

# **RADA GMINY SANOK**

## **UCHWAŁA NR XLV/339/2010 RADY GMINY W SANOKU z dnia 23 kwietnia 2010r.**

### **w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „STRÓŻE WIELKIE 5”.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami) i po stwierdzeniu zgodności ze „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sanok" uchwalonym Uchwałą Rady Gminy w Sanoku Nr XXXV/227/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. z późniejszymi zmianami

Rada Gminy w Sanoku uchwała, co następuje:

#### **ROZDZIAŁ I Ustalenia ogólne**

##### **§1**

1. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „STRÓŻE WIELKIE 5” – w gminie Sanok, w miejscowości Stróże Wielkie, zwany dalej planem.
2. Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni **66,68ha**, położony w miejscowości Stróże Wielkie, znajdujący się w północno-zachodniej części miejscowości przy granicy z miastem Sanok i miejscowością Stróże Małe.
3. Plan składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej Uchwały oraz Załącznika Nr 1 - stanowiącego jego integralną część - rysunku planu w skali 1:2000.
4. Tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oznaczone są na rysunku planu symbolami literowymi odpowiadającymi ich funkcji ustanowionej przepisami uchwały.
5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu w postaci granicy obszaru objętego planem, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz symboli literowych są obowiązującymi ustaleniami planu.
6. Przedmiotem ustaleń planu są następujące przeznaczenia terenów:
  - 1) tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN i 3MN**;
  - 2) tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U i 6MN/U**;
  - 3) tereny **zabudowy usługowej – tereny usług komercyjnych** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U i 6U**;
  - 4) tereny **zabudowy usługowej – tereny usług sportu i rekreacji** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1US, 2US, 3US, 4US i 5US**;

- 5) tereny **komunikacji – tereny drogi publicznej zbiorczej** – oznaczone na rysunku planu symbolem: **1KD-Z**;
- 6) tereny **komunikacji – tereny dróg wewnętrznych** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW i 9KDW**;
- 7) tereny **komunikacji – tereny ciągów pieszo-jezdnych** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KPJ, 2KPJ, 3KPJ, 4KPJ, 5KPJ, 6KPJ i 7KPJ**;
- 8) tereny **komunikacji – tereny parkingów** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KPR, 2KPR, 3KPR i 4KPR**;
- 9) tereny **lasów** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZL i 2ZL**;
- 10) tereny **zieleni izolacyjnej i korytarzy ekologicznych wzdłuż cieków wodnych** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI, 6ZI i 7ZI**;
- 11) tereny **zieleni publicznej rekreacyjnej** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP i 6ZP**;
- 12) tereny **wód powierzchniowych śródlądowych** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS i 2WS**.

## **ROZDZIAŁ II**

### **Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem**

#### **§2**

1. W granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się:
  - 1) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym, jeżeli nie kolidują z innymi ustaleniami planu;
  - 2) możliwość skablowania linii napowietrznych;
  - 3) wydzielanie dróg wewnętrznych i ciągów pieszo jezdnych dla obsługi zabudowy mieszkaniowej i usługowej bez wyznaczania na rysunku planu;
  - 4) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych (oprócz garaży blaszanych) i miejsc postojowych jako towarzyszących obiektom mieszkaniowym i usługowym;
  - 5) zmianę kształtu i wielkości działek (scalenia i podziały) w dostosowaniu do ich przeznaczenia i zasad ich kształtowania ustalonych planem;
  - 6) budowę w granicy działek celem realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej.
2. W granicach całego obszaru objętego planem zabrania się:
  - 1) lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
  - 2) lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych na terenie budowy;
  - 3) lokalizowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego w zabudowie jednorodzinnej na wydzielonej działce przeznaczonej na ten cel;
  - 4) realizacji ogrodzeń z zastosowaniem przęseł betonowych.
4. W granicach całego obszaru objętego planem nakazuje się lokalizację głównych ciągów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych do obsługi zabudowy, w liniach rozgraniczających dróg lub pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg, a liniami zabudowy wyznaczonymi w planie, w przypadku braku możliwości takiej realizacji, dopuszcza się przebieg tych sieci poprzez inne tereny wyznaczone w planie.

5. W strefie szerokości 25m wzdłuż brzegów istniejącego cieków wodny obowiązuje zakaz likwidowania zakrzewień i zadrzewień, za wyjątkiem zakrzewień i zadrzewień zagrażających stabilności skarp brzegowych cieków wodny.
6. Zakazuje się lokalizacji masztów, wież radiowych i telewizyjnych, wież stacji bazowych telefonii komórkowej, oraz wież telekomunikacyjnych sieci bezprzewodowych z urządzeniami radiowego systemu dostępowego.
7. Na terenach eksponowanych widokowo wysokość budynków nie powinna przekraczać jednej kondygnacji użytkowej + poddasze użytkowe.

### § 3

1. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem ustala się:
  - 1) nakazuje się utrzymanie układu drogowego obejmującego drogę powiatową oznaczoną symbolem 1KD-Z oraz drogi gminne wewnętrzne wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi przylegające do granicy obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę istniejącego układu oraz nakazuje budowę nowego, uzupełniającego układu komunikacyjnego połączonego z układem istniejącym, w postaci dróg wewnętrznych: 1KDW – 9KDW i ciągów pieszo-jezdných 1KPJ – 7KPJ;
2. Nakazuje się realizację miejsc parkingowych i postojowych dla przedsięwzięć w ramach działki lub zespołu działek, na której istnieje lub będzie realizowane przedsięwzięcie, w ilości określonej niniejszą uchwałą.
3. W liniach rozgraniczających poszczególnych terenów, w tym także dróg, poza pasem jezdni dopuszcza się wyznaczanie ścieżek rowerowych.
4. Ustala się normatywy miejsc parkingowych:
  - 1) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN-3MN) – 2, w tym jedno w garażu;
  - 2) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych dla działalności usługowej, handlowej i innej dopuszczonej planem na terenach zabudowy mieszkaniowej z usługami (1MN/U-6MN/U) – nie mniej niż 3 miejsca na daną działalność;
  - 3) tereny usługowe (1U-6U i 1US-5US) będą obsługiwane poprzez parkingi ogólnodostępne oznaczone symbolami: 1KPR – 4KPR; ponadto należy lokalizować minimalną ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w terenach przewidzianych pod działalność usługową, handlową i inną dopuszczoną planem:
    - a) 1 miejsce na 3 zatrudnionych w usługach;
    - b) 1 miejsce dla osób niepełnosprawnych na 30 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomii;
    - c) 1 miejsce dla osób niepełnosprawnych na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych i innej działalności gospodarczej ;
    - d) 1 miejsce dla osób niepełnosprawnych na 50 użytkowników obiektów oświatowych, sportowych, rekreacyjnych, turystycznych.

### § 4

1. Nakazuje się utrzymanie na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy.
2. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

## §5

1. Zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:
  - 1) Zakazuje się prowadzenia działalności, której uciążliwość wykraczałaby poza granicę terenu (działki, nieruchomości) na którym przedsięwzięcie będzie realizowane.
  - 2) Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć emitujących hałas przekraczający wartości dopuszczalne, określone w przepisach z zakresu ochrony środowiska oraz mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla funkcji terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U i 6MN/U – jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i 1US, 2US, 3US, 4US i 5US – jako terenów rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem.
  - 3) Ustala się ochronę terenów o udokumentowanych wartościach kulturowych tj. terenu stanowiska archeologicznego.
  - 4) Zakazuje się realizacji nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
  - 5) Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, nie związanych bezpośrednio z ochroną tego obszaru lub nie wynikającej z tej ochrony.
  - 6) Nakazuje się ochronę przed zniszczeniem i negatywnym oddziaływaniem na istniejące zakrzaczenia i zadrzewienia – w wypadku konieczności usunięcia drzew i krzewów należy dążyć do odtworzenia tych samych gatunków na jednakowej powierzchni zajmowanej przez wycięte drzewa i krzewy.
  - 7) Dopuszcza się nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej – drzew i krzewów gatunków rodzimych, dostosowanych do siedliska.

## §6

1. Ustala się następujące zasady kształtowania nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - 1) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej oraz dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z wbudowanymi usługami minimalna powierzchnia działki – 0,08ha;
  - 2) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej, minimalna powierzchnia działki – 0,06ha;
  - 3) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, minimalna powierzchnia działki – 0,04ha;
  - 4) dla zabudowy mieszkaniowej z obiektami usługowymi wolnostojącymi na działce – minimalna powierzchnia działki – 0,15ha;
  - 5) dla działek przeznaczonych dla realizacji usług komercyjnych (tereny 1U-6U), wielkość ustalana indywidualnie w zależności od programu inwestycji, przy czym minimalna wielkość działki – 0,30ha;
  - 6) dla działek przeznaczonych dla realizacji usług sportu i rekreacji (tereny 1US-5US), wielkość ustalana indywidualnie w zależności od programu inwestycji, przy czym minimalna wielkość działki – 0,50ha.
2. Forma geometryczna działek zbliżona do prostokąta, usytuowana w miarę możliwości prostopadle lub równolegle do pasa drogowego z tolerancją 20°.
3. Działki budowlane powstałe w wyniku wtórnego podziału lub scalania muszą mieć dostęp do drogi publicznej, bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną, ciąg pieszo-jezdny lub służebność drogową.

4. Przepisów § 4 ust.1-3 nie stosuje się do działek istniejących, które spełniają pozostałe warunki zagospodarowania terenów pod poszczególne rodzaje zabudowy ustalone w planie.

### ROZDZIAŁ III

#### Przeznaczenie i warunki zagospodarowania poszczególnych terenów planu

##### §7

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN – o pow.0,99ha, 2MN – o pow.2,03ha i 3MN – o pow.2,61ha.
2. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i urządzania terenów:
  - 1) obsługa komunikacyjna: z sieci dróg gminnych wewnętrznych zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem miejscowym, poprzez drogi wewnętrzne (7KDW i 8KDW) oraz ciąg pieszo-jezdny (7KPJ) włączone do dróg wewnętrznych i dalej do publicznych;
  - 2) na terenie 1MN nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej (7KDW) – 8,0m;
  - 3) na terenie 2MN obowiązująca linia zabudowy dla nowych budynków od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej (7KDW) – 8,0m i od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego (7KPJ) – 15,0m, natomiast nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej (8KDW) – 8,0m;
  - 4) na terenie 3MN obowiązująca linia zabudowy dla nowych budynków od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego (7KPJ) – 8,0m i od granicy obszaru objętego planem miejscowym stanowiącej granicę drogi wewnętrznej własności gminy – 15,0m, natomiast nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych (7KDW i 8KDW) – 8,0m.
2. Maksymalna powierzchnia zabudowy 25 % powierzchni działki.
3. Należy pozostawić minimum 40% powierzchni terenu w postaci biologicznie czynnej na działkach powyżej 0,15ha i minimum 30% na działkach mniejszych.
4. Ustala się maksymalną wysokość (najwyższej kalenicy) budynków mieszkalnych – nie więcej niż 12,0m i budynków gospodarczych, garażowych i innych – nie więcej niż 7,0m.
5. Ustala się następujące parametry budynków: dachy – dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, czterospadowe lub wielopołaciowe, o kącie nachylenia połaci 25°-45°; zakaz stosowania dachów płaskich oraz przesuwania w pionie połaci o wspólnej kalenicy; pokrycia dachów z blachy, dachówki lub materiałów dachówkopodobnych, lub z materiałów imitujących formę i kolor tych materiałów, kolorystyka pokrycia dachowego: odcienie czerwieni, brązu, szarego, czarnego, ciemnej zieleni; doświetlenia poddaszy poprzez okna w ścianach szczytowych, lukarny i okna dachowe.
6. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków, za wyjątkiem budynków położonych na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych, oraz w przypadku, gdy warunki geologiczne terenu nie dopuszczają takiej możliwości.
7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z §3 i §4.
8. Zasady kształtowania działek budowlanych zgodnie z §6

##### §8

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U – o pow.1,50ha, 2MN/U – o pow.0,83ha, 3MN/U – o pow.1,56ha, 4MN/U – o pow.0,80ha, 5MN/U – o pow.1,30ha i 6MN/U – o pow.0,64ha;
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów handlu, usług i działalności gospodarczej, jako lokale wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych, przy czym ich powierzchnia nie może przekraczać 60% powierzchni użytkowej budynku;
  - 2) obiektów handlu, usług i działalności gospodarczej na działkach wydzielonych.
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i urządzania terenów:
- 1) obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej powiatowej (1KD-Z) poprzez drogi wewnętrzne (1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW i 6KDW) oraz ciągi pieszo-jezdne (4KPJ, 5KPJ i 6KPJ);
  - 2) na terenie 1MN/U i 2MN/U obowiązująca linia zabudowy dla nowych budynków od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych (3KDW i 4KDW) – 8,0m i od linii rozgraniczającej ciągów pieszo-jezdnych (4KPJ i 5KPJ) – 15,0m, natomiast nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych (1KDW i 2KDW) – 8,0m;
  - 3) na terenie 3MN obowiązująca linia zabudowy dla nowych budynków od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego (4KPJ) – 8,0m i od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego (6KPJ) – 15,0m, natomiast nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych (1KDW i 2KDW) – 8,0m;
  - 4) na terenie 4MN obowiązująca linia zabudowy dla nowych budynków od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego (5KPJ – od strony północno-wschodniej terenu) – 8,0m i od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego (5KPJ – od strony południowo-zachodniej terenu) – 15,0m, natomiast nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej (2KDW) i od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego (5KPJ – od strony południowo-wschodniej terenu) – 8,0m;
  - 5) na terenie 5MN/U i 6MN/U obowiązująca linia zabudowy dla nowych budynków od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych (5KDW i 6KDW) – 15,0m i od linii rozgraniczającej ciągów pieszo-jezdnych (5KPJ i 6KPJ) – 8,0m, natomiast nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych (1KDW i 2KDW) – 8,0m.
4. Maksymalna powierzchnia zabudowy 30 % powierzchni działki.
  5. Należy pozostawić minimum 40% powierzchni terenu w postaci biologicznie czynnej na działkach powyżej 0,15ha i minimum 30% na działkach mniejszych.
  6. Ustala się maksymalną wysokość (najwyższej kalenicy) budynków mieszkalnych – nie więcej niż 12,0m i budynków gospodarczych, garażowych oraz usługowych i innych – nie więcej niż 8,0m.
  7. Ustala się następujące parametry budynków: dachy – dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, czterospadowe lub wielopołaciowe, o kącie nachylenia połaci 25°-45°; zakaz stosowania dachów płaskich oraz przesuwania w pionie połaci o wspólnej kalenicy; pokrycia dachów z blachy, dachówki lub materiałów dachówkopodobnych, lub z materiałów imitujących formę i kolor tych materiałów, kolorystyka pokrycia dachowego: odcienie czerwieni, brązu, szarego, czarnego, ciemnej zieleni; doświetlenia poddaszy poprzez okna w ścianach szczytowych, lukarny i okna dachowe.
  8. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków, za wyjątkiem budynków położonych na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych, oraz w przypadku, gdy warunki geologiczne terenu nie dopuszczają takiej możliwości.
  9. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z §3 i §4.
  10. Zasady kształtowania działek budowlanych zgodnie z §6.

11. Obowiązek wyznaczania miejsc postojowych dla handlu, usług i innej działalności dopuszczonej planem, minimalna liczba stanowisk postojowych zgodnie z §3.

### §9

1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej – tereny usług komercyjnych** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U – o pow.1,26ha, 2U – o pow.0,64ha, 3U – o pow.1,66ha, 4U – o pow.1,04ha, 5U – o pow.1,36ha i 6U – o pow.0,74ha**, z przeznaczeniem pod usługi między innymi: kultury, administracji, gastronomii, oświaty, usługi telekomunikacji, turystyczne, hotelowe, działalność handlową. Na jednym z terenów dopuszcza się lokalizację stacji paliw.

2. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i urządzania terenów:

- 1) obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej powiatowej (1KD-Z) poprzez drogi wewnętrzne (1KDW i 2KDW) oraz ciągi pieszo-jezdne (1KPJ, 2KPJ i 3KPJ);
- 2) na terenie 1U - 6U nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych (1KDW i 2KDW) – 8,0m i od linii rozgraniczającej ciągów pieszo-jezdnych (1KPJ, 2KPJ i 3KPJ) – 8,0m.

3. Dla zabudowy usługowej zabezpieczeniem miejsc postojowych są tereny wyznaczonych parkingów, oznaczonych symbolami: 1KPR i 2KPR. Ponadto należy zabezpieczyć miejsca postojowe zgodnie z zapisami §3.

4. Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni całego terenu nie może przekroczyć 50% (zapis ten dotyczy również poszczególnych wydzielonych działek).

5. Należy pozostawić minimum 30% powierzchni terenu w postaci biologicznie czynnej (zapis ten dotyczy również poszczególnych wydzielonych działek).

6. W pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację „zielonych miejsc postojowych” i małej architektury.

7. Budynki usługowe należy realizować jako budynki wolnostojące lub zgrupowane połączone pasażami, przewiązkami itp. o wysokości kalenicy lub attyki nie przekraczającej 15,0m nad poziom terenu od strony przystokowej, z dachami o ciemnej kolorystyce dwuspadowymi lub wielospadowymi, o kącie nachylenia od 15° do 45°.

8. Dopuszcza się stosowanie okien połaciowych i lukarn.

9. Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

10. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z §3 i §4.

11. Zasady kształtowania działek budowlanych zgodnie z §6.

### §10

1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej – tereny usług sportu i rekreacji** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1US – o pow.3,36ha, 2US – o pow.1,97ha, 3US – o pow.2,31ha, 4US – o pow.2,47ha i 5US – o pow.5,66ha**, z przeznaczeniem pod usługi turystyczne (usługi gastronomii, domy rekreacji indywidualnej, szatnie, świetlice, recepcje itp. oraz campingi, pola namiotowe, boiska, baseny, korty, place zabaw dla dzieci, wiaty, zadaszenia itp.). Na terenach 1US i 2US dopuszcza się lokalizację hoteli i moteli.

2. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i urządzania terenów:

- 1) obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej powiatowej (1KD-Z) poprzez drogi wewnętrzne (1KDW, 2KDW, 8KDW i 9KDW);
- 2) na terenie 1US - 5US nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków 8,0m - od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych (1KDW, 2KDW, 8KDW i 9KDW).

3. Dla zabudowy usługowej zabezpieczeniem miejsc postojowych są tereny wyznaczonych parkingów, oznaczonych symbolami: 3KPR i 4KPR. Ponadto należy zabezpieczyć miejsca postojowe zgodnie z zapisami §3.
4. Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni całego terenu nie może przekroczyć 20% (zapis ten dotyczy również poszczególnych wydzielonych działek).
5. Należy pozostawić minimum 60% powierzchni terenu w postaci biologicznie czynnej (zapis ten dotyczy również poszczególnych wydzielonych działek).
6. W pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnymi, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację „zielonych miejsc postojowych” i małej architektury.
7. Budynki usługowe należy realizować jako budynki wolnostojące o wysokości kalenicy nie przekraczającej 12,0m nad poziom terenu od strony przystokowej, z dachami o ciemnej kolorystyce, dwuspadowymi lub wielospadowymi, o kącie nachylenia od 25° do 45°.
8. Budynki rekreacji indywidualnej i inne należy realizować jako budynki wolnostojące o wysokości kalenicy nie przekraczającej 8,0m nad poziom terenu od strony przystokowej, z dachami o ciemnej kolorystyce, dwuspadowymi lub wielospadowymi, o kącie nachylenia od 25° do 45°.
9. Zakazuje się stosowania dachów o kalenicy przesuniętej w pionie, realizacji połączeń dachowych o różnych kątach nachylenia. Dopuszcza się stosowanie okien połączeniowych i lukarn.
10. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z §3 i §4.
11. Zasady kształtowania działek budowlanych zgodnie z §6.

#### §11

1. Wyznacza się **tereny komunikacji: tereny drogi publicznej zbiorczej** – oznaczone na rysunku planu symbolem: 1KD-Z – o pow.0,23ha, jako fragment pasa drogowego drogi powiatowej.
2. Zakazuje się lokalizowania na terenie drogi obiektów i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową oraz obsługą ruchu.

#### §12

1. Wyznacza się **tereny komunikacji: tereny dróg wewnętrznych** – oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW – o pow.0,80ha, 2KDW – o pow.1,06ha, 3KDW – o pow.0,20ha, 4KDW – o pow.0,14ha, 5KDW – o pow.0,19ha, 6KDW – o pow.0,11ha, 7KDW – o pow.0,47ha, 8KDW – o pow.0,44ha i 9KDW – o pow.0,19ha, z przeznaczeniem pod drogi o następujących parametrach: szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m, minimalna szerokość jezdni – 5,0m.
2. Zakazuje się lokalizowania na terenie drogi obiektów i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową oraz obsługą ruchu.
3. Dopuszcza się realizację zjazdów indywidualnych.

#### §13

1. Wyznacza się **tereny komunikacji: tereny ciągów pieszo-jezdnymi** – oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KPJ – o pow.0,12ha, 2KPJ – o pow.0,19ha, 3KPJ – o pow.0,12ha, 4KPJ – o pow.0,19ha, 5KPJ – o pow.0,19ha, 6KPJ – o pow.0,12ha i 7KPJ – o pow.0,18ha, z przeznaczeniem pod ciągi pieszo-jezdne o szerokości w liniach rozgraniczających – 5,0m.
2. Zakazuje się lokalizowania na terenie ciągów pieszo-jezdnymi obiektów i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową oraz obsługą ruchu.
3. Dopuszcza się realizację zjazdów indywidualnych.

## §14

1. Wyznacza się **tereny komunikacji: tereny parkingów** – oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KPR – o pow.0,39ha, 2KPR – o pow.0,15ha; 3KPR – o pow.0,71ha i 4KPR –

**o pow.0,37ha.**

2. Zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń nie związanych z obsługą ruchu.
3. Dopuszcza się realizację zjazdów indywidualnych.
4. Dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej i elementów małej architektury.

## §15

1. Wyznacza się **tereny lasów** – oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZL – o pow.1,77ha i 2ZL – o pow.7,21ha.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury turystycznej w postaci: ścieżek i szlaków pieszych, rowerowych, deszczochronów, ambon widokowych oraz innych służących tej funkcji.

## §16

1. Wyznacza się **tereny zieleni izolacyjnej i korytarzy ekologicznych wzdłuż cieków wodnych** – oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZI – o pow.3,84ha, 2ZI – o pow.2,89ha, 3ZI – o pow.0,04ha, 4ZI – o pow.0,13ha, 5ZI – o pow.1,19ha, 6ZI – o pow.1,15ha i 7ZI – o pow.5,06ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się:

- 1) uzupełnianie zieleni w dostosowaniu do warunków siedliskowych i rzeźby terenu;
- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury turystycznej w postaci: ścieżek i szlaków pieszych, rowerowych, deszczochronów oraz innych służących tej funkcji;
- 3) Na terenach 1ZI i 2ZI dopuszcza się lokalizację kładek dla ruchu pieszego;
- 4) Na terenie 7ZI dopuszcza się możliwość uzupełnienia zieleni niskopiennymi drzewami i krzewami owocowymi.

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1 nie dopuszcza się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchni wód publicznych.

4. W obszarach podmokłych i zagrożonych zalaniem należy utrzymywać teren w formie porostu łąkowego lub łąk i pastwisk.

## §17

1. Wyznacza się **tereny zieleni publicznej rekreacyjnej** – oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP – o pow.0,26ha, 2ZP – o pow.0,16ha, 3ZP – o pow.0,38ha, 4ZP – o pow.0,22ha, 5ZP – o pow.0,07ha i 6ZP – o pow.0,69ha.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się:

- 1) lokalizację parków o charakterze wypoczynkowym;
- 2) lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury służących rekreacji i wypoczynkowi;
- 3) lokalizację placów zabaw dla dzieci, plaż trawiastych i boisk rekreacyjnych;
- 4) uzupełnianie zieleni w dostosowaniu do warunków siedliskowych i rzeźby terenu.

## §18

1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych** – oznaczone na rysunku planu symbolami: 1WS – o pow.0,16ha i 2WS – o pow.0,17ha.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) zagospodarowanie związane z lub budową lub odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych, w tym techniczne umocnienie brzegów i dna oraz inne roboty związane z poprawą warunków przepływu;
- 2) zagospodarowanie związane z ochroną przeciwpowodziową i przeciwoświsiskową;
- 3) budowę kładek, ciągów infrastruktury technicznej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zakazuje się wszelkich działań niszczących naturalne ukształtowanie brzegów, za wyjątkiem tych które związane są z ochroną przeciwpowodziową, przeciwoświsiskową lub związane są z budowa lub odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych.

#### **ROZDZIAŁ IV** **Ustalenia końcowe**

##### **§19**

Do czasu podjęcia inwestycji projektowanych planem, tereny poszczególne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

##### **§20**

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%

##### **§21**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sanok.

##### **§22**

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

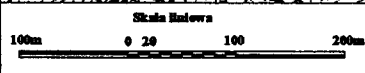
**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Gminy Sanok

Stanisław Wesoly

MIEJSOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
"Strada Wielkie 5" - w gminie Sanok

RYSUNEK PLANU - SKALA 1:2 000

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr KLV/339/2010  
Rady Gminy w Sanoku z dnia 23 kwietnia 2010 r.  
Opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego  
nr ... pozycja ... z dnia ... 2010 r.



OPIS SYMBOLI I OZNACZEŃ  
Wskazanie na mapie  
Symbol i oznaczenie  
Opis symbolu i oznaczenia

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

Geodezja  
Mapa 22:50-50-2  
1:50 000  
Data wydania: 1998 r.  
Data aktualizacji: 2008 r.

OPIS SYMBOLI I OZNACZEŃ

Symbol i oznaczenie  
Opis symbolu i oznaczenia

RADA GMINY  
SANOK

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Sanok  
Stanisław Wesoły

OZNACZENIA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

|   |  |
|---|--|
| --- B B B                                       | GRANICA OBSZARU OCHRONNEGO PLANU MIEJSOWEGO  |
| ---   | LINIA ROZDZIAŁAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEKROCZENIU I RÓŻNYCH KATEGORIACH ZAGOSPODAROWANIA |
| ---   | OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY  |
| ---   | NEPREKREŚLAJĄCA LINIA ZABUDOWY   |
| ⊙   | STREFA OCHRONY KONSERWATYWNEJ - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE                                |
| <b>1. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ</b>         |  |
| M1  | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDYNOLODOWEJ  |
| M2  | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDYNOLODOWEJ Z USŁUGAMI                                   |
| <b>2. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ</b>             |  |
| U   | TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH  |
| US  | TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI  |
| <b>3. TERENY KOMUNIKACJI</b>                    |  |
| ED-1  | TERENY DRÓG PUBLICZNEJ ZBIORCZEJ   |
| KD1   | TERENY DRÓG WĘWROTNYCH   |
| EP1   | TERENY CIĄGÓW PRZESYŁNYCH  |
| EP2   | TERENY PARKINGÓW   |
| <b>4. TERENY ZIELENI I WÓD POWIERZCHNIOWYCH</b> |  |
| Z1  | TERENY LASÓW   |
| Z2  | TERENY ZIELENI REKREACYJNEJ I KORYTARZY EKOLOGICZNYCH WZDŁĘŻ CIĄGÓW WODNYCH              |
| ZP  | TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ REKREACYJNEJ   |
| W1  | TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH   |
| <b>OZNACZENIA INFORMACYJNE</b>                  |  |
| ---   | STREFA WYKŁĄCZAJĄCA LINIE ELEKTROENERGETYCZNEJ 15KV                                      |
| ---   | GRANICA OBSZARU OCHRONNEGO KRAJOBRAZU REZERWU NIEBESNEGO                                 |