

Uchwała Nr

Rady Miasta Sanoka

z dnia

w sprawie

Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

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

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

Rozdział 1

Przepisy ogólne

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

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 4. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczonymi usługami oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszcza się:
 - a) budynki mieszkalno-usługowe posiadające nie więcej niż 1 lokal mieszkalny, w których powierzchnia całkowita lokalu usługowego, handlowego lub usługowo-handlowego nie przekracza 49% powierzchni całkowitej budynku,
 - b) zabudowę usługową o powierzchni zabudowy pojedynczego budynku usługowego nie większej niż 80 m², przy czym łączna powierzchnia zabudowy budynków usługowych nie może przekroczyć 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) garaże indywidualne w zespołach obejmujących nie więcej niż 3 garaże indywidualne, przy czym dopuszcza się nie więcej niż 1 taki zespół garaży na działce budowlanej;
- 3) zakazuje się:
 - a) zabudowy usługowej i lokali użytkowych z zakresu usług:
 - handlu hurtowego,
 - handlu pojazdami mechanicznymi,
 - handlu opałem,
 - z powierzchnią wystawienniczą lub handlową zlokalizowaną poza budynkiem,
 - związanych ze składowaniem, magazynowaniem, przetwarzaniem, produkcją,

- związanych z obsługą komunikacji samochodowej i motoryzacji takich jak stacje paliw, myjnie samochodowe, lakiernie samochodowe, warsztaty samochodowe, stacje naprawy lub diagnostyki pojazdów, urządzeń transportowych lub ich części,
 - związanych z warsztatami stolarskimi, kamieniarskimi, ślusarskimi,
 - stanowiących stacje remontowe lub obsługi sprzętu budowlanego,
- b) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i łączności publicznej,
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu ustala się:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) na części terenu 13MN obowiązująca linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - c) formy dachów:
 - dachy płaskie dla budynków usługowych o 3 kondygnacjach nadziemnych,
 - dachy spadziste,
przy czym zakazuje się stosowania dachów o niesymetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych oraz dachów kopertowych, pulpitowych i uskokowych,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m z zastrzeżeniem §10 pkt 4,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego nie większa niż 3, przy czym dla budynków z dachami spadzistymi trzecią kondygnację nadziemną stanowi poddasze użytkowe,
 - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%,
 - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków nie większa niż 20 m,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 40%,
 - i) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 1,2,
 - j) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,001;
- 5) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dla obsługi obiektów lokalizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenu dopuszcza się: dojazdy niewyznaczone, dojścia, place nawrotowe i manewrowe, miejsca do parkowania pojazdów, ciągi piesze i rowerowe,
 - b) dla działek nie posiadających dostępu do drogi publicznej ustala się lokalizację dojazdów niewyznaczonych zapewniających dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej znajdującej się w granicach obszaru objętego planem, o parametrach odpowiednich do przeznaczenia i sposobu użytkowania tych działek, przy czym:

- szerokość dojazdów nie może być mniejsza niż 5 m,
 - dla nowych dojazdów z nieprzelotowym zakończeniem obsługujących sześć lub więcej działek nakazuje się realizację placu manewrowego o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 x 12,5 m,
- c) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części znajdujących się poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- d) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. e, nie mniejszą niż:
- 700 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 300 m² dla zabudowy szeregowej,
- e) dopuszcza się wydzielenie działki:
- o powierzchni mniejszej niż określona w lit. d dla dojazdu niewyznaczonego, urządzeń infrastruktury technicznej lub dla podziału dokonywanego wzdłuż linii rozgraniczającej tereny,
 - o powierzchni nie mniejszej niż 300 m² przy podziale dokonywanym dla powiększenia sąsiedniej działki budowlanej, dla regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności,
- f) zakazuje się lokalizacji garaży typu blaszak,
- g) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych o więcej niż 2 kondygnacjach nadziemnych,
- 6) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
- a) ustala się kolorystykę pokryć dachowych w gamie odcieni brązu, czerwieni, grafitu lub w kolorze naturalnej ceramiki;
- b) ustala się kolorystykę elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz kolorystykę wynikającą ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,
- c) zakazuje się stosowania okładzin typu siding w wykończeniach elewacji budynków,
- 7) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
- a) w terenie 9MN, 15MN, w obszarze położonym w oznaczonej na rysunku planu strefie oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, która obejmuje obszar położony w odległości 20 m w obie strony od osi istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, ustala się przestrzeganie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z potrzeb ochrony ludzi i

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

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

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

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

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

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

- szerokość dojazdów nie może być mniejsza niż 5 m,
 - dla nowych dojazdów z nieprzelotowym zakończeniem obsługujących sześć lub więcej działek nakazuje się realizację placu manewrowego o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 x 12,5 m,
- c) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części znajdujących się poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- d) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. e, nie mniejszą niż:
- 700 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 300 m² dla zabudowy szeregowej,
- e) dopuszcza się wydzielenie działki:
- o powierzchni mniejszej niż określona w lit. d dla dojazdu niewyznaczonego, urządzeń infrastruktury technicznej lub dla podziału dokonywanego wzdłuż linii rozgraniczającej tereny,
 - o powierzchni nie mniejszej niż 300 m² przy podziale dokonywanym dla powiększenia sąsiedniej działki budowlanej, dla regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności,
- f) zakazuje się lokalizacji garaży typu blaszak,
- g) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych o więcej niż 2 kondygnacjach nadziemnych,
- h) w terenie 6MN/U dopuszcza się lokalizację budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej w odległości 1,5 m od tej granicy, przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 6) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
- a) ustala się kolorystykę pokryć dachowych w gamie odcieni brązu, czerwieni, grafitu lub w kolorze naturalnej ceramiki;
 - b) ustala się kolorystykę elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz kolorystykę wynikającą ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,
 - c) zakazuje się stosowania okładzin typu siding w wykończeniach elewacji budynków,
- 7) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w terenie 6MN/U, w obszarze położonym w oznaczonej na rysunku planu

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

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

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

- i) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,001;
- 5) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dla obsługi obiektów lokalizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenu dopuszcza się: dojazdy niewyznaczone, dojścia, place nawrotowe i manewrowe, miejsca do parkowania pojazdów, ciągi piesze i rowerowe;
 - b) dla działek nie posiadających dostępu do drogi publicznej ustala się lokalizację dojazdów niewyznaczonych zapewniających dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej znajdującej się w granicach obszaru objętego planem, o parametrach odpowiednich do przeznaczenia i sposobu użytkowania tych działek, przy czym:
 - szerokość dojazdów nie może być mniejsza niż 5 m,
 - dla nowych dojazdów z nieprzelotowym zakończeniem obsługujących sześć lub więcej działek nakazuje się realizację placu manewrowego o wymiarach nie mniejszych niż 20 x 20 m,
 - c) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części znajdujących się poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
 - d) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działki:
 - o powierzchni mniejszej niż 1000 m² dla dojazdu niewyznaczonego, urządzeń infrastruktury technicznej lub dla podziału dokonywanego wzdłuż linii rozgraniczającej tereny,
 - o powierzchni nie mniejszej niż 300 m² przy podziale dokonywanym dla powiększenia sąsiedniej działki budowlanej, dla regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności,
- 6) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
- a) ustala się kolorystykę pokryć dachowych w gamie odcieni brązu, czerwieni, grafitu lub w kolorze naturalnej ceramiki;
 - b) ustala się kolorystykę elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz kolorystykę wynikającą ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,
 - c) zakazuje się stosowania okładzin typu siding w wykończeniach elewacji budynków,
- 7) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w terenie 1U, w obszarze położonym w oznaczonej na rysunku planu strefie oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, która obejmuje obszar położony w odległości 20 m w obie strony od osi istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, ustala się przestrzeganie ograniczeń w

zagospodarowaniu terenu wynikających z potrzeb ochrony ludzi i środowiska przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w tym zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

4. Dla terenu infrastruktury technicznej wodociągowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1W:
 - 1) ustala się przeznaczenie terenu – infrastruktura techniczna wodociągowa, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej inne niż wymienione w pkt.1,
 - b) dojazdy niewyznaczone, dojścia, place nawrotowe i manewrowe, miejsca do parkowania pojazdów, ciągi piesze i rowerowe;
 - 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) formy dachów:
 - dachy płaskie,
 - dachy spadziste,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 10 m, z zastrzeżeniem §10 pkt 4,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 80%,
 - e) minimalna szerokość elewacji frontowej nowych budynków nie mniejsza niż 3 m,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 15%,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 0,8,
 - h) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,001,
5. Dla terenów obsługi komunikacji lotniczej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KL:
 - 1) ustala się przeznaczenie terenu – teren obsługi komunikacji lotniczej – lądowisko dla helikopterów;
 - 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
 - 3) dopuszcza się: dojazdy niewyznaczone, dojścia, place nawrotowe i manewrowe, miejsca do parkowania pojazdów, ciągi piesze i rowerowe,
 - 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- a) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 10 m,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 20%.

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

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

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

- 1) ustala się przeznaczenie terenu - teren wód powierzchniowych śródlądowych,

- 2) dopuszcza się:
 - a) urządzenia wodne, w tym także przeciwpowodziowe,
 - b) dojazdy niewyznaczone, ciągi piesze i rowerowe;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 14 m, z zastrzeżeniem §10 pkt 4,
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w terenie 2WS, w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu w sąsiedztwie obszaru kolejowego, która obejmuje obszar znajdujący się w odległości 20 m od granicy obszaru kolejowego znajdującego się poza granicą obszaru objętego planem obowiązuje:
 - a) przestrzeganie ograniczeń dla lokalizacji budowli wynikających z przepisów ustawy o transporcie kolejowym,
 - b) prowadzenie robót ziemnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych,
 - c) przestrzeganie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu zielenią drzew i krzewów, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy „lokalna”,
- 2) zasady zagospodarowania terenu - szerokość fragmentu drogi publicznej klasy „lokalna”, znajdującego się w granicach obszaru objętego planem, w liniach rozgraniczających terenu

1KDL - od 8,5 m do 44,5 m, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających, oznaczonym na rysunku planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy „dojazdowa”;
- 2) szerokości dróg w liniach rozgraniczających, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających, oznaczonym na rysunku planu dla terenu:
 - a) 1KDD - od 12,5 m do 16,5 m,
 - b) 2KDD - od 8,8 m do 25 m,
 - c) 3KDD - od 9 m do 13,5 m,
 - d) 4KDD - od 10 m do 14 m,
 - e) 5KDD - od 12 m do 30 m,
 - f) 6KDD - od 24 m do 34 m,
 - g) 7KDD - od 11,5 m do 38 m,
 - h) 8KDD - od 12 m do 26 m,
 - i) 9KDD - od 10 m do 22 m,
 - j) 10KDD - od 12 m do 24 m,
 - k) 11KDD - od 10 m do 23 m,
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w terenach 3KDD i 4KDD, w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu w sąsiedztwie obszaru kolejowego, która obejmuje obszar znajdujący się w odległości 20 m od granicy obszaru kolejowego znajdującego się poza granicą obszaru objętego planem obowiązuje:
 - a) przestrzeganie ograniczeń dla lokalizacji budowli wynikających z przepisów ustawy o transporcie kolejowym,
 - b) prowadzenie robót ziemnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych,
 - c) przestrzeganie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu zielenią drzew i krzewów, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

11. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) szerokości dróg w liniach rozgraniczających, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających, oznaczonym na rysunku planu:
 - a) dla terenu:
 - 2KDW - od 5,5 m do 20 m,
 - 3KDW - od 8 m do 18 m,
 - 4KDW - od 5 m do 12,5 m,
 - 5KDW - od 6,5 m do 14 m,
 - 6KDW - od 5 m do 18 m,
 - 7KDW - od 5,5 m do 18 m,
 - 8KDW - od 8 m do 18 m,
 - 9KDW - od 6,5 m do 18 m,
 - 10KDW - od 6 m do 17 m,
 - b) dla fragmentu pasa drogowego znajdującego się w granicach obszaru objętego planem w terenie 1KDW - od 1,5 m do 5,8 m.
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w terenie 1KDW obowiązuje:
 - a) przestrzeganie ograniczeń dla lokalizacji budowli wynikających z przepisów ustawy o transporcie kolejowym,
 - b) prowadzenie robót ziemnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych,
 - c) przestrzeganie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu zielenią drzew i krzewów, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

Rozdział 3

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) zakazuje się składowania i magazynowania odpadów, z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów przed ich odbiorem;
- 2) w zakresie ochrony ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych zakazuje się prowadzenia gospodarki ściekowej, a także odprowadzania wód opadowych i roztopowych w sposób mogący spowodować przekroczenie dopuszczalnego poziomu parametrów stanu jakości wód powierzchniowych i podziemnych,
- 3) obowiązuje prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami,
- 4) zagospodarowanie terenów oznaczonych na rysunki planu symbolami 1U, 2U, zgodnie z ustaleniami planu nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska poza granicami inwestycji.

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

- 1) powierzchnię działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie mniejszą niż:
 - a) w terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U:
 - 700 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 300 m² dla zabudowy szeregowej,
 - b) 1000 m² - w terenach 1U, 2U,
 - c) 10 m² – w pozostałych terenach;
- 2) szerokość frontu działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie mniejszą niż:
 - a) w terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U:
 - 18 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 16 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 7 m dla zabudowy szeregowej,
 - b) 20 m - w terenach 1U, 2U,
 - c) 5 m – w pozostałych terenach;
- 3) kąt położenia granic działek powstałych w wyniku scalania i podziałów nieruchomości w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°, za wyjątkiem narożnych ściąg przy skrzyżowaniach dróg,

- 4) jeżeli przy dokonywaniu scalania i podziału nie jest możliwe wydzielenie wszystkich działek o powierzchniach i szerokościach takich jak określone w pkt 1, pkt 2 dopuszcza się pozostawienie jednej działki o dowolnej powierzchni i dowolnej szerokości frontu działki.

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

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

- h) domu przy ul. Głowackiego 18 oznaczonego nr 8 na rysunku planu w granicach terenu 10MN,
 - i) domu przy ul. Głowackiego 20 oznaczonego nr 9 na rysunku planu w granicach terenu 10MN,
 - j) domu przy ul. Głowackiego 26 oznaczonego nr 10 na rysunku planu w granicach terenu 10MN,
 - k) domu przy ul. Głowackiego 1 oznaczonego nr 11 na rysunku planu w granicach terenu 11MN,
 - l) domu przy ul. Głowackiego 5 oznaczonego nr 12 na rysunku planu w granicach terenu 13MN,
 - m) domu przy ul. Głowackiego 7 oznaczonego nr 13 na rysunku planu w granicach terenu 13MN,
 - n) domu przy ul. Głowackiego 13 oznaczonego nr 14 na rysunku planu w granicach terenu 13MN,
 - o) domu przy ul. Głowackiego 17 oznaczonego nr 15 na rysunku planu w granicach terenu 13MN,
 - p) domu przy ul. Głowackiego 19 oznaczonego nr 16 na rysunku planu w granicach terenu 13MN,
 - q) domu przy ul. Głowackiego 23 oznaczonego nr 17 na rysunku planu w granicach terenu 13MN,
 - r) domu przy ul. Głowackiego 25 oznaczonego nr 18 na rysunku planu w granicach terenu 13MN,
 - s) domu przy ul. Głowackiego 27a oznaczonego nr 19 na rysunku planu w granicach terenu 13MN,
 - t) domu przy ul. 800-lecia 4 oznaczonego nr 20 na rysunku planu w granicach terenu 13MN,
 - u) domu przy ul. Niedzielskiego 2 oznaczonego nr 21 na rysunku planu w granicach terenu 13MN,
 - v) domu przy ul. Niedzielskiego 1 oznaczonego nr 22 na rysunku planu w granicach terenu 13MN,
 - w) domu przy ul. Ciepłej 4 oznaczonego nr 23 na rysunku planu w granicach terenu 13MN,
 - x) domu przy ul. Ciepłej 6 oznaczonego nr 24 na rysunku planu w granicach terenu 13MN,
 - y) domu przy ul. Ciepłej 8 oznaczonego nr 25 na rysunku planu w granicach terenu 13MN,
- 6) dla obiektów, o których mowa w pkt 5, ujętych w Gminnej ewidencji zabytków:
- a) ustala się zachowanie wystroju elewacji w zakresie detalu architektonicznego,
 - b) zakazuje się zmian wielkości otworów bramowych, drzwiowych lub okiennych, istniejących w elewacjach budynków,

- c) dopuszcza się wymianę stolarki w otworach bramowych, drzwiowych lub okiennych, przy zachowaniu kształtu i proporcji podziałów stolarki,
 - d) zakazuje się lokalizowania zewnętrznych żaluzji lub rolet na otworach okiennych, drzwiowych lub bramowych, a także zewnętrznych urządzeń klimatyzacyjnych, na elewacjach frontowych budynków lub elewacjach widocznych z terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
 - e) zakazuje się nadbudowy obiektów,
 - f) dopuszcza się remont oraz przebudowę obiektów,
 - g) dopuszcza się rozbudowę budynku bez naruszenia jego elewacji frontowej, przy czym rozbudowa ta nie może zwiększać powierzchni zabudowy budynku o więcej niż 50 m²:
 - h) dopuszcza się doświetlenie poddaszy za pomocą okien połaciowych,
 - i) zakazuje się stosowania blachy trapezowej i blachodachówki,
 - j) dopuszcza się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą płaską lub gontem.
- 7) Ustala się granice stref „OW” obserwacji archeologicznej obejmujące obszar stanowiska archeologicznego nr:
- a) AZP 113-78/93, oznaczone na rysunku planu na części terenów 2MN, 8KDD,
 - b) AZP 113-78/94, oznaczone na rysunku planu na części terenów 2MN, 1KDD, 7KDW,
 - c) AZP 113-78/95, oznaczone na rysunku planu na części terenu 1U,
 - d) AZP 113-78/97, oznaczone na rysunku planu na części terenu 14MN,
- 8) W obszarach znajdujących się w granicach stref „OW”, o których mowa w pkt 7 obowiązuje prowadzenie prac ziemnych z uwzględnieniem ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

- 1) wskazuje się położenie części obszaru objętego planem w oznaczonych na rysunku planu granicach:
 - a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
 - b) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- 2) w terenach, o których mowa w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przed powodzią określone w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1478);
- 3) wskazuje się pomniki przyrody oznaczone na rysunku planu w granicach terenu 2U, dla których obowiązują przepisy odrębne określone w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,

- 4) wskazuje się położenie całego obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 431 Zbiornik warstw krośnieńskich (Sanok - Lesko) i w granicach projektowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
- 5) wskazuje się oznaczoną na rysunku planu strefę kontrolowaną gazociągu średniego ciśnienia DN200 CN 0,4 MPa, obejmującą obszar leżący w odległości 1,5 m w obie strony od osi gazociągu, w której:
 - a) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013 r. poz. 640),
 - b) dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych.

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

- 1) ustala się, że układ dróg w obszarze planu stanowią tereny dróg wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu takie jak:
 - a) 1KDG – teren drogi publicznej klasy „główna”, jako fragment pasa drogowego znajdujący się w granicach obszaru objętego planem;
 - b) 1KDL – teren drogi publicznej klasy „lokalna”,
 - c) od 1KDD do 11KDD – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”,
 - d) od 1KDW do 10KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) 1MN z drogi publicznej 7KDD i z drogi wewnętrznej 2KDW,
 - b) 2MN z dróg publicznych 1KDD, 7KDD, 8KDD i z drogi wewnętrznej 7KDW,
 - c) 3MN z dróg publicznych 1KDD, 8KDD i z dróg wewnętrznych 7KDW, 8KDW,
 - d) 4MN z dróg publicznych 1KDD, 8KDD i z dróg wewnętrznych 8KDW, 9KDW,
 - e) 5MN z dróg publicznych 1KDD, 8KDD, 9KDD i z drogi wewnętrznej 9KDW,
 - f) 6MN z dróg publicznych 7KDD, 8KDD, 10KDD i z drogi wewnętrznej 10KDW,
 - g) 7MN z dróg publicznych 8KDD, 10KDD i z dróg wewnętrznych 10KDW, 3KDW,
 - h) 8MN z dróg publicznych 8KDD, 9KDD, 10KDD i z drogi wewnętrznej 3KDW,
 - i) 9MN z drogi publicznej 5KDD i z drogi wewnętrznej 6KDW,
 - j) 10MN z dróg publicznych 1KDD, 3KDD, 9KDD, 10KDD i z drogi wewnętrznej 5KDW,
 - k) 11MN z dróg publicznych 2KDD, 3KDD,
 - l) 12MN z drogi publicznej 3KDD i z drogi wewnętrznej 1KDW,
 - m) 13MN z dróg publicznych 2KDD, 3KDD i z drogi wewnętrznej 4KDW,
 - n) 14MN z drogi publicznej 5KDD i z drogi wewnętrznej 6KDW,
 - o) 15MN z dróg publicznych 3KDD, 5KDD i z drogi wewnętrznej 6KDW,
 - p) 1MN/U z drogi publicznej 7KDD i z drogi wewnętrznej 2KDW,
 - q) 2MN/U z dróg publicznych 7KDD, 1KDL i z drogi wewnętrznej 2KDW,

- r) 3MN/U z dróg publicznych 7KDD, 10KDD, 11KDD, 1KDL,
 - s) 4MN/U z dróg publicznych 10KDD, 11KDD,
 - t) 5MN/U z dróg publicznych 11KDD, 1KDL
 - u) 6MN/U z dróg publicznych 3KDD, 11KDD, 1KDL
 - v) 1U z dróg publicznych 2KDD, 4KDD,
 - w) 2U z drogi wewnętrznej 2KDW,
 - x) 1W z dróg publicznych 4KDD, 6KDD,
 - y) 1KL z drogi publicznej 4KDD,
- 3) obsługę komunikacyjną, o której mowa w pkt 2 ustala się jako bezpośrednią z dróg, o których mowa w pkt 2 lub za pośrednictwem dojazdów niewyznaczonych zgodnie z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów zawartych w §4, połączonych z drogami, o których mowa w pkt 2;
 - 4) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania na parkingach lub w garażach w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni sprzedaży dla usług i handlu,
 - c) 1 miejsce do parkowania na 300 m² powierzchni terenu zajętego przez urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz obiekty sportu i rekreacji nie stanowiące budynków;
 - 5) wśród miejsc do parkowania, o których mowa w pkt. 4 lit. b i lit. c ustala się zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 1–15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk jest większa niż 40.

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

- 1) ustala się powiązanie systemów infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem z systemami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza granicą obszaru objętego planem poprzez istniejące elementy systemów infrastruktury technicznej oraz projektowane na podstawie ustaleń planu;
- 2) w granicach obszaru objętego planem ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy, zmiany przebiegu istniejących i budowy nowych przyłączy, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenów objętych planem, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 3) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenów objętych planem, wyłącznie w przypadku, gdy nie ograniczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu;

- 4) ustala się wysokość zabudowy nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż budynki nie większą niż 35 m, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i terenu IKL,
- 5) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem, poprzez przyłącza wodociągowe o średnicy nie mniejszej niż $\text{Ø}32$ mm lub budowę sieci wodociągowej o średnicy min. $\text{Ø}50$ mm,
 - b) ustala się zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej o średnicy min. $\text{Ø}125$ mm;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do kolektorów sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, poprzez:
 - a) budowę przyłączy kanalizacyjnych o średnicy min. $\text{Ø}160$ mm,
 - b) budowę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o średnicy min. $\text{Ø}200$ mm lub tłocznej o średnicy min. $\text{Ø}90$ mm,
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) dla wód opadowych lub roztopowych niewymagających oczyszczania ustala się zagospodarowanie w miejscu ich powstawania, poprzez wprowadzenie do ziemi na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych, zbiorników retencyjno-chłonnych lub innych metod zagospodarowania na własnym terenie nieutwardzonym, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do systemu kanalizacji deszczowej, o średnicach kanałów nie mniejszych niż $\text{Ø}250$ mm lub do systemów otwartych,
 - b) w zakresie wód opadowych i roztopowych innych niż określone w lit. a ustala się ich ujmowanie w systemy kanalizacyjne zamknięte o średnicach kanałów nie mniejszych niż $\text{Ø}250$ mm lub w systemy otwarte wraz z ich odprowadzeniem, po spełnieniu wymaganych standardów czystości, do odbiornika wód,
 - c) dopuszcza się stosowanie rozwiązań w zakresie retencjonowania wód opadowych i roztopowych, w tym zbiorników retencyjnych lub zbiorników retencyjno-chłonnych, z możliwością ich użytkowego wykorzystania dla celów technologicznych, gospodarczych, przeciwpożarowych oraz rozsączenia w gruncie,
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego i projektowanego układu sieci elektroenergetycznych średniego napięcia oraz sieci elektroenergetycznych niskiego

napięcia zasilanych ze stacji transformatorowych znajdujących się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem,

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

10) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

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

11) w zakresie sieci teletechnicznych:

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

12) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

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

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

- 1) 30% - dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 1U, 2U,
- 2) 5% - dla pozostałych terenów.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sanoka.

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