

**GMINA MIASTA SANOKA**  
**ul. Rynek 1**  
**38-500 Sanok**

**WYPIS**  
**z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**miasta Sanoka**

zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Posada miasta Sanoka o nazwie „**Stróżowska I**”, uchwalonego przez Radę Miasta Sanoka Uchwałą Nr XXVII/ 233 /12 z dnia 17 lipca 2012r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego poz.1769 z dnia 23 sierpnia 2012r.

**działka nr 2247 obręb Posada** – położona jest w obszarze oznaczonym, zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszego wypisu, niżej podanymi symbolami z następującymi ustaleniami:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Posada miasta Sanoka o nazwie „**Stróżowska 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 o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Miasta Sanoka oraz zasadach ich finansowania.
3. Załącznik nr 1 – rysunek planu stanowi integralną część ustaleń planu, który obowiązuje w zakresie zastosowanych na nim oznaczeń planu jako obowiązujące.

**§ 2**

Plan obejmuje obszar o powierzchni około **5,60 ha** położony w Sanoku w dzielnicy Posada po wschodniej stronie ulicy Stróżowskiej (przebiegającej poza obszarem objętym planem) w granicach oznaczonych na rysunku planu.

**§ 3**

**Hełkroć w niniejszej uchwale jest mowa o:**

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Sanoka,
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) przeznaczenie terenu – należy przez to rozumieć funkcję terenu ustaloną w niniejszym planie;
- 5) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej o jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;

#### § 4

- 1) W granicach obszaru objętego planem ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P,U o powierzchni ok. **5,60 ha** pod zabudowę produkcyjną i usługową.
- 2) Dopuszcza się:
  - a) lokalizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu;
  - b) lokalizację ogrodzeń trwałych.

#### § 5

##### **Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;**

1. Nakazuje się ochronę gruntu, wód oraz powietrza poprzez;
  - 1) stosowanie odpowiednich zabezpieczeń technicznych i technologicznych przed możliwością zanieczyszczenia wód gruntowych, gruntu i powietrza przy realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 2) zastosowanie do celów grzewczych źródeł energii cieplnej umożliwiających minimalizowanie „niskiej” emisji zanieczyszczeń do powietrza;
2. Zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których zostanie stwierdzony obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg.
3. Poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

#### § 6

##### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu ustala się w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.**

#### § 7

##### **Ustala się zasady podziału na nieruchomości na działki budowlane:**

- 1) każda wydzielana działka budowlana powinna posiadać dostęp do drogi publicznej - bezpośredni lub poprzez wydzieloną w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P,U drogę wewnętrzną;
- 2) powierzchnia wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 0,30 ha;
- 3) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 40,0 m;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni i szerokości frontu mniejszych niż wymienione w pkt 2 i 3, z przeznaczeniem pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności pod stacje transformatorowe, hydrofornię strefową, przy czym powierzchnia terenu pod jeden obiekt lub urządzenie nie może być większa niż 0,02 ha.

#### § 8

Przy zagospodarowaniu obszaru objętego planem należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu istniejących, nowobudowanych, przebudowywanych i rozbudowywanych sieci

infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów i urządzeń od tych sieci.

#### § 9

##### **Ustala się zasady obsługi w zakresie komunikacji:**

- 1) dostępność komunikacyjna terenu z przylegającej od strony zachodniej drogi publicznej – powiatowej (ul. Stróżowska przebiegająca poza obszarem planu) – bezpośrednia poprzez maksymalnie dwa zjazdy publiczne oraz poprzez lokalizację w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P,U dróg wewnętrznych;
- 2) nakaz zabezpieczenia miejsc do parkowania w granicach obszaru objętego planem w ilości:

- a) dla obiektów produkcyjnych – nie mniej niż 10 miejsc do parkowania, lub nie mniej niż 1 miejsce na każdych 10 zatrudnionych;
- b) dla obiektów usługowych – nie mniej niż 1 miejsce na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;
- c) dla obiektów o funkcji mieszanej proporcjonalnie do danej funkcji w ramach zabudowy, zgodnie z zasadami określonymi w lit. a-b.

## § 10

### 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej Ø 100mm – usytuowanej w dzielnicy Posada – przy Zespole Szkół Technicznych poza obszarem objętym planem oraz Ø 90mm usytuowanej w granicach obszaru objętego planem;
  - 2) zasilanie w energię elektryczną z sieci SN średniego napięcia i niskiego napięcia nn zlokalizowanych w obszarze objętym planem oraz wzdłuż drogi publicznej – powiatowej (ul. Stróżowskiej przebiegającej poza obszarem objętym planem), przy czym dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej pod warunkiem, że nie pogorszą stanu środowiska;
  - 3) zaopatrzenie w gaz:
    - a) ziemny z istniejącej sieci gazowej rozdzielczej średniego ciśnienia Ø 65mm (zlokalizowanej w dzielnicy Posada - poza obszarem objętym planem);
    - b) płynny – poprzez rozwiązania indywidualne;
  - 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej Ø 200mm zlokalizowanej w dzielnicy Posada - przy Zespole Szkół Technicznych (poza obszarem objętym planem), z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków;
  - 5) odprowadzenie ścieków powstających w wyniku prowadzonej działalności produkcyjnej i usługowej w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód i gruntu;
  - 6) odprowadzenie wód opadowych z dachów i zadaszeń – do kanalizacji deszczowej od Ø 300mm do Ø 500mm usytuowanej poza obszarem objętym planem lub poprzez indywidualne rozwiązanie, w tym na własny nieutwardzony teren;
  - 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z miejsc narażonych na zanieczyszczenie, w tym z dróg, placów, miejsc parkingowych w sposób nie zagrażający środowisku i terenom sąsiednim;
  - 8) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł umożliwiających minimalizowanie „niskiej” emisji zanieczyszczeń do powietrza;
  - 9) obsługa w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć napowietrzną lub przewodową podziemną oraz sieć bezprzewodową z urządzeniami radiowego systemu dostępowego;
  - 10) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów i budynków z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy przebieg tych sieci dostosować do zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem w planie.
2. Nowoprojektowane sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg niewyznaczonych na rysunku planu.
  3. Ustala się nakaz zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych z co najmniej jednego z następujących źródeł:
    - 1) hydrantów zewnętrznych na sieci wymienionej w ust. 1 pkt 1;
    - 2) przeciwpożarowego zbiornika wody
  4. Dopuszcza się:
    - 1) lokalizację infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg niewyznaczonych na rysunku planu pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem w planie;
    - 2) budowę niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, rozbudowę, przebudowę, przełożenie, zwiększenie do 100% lub zmniejszenie do 100% parametrów uzbrojenia terenu pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem w planie;
    - 3) lokalizację hydroforni strefowej oraz stacji transformatorowej, pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem w planie;

- 4) lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 5) lokalizację przeciwpożarowego zbiornika wody, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej, oraz że nie ograniczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem w planie;

### **§ 11**

#### **Ustala się zasady gospodarki odpadami:**

- 1) gromadzenie odpadów komunalnych, segregacja i ich usuwanie z obszaru objętego planem na zasadach obowiązujących w gminie miasta Sanoka;
- 2) magazynowanie i usuwanie odpadów powstających w wyniku prowadzenia działalności produkcyjnej i usługowej w sposób nie zagrażający środowisku i terenom sąsiednim na zasadach obowiązujących w gminie miasta Sanoka.

### **§ 12**

#### **Ustala się zasady rekultywacji terenu zdegradowanego:**

- 1) sukcesywne rekultywowanie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P,U** pod kątem przystosowania do ustalonego przeznaczenia w planie – pod zabudowę produkcyjną i usługową, w szczególności likwidowanie sztucznych nasypów skarp i obwałowań.

## **Rozdział 2**

### **Przepisy szczegółowe**

### **§ 13**

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P,U** pod zabudowę produkcyjną i usługową.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
  - 1) dróg wewnętrznych, przy czym ich szerokość w liniach rozgraniczających od 6m do 10m z poszerzeniem na place manewrowe oraz w miejscach włączenia do drogi publicznej a szerokość jezdni nie mniejsza niż 4,5m;
  - 2) miejsc do parkowania samochodów osobowych, dostawczych, miejsc do parkowania rowerów z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych;
  - 3) obiektów małej architektury, wiat, zadaszeń;
  - 4) reklam wolno stojących;
  - 5) reklam, szyldów lub znaków informacji wizualnej na elewacjach budynków;
  - 6) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w szczególności stacji transformatorowych SN/nn, hydroforni strefowej do lokalnego podwyższenia ciśnienia wody oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem;
3. Zakazuje się wykonywania ogrodzeń trwałych od strony dróg publicznych z zastosowaniem prefabrykowanych pełnych przęseł betonowych.
4. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) dla budynków należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
    - a) 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej powiatowej (ul. Stróżowska), przylegającej do zachodniej granicy obszaru objętego planem;
    - b) 6m od linii rozgraniczających niewyznaczonych na rysunku planu dopuszczonych dróg wewnętrznych;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki (lub terenu);
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działki (lub terenu) w formie zieleni niskiej ( trawiastej), średniej ( krzewiastej), wysokiej ( drzewa);
  - 4) przeznaczenie nie mniej niż 5% powierzchni działki ( lub terenu) pod zielenią izolacyjną;
  - 5) zabezpieczenie utwardzonych miejsc do parkowania, zgodnie z ustaleniami w §9 niniejszej uchwały;
  - 6) przy realizacji zabudowy kubaturowej nakazuje się realizację ogólnodostępnego zaplecza sanitarnego, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych;

- 7) przystosowanie sztucznych nasypów, skarp, obwałowań do zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem;
  - 8) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w dowolnych proporcjach dla realizacji zabudowy produkcyjnej i usługowej;
5. Cechy zabudowy:
- 1) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych nie większa niż 20,0m do najwyższej położonego elementu dachu – do głównej kalenicy, szczytu dachu lub attyki, przy czym ograniczenia wysokości nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
  - 2) geometria dachów: dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 5° do 45°;
  - 3) pokrycie dachów papowe, blachą, dachówką ceramiczną lub materiałem ją imitującym z zastosowaniem koloru w odcieniach grafitu lub od czerwieni do brązu;
  - 4) kolorystyka elewacji w maksymalnie trzech kolorach nie licząc ich odcieni, przy czym dopuszcza się zastosowanie materiałów wykończeniowych z drewna, ceramiki budowlanej, kamienia, szkła, stali lub imitujących te materiały;
  - 5) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych elewacji budynków z tworzyw sztucznych typu siding;
  - 6) w przypadku lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej nakazuje się wkomponowanie w otaczający krajobraz i zastosowanie konstrukcji w kolorze zielonym lub grafitowym;
  - 7) wykonanie obiektów małej architektury z materiałów metalowych, betonowych, ceramicznych, z drewna, przy czym wysokość obiektów nie większa niż 7,0m;
  - 8) wykonanie reklam wolno stojących z materiałów metalowych, drewnianych lub z tworzyw sztucznych, przy czym wysokość reklam nie większa niż 20,0m;
  - 9) wykonanie reklam, szyldów lub znaków informacji wizualnej na elewacjach budynków o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni danej elewacji;
  - 10) zakaz umieszczania reklam, szyldów i znaków informacyjnych w świetle otworów okiennych i drzwiowych;
  - 11) budynek hydroforni strefowej wolno stojący o wysokości nie większej niż 4,5m i powierzchni zabudowy do 25m<sup>2</sup>, dach budynku wielospadowy o kątach nachylenia od 20° do 25°;
  - 12) budynek stacji transformatorowej wolno stojący o wysokości nie większej niż 4,5m i powierzchni zabudowy do 25m<sup>2</sup>, dach budynku wielospadowy o kątach nachylenia od 20° do 25°;
6. Obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z ustaleniami określonymi w §9 niniejszej uchwały.
7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami określonymi w §10 niniejszej uchwały.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy przejściowe**

##### **§ 14**

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu 30%.

### **Rozdział 4**

#### **Przepisy końcowe**

##### **§ 15**

Wykonanie uchwały zleca się Burmistrzowi Miasta Sanoka.

##### **§ 16**

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

#### **Otrzymują:**

- 1) Adresat
- 2) TG/KC