

RADA MIASTA SANOKA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SANOKA TERENU POŁOŻONEGO W DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE „GIELI – I”

**Uchwała Nr XXVII/ 201 /08 Rady Miasta Sanoka
z dnia 15 maja 2008r.**

Publikacja :

***Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego*
Nr 47 poz. 1324 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 / 201 / 08 **Rady Miasta Sanoka**

z dnia 15 maja 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Śródmieście m. Sanoka, o nazwie „Gieli – I”.

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 późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.),

**Rada Miasta Sanoka,
uchwala co następuje:**

I.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sanoka uchwalonego uchwałą Nr XV/109/99 Rady Miasta Sanoka z dnia 29 czerwca 1999 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, dla terenu położonego w dzielnicy Śródmieście miasta Sanoka, o nazwie „GIELI – I” w granicach oznaczonych na rysunku planu, o pow. ok. 10,59ha
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) Załącznik Nr 1 – graficzny, stanowiący rysunek planu, wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000.
 - 2) Załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu zgłoszonych w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu.
 - 3) Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

3. Załącznik Nr 1 – rysunek planu zawiera integralną część ustaleń planu, które obowiązują w zakresie zastosowanych oznaczeń określonych na rysunku planu jako obowiązujące.

§ 2

1. W granicach planu wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) **MN** – tereny zabudowy jednorodzinnej o pow. ok. 0,30ha
 - 2) **MW1, MW2** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o pow. ok. 2,60ha,
 - 3) **U1** – tereny zabudowy usługowej o pow. ok.1,99ha
 - 4) **U2, U3** – tereny koncentracji usług o pow. ok. 2,43ha,
 - 5) **PM1, PM2, PM3** – tereny miejskiej przestrzeni publicznej o pow. ok.0,57ha,
 - 6) **ZN** – tereny zieleni nieurządzonej o pow. ok. 0,15ha,
 - 7) **KU** – tereny urządzeń komunikacyjnych o pow. ok. 0,56ha,
 - 8) **KP** – tereny parkingów o pow. ok. 0,47ha,
 - 9) **KDL1, KDL2, KDL3, KDD1, KDD2, KDD3** – tereny komunikacji drogowej o pow. ok. 1,46ha,
 - 10) **G** – tereny stacji redukcyjno – gazowej o pow. ok. 0,04ha,
 - 11) **W** – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę o pow. ok. 0,01ha,
 - 12) **E** – tereny urządzeń elektroenergetycznych o pow. ok. 0,01ha.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, o których mowa w ust. 1 są ściśle określone i mogą być przesuwane wyłącznie w odniesieniu do terenów skrzyżowania dróg, w zakresie niezbędnym do prawidłowego prowadzenia ciągów komunikacji.

II

USTALENIA WSPÓLNE DLA CAŁEGO TERENU OBJĘTEGO PLANEM

§ 3

1. Dla wszystkich kategorii terenów ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Utrzymuje się istniejącą zabudowę i urządzenia z możliwością ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu zasady, że podejmowane działania inwestycyjne będą

zgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenów,

2) Rozbudowa lub nadbudowa istniejących budynków jest dopuszczalna, jeżeli nie narusza przepisów odrębnych oraz pod warunkiem uwzględnienia zasad kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenu, określonych w planie.

3) Minimalna liczba miejsc postojowych zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:

a) tereny zabudowy jednorodzinnej MN:

- budynki jednorodzinne: 2 miejsca postojowe lub garażowe łącznie na 1 budynek mieszkalny,
- mieszkalno – usługowe: dla funkcji mieszkaniowej – j.w., dla funkcji usługowych - 25 m.p./1000 m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 30 m.p./100 zatrudnionych,

b) tereny zabudowy wielorodzinnej MW1, MW2:

- 0,8 m.p. na jedno mieszkanie,
- mieszkalno – usługowe: dla funkcji mieszkaniowej – j.w., dla funkcji usługowych - 25 m.p./1000 m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 30 m.p./100 zatrudnionych,

c) dla obiektów koncentracji usług U1, U2 - 35 m.p./1000 m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 30 m.p./100 zatrudnionych,

d) w terenach oznaczonych symbolem U3 należy dodatkowo, oprócz realizacji miejsc parkingowych zgodnie z pkt. c, zabezpieczyć dla potrzeb miasta 40 m.p./1000 m² powierzchni użytkowej publicznych, ogólnodostępnych miejsc parkingowych – łącznie 75 m.p./1000 m² powierzchni użytkowej.

2. Na całym obszarze objętym planem:

- 1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych typu „blaszak”,
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nietrwale związanych z gruntem w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 3) nie dopuszcza się realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych zaliczanych do wymagających obligatoryjnie sporządzenia Raportu o oddziaływaniu na środowisko lub dla których może być wymagany Raport w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 4) zakazuje się lokalizacji placów składowych,

- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów handlu hurtowego,
 - 6) wskaźnik wielkości pow. zabudowy do pow. działki min. 0,15.
3. Ochroną obejmuje się obiekty wpisane do ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, podlegające ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych.
4. Obowiązują następujące zasady i wymagania dotyczące ochrony obiektów zabytkowych powołanych w ust. 3:
- 1) Obowiązuje ochrona substancji zabytkowej i detali architektonicznych obiektów zabytkowych,
 - 2) Zakazuje się przekształceń obiektów oraz ich bezpośredniego otoczenia, powodujących obniżenie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych tych obiektów,
 - 3) Dopuszcza się i przebudowę i zmianę funkcji obiektów zabytkowych przy zachowaniu cech stylowych, gabarytów bryły, kształtu dachu oraz detalu architektonicznego.
5. Dla celów ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi. Poziom hałasu nie może przekraczać:
- 1) Tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej oraz związane z działalnością gospodarczą (MN, MW) powinny spełniać wymogi określone dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - 2) Tereny koncentracji usług (U2, U3) powinny spełniać wymogi określone dla budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem osób,
6. W granicach całego terenu objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi mieszkańców miasta w zakresie:
- 1) Odprowadzania i oczyszczania ścieków (w tym m.in. przepompownie ścieków),
 - 2) Zaopatrzenia w energię elektryczną w systemie skablowanym ziemnym (w tym m.in. stacji transformatorowych),
 - 3) Zaopatrzenia w gaz i ciepło oraz telekomunikacji (w tym m.in. stacji redukcyjnych gazu),
 - 4) Ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu.

7. Za zgodne z planem dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo – jezdnych w tym ścieżek rowerowych do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy.
8. Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić:
 - 1) Przebiegi istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odrębnymi odległości lokalizacyjnych obiektów od tych sieci i urządzeń, a w przypadku występujących kolizji, zachowanie warunków realizacji inwestycji określonych przepisami odrębnymi lub przełożenie sieci w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu objętego planem,
 - 2) Ukształtowanie terenu o znacznych spadkach, poprzez dostosowanie lokalizacji obiektów i technologii ich posadowienia do warunków geotechnicznych posadowienia obiektów na gruncie,
9. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenów objętych planem, wyłącznie w przypadku gdy nie ograniczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

§ 4

Zasady podziału terenów na działki:

1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu stanowią obowiązujące linie podziału terenów na działki, z zastrzeżeniem § 2 ust. 2 uchwały,
2. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:
 - 1) Podział nieruchomości powinien zapewniać możliwość:
 - a) zagospodarowania wydzielonych działek w sposób zgodny z określonym w planie przeznaczeniem terenu i z warunkami jego zagospodarowania,
 - b) dostępu do drogi publicznej dla każdej nowowydzielonej działki,
 - c) doprowadzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej oraz telekomunikacyjnej,
 - d) prawidłowego układu funkcjonalno-przestrzennego terenu będącego przedmiotem podziału, w szczególności w zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru oraz czytelnego układu kompozycyjnego,
 - 2) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych położonych w poszczególnych terenach winna wynosić:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN – 4,5 a,

- b) dla terenów oznaczonych symbolem MW – nie mniej niż 10 a nie więcej niż 50 a,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem U1, U2, U3 – nie mniej niż 8 a nie więcej niż 30 a.
- 3) Minimalna wielkość działek podana dla poszczególnych terenów nie obowiązuje w przypadku:
- a) dokonywania podziałów pod drogi, place oraz podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych,
 - b) dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową.
- 4) Każda nowowydzielona działka budowlana powinna mieć zapewnioną minimalną szerokość frontu działki:
- a) nie mniej niż 18,0 m i nie więcej niż 35,0 m dla działek usytuowanych krótszą granicą od strony dojazdu,
 - b) nie mniej niż 30,0 m i nie więcej niż 50,0 m dla działek usytuowanych dłuższą granicą od strony dojazdu.
- 5) Wydzielenie działki pod drogi wewnętrzne, które nie zostały wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, winny mieć szerokość co najmniej 6 metrów.

§ 5

1. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów **KDL1, KDL2, KDL3, KDD1, KDD2, KDD3** – tereny publicznej komunikacji drogowej
2. Ustala się jako obowiązujące minimalne szerokości w liniach rozgraniczających dla poszczególnych klas dróg publicznych:
 - 1) Drogi klasy **KDL1, KDL2, KDL3** (lokalne), przekrój uliczny – 12 m w liniach rozgraniczających,
 - 2) Drogi klasy **KDD1, KDD2, KDD3** (dojazdowe), przekrój uliczny – 10 m w liniach rozgraniczających.
3. Urządzenia nie związane z gospodarką drogową należy lokalizować poza liniami rozgraniczającymi pasów drogowych.

4. Ustala się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok postojowych lub parkingów przykrawężnikowych w obrębie linii rozgraniczających dróg klas KDL i KDD.
5. Urządzeniami towarzyszącymi użytkowaniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenów oznaczonych jako KDL oraz KDD mogą być – na warunkach podanych przez zarządcę terenu:
 - 1) Ciągi piesze,
 - 2) Ciągi rowerowe,
 - 3) Infrastruktura techniczna w systemie podziemnym,
 - 4) Zatoki autobusowe i urządzone przystanki dla pasażerów,
 - 5) Zieleń o charakterze estetycznym i izolacyjnym,
 - 6) Elementy małej architektury.
6. Ustala się obowiązek zapewnienia dla terenów MN, MW1, MW2, U1, U2, U3 miejsc postojowych w granicach działki, zgodnie z § 3, ust. 1, pkt. 3,
7. Dla dróg publicznych ustala się lokalizację ogrodzeń terenów budowlanych poza liniami rozgraniczającymi tych dróg.
 - a) zakazuje się budowania ogrodzeń w formie murów pełnych bez względu na rodzaj użytego materiału oraz ogrodzeń z płyt betonowych pełnych lub ażurowych,
 - b) dopuszcza się ogrodzenia ażurowe z materiałów harmonizujących z materiałami wykończeniowymi budynków, o wysokości do 1,5 m.
8. Dostępność komunikacyjna terenów objętych planem z dróg publicznych:
 - a) dostępność bezpośrednia dla działek przylegających do pasa drogowego drogi publicznej, a w przypadku gdy działka nie przylega do drogi publicznej dostępność z drogi wewnętrznej lub dojazdu indywidualnego,
 - b) dostępność pośrednia drogami wewnętrznymi oraz dojazdami indywidualnymi z dróg wewnętrznych lub dróg publicznych,
 - c) dopuszcza się inny sposób prowadzenia dojazdów wewnętrznych niż wynika to z rysunku planu, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
9. Ogólnodostępne ciągi piesze, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, wzdłuż ciągów komunikacji kołowej oraz niezależnie, według potrzeb, na terenach MN, MW1, MW2, U1, U2, U3, PM1, PM2, PM3.

10. Drogi niepubliczne, wewnętrzne, nie oznaczone na rysunku planu można wydzielać, przy czym:
- a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 10,0 m z poszerzeniem w miejscu włączenia do drogi publicznej oraz placu manewrowego,
 - b) szerokość jezdni minimum 4,5 m,
 - c) dopuszcza się możliwość zagospodarowania pasa terenu jako ciągu pieszo-jezdnego.
11. Budowa drogi KDL2 w bezpośrednim sąsiedztwie potoku Płowieckiego musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

§ 6

Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) Należy zapewnić obsługę terenu z istniejących kabli średniego i niskiego napięcia,
- 2) Kable niskiego napięcia należy doprowadzać do poszczególnych działek i obiektów w ciągach komunikacji publicznej i wewnętrznej,
- 3) Obowiązuje zakaz budowy linii napowietrznych,
- 4) Lokalizacja obiektów kubaturowych względem infrastruktury energetycznej musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

2. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) Należy zapewnić obsługę terenu z istniejącej sieci wodociągowej,
- 2) Sieć należy rozprowadzać w układzie pierścieniowo-rozdzielczym, w ciągach komunikacji publicznej i wewnętrznej,
- 3) Istniejące sieci dostosować do nowych warunków i potrzeb funkcjonowania.

3. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) Należy zapewnić obsługę terenu z istniejących gazociągów średniego ciśnienia,
- 2) Rozbudowa sieci gazowej średniego ciśnienia w układzie pierścieniowo-rozdzielczym wzdłuż istniejących ciągów komunikacji publicznej i wewnętrznej.

4. Uzbrojenie terenu w sieć telekomunikacyjną:

- 1) Należy prowadzić obsługę terenu poprzez rozbudowę istniejącej sieci teletechnicznej,
- 2) 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.
- 3) Obowiązuje zakaz budowy linii napowietrznych.
5. Odprowadzenie ścieków bytowych oraz powstałych w wyniku prowadzonej działalności usługowej:
 - 1) Z terenów usytuowanych w obszarze objętym planem odprowadzenie ścieków powinno się odbywać do istniejących kanałów sanitarnych usytuowanych w ciągach ulic,
 - 2) Sieci należy lokalizować w ciągach komunikacyjnych, pod chodnikami lub pasami zieleni w układzie równoległym do ulic lub linii zabudowy.
6. Wody opadowe z ulic i placów oraz terenów zabudowy należy odprowadzać do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód i gleby.
7. Gromadzenie odpadów:
 - komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w mieście
 - pochodzących z działalności usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ogrzewanie budynków indywidualne, bądź grupowe z zastosowaniem rozwiązań technologicznych nie uciążliwych dla środowiska – gaz, elektryka, piece grzewcze, kotłownie atestowane zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Dopuszcza się inne niż wymienione w punktach 1-6 włączenie planowanych sieci do sieci istniejących, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

III

USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM

§ 7

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** –
Tereny zabudowy jednorodzinnej - o pow. ok. 0,30ha:

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
2. Dopuszcza się:
 - 1) funkcję usługową w zakresie usług podstawowych jako towarzyszącą, o pow. użytkowej do 50%,
 - 2) obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie wymienionej w ust.1 i ust.2. pkt. 1, w tym komunikacja (dojścia, dojazdy), infrastruktura niezbędna dla potrzeb lokalnych, zieleni urządzona.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MN:
 - 1) minimalna powierzchnia terenu jaka powinna być wykorzystana pod zieleni urządzoną wynosić powinna 40% powierzchni działki,
 - 2) liczba miejsc postojowych zgodnie z § 3, ust.1, pkt. 3a.
4. Forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
 - 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać 11 m, nie powinna być mniejsza niż 8,5m, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - 2) dachy nowych, przebudowywanych oraz nadbudowywanych budynków powinny być wznoszone jako dwuspadowe symetryczne lub dachy czterospadowe, o kącie nachylenia 30° – 47° , bądź płaskie z attyką,
 - 3) kolorystyka materiałów wykończeniowych powinna być utrzymana w następujących kolorach: pokrycie dachu w kolorach czerwono-brązowym, brązowym, ceramiki budowlanej, wykończenie elewacji w kolorach stonowanych – pastelowych, ceramika w kolorach naturalnych.

§ 8

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW1 – Tereny zabudowy wielorodzinnej – o pow. ok. 1,88ha:**

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) Budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne
 - 2) Wolno stojące obiekty usługowe komercyjne oraz służące realizacji celów publicznych,
2. Dopuszcza się:
 - 1) Obiekty usługowe wbudowane lub przybudowane do obiektów mieszkalnych

- 2) Obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie wymienionej w ust.1 i ust.2. pkt. 1, w tym komunikacja (dojścia, dojazdy), infrastruktura niezbędna dla potrzeb lokalnych, urządzenia sportu i rekreacji, zieleń urządzona, obiekty małej architektury.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MW1

- 1) Minimalna powierzchnia terenu pod zieleń urządzoną 30% powierzchni działki,
- 2) Liczba miejsc postojowych zgodnie z § 3, ust.1, pkt. 3b.

4. Forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:

- 1) Wysokość zabudowy nie mniej niż 8,5m nie więcej niż 12,0m, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 2) Dachy nowych, przebudowywanych oraz nadbudowywanych budynków jako dwuspadowe symetryczne lub dachy czterospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° – 47° , bądź płaskie z attyką,
- 3) Kolorystyka elewacji pastelowa, natomiast pokrycia dachowego czerwono brązowa, brązowa lub ceramiki budowlanej

§ 9

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW2 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – o pow. ok. 0,72ha.**

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Dopuszcza się:
 - 1) Usługi wbudowane o pow. użytkowej do 60% pow. budynku:
 - a) służące realizacji celów publicznych,
 - b) umożliwiające realizację przedsięwzięć komercyjnych w zakresie : usług handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, obsługi finansowej, edukacji, ochrony zdrowia, kultury oraz biura, ,
 - 2) Urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 3) Ulice dojazdowe, miejsca postojowe, ciągi piesze i rowerowe,
 - 4) Zieleń urządzoną i place zabaw dla dzieci.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MW2
 - 1) Minimalna powierzchnia terenu jaka powinna być wykorzystana pod zieleń urządzoną wynosić powinna 25% powierzchni działki,

- 2) Liczba miejsc postojowych zgodnie z § 3, ust1, pkt. 3b.,
- 3) Wymagane jest zachowanie i rehabilitacja istniejących wartościowych zespołów zieleni w granicach terenu.
4. Forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
 - 1) Wysokość zabudowy nie może być większa niż 15,0m, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - 2) Dachy dwu lub jednospadowe, o spadkach głównych połaci dachowych nie mniej niż 12° nie więcej niż 45° ,
 - 3) Kolorystyka elewacji pastelowa, natomiast pokrycia dachowego czerwono brązowa, brązowa lub ceramiki budowlanej.

§ 10

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U1 - Tereny zabudowy usługowej, komercyjnej – o pow. ok. 1,99ha.**

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) Zabudowa usługowa – obiekty i urządzenia umożliwiające realizację przedsięwzięć komercyjnych w zakresie usług, handlu, gastronomii, obsługi finansowej, edukacji, kultury, rozrywki, obsługi turystyki, ochrony zdrowia, rzemiosła usługowego oraz biura,
 - 2) Zabudowa usługowa – obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych w zakresie administracji i kultury,
 - 3) Mieszkania wbudowane w obiekty usługowe, z wyłączeniem parterów.
2. Dopuszcza się:
 - 1) Parkingi i garaże wbudowane w obiekty usługowe
 - 2) Ulice dojazdowe,
 - 3) Zieleń urządzona – zieleńce, skwery,
 - 4) Urządzenia infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu.
3. Zasady i standardy zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 1) Zapewnienie miejsc postojowych służących obsłudze terenu U1 zgodnie z § 3, ust.1, pkt. 3c., miejsca postojowe wbudowane w obiekty, dopuszcza się lokalizację 10% miejsc postojowych w terenie otwartym, oraz po jednym miejscu postojowym w garażu wolnostojącym przypadającym na jedną działkę budowlaną,
 - 2) Minimalna powierzchnia terenu jaka powinna być wykorzystana pod zieleni urządzoną wynosić powinna 20% powierzchni działki.
4. Forma architektoniczna powinna spełniać wymagania:

- 1) Wysokość nie może być większa niż 14 m, a niższa niż 10 m, w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 2) Dachy dwu lub wielospadowe, o spadkach głównych połaci dachowych nie mniej niż 12° nie więcej niż 45° ,
- 3) Kolorystyka elewacji pastelowa, natomiast pokrycia dachowego czerwono brązowa, brązowa lub ceramiki budowlanej.

§ 11

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U2, U3**

– Tereny koncentracji usług – o pow. ok. 2,43ha.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) Zabudowa usługowa – obiekty i urządzenia umożliwiające realizację przedsięwzięć komercyjnych w zakresie handlu, gastronomii, obsługi biznesu, administracji gospodarczej, finansowej, obsługi turystyki oraz biura,
- 2) Zabudowa usługowa – obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych w zakresie oświaty, zdrowia, administracji i kultury,
- 3) Utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

2. Dopuszcza się:

- 1) Ciągi piesze
- 2) Parkingi i garaże wbudowane oraz ulice dojazdowe,
- 3) Zieleń urządzona – zieleńce, skwery,
- 4) Urządzenia infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu.

3. Zasady i standardy zabudowy i zagospodarowania terenu;

- 1) Udział funkcji usługowych nie mniej niż 50% powierzchni terenu działki lub powierzchni użytkowej obiektu,
- 2) Minimalna powierzchnia terenu pod zieleń urządzoną nie mniej niż 20% powierzchni działki,
- 3) Zapewnienie miejsc postojowych służących obsłudze terenu U2, U3 zgodnie z § 3, pkt.1, ust. 3 c i d, miejsca postojowe wbudowane w obiekty, dopuszcza się lokalizację 10% miejsc postojowych w terenie otwartym,

4. Forma architektoniczna powinna spełniać wymagania:

- 1) Ograniczenie wysokości zabudowy do wysokości nie kolidującej z ochroną sylwety Zespołu Staromiejskiego; nie mniejsza niż 9 m i nie większa niż 15 m, w rozumieniu przepisów odrębnych,

- 2) Elewacje wyeksponowane od strony przestrzeni publicznych i ulic ze wspólną stylistyką.

§ 12

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **PM1, PM2, PM3 - miejskie przestrzenie publiczne - o pow. ok.0,57ha.**

1. Przeznaczenie podstawowe - komunikacja piesza z urządzeniami towarzyszącymi,
2. Przeznaczenie towarzyszące:
 - 1) Niezbędna komunikacja kołowa zapewniająca obsługę otaczających terenów mieszkaniowych i usługowych,
 - 2) Zieleń miejską wysoką i niską,
 - 3) Zieleń urządzona – zieleńce, skwery,
 - 4) Urządzenia infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu.
3. Wyklucza się lokalizację wolnostojących pojedynczych garaży i zespołów garaży boksowych
4. Zasady i standardy zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 1) Zagospodarowanie placu przy ulicy Kościuszki – **PM1** :
 - a) plac **PM1** - urządzony trawnik i przestrzeń utwardzona dla ruchu pieszego z głównym dojściem z placu do ulicy Kościuszki na linii wlotu ulicy Mickiewicza do ulicy Kościuszki,
 - b) południową pierzeję placu należy uformować przez zabudowę z zachowaniem w parterze przestrzeni otwartej służącej jako loggia widokowa,
 - c) centrum płyty placu należy zaakcentować dominantą – elementem rzeźbiarskim, architektonicznym; dopuszcza się formy przestrzenne z użyciem wody,
 - d) oświetlenie płyty placu winno eksponować walory całości kompozycji.
 - 2) Zagospodarowanie placu przy ulicy Gieli - **PM2**, a także terenu ciągu wielofunkcyjnego - **PM3**:
 - a) nawierzchnia płyty placu i chodników komponowana z zastosowaniem drobnowymiarowych, barwionych elementów z betonu prasowanego i elementów naturalnego kamienia w barwach naturalnych,

- b) zieleń urządzona powinna towarzyszyć lokalizacji miejsc wypoczynku, zajmując nie więcej niż 20% powierzchni terenu **PM3** oraz tworzyć szpalery drzew i krzewów,
- c) ciąg pieszo – jezdny wkomponowany w oś terenu **PM3** powinien mieć nawierzchnię wspólną dla ruchu pieszego i kołowego, bez wydzielenia krawężnikiem ruchu pieszego, o szerokości ok. 6 m; nawierzchnia winna być estetyczna, z zastosowaniem materiałów naturalnych lub naturalnopodobnych,
- d) obowiązuje umieszczenie elementów małej architektury (ławki, murki, kosze na śmieci, gabloty, tablice informacyjne, pacholki, budki telefoniczne, gazony, etc.) i oświetlenia o jednnorodnej formie plastycznej,
- e) centrum płyty placu winno być zaakcentowane dominantą – elementem rzeźbiarskim, architektonicznym; dopuszcza się formy przestrzenne z użyciem wody,
- f) oświetlenie budynków sąsiadujących z placem **PM2** i ciągiem **PM3** winno eksponować ich walory architektoniczne a oświetlenie płyty placu walory całości kompozycji.

§ 13

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZN** - **Tereny zieleni nieurządzonej - o pow. ok. 0,15ha**

1. Podstawowe przeznaczenie terenu - tereny zieleni nieurządzonej przy brzegu Potoku Płowieckiego
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) Mur oporowy przy przebudowie koryta potoku Płowieckiego,
 - 2) Inne obiekty budowlane związane z przebudową potoku Płowieckiego,
 - 3) Urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się przebudowę koryta potoku Płowieckiego teren zagospodarować pod zieleń niską związaną z obudową biologiczną cieku wodnego,
4. Zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych nie związanych z funkcjonowaniem cieku wodnego.

§ 14

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KP** -

Tereny parkingów - o pow. ok. 0,47ha

1. Podstawowe przeznaczenie terenu - parkingi jedno i wielopoziomowe,
2. Przeznaczenie towarzyszące:
 - 1) Tereny zieleni izolacyjnej,
 - 2) Urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi wydzielonych terenów KP,
3. Zasady i standardy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Wykluczenie lokalizacji i wykorzystania garaży do prowadzenia działalności gospodarczej,
 - 2) Zachowanie istniejącej wartościowej zieleni wysokiej,
 - 3) Zapewnienia odwodnienia powierzchni parkingów polegające na ujęciu wód opadowych z odprowadzeniem do kanalizacji miejskiej po uprzednim oczyszczeniu.

§ 15

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KU** -

Tereny urządzeń komunikacyjnych - o pow. ok. 0,56ha

1. Podstawowe przeznaczenie terenu - obiekty związane z komunikacją publiczną oraz towarzyszące urządzenia terenowe,
2. Przeznaczenie towarzyszące:
 - 1) Obiekty usług handlu i gastronomii o pow. zabudowy pojedynczego obiektu nie mniej niż 50 m², nie więcej niż 100 m², wysokość obiektów do 7,0m w rozumieniu przepisów odrębnych.
 - 2) Urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 3) Zieleń urządzona.
3. Zasady i standardy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Utrzymanie jednolitego charakteru architektonicznego nowych obiektów w zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych ścian i dachów,
 - 2) Wykluczenie lokalizacji tymczasowych obiektów usług handlu i gastronomii,
 - 3) Zachowanie istniejącej wartościowej zieleni wysokiej,
 - 4) Zapewnienia odwodnienia miejsc postojowych polegające na ujęciu wód opadowych z odprowadzeniem do kanalizacji miejskiej po uprzednim oczyszczeniu.

§ 16

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDL1, KDL2, KDL3, KDD1, KDD2, KDD3 – Tereny urządzeń komunikacyjnych** (zgodnie z § 5) - o pow. ok. **1,46ha**, w tym:

1.przeznaczenie podstawowe pod:

- 1) Trasy komunikacyjne,
- 2) Obiekty usług komunikacyjnych;

2.przeznaczenie dopuszczalne pod:

- 1) Parkingi niezbędne do obsługi wyznaczonych terenów urządzeń komunikacyjnych,
- 2) Zieleń urządzoną i izolacyjną,
- 3) Obiekty izolujące od uciążliwości ruchu samochodowego,
- 4) Urządzenia towarzyszącej sieci i urządzeń podziemnej infrastruktury technicznej.

§ 17

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **G – Tereny stacji redukcyjno - gazowej** - o pow. ok. **0,04ha**.

- 1.Teren przeznaczony pod budynek stacji redukcyjno – gazowej.
- 2.Dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę budynku stacji redukcyjno – gazowej, przy zachowaniu wysokości obiektów do 7,0m w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 3.Dostępność komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem KDL2.

§ 18

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **W – Tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę** - o pow. ok. **0,01ha**.

1. Teren przeznaczony pod budowę obiektu technologicznego – strefowej hydrofornii wody.
2. Budynek hydrofornii strefowej wolnostojący, jednokondygnacyjny o pow. zabudowy do 20m².
- 3.Dostępność komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem KDD1.

§ 19

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych** - o pow. ok. **0,01ha**.

1. Teren przeznacza się pod wolnostojący budynek stacji transformatorowej.
2. Budynek stacji parterowy, wysokość budynku wynikająca z uwarunkowań technologicznych jednak nie większa, niż 4,5 m, dach wielospadowy o nachyleniu połąci w granicach 20-25° pokryty blachą profilowaną w barwie grafitowej, elewacje jasne pastelowe w barwie neutralnej w krajobrazie z zastosowaniem ceramiki elewacyjnej,
3. Dowiązania i wyprowadzenia linii elektroenergetycznych do i z stacji wyłącznie systemem kablowym doziemnym.
4. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem KDD1.

IV

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20

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

- dla terenów **MN, MW1, MW2** – 30%,
- dla terenów **U1, U2, U3** – 30%,
- dla terenów **PM1, PM2, PM3, ZN, KU, KP** – 5%.
- dla terenów **KDL1, KDL2, KDL3, KDD1, KDD2, KDD3, G, W, E** – 0%.

§ 21

Wykonanie uchwały zleca się Burmistrzowi Miasta Sanoka.

§ 22

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

***Przewodnicząca
Rady Miasta***

Janina Sadowska