(projekt do wyłożenia
w dniach **26.11-24.12.2010**)

**UCHWAŁA NR……
RADY MIASTA SANOKA
z dnia …...……..…r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Śródmieście Miasta Sanoka o nazwie „Orzeszkowa I”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Sanoka uchwalonego uchwałą Nr XV/109/99 Rady Miasta Sanoka z dnia 29.06.1999 r

**RADA MIASTA SANOKA
uchwala, co następuje:**

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Śródmieście Miasta Sanoka o nazwie **„Orzeszkowa I”,** zwany dalej planem.

2.Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 - graficzny, stanowiący rysunek planu wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Miasta Sanoka oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. **1.** Plan obejmuje obszar o powierzchni około **2,26 ha** położony w Sanoku w dzielnicy Śródmieście pomiędzy ulicami: Żwirki i Wigury, Mickiewicza, Królowej Bony, a ciągiem pieszym o nazwie **„Orzeszkowa I”** w granicach oznaczonych na rysunku planu.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu, który obowiązuje w zakresie zastosowanych na nim oznaczeń planu jako obowiązujące.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) przeznaczeniu terenu należy przez to rozumieć funkcję terenu ustaloną w niniejszym planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego;
2) usługach komercyjnych należy przez to rozumieć działalność służącą zaspakajaniu potrzeb mieszkańców, wykonywaną w celu uzyskania korzyści majątkowych;
3) obowiązującej linii zabudowy należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której należy sytuować jedną z elewacji nowo realizowanych budynków.

§ 4. Przy zagospodarowaniu obszaru objętego planem uwzględnić przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej.

§ 5. Na obszarze planu dopuszcza się:

1) przebudowę, budowę nowych przyłączy, rozbudowę o 50% lub zmniejszenie o 50% istniejących parametrów, przełożenie lub przystosowanie do nowej funkcji istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym zmianę ich parametrów, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie;
2) wydzielenie działek budowlanych z przeznaczeniem pod lokalizację niezbędnych dla obsługi terenów urządzeń infrastruktury technicznej w szczególności stacji transformatorowych, stacji redukcyjnych gazu, przepompowni ścieków;
3) wydzielenie dróg wewnętrznych;
4) przy budowie, rozbudowie lub przebudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

§ 6. W granicach planu ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowo-literowymi;

1) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym 1MW, 2MW o łącznej powierzchni około 0,73 ha;
2) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni około 0,21 ha;
3) **U** – tereny zabudowy usługowej komercyjnej, w tym 1U, 2U, 3U o łącznej powierzchni około 0,54 ha;
4) **ZI** – teren zieleni izolacyjnej o powierzchni około 0,04 ha;
5) **1KD-GP** – teren pod poszerzenie drogi głównej ruchu przyspieszonego (2KD-GP znajdującej się poza obszarem objętym planem) o powierzchni około 0,03 ha;
6) **KDW** – teren drogi wewnętrznej o powierzchni około 0,16 ha;
7) **KX** – tereny ciągów pieszo-jezdnych, w tym 1KX, 2KX, 3KX, 4KX o łącznej powierzchni około 0,15 ha;
8) **KS** – tereny parkingów, w tym 1KS, 2KS o łącznej powierzchni około 0,40 ha.

§ 7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

1. Nakazuje się:

1) stosowanie dostępnych rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego i zdrowia ludzi,
2) stosowanie do celów grzewczych źródeł energii cieplnej opartych na paliwach ekologicznych

2. poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać dopuszczalnego poziomu:

1)dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: MN, MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U - jak dla terenów zabudowy usługowej.

3. racjonalne wykorzystanie gruntów na cele zabudowy, przy zachowaniu ustalonych w planie parametrów dotyczących wskaźnika zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej.

§ 8. 1. **Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej Ø 200 przebiegającej w obszarze planu;
2) zasilanie w energię elektryczną z istniejących napowietrznych i kablowych linii energetycznych niskiego NN i średniego napięcia SN przebiegających w obszarze planu;
3) zaopatrzenie w gaz z istniejących gazociągów niskiego napięcia przebiegających w obszarze planu;
4) odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej Ø 300 przebiegającej w obszarze planu i poza jego obszarem z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków;
5) odprowadzenie ścieków powstających w wyniku prowadzonej działalności usługowej rozwiązać indywidualnie w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód i gruntu;
6) odprowadzenie wód opadowych z dachów i zadaszeń powierzchniowo po terenie własnym, docelowo do kanalizacji deszczowej Ø 300 przebiegającej w obszarze planu;
7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie (drogi, place, parkingi) rozwiązać w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i podziemnych;
8) ogrzewanie obiektów indywidualne lub grupowe z zastosowaniem źródeł energii cieplnej nie powodujących pogorszenia „niskiej" emisji zanieczyszczeń do powietrza;
9) usługi telekomunikacyjne poprzez sieć przewodową nadziemną, w systemie kablowym podziemnym przebiegających w obszarze planu oraz sieci bezprzewodowe z urządzeniami radiowego systemu dostępowego;
10) przy budowie lub przebudowie, rozbudowie, zmianie parametrów istniejącej sieci wodociągowej należy zapewnić stanowiska czerpania wody do celów przeciwpożarowych.

2. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg.

3. Dopuszcza się:

1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg (w szczególności w terenie zieleni izolacyjnej oznaczonej na rysunku planu symbolem ZI) pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem;
2) lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej z zakresu łączności publicznej oraz lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3) inne niż ustalone w § 8 ust. 1 pkt 1 – 3 pkt 7 - 9 niniejszej uchwały rozwiązania przy uwzględnieniu pozostałych zasad obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 9 Ustala się zasady gospodarki odpadami:

1) gromadzenie odpadów komunalnych, segregacja oraz ich usuwanie z obszaru planu na zasadach obowiązujących w Gminie Miasta Sanoka;

2) magazynowanie odpadów powstających w wyniku prowadzenia działalności usługowej oraz ich usuwanie rozwiązać w sposób nie zagrażający środowisku i terenom sąsiednim;

§ 10. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem tworzą:

1) droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem KDW powiązana z układem zewnętrznym:
   a) drogą lokalną publiczną (znajdującą się poza obszarem objętym planu) oznaczoną na rysunku planu symbolem 2 KDL,
   b) ulicą lokalną publiczną (znajdującą się poza obszarem planu) oznaczoną na rysunku planu symbolem 1 KDL – poprzez projektowany ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem 2KX;
2) ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem 1KX, 2KX, 3KX, 4KX;

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 11. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW.

1. **Zasady zagospodarowania terenu:**
   1) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
      a) 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi lokalnej publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDL (znajdującej się poza obszarem planu);
      b) 4,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi lokalnej publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDL (znajdującej się poza obszarem planu);
      c) nie mniej niż 4 m – od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW;
      d) 4,0 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo- jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KX, 2KX, 3KX, 4KX
   2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW nie większa niż 60%;
   3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25% terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW;
   4) urządzenie placu zabaw dla dzieci i wypoczynku dla osób starszych;
   5) zagospodarowanie terenu w sposób zapewniający możliwość poruszania się osób niepełnosprawnych;
   6) zagospodarowanie nie mniej niż 3 % powierzchni terenu otoczenia budynków mieszkalnych w formie zieleni urządzonej;
   7) zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości co najmniej jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie, w tym na terenie oznaczonym symbolem 1MW i na parkingu ogólnodostępnym oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KS.
2. **Cechy zabudowy:**
   1) wysokość zabudowy - do trzech kondygnacji nadziemnych, nie wyższa niż 15,0 m od poziomu terenu do szczytu głównej kalenicy dachu;
   2) geometria dachów: dachy budynków dwu lub wielospadowe, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 15º do 45°;
   3) pokrycie dachów – dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, matowe w kolorze czerwonym, czerwonobrązowym lub naturalnej ceramiki budowlanej;
   4) elewacje budynków maksymalnie w dwóch kolorach, nie licząc odcieni.

3. **Obsługa komunikacyjna terenu** z drogi lokalnej publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDL (znajdującej się poza obszarem planu) poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW oraz ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem 2KX i 1KX.

4. **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8 niniejszej uchwały.

5. **Dopuszcza się:**
   1) lokalizację usług wbudowanych w kubaturę budynków w parterze o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni użytkowej budynku: dla realizacji przedsięwzięć komercyjnych w szczególności w zakresie: małej gastronomii, rzemiosła usługowego, ochrony zdrowia oraz handlu;
   2) lokalizację powiązanych z drogą wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW - ciągów pieszych;
   3) lokalizację obiektów małej architektury;
   4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi obszaru planu, w szczególności stacji transformatorowej, przy czym:

   - powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 120,0 m^2;
   - zapewnić dostępność komunikacyjną,
   - budynek stacji parterowy o wysokości do najwyższego punktu dachu nie większej niż 4,5 m;
   - dach budynku wielospadowy o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 25° lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej do 15°;

§ 12. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2MW.

1. **Zasady zagospodarowania terenu:**
   1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
      a) nie mniej niż 4,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW,
      b) istniejąca linia zabudowy od ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KX, zgodnie z rysunkiem planu;
   2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW nie większa niż 60%;
   3) udział powierzchni biologicznie czynnej, w tym pod zieleń urządzoną nie najmniejszy niż 25% powierzchni terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW;
   4) zapewnienie placu zabaw dla dzieci i wypoczynku dla osób starszych;
   5) zagospodarowanie terenu w sposób zapewniający możliwość poruszania się osób niepełnosprawnych;
   6) zagospodarowanie nie mniej niż 3% powierzchni terenu otoczenia budynków mieszkalnych w formie zieleni urządzonej;
   7) urządzenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości co najmniej jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie, w tym na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MW i na parkingu ogólnodostępnym oznaczonym na rysunku planu symbolem 2KS.

2. **Cechy zabudowy:**
   1) wysokość zabudowy – do trzech kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 15,0 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy dachu;
   2) geometria dachów: dachy budynków dwu lub wielospadowe, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do $45°$;

3) pokrycie dachów – dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, matowe w kolorze czerwonym, czerwonobrązowym lub naturalnej ceramiki budowlanej;
4) elewacje budynków maksymalnie w dwóch kolorach, nie licząc odcieni.

3. **Obsługa komunikacyjna terenu** z drogi lokalnej publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL (znajdującej się poza obszarem planu) poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW oraz ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem 4KX.
4. **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8 niniejszej uchwały.

5. **Dopuszcza się:**
1) lokalizację zespołu jednopoziomowych garaży wieloboksowych;
2) lokalizację usług wbudowanych w kubaturę budynków mieszkalnych – w parterze o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni użytkowej budynku: dla realizacji przedsięwzięć komercyjnych w zakresie: usług, małej gastronomii, rzemiosła usługowego, ochrony zdrowia oraz handlu,
3) lokalizację obiektów małej architektury;
4) lokalizację niezbędnych dla obsługi terenu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności stacji transformatorowej.
5) lokalizację obiektów małej architektury;
6) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w szczególności stacji transformatorowej przy czym:
   a) zapewnić obsługę komunikacyjną;
   b) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 120 m^2;
   c) budynek stacji parterowy o wysokości nie większej niż 4,50 m;
   d) dach budynku wielospadowy o kątach nachylenia połaci dachowych od 20°-25° lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej do 15°

§ 13. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN.

1. **Zasady zagospodarowania:**
1) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
   a) nie mniej niż 4,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi lokalnej publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDL - (znajdującej się poza obszarem planu),
   b) 4,0 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KX;
2) zapewnić w granicach każdej działki budowlanej miejsca postojowe dla samochodów w ilości:
   a) dla funkcji mieszkalnej nie mniej niż jedno miejsce postojowe nie licząc miejsca w garażu;
   b) dla funkcji usługowej i handlu nie mniej niż jedno miejsce przypadające na 50m² powierzchni użytkowej.

2. **Cechy zabudowy:**
1) wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych przy zachowaniu wysokości budynku od poziomu terenu do szczytu głównej kalenicy dachu nie większej niż 10,0 m,
b) budynków gospodarczych i garażowych jedna kondygnacja nadziemna przy zachowaniu wysokości budynku od poziomu terenu do szczytu głównej kalenicy dachu nie większej niż 6,0 m;

2) geometria dachów: dachy dwu lub wielospadowe symetryczne, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 20º do 45° z dopuszczeniem lukarn, okien dachowych połaciowych;
3) układ głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej drogi lokalnej publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL (znajdującej się poza obszarem planu);
4) pokrycie dachów blachą, dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, matowe w kolorze naturalnej ceramiki budowlanej;
5) elewacje budynków maksymalnie w dwóch kolorach, nie licząc odcieni;
6) ogrodzenie działek ażurowe o wysokości do 1,80 m.

3. **Obsługa komunikacyjna terenu** z drogi lokalnej publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL (znajdującej się poza obszarem planu), poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW oraz ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem 4KX.

4. **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8 niniejszej uchwały.

5. **Dopuszcza się :**
   1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na jednej działce budowlanej;
   2) lokalizację budynków gospodarczych i garaży indywidualnych w ilości nie większej niż dwa budynki na jednej działce budowlanej;
   3) lokalizację wbudowanych w kubaturę budynków mieszkalnych i gospodarczych funkcji usługowych i handlowych, przy czym powierzchnia użytkowa przeznaczona na usługi i handel nie większa niż 40% powierzchni użytkowej danego budynku;
   4) lokalizację obiektów małej architektury;
   5) sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w granicach działek;
   6) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem zasad określonych przepisami niniejszej uchwały;

6. **Zakazuje się:**
   1) wykonywania ogrodzeń działek od strony dróg z zastosowaniem pełnych przęseł bez względu na rodzaj użytego materiału oraz ogrodzeń ażurowych z prefabrykowanych elementów betonowych;
   2) stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji z tworzyw sztucznych typu: „siding” i blachy falistej;
   3) stosowania w budynkach niezależnie od ich przeznaczenia dachów płaskich i jednospadowych.

§ 14. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U.

1. **Zasady zagospodarowania:**

1) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
   a) w odległości 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi lokalnej publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDL (znajdującej się poza obszarem planu),
   b) w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KX;
2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U nie większa niż 60%;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% powierzchni terenu;
4) należy zapewnić utwardzone miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości jedno miejsce postojowe przypadające na 50m² powierzchni użytkowej usług i nie mniej niż jedno miejsce postojowe/ 10 zatrudnionych, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych;
5) przy zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej;

2. **Cechy zabudowy:**
   1) zabudowa usługowa – obiekty i urządzenia umożliwiające realizację przedsięwzięć komercyjnych w szczególności w zakresie: rzemiosła usługowego, gastronomii, obsługi turystyki oraz handlu;
   2) wysokość obiektów do trzech kondygnacji, nie większa niż 15,0 m od poziomu terenu do szczytu głównej kalenicy dachu;
   3) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 15º do 45°;
   4) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną lub dachówkopodobnym;
   5) elewacje budynków maksymalnie w dwóch kolorach, nie licząc odcieni.
3. **Obsługa komunikacyjna** z drogi lokalnej publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL (znajdującej się poza obszarem planu) i poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem 2KX.
4. **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8 niniejszej uchwały.
5. **Dopuszcza się:**
   1) lokalizację pomieszczeń mieszkalnych w obiektach usługowych z wyłączeniem parterów pod warunkiem, że pomieszczenia mieszkalne nie przekroczą 30% powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
   2) lokalizację przejść pieszo-jezdnych.
6. **Zakazuje się** stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji obiektów z tworzyw sztucznych typu „siding” i blachy falistej;

§ 15. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy usługowej komercyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U.

1. **Zasady zagospodarowania:**
   1) należy zachować linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
      a) obowiązującą linię zabudowy w odległości 12,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD-GP (znajdującej się poza obszarem planu),

b) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi lokalnej publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL (znajdującej się poza obszarem planu),

c) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości nie mniejszej niż 4,0 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KX,

d) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu oznaczonego na rysunku planu 2U nie większa niż 60%;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni terenu;

4) należy zapewnić utwardzone miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości jedno miejsce postojowe przypadające na 50m² powierzchni użytkowej usług i nie mniej niż jedno miejsce postojowe/ 10 zatrudnionych, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych;

5) przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej;

6) teren wokół obiektów należy zagospodarować w formie zieleni średnio wysokiej i niskiej-zimozielonej

2. **Cechy zabudowy:**
   1) wysokość zabudowy – nie większa niż 14 m od poziomu terenu do szczytu głównej kalenicy dachu;
   2) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 20º do 45°;
   3) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, matowe utrzymane w kolorze naturalnej ceramiki budowlanej ;
   4) elewacje budynków maksymalnie w dwóch kolorach, nie licząc odcieni.

3. **Obsługa komunikacyjna** z drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD-GP poprzez drogę lokalną publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1 KDL (znajdujące się poza obszarem planu) i poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem 2KX. Dopuszcza się wyjazd z terenu 2U na zasadzie prawo skrętu na drogę krajową główną ruchu przyspieszonego oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KD – GP (znajdującą się poza obszarem planu) pod warunkiem rozwiązania zjazdu zapewniającego zachowanie bezpieczeństwa ruchu na drodze.

4. **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8 niniejszej uchwały.

5. **Dopuszcza się:**
   1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do obsługi terenu;
   2) zagospodarowanie terenu jako jedną działkę;
   3) teren położony pomiędzy linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi lokalnej publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDL(znajdującej się poza obszarem planu) zagospodarować w formie zieleni niskiej z dopuszczeniem miejsc postojowych

6. **Zakazuje się** stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji obiektów z tworzyw sztucznych typu „siding” i blachy falistej.

§ 16. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U.

1. **Zasady zagospodarowania:**
   1) zachować linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
      a) obowiązującą linię zabudowy w odległości 12,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD-GP (znajdującej się poza obszarem planu);
      b) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości nie mniejszej niż 4,0 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KX;
   2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej (lub powierzchni terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U) nie większa niż 60%;
   3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej (lub terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U);
   4) zapewnić utwardzone miejsca postojowe dla samochodów w ilości dostosowanej do programu działalności lecz nie mniej niż jedno miejsce /50 m^2 powierzchni użytkowej usług.
2. **Cechy zabudowy:**
   1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 12,0 m od poziomu terenu do szczytu głównej kalenicy dachu;
   2) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 20º do 45°;
   3) układ głównej kalenicy dachu równoległy lub prostopadły do frontu działki;
   4) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, matowe utrzymane w kolorze naturalnej ceramiki budowlanej;
   5) elewacje budynków maksymalnie w dwóch kolorach, nie licząc odcieni.
3. **Obsługa komunikacyjna terenu** z drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD-GP, z drogi lokalnej publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL (znajdujące się poza obszarem planu), poprzez ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem 2KX, 3KX, drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW.
4. **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej** zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8 niniejszej uchwały.
5. **Dopuszcza się:**
   1) urządzenie zieleni i lokalizację obiektów małej architektury;
   2) lokalizację niezbędnych do obsługi terenu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem;
   3) zagospodarowanie terenu jako jedną działkę budowlaną;
   4) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący w terenie zjazd na drogę główną ruchu przyspieszonego oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KD – GP (znajdującą się poza obszarem planu)
6. **Zakazuje się** stosowania w budynkach niezależnie od ich przeznaczenia dachów płaskich i jednospadowych.

§ 17. Ustala się następujące parametry i zasady zagospodarowania terenu komunikacji na poszerzenie ulicy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD-GP.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD-GP przeznaczonego na poszerzenie drogi głównej ruchu przyspieszonego;

– szerokość w granicach planu od 3,0 m do 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu;

§18. Ustala się następujące parametry i zasady zagospodarowania terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW.

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu nie mniejsza niż 10 m z placem nawrotowym i poszerzeniem w rejonie włączenia do drogi lokalnej publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL (znajdującej się poza obszarem planu);
2) szerokość jezdni nie mniejsza niż 5 m.

§ 19. Ustala się zasady zagospodarowania terenów ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KX, 2KX, 3KX, 4KX.

Szerokość w liniach rozgraniczających od 5 do 6 m zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KS.

1. **Zasady zagospodarowania:**
   1) parking ogólnodostępny, w szczególności dla obsługi:
      a) terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1MW;
      b) ruchu turystycznego;
   2) ilość miejsc postojowych nie więcej niż 80 miejsc;
   3) powierzchnię parkingu należy utwardzić i odwodnić;
   4) zapewnić miejsca postojowe dla potrzeb osób niepełnosprawnych oraz dla rowerów;
   5) teren wokół parkingu zagospodarować zielenią niską i średniowysoką zimozieloną;
   6) przy zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej.

2. **Obsługa komunikacyjna terenu**
   z drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD-GP poprzez drogę lokalną publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1 KDL lub 2 KDL (znajdujące się poza obszarem planu), poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDW i poprzez ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem 2KX i 3KX.

3. **Dopuszcza się** lokalizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności stacji trafo, na zasadach określonych w §12 ust. 5 pkt 6.

§ 21. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KS.

1. **Zasady zagospodarowania:**
   1) parking ogólnodostępny, w szczególności dla obsługi:
      a) terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U, 2U,

b) terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW,
c) ruchu turystycznego;

2) ilość miejsc postojowych terenowych nie większa niż 85 miejsc;
3) powierzchnię parkingu należy utwardzić i odwodnić;
4) zapewnić miejsca postojowe dla potrzeb osób niepełnosprawnych oraz miejsca dla rowerów;
5) nie mniej niż 5 % powierzchni terenu wokół parkingu zagospodarować zielenią niską i średniowysoką zimozieloną;
6) przy zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg przez teren istniejących sieci infrastruktury technicznej.

2. **Obsługa komunikacyjna terenu:**
z drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD-GP poprze ulicę lokalną publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1 KDL (znajdujących się poza obszarem planu), poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW i poprzez ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem 2KX.

3. **Dopuszcza się** lokalizację niezbędnych sieci infrastruktury technicznej w przypadku gdy nie ograniczy to możliwości zagospodarowania tego terenu zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem .

§ 22. Ustala się zasady zagospodarowania dla terenu zieleni izolacyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZI.

1. **Zasady zagospodarowania terenu:**
   1) teren zagospodarować zielenią średniowysoką i wysoką zimozieloną;
   2) przy zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg sieci infrastruktury technicznej.

2. **Dopuszcza się:**
   1) lokalizację obiektów małej architektury;
   2) lokalizację przejścia pieszego o szerokości nie mniejszej niż 1,50 m;
   3) lokalizację niezbędnych dla obsługi terenu objętego planem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności stacji trafo na zasadach określonych w §12 ust. 5 pkt 6.

Rozdział III

Przepisy przejściowe

§ 23. Tereny objęte granicą planu, do czasu zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem ustalonym w planie: pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu;

§ 24. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (w przypadku zbycia) w związku z uchwaleniem niniejszego planu:

1) 30% dla terenów ..... MW
2) 30% dla terenu ..... MN
3) 30% dla terenów ..... U
4) 30% dla terenu ..... KS
5) 2% dla terenu ..... 1KD-GP, KDW, KX
6) 1% dla terenu ..... ZI

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały zleca się Burmistrzowi Miasta Sanoka.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Sanoka

(-)