu,
    - b) poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu nie może przekraczać 10 m wysokości licznej od najniższej położonej na terenie krawędzi ściany budynku,
    - c) poziom lokalizacji parteru na wysokości maksymalnej 2 m, licząc od najniższej położonej na terenie krawędzi ściany budynku,
    - d) dachy o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym z ewentualnymi naczółkami i facjatami,
    - e) kąt nachylenia głównych połaci dachowych  $35^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
    - f) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, brązowe, bordowe lub grafitowe (ciemnoszare),
    - g) zakaz stosowania kolorystyki elewacji o jaskrawej barwie,
  - 9) cechy pozostałych budynków:
    - a) budynki jedno lub dwukondygnacyjne przy czy drugą kondygnację należy realizować w poddaszu,
    - b) wysokość budynków do kalenicy lub szczytu dachu nie większa niż 8,0 m,

- c) dachy dwuspadowe lub czterospadowe o pokryciu i kącie nachylenia połąci jak w budynku mieszkalnym zlokalizowanym na tej samej działce, z tolerancją do 10<sup>0</sup>,
  - d) na budynkach dobudowanych do budynku mieszkalnego dopuszcza się realizację tarasów,
- 10) ogrodzenia od strony frontu działki:
- a) lokalizować w liniach rozgraniczających drogi,
  - b) wysokość ogrodzeń od 1,30 m do 1,50 m,
  - c) użyte materiały wykończeniowe jak w budynku mieszkalnym.
2. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

§ 14

1. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy **terenu zabudowy usługowej - U.**

- 1) należy lokalizować usługi handlu i rzemiosła,
  - 2) dopuszcza się lokalizację usług gastronomii, kultury i zdrowia, na powierzchni nie większej niż 50 % powierzchni terenu U oraz funkcję mieszkalną w postaci jednego mieszkania w każdym budynku usługowym, na jego ostatniej kondygnacji,
  - 3) dopuszcza się urządzenie placu jako miejsca ogólnodostępnego z budynków usługowych i dróg publicznych,
  - 4) dopuszcza się podział terenu na maksymalnie cztery działki budowlane, w tym jedną przeznaczoną w całości lub części pod parking ogólnodostępny, przy czym linie podziału należy prowadzić w układzie prostym do osi drogi 1KD-D lub 3 KD-D.
  - 5) ustala się obowiązującą linię lokalizacji budynków usługowych od strony projektowanej drogi dojazdowej 3KD-D oraz nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi 1 KD-D, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 6) w zabudowie lokalizowanej wzdłuż drogi 3 KD-D należy realizować akcent przestrzenny jako część budynku wyróżniającą się z bryły głównej budynku lub jako budynek wyróżniający się z zespołu budynków, poprzez zastosowaną formę architektoniczną lub wysokość – akcent może być przesunięty w stosunku do lokalizacji oznaczonej na rysunku planu, o nie więcej niż 10,0 m w obie strony, wzdłuż linii zabudowy,
  - 7) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 35 %,
  - 8) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%,
  - 9) należy przyjąć poziom hałasu na granicy terenu jak w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
- 10) cechy budynków usługowych:
- a) budynki o maksymalnie trzech kondygnacjach nadziemnych,
  - b) maksymalna wysokość budynków do kalenicy szczytu dachu lub górnej najwyższej położonej powierzchni stropodachu 12m, co nie dotyczy akcentu przestrzennego,
  - c) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym lub czterospadowym, z ewentualnymi naczółkami i facjatami,
  - d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30 do 45<sup>0</sup> lub od 5 do 10<sup>0</sup>, taki sam dla wszystkich budynków lokalizowanych na terenie U, przy czym dotyczy to bryły głównej budynku,

- 11) zakaz lokalizacji ogrodzeń od strony dróg 3 KD-D i 1KD-D,
2. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

§ 15

1. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy **terenu zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą - UZP.**
  - 1) należy lokalizować usługi oświaty,
  - 2) dopuszcza się lokalizację usług handlu, sportu, kultury i zdrowia na powierzchni nie większej niż 50% powierzchni terenu UZP,
  - 3) dopuszcza się podział terenu na dwie działki budowlane, przy czym granica podziału musi być prostopadła do linii rozgraniczającej drogę KDW na terenie 2MN,
  - 4) ustala się obowiązującą linię dla lokalizacji budynku lub budynków w pierwszej linii zabudowy od strony projektowanej drogi dojazdowej 3KD-D, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 5) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków usługowych,
  - 6) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 15%,
  - 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60%,
  - 8) należy przyjąć poziom hałasu na granicy terenu, jak w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
  - 9) cechy budynków usługowych:
    - a) budynki o maksymalnie trzech kondygnacjach nadziemnych,
    - b) maksymalna wysokość budynków do kalenicy szczytu dachu lub górnej najwyżej położonej powierzchni stropodachu 12,0m,
    - c) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym lub czterospadowym, z ewentualnymi naczółkami i facjatami,
    - d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych  $30^{\circ} - 45^{\circ}$  lub  $5^{\circ} - 10^{\circ}$ , jednakowy dla wszystkich budynków lokalizowanych na terenie UZP, przy czym dotyczy to bryły głównej budynku.
2. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

§ 16

1. Zasady zagospodarowania **terenu zieleni urządzonej - 1ZP.**
  - 1) Teren zagospodarować pod zieleń o charakterze izolacyjnym stanowiącym ochronę przed uciążliwością związaną z użytkowaniem drogi zbiorczej,
  - 2) Dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie ciągów pieszych, obiektów małej architektury, urządzeń reklamowych wolnostojących o wysokości do 6,0 m oraz elementów ochrony akustycznej.
2. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

§ 17

1. Zasady zagospodarowania **terenu zieleni urządzonej - 2ZP.**
  - 1) Teren zagospodarować pod zieleń o charakterze izolacyjnym stanowiącym ochronę przed uciążliwością związaną z użytkowaniem drogi zbiorczej,
  - 2) Dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie ciągów pieszych, obiektów małej architektury, urządzeń reklamowych wolnostojących o wysokości do 6,0 m oraz elementów ochrony akustycznej.
2. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

§ 18

1. Zasady zagospodarowania **terenu zieleni urządzonej - 3 ZP.**
  - 1) Teren zagospodarować pod zieleń urządzoną niską i wysoką,
  - 2) Na terenie KS należy realizować parking ogólnodostępny o powierzchni parkowania maksymalnie do 0,10 ha,
  - 3) Dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie:
    - a) ciągów pieszych,
    - b) obiektów małej architektury,
    - c) placów zabaw dla dzieci,
  - 4) udział powierzchni biologicznej czynnej minimum 70 %,
2. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

§ 19

1. Zasady zagospodarowania **terenu zieleni Z.**
  - 1) teren zagospodarować pod zieleń niską związaną z obudową biologiczną cieku wodnego,
  - 2) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych nie związanych z funkcjonowaniem cieku,
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie ciągów pieszych, w układzie prostopadłym do cieku wodnego jako jego przekroczeń oraz ciągu pieszo-jezdnego wzdłuż południowej granicy terenu dla obsługi cieku wodnego,
2. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

§ 20

1. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy **terenu zieleni i tereny rolnicze Z/R.**
  - 1) teren zagospodarować pod zieleń i uprawy sadownicze,
  - 2) dopuszcza się przeznaczenie terenu wyłącznie pod zieleń lub wyłącznie pod uprawy sadownicze;
  - 3) zakazuje się lokalizowania budynków, tymczasowych obiektów budowlanych oraz obiektów małej architektury.

2. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

§ 21

1. Zasady zagospodarowania **terenu pasa drogowego drogi publicznej klasy dojazdowej - 1KD-D.**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, nie mniejsza niż 10,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
- 2) szerokość jezdni nie mniejsza niż 5,0 m,
- 3) realizacja chodników obustronnych,
- 4) nie dopuszcza się lokalizowania miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi,
- 5) nie dopuszcza się lokalizowania reklam,

2. Tymczasowe zagospodarowanie terenu:

- do czasu uzyskania pozwolenia na budowę ulicy zbiorczej sąsiadującej od południa z terenem objętym planem dopuszcza się zagospodarowanie terenu drogi 1KD-D na odcinku od skrzyżowania z drogą 2 KD-D do południowej granicy planu jako ciągu pieszo-jezdnego lub jako drogi wewnętrznej o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 5,0 m,

3. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

§ 22

1. Zasady zagospodarowania **terenu pasa drogowego drogi publicznej klasy dojazdowej - 2KD-D.**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, nie mniejsza niż 13,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
- 2) szerokość jezdni nie mniejsza niż 5,0 m,
- 3) realizacja chodników co najmniej jednostronnych,
- 4) nie dopuszcza się lokalizowania miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulicy,
- 5) nie dopuszcza się lokalizowania reklam,
- 6) należy zapewnić odwodnienie terenu drogi w sposób nie powodujący zalewania wodami opadowymi działek położonych po jej północnej stronie, na terenie 1MN.

3. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

§ 23

1. Zasady zagospodarowania **terenu pasa drogowego drogi publicznej klasy dojazdowej - 3KD-D.**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, nie mniejsza niż 13,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
- 2) szerokość jezdni nie mniejsza niż 5,0 m,
- 3) realizacja chodników co najmniej jednostronnych,
- 4) nie dopuszcza się lokalizowania miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulicy,
- 5) nie dopuszcza się lokalizowania reklam,

2. Tymczasowe zagospodarowanie terenu:
  - do czasu uzyskania pozwolenia na budowę ulicy zbiorczej sąsiadującej od południa z terenem objętym planem dopuszcza się zagospodarowanie terenu jako ciągu pieszo-jezdnego lub jako drogi wewnętrznej - o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 8,0 m.
3. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

§ 24

1. Zasady zagospodarowania **terenu pasa drogowego drogi publicznej klasy dojazdowej - 4KD-D.**
  - 1) teren należy zagospodarować jako fragment pasa drogowego drogi publicznej klasy dojazdowej,
  - 2) szerokość terenu zgodnie z rysunkiem planu,
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
  - 4) szerokość jezdni nie mniejsza niż 5,0 m,
  - 5) nie dopuszcza się lokalizowania reklam,
2. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

§ 25

1. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy **terenu infrastruktury technicznej elektroenergetycznej - E.**
  - 1) teren należy zagospodarować pod lokalizację stacji transformatorowej dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na obszarze planu,
  - 2) dostępność komunikacyjna terenu z drogi 3KD-D bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną KDW na terenie 2MN.
2. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

**IV.**

**PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 26

Wykonanie uchwały zleca się Burmistrzowi Miasta Sanoka.

§ 27

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

**Przewodniczący  
Rady Miasta**

*Jan Pawlik*