

# **RADA MIASTA SANOKA**

## **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SANOKA TERENU POŁOŻONEGO W DZIELNICY ZATORZE „PŁOWIECKA – I”**

**Uchwała Nr XXVII/ 200 /08 Rady Miasta Sanoka  
z dnia 15 maja 2008r.**

**Publikacja :**

***Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego*  
Nr 47 poz. 1323 z dnia 23 czerwca 2008r.**

### **USTALENIA PLANU**

**Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1 000  
stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały**



Prawa miejskie - 1339

UCHWAŁA Nr XXVII / 200 / 08

# Rady Miasta Sanoka

z dnia 15 maja 2008 r.

## w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego p.n. „PŁOWIECKA I” terenu położonego w dzielnicy Zatorze 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

- 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.
- Plan obejmuje obszar o powierzchni około **33,9 ha**, położony w dzielnicy Zatorze, w mieście Sanok, ograniczony od północy i zachodu ulicą Płowiecką, od południa projektowaną ulicą zbiorczą, od wschodu zabudową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Głowackiego - zgodnie z oznaczeniem granicy na rysunku planu.
- Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - Załącznik Nr 1 – rysunek planu, wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000,
  - Załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.
- Załącznik Nr 1 - rysunek planu stanowi integralną część uchwały i obowiązuje w zakresie zastosowanych oznaczeń.

##### § 2

- W granicach planu wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu, zwane w dalszej części uchwały terenami elementarnymi, oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - MN** – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, o łącznej powierzchni ok. 19,4 ha w tym tereny komunikacji wewnętrznej (KDW) – 1,10 ha,
  - MNU** – zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 6MNU, 7MNU, 8MNU, o łącznej powierzchni ok. 2,6 ha,

- 3) **U/MN** - zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej - 29U/MN, o łącznej powierzchni ok. 0,14 ha,
  - 4) **U** - zabudowy usługowej - 16U, 17U, 18U, 19U, 28U, 31 U, o łącznej powierzchni ok. 1,64 ha,
  - 5) **UT** – zabudowy usługowej – usługi turystyki – 21UT, 26UT, o łącznej powierzchni ok. 3,1 ha,
  - 6) **ZI** – zieleni izolacyjnej – 9ZI, 10ZI, o łącznej powierzchni ok. 0,56 ha,
  - 7) **ZP** – zieleni urządzonej – 11ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP, 15ZP, 22ZP, 27ZP, o łącznej powierzchni ok. 1,52 ha,
  - 8) **ZŁ** – zieleni nieurządzonej – łąkowej - 23 ZŁ, 24 ZŁ, o łącznej powierzchni ok. 0,21 ha,
  - 9) **WS** – wód powierzchniowych śródlądowych - 25WS, o łącznej powierzchni ok. 0,16 ha,
  - 10) **KS** – komunikacji - parkingi – 20KS, 30KS, o łącznej powierzchni ok. 0,24 ha,
  - 11) **KDD** – komunikacji - dróg publicznych - 01KDD, 02KDD, 03KDD, 04KDD, 05KDD, o łącznej powierzchni ok. 3,70 ha
  - 12) **KDW** – komunikacji - dróg wewnętrznych - 06KDW, 07KDW, 08KDW, 09KDW o łącznej powierzchni ok. 0,63 ha.
2. W ramach terenów o określonym przeznaczeniu wydziela się liniami podziału wewnętrznego tereny o różnych zasadach zagospodarowania, w tym drogi wewnętrzne (KDW), parkingi (KS) oraz tereny infrastruktury (E).
  3. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz linie podziału wewnętrznego terenów o różnych zasadach zagospodarowania są ściśle określone, za wyjątkiem:
    - 1) linii rozgraniczającej tereny 16U i 17U, która może być przesunięta w zakresie określonym w § 14 ust.5 niniejszej uchwały,
    - 2) linii rozgraniczających tereny komunikacji w odniesieniu do skrzyżowań i łuków przebiegu dróg oraz pomiędzy terenami dróg i zieleni, w zakresie niezbędnym do prawidłowego prowadzenia ciągów komunikacji, w dostosowaniu do ukształtowania terenu.

## II

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE WSPÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

#### § 3

1. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:
  - 1) dostępność komunikacyjna terenu objętego planem z istniejących ulic miejskich - Płowieckiej 01KDD i B. Głowackiego, powiązanych z projektowanym układem komunikacji publicznej osiedla, w tym z drogami 02KDD, 03KDD, 04KDD, 05KDD,
  - 2) dostępność komunikacyjna poszczególnych terenów elementarnych oraz poszczególnych działek budowlanych z odpowiednio przylegających dróg publicznych, w tym bezpośrednio lub pośrednio - drogami wewnętrznymi lub dojazdami indywidualnymi,
  - 3) ciągi piesze ogólnodostępne należy realizować na terenach zieleni urządzonej, w tym obowiązkowo w miejscu wskazanym na rysunku planu;
  - 4) ciągi piesze ogólnodostępne oraz ścieżki rowerowe mogą być realizowane w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych, na terenach usług oraz zieleni urządzonej,
  - 5) obsługa w zakresie miejsc parkingowych:
    - a) miejsca parkingowe ogólnodostępne należy lokalizować na terenach komunikacji 20KS i 30KS oraz na terenach KSdzielonych w ramach usług,

- b) dla terenów usługowych, na których nie wydzielono parkingów, zgodnie z ustaleniami dla tych terenów,
  - c) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, na każdej działce budowlanej należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe, niezależnie od miejsca w garażu, a w przypadku lokalizacji funkcji usługowej dodatkowo minimum 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługi, lecz nie mniej niż jedno,
  - d) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej MNU, na każdej działce budowlanej należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na 1 jednostkę mieszkalną, a w przypadku lokalizacji innej funkcji usługowej dodatkowo minimum 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługi, lecz nie mniej niż jedno.
- 6) na terenie dróg publicznych dopuszcza się realizację zatok postojowych dla autobusów oraz taksówek.

#### § 4

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

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej linii 15 kV, w tym wschodniej części terenu poprzez istniejącą stację transformatorową położoną poza granicą planu, w rejonie ulic Płowieckiej i Głowackiego, natomiast pozostałego obszaru poprzez projektowaną stację transformatorową usytuowaną na terenie 27 ZP i ewentualnie na innych terenach zieleni, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu,
  - b) kable niskiego napięcia należy prowadzić w ciągach komunikacji publicznej i wewnętrznej i na terenach zieleni lub pomiędzy terenami komunikacji a linią zabudowy,
- 2) Zaopatrzenie w wodę:
  - a) należy zapewnić obsługę terenu z istniejącej sieci wodociągowej przebiegającej w ulicy Płowieckiej jako jej przedłużenie na terenie drogi 04KDD i dalej w kierunku południowo-wschodnim aż do zamknięcia z istniejącym wodociągiem w ulicy Głowackiego,
  - b) od projektowanej sieci należy realizować drugorzędne obwody dla obsługi projektowanej zabudowy,
  - c) sieci w układzie pierścieniowo-rozdzielczym, należy prowadzić w ciągach komunikacji publicznej i wewnętrznej i na terenach zieleni lub pomiędzy terenami komunikacji a linią zabudowy.
- 3) Zaopatrzenie w gaz
  - a) należy zapewnić obsługę terenu z gazociągów średniego ciśnienia,
  - b) rozbudowa sieci gazowej średniego ciśnienia w układzie pierścieniowo-rozdzielczym wzdłuż istniejących 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, pod chodnikami lub pasami zieleni w układzie równoległym do ulic lub linii zabudowy.
- 5) Odprowadzenie ścieków bytowych oraz powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej:
  - a) należy zapewnić obsługę terenu poprzez istniejącą i planowaną kanalizację sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni,
  - b) dla terenów położonych w południowo-wschodniej części obszaru objętego planem należy zapewnić odprowadzenie ścieków do sieci przebiegającej w ul. Głowackiego.
  - c) z pozostałych terenów odprowadzenie ścieków należy zapewnić do sieci kanalizacyjnej przebiegającej w ul. Płowieckiej,

- 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 istniejących i projektowanych kanałów deszczowych usytuowanych w ulicach Płowieckiej i Głowackiego,
    - b) dopuszcza się odprowadzenie części wód opadowych do potoku Płowieckiego, w sposób zapewniający ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi w tym zakresie.
  - 7) Odpady komunalne należy gromadzić i usuwać na zasadach obowiązujących w mieście, odpady powstające w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej należy usuwać w sposób określony w przepisach odrębnych, w zależności od rodzaju prowadzonej działalności.
  - 8) Gromadzenie odpadów komunalnych oraz związanych z prowadzoną działalnością usługową, w pojemnikach na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w mieście, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 9) Ogrzewanie budynków indywidualne z zastosowaniem rozwiązań technologicznych nie uciążliwych dla środowiska.
2. Dopuszcza się inne niż wymienione w ust. 1 pkt 1 – 6 włączenie planowanych sieci do sieci istniejących oraz ich przebiegi, przy zachowaniu pozostałych zasad zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną.
  3. Należy uwzględnić przebiegi istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów i budowli od tych sieci i urządzeń a w przypadku występujących kolizji, poprzez zachowanie warunków realizacji inwestycji określonych przepisami odrębnymi lub przełożenie sieci w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu objętego planem.
  4. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, które nie są związane z obsługą terenów objętych planem, pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

## § 5

1. Zasady kształtowania działek budowlanych:
  - 1) linie podziału terenu na działki oznaczone na rysunku planu obowiązują w zakresie kierunku ich prowadzenia, z możliwością odchylenia o nie więcej niż  $5^0$ , z zastrzeżeniem punktu 3,
  - 2) dla terenów zabudowy MN oraz MNU dopuszcza się zmianę ilości działek wyznaczonych na rysunku planu pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń zawartych w ust. 1,
  - 3) na terenie 4MN kierunek prowadzenia linii podziału może ulec odchyleniu do uzyskania prostopadłości w stosunku do przylegających dróg,
  - 4) zakazuje się wydzielania dojazdów indywidualnych dla obsługi więcej niż 4 działek, chyba że dojazd będzie łączył w linii prostej dwie drogi publiczne lub wewnętrzne,
  - 5) dopuszcza się podział istniejących działek zabudowanych na terenach MN (nie oznaczony na rysunku planu),
  - 6) obowiązujące parametry działek budowlanych określają ustalenia dla poszczególnych terenów elementarnych.

2. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości.

## § 6

1. Na obszarze objętym planem należy realizować inwestycje w sposób, który nie będzie negatywnie wpływał na stan wód podziemnych.
2. Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić mogące występować złożone warunki geotechniczne gruntu.

## § 7

Do czasu realizacji ustaleń planu tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy, chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów elementarnych dopuszczają czasowy sposób ich zagospodarowania.

## III

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ELEMENTARNYCH

## § 8

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**

1. Funkcje terenu:
  - 1) podstawowa - mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) dopuszczona:
    - a) usługi, w tym handlu, na działkach przylegających bezpośrednio do dróg publicznych lub wewnętrznych, na warunkach określonych w ust. 3.
    - b) zakazuje się lokalizowania usług zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz usług gastronomii, komunikacji i związanych z obsługą środków transportu,
  - 3) komunikacja wewnętrzna:
    - a) drogi wewnętrzne o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
    - b) dojazdy indywidualne o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m.
2. Na terenie 2MN, dla stanowisk archeologicznych, ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej, w zasięgu oznaczonym na rysunku planu, w której obowiązuje respektowanie przepisów dotyczących ochrony zabytków oraz sposób zagospodarowania terenu określony w ust. 3.
3. Cechy zagospodarowania terenu:
  - 1) funkcję usługową należy realizować:
    - a) w kondygnacji parteru, w jednym budynku z funkcją mieszkaniową, przy czym powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie może przekraczać powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej budynku,
    - b) w budynku wolnostojącym usługowym lub w połączeniu z gospodarczym lub garażowym, przy czym powierzchnia zabudowy funkcji usługowej nie może przekraczać 80,0 m<sup>2</sup>,
  - 2) parametry działek budowlanych:
    - a) powierzchnia działki:
      - dla zabudowy wolnostojącej – nie mniej niż 0,07 ha i nie więcej niż 0,20 ha,
      - dla zabudowy bliźniaczej – nie mniej niż 0,05 ha i nie więcej niż 0,20 ha,
    - b) szerokość frontu działki:

- dla zabudowy wolnostojącej nie mniej niż 20,0 m,
  - dla zabudowy bliźniaczej nie mniej niż 18,0 m,
  - 3) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 30 %,
  - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni działki,
  - 5) zasady zagospodarowania działek budowlanych:
    - a) na jednej działce budowlanej mogą być lokalizowane wyłącznie następujące obiekty kubaturowe:
      - jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy, w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
      - jeden budynek usługowy lub gospodarczy lub garażowy lub o połączonych funkcjach,
      - jedna wiata o powierzchni dachu nie przekraczającej w rzucie poziomym 20,0 m<sup>2</sup>,
      - altanka ogrodowa oraz inne obiekty małej architektury,
    - b) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych bezpośrednio przy granicy działki jako bliźniaczych na sąsiednich działkach, przy zachowaniu pozostałych warunków zabudowy określonych w planie,
  - 6) linie zabudowy:
    - a) obowiązujące linie zabudowy dotyczą budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych a dla pozostałych są liniami nieprzekraczalnymi,
    - b) w linii zabudowy obowiązującej należy lokalizować budynki:
      - ścianą zewnętrzną bryły głównej z możliwością wysunięcia nie więcej niż o 2,0 m poza tą linię takich elementów budynku jak: ganki (wiatrołapy), wykusze, balkony, zadaszenia wejściowe i okapy oraz nie więcej niż 4,0 m - schody, tarasy,
      - w przypadku przecięcia działki linią zabudowy pod skosem, budynki należy lokalizować w układzie równoległym do prostopadłej granicy działki, narożnikiem w linii zabudowy.
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą wszystkich budynków,
    - d) w przypadku nie wyznaczenia na rysunku planu linii ograniczającej lokalizację zabudowy należy zachować minimalną odległość 3,0 m sytuowania budynków od linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych oraz innych ciągów komunikacyjnych,
  - 7) ogrodzenia od strony frontu działki lokalizować w liniach rozgraniczających drogi o wysokości od 1,30 m do 1,50 m,
4. Cechy zabudowy:
- 1) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe:
    - a) wysokość budynków liczona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy lub szczytu dachu:
      - dla terenów 1MN i 2MN do trzech kondygnacji nadziemnych i do 11,0 m, przy czym ostatnią kondygnację należy realizować w poddaszu,
      - dla terenów 3MN, 4MN i 5MN do dwóch kondygnacji nadziemnych i do 10,0 m,
    - b) poziom lokalizacji parteru na wysokości nie wyższej niż 2,0 m, licząc od najniższej położonej na terenie krawędzi ściany budynku,
    - c) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym z ewentualnymi naczółkami i facjatami,
    - d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30° – 45°,
    - e) pokrycie dachu w kolorze naturalnej ceramiki, bordowe lub grafitowe (ciemnoszare),
    - f) zakaz stosowania kolorystyki elewacji o jaskrawej barwie,
  - 2) budynki pomocnicze (gospodarcze, garażowe lub usługowe):
    - a) poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu nie może przekraczać 7,0 m wysokości liczonej od najniższej położonej na terenie krawędzi ściany budynku,

- b) dachy dwuspadowe lub czterospadowe o pokryciu i kącie nachylenia połaci jak w budynku mieszkalnym zlokalizowanym na tej samej działce, lub mniejszym lecz nie więcej niż o  $10^0$ ,
  - c) kierunek kalenicy prostopadły lub równoległy do kalenicy głównej budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego,
  - d) dopuszcza się realizację tarasów i dachów pulpitowych na budynku pomocniczym dobudowanym do budynku mieszkalnego lub wykonanym w ramach tego budynku.
5. Ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## § 9

### Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 6MNU, 7MNU, 8 MNU

1. Funkcja terenu:
  - 1) podstawowa - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi turystyki;
  - 2) dopuszczona:
    - a) usługi handlu, rzemiosła, gastronomii i inne związane z obsługą funkcji turystycznej,
    - b) działalność gospodarcza typu: gabinety lekarskie, kosmetyczne, usługi biurowe, itp.
2. Cechy zagospodarowania terenu:
  - 1) parametry działek budowlanych:
    - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0,15 ha i nie większa niż 0,45 ha,
    - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 28,0 m,
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 20 %,
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni działki,
  - 4) zasady zabudowy działek budowlanych:
    - a) na jednej działce budowlanej należy lokalizować jeden budynek mieszkalno-usługowy jako budynek mieszkalny jednorodzinny z częścią usług turystyki, przy czym dopuszcza się realizację samodzielnego budynku mieszkalnego w sposób, który umożliwi jego rozbudowę dla funkcji turystycznej,
    - b) funkcję usługową (inną niż turystyczna) należy realizować w kondygnacji parteru, w jednym budynku z funkcją mieszkaniową,
    - c) dopuszcza się lokalizację:
      - jednego budynku pomocniczego (gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego),
      - obiektów i urządzeń małej architektury,
  - 5) linie zabudowy:
    - a) obowiązujące linie zabudowy dotyczą budynków mieszkalno-usługowych a dla pozostałych są liniami nieprzekraczalnymi,
    - b) w linii zabudowy obowiązującej należy lokalizować budynki:
      - ścianą zewnętrzną bryły głównej z możliwością wysunięcia nie więcej niż o 2,0 m poza tą linię takich elementów budynku jak: ganki (wiatrołapy), wykusze, balkony, zadaszenia wejściowe i okapy oraz nie więcej niż 4,0 m - schody, tarasy,
      - w przypadku przecięcia działki linią zabudowy pod skosem, budynki należy lokalizować w układzie równoległym do prostopadłej granicy działki, narożnikiem w linii zabudowy.
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą wszystkich budynków,
    - d) w przypadku nie wyznaczenia na rysunku planu linii ograniczającej lokalizację zabudowy należy zachować minimalną odległość 3,0 m sytuowania budynków od linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych oraz innych ciągów komunikacyjnych,



- 6) ogrodzenia od strony frontu działki:
  - a) lokalizować w liniach rozgraniczających drogi,
  - b) wysokość ogrodzeń od 1,30 m do 1,50 m,
3. Cechy zabudowy:
  - 1) obiekt mieszkalny jednorodzinny z częścią turystyczną i ewentualnie inną usługową:
    - a) całość funkcji realizować w jednej bryle o rozczłonkowanej formie, zryzalitowanej w rzucie oraz układzie pionowym,
    - b) budynek lub część budynku podstawowa (z mieszkaniem właściciela):
      - o dwóch kondygnacjach nadziemnych z ostatnią sytuowaną w poddaszu,
      - wysokość budynku liczona od poziomego terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy lub szczytu dachu od 8,0 do 10,0 m,
      - szerokość części głównej elewacji frontowej nie większa niż 18,0 mb.,
      - dach dwu lub czterospadowy, nachylenie głównych połaci dachu w granicach  $30^{\circ}$ – $45^{\circ}$ ,
      - powierzchnia zabudowy nie większa niż 200,0 m<sup>2</sup>;
    - c) część turystyczna (poza częścią podstawową):
      - zabudowa w formie jednokondygnacyjnych segmentów dobudowanych lub połączonych z obiektem podstawowym, z dopuszczeniem wykorzystania przestrzeni poddasza jako drugiej kondygnacji,
      - wysokość liczona od poziomego terenu przed wejściem do budynku do kalenicy dachu nie większa niż 7,5 mb.,
      - szerokość elewacji segmentu nie większa niż 8,0 m.,
      - dach nad bryłą główną budynku – dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych w granicach  $35^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ,
      - kalenica prostopadła lub równoległa do kalenicy głównej budynku podstawowego,
      - powierzchnia zabudowy jednego segmentu w granicach od 50,0 m<sup>2</sup> do 90 m<sup>2</sup>,
  - 2) budynek pomocniczy;
    - a) obiekt parterowy o wysokości liczonej od poziomego terenu przed głównym wejściem lub wjazdem do budynku do kalenicy lub szczytu dachu, nie większa niż 7,0 m,
    - b) dachy dwu lub czterospadowe o pokryciu i kącie nachylenia połaci dachowych jak przy budynku mieszkalno-usługowym z tolerancją  $10^{\circ}$ ,
    - c) kierunek kalenicy – prostopadły lub równoległy do kalenicy głównej budynku mieszkalno-usługowego,
    - d) w przypadku dobudowy do budynku mieszkalno-usługowego lub realizacji w ramach tego budynku, dopuszcza się wykonanie tarasu na budynku pomocniczym.
  4. Ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
  5. Dopuszcza się włączenie terenów zieleni izolacyjnej 9ZI i 10 ZI odpowiednio do działek terenów zabudowy 8MNU i 7MNU, przy zachowaniu zasad zagospodarowania określonych dla terenów zieleni.

## § 10

### Teren zieleni izolacyjnej 9 ZI, 10ZI

1. Funkcja terenu:
  - 1) zieleń o charakterze izolacyjnym stanowiącym ochronę przed uciążliwością związaną z użytkowaniem drogi zbiorczej,
  - 2) zakazuje się realizacji budynków.
2. Tereny należy zagospodarować zielenią zimozieloną średniowysoką (krzewy) oraz wysoką, w formie szpalerów.

## § 11

### Teren zieleni urządzonej (publicznej) 11 ZP, 12 ZP

1. Funkcja terenu:
  - 1) zieleń urządzona towarzysząca komunikacji pieszej i rowerowej stanowiącej główny ciąg łączący tereny mieszkaniowe i usług turystyki z ośrodkiem usługowym, przystankami komunikacji miejskiej (projektowanymi przy ul. Głowackiego i ulicy zbiorczej) oraz zielenią, komunikacją pieszą i rowerową terenu 13ZP,
  - 2) dopuszcza się wydzielenie terenu o wielkości do 0,01 ha pod lokalizację stacji transformatorowej.
2. Cechy zagospodarowania terenu:
  - 1) zieleń;
    - a) tereny należy zagospodarować zielenią niską (trawiastą), średniowysoką (krzewami) i zielenią wysoką w formie pojedynczych egzemplarzy lub grupy drzew,
    - b) przy zagospodarowaniu należy uwzględnić układ dojazdów i dojazdów indywidualnych do obiektów usytuowanych na terenach usług,
  - 2) komunikacja piesza i rowerowa;
    - a) ciągi piesze tranzytowe, ścieżki spacerowe, wydzielone pasy tras rowerowych, wyposażać w nawierzchnie utwardzone, zróżnicowane w zależności od funkcji,
    - b) układ pieszy dopełnić miejscami zatrzymania, placykami wypoczynkowymi z siedziskami i obiektami małej architektury,
  - 3) komunikacja kołowa;
    - dopuszcza się prowadzenie nieoznaczonych na rysunku planu ciągów komunikacji wewnętrznej łączących tereny usług.

## § 12

### Teren zieleni urządzonej (publicznej) - 13 ZP, 14 ZP

1. Funkcja terenu:
  - 1) zieleń urządzona towarzysząca komunikacji pieszej i rowerowej stanowiącej fragment głównego ciągu łączącego tereny usług turystyki z ośrodkiem usługowym,
  - 2) ciąg spacerowy i rowerowy,
2. Cechy zagospodarowania terenu:
  - 1) tereny należy zagospodarować zielenią niską (trawiastą) i średniowysoką (krzewami) i zielenią wysoką w formie pojedynczych egzemplarzy lub grupy drzew z uwzględnieniem przebiegu linii elektroenergetycznej 110 Kv,
  - 2) komunikacja piesza i rowerowa;
    - a) należy zapewnić możliwość dostępności pieszej na zaplecze działek na terenie 6MNU oraz dojazdów z terenów usług turystyki 21UT, uwzględnić układ dojazdów i dojazdów indywidualnych do obiektów usytuowanych na terenach usług,
    - b) układ pieszy dopełnić miejscami zatrzymania i obiektami małej architektury,
    - c) należy zapewnić możliwość poruszania się osób niepełnosprawnych poprzez dostosowanie ciągów pieszych, w całości lub na fragmentach, do ukształtowania terenu,
    - d) ciągi piesze tranzytowe, ścieżki spacerowe, pasy tras rowerowych, wyposażać w nawierzchnie utwardzone, zróżnicowane w zależności od funkcji.

## § 13

### Teren zieleni urządzonej (publicznej) - 15 ZP

1. Funkcja terenu – zieleń urządzona.

2. Dopuszcza się wydzielenie terenu o powierzchni do 0,01 ha pod lokalizację stacji transformatorowej z dostępem od strony drogi 02KDD lub 07KDW.
3. Teren należy zagospodarować zielenią niską (trawiastą), średniowysoką (krzewami) i ewentualnie zielenią wysoką w formie pojedynczych egzemplarzy lub grupy drzew.

## **§ 14**

### **Teren zabudowy usługowej – 16 U**

1. Funkcja terenu - usługi oświaty, usługi zdrowia (przedszkole, żłobek), realizowane łącznie lub wybiórczo,
2. Cechy zagospodarowania terenu:
  - 1) teren należy zagospodarować jako jedną lub dwie działki budowlane,
  - 2) całość terenu należy ogrodzić,
  - 3) powierzchnia zabudowy do powierzchni działki nie mniejsza niż 10% i nie większa niż 25%,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70 % terenu,
  - 5) należy realizować miejsca postojowe dla personelu przedszkola (żłobka) w ilości minimum 6 stanowisk na terenie zaplecza gospodarczego, w pozostałym zakresie na parkingu terenu 20KS,
  - 6) dostępność komunikacyjna terenu z drogi 05KDD drogą wewnętrzną na terenie 20KS, piesza możliwa z ciągów komunikacji pieszej,
3. Cechy zabudowy usługowej:
  - 1) wysokość jednej lub dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - 2) dach czterospadowy lub wielospadowy o nachyleniu połąci w granicach od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
  - 3) kierunek kalenicy równoległy do osi drogi 05 KDD (od strony południowej) lub wschodniej granicy terenu z tolerancją 5<sup>0</sup>,
  - 4) pokrycie dachu w kolorze dachówki ceramicznej,
  - 5) elewacje budynku w kolorach pastelowych lub naturalnej ceramiki, kamienia,
  - 6) budynki pomocnicze jednokondygnacyjne.
4. Ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.
5. Dopuszcza się poszerzenie terenu 16U kosztem terenu 17U lub wspólne zagospodarowanie terenów zgodnie z zasadami określonymi w § 14.
6. Tymczasowe zasady zagospodarowania terenu:
  - do czasu uzyskania pozwolenia na budowę na zagospodarowanie terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem dopuszcza się ich zagospodarowanie pod zieleń urządzoną z możliwością realizacji placów zabaw dla dzieci, obiektów małej architektury oraz ciągów pieszych.

## **§ 15**

### **Tereny zabudowy usługowej – 17U, 18 U, 19U**

1. Funkcja terenu – usługi centrotwórcze (usługi typu podstawowego dla obsługi mieszkańców osiedla i sąsiednich terenów mieszkaniowych, usługi ponadlokalne), w szczególności kultury, oświaty, zdrowia, handlu, rzemiosła, gastronomii, łączności, inne usługi, za wyjątkiem zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz usług komunikacji i obsługi środków transportu w tym stacji paliw, stacji diagnostycznych, warsztatów samochodowych, myjni itp. – realizowane łącznie lub wybiórczo, o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000,0 m<sup>2</sup>,

## 2. Cechy zagospodarowania terenów:

- 1) tereny 17U i 18U muszą tworzyć jeden kompleks zabudowy usługowej (centrum usługowe osiedla),
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie terenów 17U i 18U jako jednego obszaru,
- 3) dopuszcza się podział terenów 17U i 18U na działki przy zachowaniu pozostałych warunków zagospodarowania określonych planem oraz prowadzenia linii podziału prostopadłe do linii rozgraniczających,
- 4) teren 19U należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną,
- 5) zakazuje się grodzenia terenów od strony ciągów komunikacyjnych,
- 6) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni poszczególnych terenów nie mniejszy niż 15%,
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej na poszczególnych terenach nie mniejszy niż 25 %,
- 8) na terenie 17U należy:
  - a) lokalizować zabudowę w zwartej pierzei jako jeden obiekt lub zespół budynków (segmentowy), usytuowany od strony południowej lub/i zachodniej terenu,
  - b) zachować wspólny kierunek linii zabudowy dla terenów 17U i 18U, równoległy do osi drogi 05 KDD (od strony południowej) lub południowej granicy terenu 18U, linia zabudowy może przebiegać uskokowo,
- 9) na terenie 18U należy:
  - a) kontynuować sposób zagospodarowania terenu 17 U lub sytuować dwa obiekty usługowe powiązane przewiązką na kondygnacji piętra i przejściem pod nią na poziomie terenu z możliwością wprowadzenia tarasu widokowego (panorama miasta, Góry Słonne),
  - b) wydzielić ogólnodostępny ciąg pieszy o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m, zgodnie z przebiegiem na rysunku planu, przy czym w przypadku wspólnego zagospodarowania terenów, może on przebiegać w części niezabudowanej parteru budynku,
- 10) na terenie 19U należy:
  - a) sytuować jeden obiekt usługowy,
  - b) dopuszcza się realizację placu targowego i tymczasowych obiektów budowlanych typu stragany,
- 11) tereny niezabudowane, zagospodarować jako:
  - a) przejścia, ciągi, placyki piesze związane z funkcjonowaniem i dostępnością obiektów usługowych oraz towarzyszącą tym terenom zielenią niską i średniowysoką,
  - b) układ dojazdów indywidualnych do zaplecza i części gospodarczych usług, w powiązaniu z drogami 04KDD i 05KDD,
  - c) układ pieszy wzbogacić placykami wypoczynku chwilowego w otoczeniu zieleni niskiej, trawiastej i średniowysokiej (krzewy), dopuszcza się pojedyncze egzemplarze zieleni wysokiej,
  - d) zapewnić powiązanie z miejscami postoju samochodów oraz z głównymi ciągami komunikacji pieszej typu ogólnosiedlowego,
  - e) tereny komunikacji kołowej;
    - parking KS na terenie 19U o pojemności nie mniejszej niż 40 stanowisk,
    - parkingi na terenie 17U i 18U (niewydzielone na rysunku) zapewniające minimum 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż po 10 stanowisk, dodatkowe miejsca postoje na terenie 20KS.

## 3. Cechy zabudowy:

- 1) wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych,
- 2) bryła budynków rozczłonkowana, segmentowa,
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,

- 4) możliwe i celowe wprowadzenie tarasów widokowych,
  - 5) pokrycie dachów w kolorze dachówki ceramicznej,
  - 6) elewacje budynków w kolorach pastelowych lub naturalnej ceramiki, kamienia,
4. Dopuszcza się poszerzenie terenu 16U kosztem terenu 17U lub wspólne zagospodarowanie terenów zgodnie z zasadami określonymi w § 14.
5. Tymczasowe zasady zagospodarowania terenu:
- do czasu uzyskania pozwolenia na budowę na zagospodarowanie terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem dopuszcza się zagospodarowanie terenów pod zieleń urządzoną z możliwością realizacji placów zabaw dla dzieci, obiektów małej architektury oraz ciągów pieszych.

## **§ 16**

### **Teren komunikacji -parkingi 20 KS**

1. Funkcja terenu – komunikacja ogólnodostępna.
2. Cechy zagospodarowania terenu:
  - 1) teren należy zagospodarować jako parking dla obsługi usług 16U, 17U, 18U, z zastrzeżeniem § 27 ust. 3,
  - 2) nawierzchnia parkingów utwardzona,
  - 3) nie dopuszcza się realizacji żadnych obiektów kubaturowych.

## **§ 17**

### **Teren zabudowy usługowej – usługi turystyki – 21UT**

1. Funkcja terenu:
  - 1) funkcja podstawowa - usługi turystyki – camping,
  - 2) dopuszcza się realizację usług handlu, gastronomii i innych towarzyszących funkcji turystycznej.
2. Cechy zagospodarowania terenu;
  - 1) teren zagospodarować jako jedną lub dwie jednostki usługowe, wydzielone w sposób który zapewni bezpośredni lub pośredni dostęp komunikacyjny każdej jednostki, jak określono w ust. 3,
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 15 %,
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60 % powierzchni działki,
  - 4) główną komunikację wewnętrzną prowadzić w powiązaniu z drogą wewnętrzną 08 KDW i ewentualnie ulicą zbiorczą, w obniżeniu terenu,
  - 5) powiązać teren komunikacją pieszą z ogólnodostępnymi ciągami pieszymi na terenie 13ZP,
  - 6) zabudowę usługową administracyjno-gospodarczą lokalizować wzdłuż drogi wewnętrznej, o której mowa w punkcie 4,
  - 7) domki noclegowe lokalizować u podnóża stoku , w północno-zachodniej części terenu i na stoku,
  - 8) teren pod linią wysokiego napięcia zagospodarować zielenią w sposób dopuszczony obowiązującymi w tym zakresie przepisami (wysokość zieleni) oraz ewentualnie pod parkingi i place gospodarcze,
  - 9) w pasie terenu od strony drogi zbiorczej realizować zieleń urządzoną, zakomponowaną w sposób zapewniający wglądy widokowe na tereny usług objętych planem,
  - 10) pawilon administracyjno – gospodarczy sytuować na zamknięciu widokowym z ulicy 04KDD,
  - 11) miejsca postojowe samochodów ;
    - a) nie mniej niż jedno stanowisko na pracownika,
    - b) nie mniej niż jedno stanowisko na dwa miejsca noclegowe.

3. Obsługa komunikacyjna terenu:
  - 1) z drogi publicznej 04KDD poprzez drogę wewnętrzną 08KDW,
  - 2) dla obsługi wszystkich terenów UT dopuszcza się możliwość bezpośredniego włączenia (zjazd) do drogi zbiorczej poprzez drogę wewnętrzną łączącą się z drogą 08KDW, przy czym miejsca włączenia do projektowanej drogi zbiorczej należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 300,0 m od skrzyżowań na tej drodze.
4. Cechy zabudowy:
  - 1) budynek administracyjno-gospodarczy:
    - a) jedna kondygnacja nadziemna, w części administracyjnej możliwość wprowadzenia drugiej kondygnacji nadziemnej usytuowanej w poddaszu,
    - b) wysokość budynku do kalenicy lub szczytu dachu nie większa niż 10,0 m,
    - c) poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 1,5 m od najniższej położonej w terenie krawędzi ściany budynku,
    - d) dachy o schemacie dwu lub czterospadowym,
    - e) kąt nachylenia połaci dachowych nad bryłą główną budynku w przedziale od 35 do 45<sup>0</sup>,
    - f) pokrycie dachów w kolorze naturalnej ceramiki,
  - 2) domki noclegowe, obiekty usługowe, budynki sanitarno-kuchenne:
    - a) domki noclegowe o wysokości do dwóch kondygnacji, w tym z drugą lokalizowaną w poddaszu, pozostałe budynki jednokondygnacyjne,
    - b) wysokość budynków do kalenicy lub szczytu dachu nie większa niż 7,5 m,
    - c) dachy o schemacie dwu lub czterospadowym,
    - d) kąt nachylenia połaci dachowych nad bryłą główną budynku w przedziale od 35 do 45<sup>0</sup>,
    - e) pokrycie dachów w kolorze naturalnej ceramiki,
  - 3) kierunek sytuowania głównych kalenic wszystkich budynków równoległy do osi ulicy zbiorczej (poza planem), z możliwością odchylenia o nie więcej niż 10<sup>0</sup>, wszystkich w tą samą stronę,
  - 4) zasada określona w punkcie 3 nie dotyczy budynków lokalizowanych bezpośrednio przy drodze wewnętrznej, o której mowa w ust. 2.

## **§ 18**

### **Teren zieleni urządzonej (publicznej) 22 ZP**

1. Funkcja terenu – zieleni urządzona.
2. Cechy zagospodarowania terenu:
  - 1) tereny należy zagospodarować zielenią niską (trawiastą) i średniowysoką (krzewami), towarzyszącą komunikacji,
  - 2) nie dopuszcza się lokalizowania obiektów i urządzeń reklamowych.

## **§ 19**

### **Tereny zieleni nieurządzonej (łęgowej) 23 ZŁ, 24ZŁ**

1. Funkcja terenu – zieleni nieurządzona.
2. Cechy zagospodarowania terenu:
  - 1) teren zagospodarować pod zielenią związaną z funkcjonowaniem cieku wodnego – potoku Płowieckiego,
  - 2) dopuszcza się wyłącznie realizację obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem cieku oraz kładki pieszej i rowerowej.

## § 20

### Teren wód powierzchniowych – 25 WS

1. Funkcja terenu – wody powierzchniowe - potok Płowiecki.
2. Cechy zagospodarowania terenu:
  - zakazuje się realizacji wszelkich obiektów i urządzeń nie związanych z funkcjonowaniem cieku, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej oraz kładki pieszej i rowerowej.

## § 21

### Teren zabudowy usługowej – usługi turystyki – 26UT

1. Funkcja terenu:
  - 1) podstawowa – usługi turystyki typu hotelowego, o ilości miejsc noclegowych nie mniejszej niż 40,
  - 2) uzupełniająca – usługowa, handlowa, gastronomiczna związana z funkcją turystyczną i nie zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) teren zagospodarować jako jedną jednostkę usługową (jedną działkę budowlaną),
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie więcej niż 20 %,
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60% powierzchni terenu,
  - 4) należy realizować jeden budynek usługowy (typu hotel lub motel) i nie więcej niż dwa budynki gospodarcze, garażowe lub usługowe oraz inne obiekty – architektury ogrodowej (zadaszenia na grill, ognisko, altany, itp.),
  - 5) usytuowanie zabudowy we wschodniej części terenu,
  - 6) miejsca postojowe samochodów:
    - a) nie mniej niż 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługi (innej niż hotelowa),
    - b) nie mniej niż 1 miejsce na 2 miejsca noclegowe,
    - c) parkingi lokować na terenie działki.
3. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi 04KDD bezpośrednio lub pośrednio drogą 08 KDW.
4. Cechy zabudowy:
  - 1) budynek podstawowy:
    - a) budynek o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym z ostatnią kondygnacją w poddaszu,
    - b) wysokość obiektu liczona do kalenicy lub szczytu dachu, nie więcej niż 12,0 m,
    - c) dach o schemacie dwuspadowym lub czterosпадowych, o nachyleniu połaci w granicach od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, z kalenicą równoległą do drogi 04 KDD;
  - 2) pozostałe budynki:
    - a) obiekty jednokondygnacyjne o wysokości do kalenicy nie większej niż 7,0 m,
    - b) dach o schemacie dwuspadowym i nachyleniu połaci w granicach od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, z kalenicą równoległą do frontu działki;

## § 22

### Teren zieleni urządzonej (publicznej) 27 ZP

1. Funkcja terenu - zieleni urządzonej niska i wysoka uformowana w ścianę parawanową jako tło dla obiektów usług kultury.
2. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) należy wydzielić teren E, o powierzchni do 0,01 ha pod lokalizację stacji transformatorowej z dostępem od strony drogi 04KDD.

- 2) dopuszcza się prowadzenie ciągu pieszego.

## § 23

### Teren zabudowy usługowej – 28 U

1. Funkcja terenu:
  - 1) podstawowa - usługi kultury,
  - 2) dopuszczona – inne usługi, w tym handlu, za wyjątkiem działalności usługowej zaliczonej do mogącej znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz usług komunikacji i związanych z obsługą środków transportu.
2. Ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej w zasięgu oznaczonym na rysunku planu, w której obowiązuje:
  - 1) zachowanie istniejącej kapliczki w niezmienionej lokalizacji i formie, z możliwością jej konserwacji i rewaloryzacji,
  - 2) zachowanie zieleni wysokiej w postaci dwóch lip zlokalizowanych przy kapliczce,
  - 3) pozostały teren w strefie należy pozostawić jako zielenią niską z ewentualnymi nasadzeniami zieleni średniowysokiej (krzewów) z możliwością urządzenia ciągu pieszego w powiązaniu z zagospodarowaniem pozostałego terenu 28U,
  - 4) respektowanie przepisów dotyczących ochrony zabytków.
3. Cechy zagospodarowania terenu;
  - 1) teren należy zagospodarować jako jedną lub dwie działki budowlane,
  - 2) wielkość powierzchni zabudowanej do powierzchni działki maksymalnie do 20 %,
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 60 %,
  - 4) miejsca postojowe samochodów – przy obiekcie cztery stanowiska postoju, pozostałe miejsca na wydzielonym parkingu 30KS,
4. Cechy zabudowy:
  - 1) architektura obiektu musi posiadać część stanowiącą dominantę przestrzenną w skali osiedla,
  - 2) ilość kondygnacji:
    - a) ewentualna kaplica– obiekt jedno lub dwukondygnacyjny,
    - b) inny obiekt kultury– budynek dwukondygnacyjny, w tym druga usytuowana w poddaszu,
  - 3) dachy;
    - a) kaplica - nachylenie połaci dachowych wynikające z formy obiektu, dla hełmu wieży nie mniejsze niż 50<sup>0</sup>,
    - b) inne obiekty – dach cztero lub wielospadowy, nachylenie połaci dachowych od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, dla części wyższej nie mniejsze niż 50<sup>0</sup>.
5. Tymczasowe zasady zagospodarowania terenu:
  - do czasu uzyskania pozwolenia na budowę na zagospodarowanie terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem dopuszcza się zagospodarowanie terenów pod zielenią urządzoną niską i średniowysoką z możliwością realizacji ciągów pieszych.

## § 24

### Teren zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej – 29 U/MN

1. Funkcje terenu:
  - 1) mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) usługowa, w tym ewentualnie usługi handlu, za wyjątkiem działalności usługowej mogącej znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz usług komunikacji i usług związanych z obsługą środków transportu,



- 3) dopuszcza się zagospodarowanie całego terenu pod zabudowę usługową, całego terenu pod zabudowę mieszkaniową lub pod obie funkcje łącznie,
2. Cechy zagospodarowania terenu:
  - 1) teren należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną,
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 30 %,
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni działki,
  - 4) miejsca postojowe w ilości nie mniej niż 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługi, a dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca postojowe, realizowane na terenie inwestycji;
3. Cechy zabudowy budynku usługowego:
  - 1) obiekt o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - 2) dach dwuspadowy lub wielospadowy,
  - 3) nachylenie połaci dachowych w granicach 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
  - 4) kalenica dachu równoległa do osi ulicy 04 KDD.

## **§ 25**

### **Teren komunikacji -parkingi 30 KS**

1. Funkcja terenu – komunikacja ogólnodostępna.
2. Cechy zagospodarowania terenu:
  - 1) teren należy zagospodarować jako parking dla obsługi terenu usług kultury 28U oraz usług 31 U,
  - 2) nawierzchnia parkingów utwardzona,
  - 3) nie dopuszcza się realizacji kubaturowych obiektów budowlanych.

## **§ 26**

### **Teren zabudowy usługowej – 31 U**

1. Funkcja terenu - usługi handlu oraz ewentualnie drobnego rzemiosła z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.
2. Cechy zagospodarowania terenu:
  - 1) teren zagospodarować jako jedną działkę budowlaną,
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 250,0 m<sup>2</sup>,
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50 %,
  - 4) obsługa w zakresie miejsc postojowych na terenie inwestycji w ilości 2 miejsc oraz na terenie komunikacji 30KS,
  - 5) przez teren zapewnić dojazd od strony ulicy 01 KDD do działki na terenie 2MN położonej w drugiej linii zabudowy od tej drogi, chyba że zostanie zrealizowany dojazd z drogi 04KDD.
3. Cechy zabudowy:
  - 1) obiekt jedno lub dwukondygnacyjny o wysokości do 7,5 m,
  - 2) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenie połaci w granicach 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
  - 3) kalenica równoległa do osi ulicy 04 KDD

## **§ 27**

### **Tereny dróg publicznych – 01KDD, 02KDD, 03KDD, 04KDD, 05 KDD**

1. Funkcja terenu - drogi publiczne dojazdowe.
2. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) parametry dróg:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- droga 01KDD (ulica Płowiecka) – 15,0 m,
  - drogi 02KDD, 03KDD, 04KDD, 05 KDD – zmienna, 14,0 m lub zgodnie z rysunkiem planu,
  - dopuszcza się zmniejszenie szerokości dróg w terenach sąsiadujących z istniejącą zabudową do 12,0 m,
  - b) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m,
  - c) chodnik co najmniej jednostronny,
  - 2) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych,
  - 3) nie dopuszcza się realizacji obiektów i urządzeń reklamowych.
3. W przypadku braku możliwości włączenia drogi 05KDD do ulicy B. Głowackiego drogę należy zakończyć placem nawrotowym na terenie 20KS.

## **§ 28**

### **Tereny dróg wewnętrznych ogólnodostępnych – 06KDW, 07KDW**

1. Funkcja terenu - drogi wewnętrzne z możliwością zagospodarowania jako drogi publiczne klasy dojazdowej.
2. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) parametry dróg:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodna z rysunkiem planu,
    - b) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m,
    - c) chodnik co najmniej jednostronny,
  - 2) nie dopuszcza się realizacji obiektów i urządzeń reklamowych.

## **§ 29**

### **Tereny dróg wewnętrznych ogólnodostępnych – 08KDW**

1. Funkcja terenu - droga wewnętrzna.
2. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) parametry drogi:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodna z rysunkiem planu, lecz nie mniejsza niż 6,0m,
    - b) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m,
  - 2) dopuszcza się zagospodarowanie terenu jako ciągu pieszo-jezdnego.
  - 3) nie dopuszcza się realizacji obiektów i urządzeń reklamowych,

## **§ 30**

### **Tereny dróg wewnętrznych ogólnodostępnych – 09KDW**

1. Funkcja terenu:
  - 1) komunikacja wewnętrzna dla obsługi terenów mieszkaniowych,
  - 2) ciąg spacerowy i rowerowy,
  - 3) zieleni urządzona towarzysząca komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej prowadzącej ruch z terenów mieszkaniowych w kierunku ośrodka usługowego,
2. Cechy zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się zagospodarowanie drogi wewnętrznej jako ciągu pieszo-jezdnego;
  - 2) poza częścią komunikacyjną tereny należy zagospodarować zielenią niską (trawistą) i średniowysoką (krzewami),
  - 3) należy zapewnić możliwość poruszania się osób niepełnosprawnych poprzez dostosowanie ciągów pieszych, w całości lub na fragmentach, do ukształtowania terenu,

- 4) dopuszcza się dopełnienie układu pieszego miejscami zatrzymania, placykami wypoczynkowymi z siedziskami i obiektami małej architektury,

#### **IV**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§ 31**

Ustala się wysokość jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu:

- dla terenów **MN, MNU, U, U/MN – 30%**,
- dla terenów **UT – 20%**,
- dla terenów **KS, KDD, KDW – 10%**.
- dla terenów **ZI, ZP, ZŁ, WS – 1%**.

#### **§ 32**

Wykonanie uchwały zleca się Burmistrzowi Miasta Sanoka.

#### **§ 33**

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

***Przewodnicząca  
Rady Miasta***

***Janina Sadowska***