

UCHWAŁA Nr LXXXIII/ 764 / 23

R a d y M i a s t a S a n o k a

z dnia 31 sierpnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w mieście Sanok w dzielnicy Dąbrówka, o nazwie „Stankiewicza, Witosa - II”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z Uchwałą Nr LXV/580/22 Rady Miasta Sanoka z dnia 25 sierpnia 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sanoka, uchwalonego uchwałą Nr LV/479/22 Rady Miasta Sanoka z dnia 27 stycznia 2022 r. z późniejszymi zmianami,

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

Rozdział 1

Ustalenia Ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w mieście Sanok w dzielnicy Dąbrówka, o nazwie „Stankiewicza, Witosa - II”, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 4,73 ha, którego granice przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 3 – dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu określającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania lica zewnętrznych ścian budynku oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono. Linia ta nie dotyczy okapów, gzymsów, schodów i pochylni, wykuszy, balkonów i tarasów wystających przed lico budynku do 1,5 m;
- 2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 3) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

- 4) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe lub literowo-cyfrowe przypisane terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie terenu, a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym oznaczeniu literowym;
- 5) dojeździe niewyznaczonym – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany dojazd, który nie został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zapewniający obsługę komunikacyjną działek budowlanych.

§ 3. 1.Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli;
 - 5) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
 - 6) pas techniczny linii elektroenergetycznej średniego napięcia.
2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów

§ 4. W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

- 1) 1MNW, 2MNW, 3MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) UZ – teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 3) US – teren usług sportu i rekreacji;
- 4) P – teren produkcji;
- 5) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 6) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 5. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych i zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się usytuowanie budynków i paneli fotowoltaicznych zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na rysunku planu;
- 2) zachowuje się istniejącą zabudowę położoną pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, dopuszczając jej przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków lub części budynków położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu pod warunkiem, iż rozbudowa i nadbudowa nastąpi z zachowaniem wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków bez konieczności zmiany geometrii dachu;

- 5) ustala się maksymalną wysokość konstrukcji wsporczych sieci elektroenergetycznych, słupów oraz masztów, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – 16 m;
- 6) wyznaczone w ustaleniach szczegółowych minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dla których wyznacza się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 5 m².

§ 6. Ustalenia w zakresie kolorystyki i okładzin zewnętrznych budynków:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki dachów spośród odcieni kolorów: brązowego, czerwonego, bordowego, grafitowego, szarego;
- 2) nakaz stosowania kolorystyki elewacji spośród odcieni kolorów: białego, beżowego, zielonego, szarego i grafitowego;
- 3) nakaz, o którym mowa pkt 2 nie dotyczy:
 - a) kolorystyki elewacji wynikającej z zastosowania materiałów elewacyjnych z drewna, cegły, kamienia, betonu i szkła,
 - b) elementów elewacji prezentujących nazwę i logo podmiotu gospodarczego prowadzącego działalność na danej działce budowlanej;
- 4) zakaz stosowania okładzin zewnętrznych budynku z materiałów typu siding.

§ 7. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, iż dla wszystkich terenów do czasu realizacji przeznaczenia terenu określonego niniejszą uchwałą zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 8. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie Miasta Sanoka.

§ 9. Wskazuje się, że część obszaru planu położona jest w obszarze i terenie górniczym „Sanok-Zabłotce-2”, wyznaczonym decyzją Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 3 stycznia 1997 r., znak BKK/MN/10/96/97.

Rozdział 5

Szczególne warunki zagospodarowania terenów

§ 10. 1. Wyznacza się pas techniczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 15 m, po 7,5 m od osi linii;

2. W pasie technicznym, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizowania w budynkach pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) maksymalna wysokość zieleni do 3 m.

§ 11. 1. Wyznacza się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związaną z możliwością lokalizacji farm fotowoltaicznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW, która została wskazana na rysunku w planu w części terenu oznaczonego symbolem P.

2. W strefie ochronnej, o której mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz realizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu oznaczonego symbolem P.

3. Wszelkie ponadnormatywne oddziaływania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW, nie mogą przekroczyć granic strefy ochronnej, o której mowa w ust. 1.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działek:
 - a) w terenie oznaczonym symbolem UZ, US, P – 4000 m²,
 - b) w terenie oznaczonym symbolem 1MNW – 900 m²,
 - c) w terenie oznaczonym symbolem 2MNW, 3MNW – 800 m²;
- 3) ustala się minimalny front działki:
 - a) w terenie oznaczonym symbolem UZ, US, P – 40 m,
 - b) w terenie oznaczonym symbolem 1MNW – 20 m,
 - c) w terenie oznaczonym symbolem 2MNW, 3MNW – 26 m;
- 4) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90° z tolerancją 15°;
- 5) ustalenia zawarte w pkt 2, 3 i 4 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1. Wskazuje się drogę publiczną oznaczoną symbolem KDD, która zapewnia obsługę terenów objętych planem zarówno w zakresie połączeń z układem transportowo-komunikacyjnym miasta jak i z układem transportowo-komunikacyjnym ponadlokalnym.
2. Uzupełnienie publicznego układu drogowego stanowi teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem KR.
3. W obszarze planu dopuszcza się realizację dojazdów niewyznaczonych, pod warunkiem zachowania szerokości dojazdu nie mniej niż 5 m.
4. Zasady obsługi parkingowej, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu;

- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – minimum 2 miejsca na jeden budynek mieszkalny oraz minimum 1 miejsce dla lokalu usługowego w budynku mieszkalnym;
- 3) dla terenu usług zdrowia i pomocy społecznej – minimum 50 miejsc, w tym minimum 4 miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) dla terenu usług sportu i rekreacji - minimum 30 miejsc, w tym minimum 3 miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) dla terenu produkcji – minimum 3 miejsca na 10 zatrudnionych oraz minimum 2 miejsca dla inwestycji z zakresu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego, o mocy przekraczającej 500 kW.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Zachowuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy.

2. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej przeznacza się tereny komunikacji drogowej oznaczone symbolami KDD oraz KR.

3. Dopuszcza się budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach 1MNW, 2MNW, 3MNW, US, UZ, P pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

4. W zakresie sieci wodociągowej ustala się:

- 1) zasilanie w wodę z ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu, za pośrednictwem istniejącego lub projektowanego wodociągu;
- 2) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci rozdzielczej, o średnicy nie mniejszej niż 125 mm, zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu.

5. W zakresie sieci kanalizacyjnej sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a następnie oczyszczanie w oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 2) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 90 mm dla przewodów tłocznych i 200 mm dla przewodów grawitacyjnych, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;
- 3) w przypadku braku możliwości wpięcia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie indywidualnych zbiorników bezodpływowych.

6. W zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
- 2) w przypadku braku możliwości wpięcia do sieci kanalizacji deszczowej lub braku odpowiedniej przepustowości sieci, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu;
- 3) rozwój systemu kanalizacji deszczowej poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 250 mm.

7. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:

- 1) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę i rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne.

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

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń.

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

Rozdział 9

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 15. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które są tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych symbolami UZ, US i KDD.

Rozdział 10

Ustalenia szczegółowe - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **1MNW – o powierzchni ok. 0,40 ha, 2MNW – o powierzchni ok. 0,18 ha, 3MNW – o powierzchni ok. 0,13 ha:**

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków 10,0 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży 6,0 m,
 - b) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 4,0 m, z zastrzeżeniem § 5 pkt. 5,
 - c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – 2,
 - d) budynki gospodarcze i garażowe wyłącznie jako jednokondygnacyjne,
 - e) formy dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych:
 - dla terenu 1MNW: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia pomiędzy 12°–45°,
 - dla terenu 2MNW, 3MNW: dachy dwuspadowe, symetryczne lub czterospadowe o kącie nachylenia pomiędzy 25°–45°, przy czym zakazuje się realizacji dachów kopertowych, asymetrycznych, pulpitowych, uskokowych,
 - f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01,
 - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,5,
 - h) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - i) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla terenu:
 - a) 1MNW – 900 m²,
 - b) 2MNW, 3MNW – 800 m²;
- 4) wskazana w pkt 3 minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie dotyczy działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu:
 - a) 1MNW z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu, stanowiącej działki nr 2440/1 i 41/4 (obręb Dąbrówka),
 - b) 2 MNW z drogi oznaczonej symbolem KDD,
 - c) 3MNW z drogi oznaczonej symbolem KR;
- 6) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem UZ – o powierzchni ok. 0,99 ha:

- 1) przeznaczenie – teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację parkingów, zieleni urządzonej, zbiorników wodnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków usługowych - 15,0 m,
 - b) maksymalna wysokość pozostałych budynków - 7,0 m,
 - c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m, z zastrzeżeniem § 5 pkt. 5,
 - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków usługowych – 3,
 - e) budynki gospodarcze i garażowe wyłącznie jako jednokondygnacyjne,
 - f) formy dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01,
 - h) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1,2,
 - i) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%,
 - j) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 4000 m², przy czym powierzchnia ta nie dotyczy nowych działek:
 - a) pod dojazdy niewyznaczone,
 - b) pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem KDD;

- 6) stawka służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 10%.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem US – o powierzchni ok. 1,12 ha:

- 1) przeznaczenie – teren usług sportu i rekreacji;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację parkingów, zieleni urządzonej, zbiorników wodnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków usługowych z zakresu obsługi sportu i rekreacji - 12,0 m,
 - b) maksymalna wysokość pozostałych budynków - 7,0 m,
 - c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m, z zastrzeżeniem § 5 pkt. 5,
 - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków usługowych z zakresu obsługi sportu i rekreacji – 2,
 - e) budynki gospodarcze i garażowe wyłącznie jako jednokondygnacyjne,
 - f) formy dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia pomiędzy 12° – 45°,
 - g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01,
 - h) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,7,
 - i) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
 - j) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 4000 m², przy czym powierzchnia ta nie dotyczy nowych działek:
 - a) pod dojazdy niewyznaczone,
 - b) pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem KDD oraz z drogi stanowiącej działkę nr 76/1 i 219/8 (obręb Dąbrówka);
- 6) stawka służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem P – o powierzchni ok. 1,43 ha:

- 1) przeznaczenie – teren produkcji;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren elektrowni wiatrowej,
 - b) teren przemysłu portowego;

- 3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację parkingów, zieleni urządzonej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zabudowę urządzeń wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego, o mocy przekraczającej 500kW;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków - 12,0 m,
 - b) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych - 5,0 m, z zastrzeżeniem § 5 pkt. 5,
 - c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
 - d) formy dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 30°,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1,2,
 - g) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem KDD oraz z drogi stanowiącej działkę nr 76/1 i 219/8 (obręb Dąbrówka);
- 6) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: KDD – o powierzchni ok. 0,37 ha:

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 9,7 m do 16,5 m;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: KR – o powierzchni ok. 0,1 ha:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających drogi od 5,8 m do 13,1 m zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

Rozdział 11

Ustalenia końcowe

§ 22. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru usług publicznych i budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z usługami „Stankiewicza, Witosa” uchwalonego uchwałą nr XLV/397/2001 Rady Miasta Sanoka z dnia 11 września 2001 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego Nr 77 poz. 1350 z dnia 20 października 2001 r.).

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sanoka.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

**Przewodniczący
Rady Miasta**

Andrzej Romaniak