



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 2 września 2026 r.

Poz. 3446

Podpisany przez:
Monika Barszcz-Chodkowska
Data: 02.09.2026 14:03:46



UCHWAŁA NR LVI/312/26 RADY MIASTA SANOKA

z dnia 16 lipca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Olchowce m. Sanoka, o nazwie „CHROBREGO-V”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.) oraz Uchwałą Nr XLVII/440/21 Rady Miasta Sanoka z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia 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:

Rada Miasta Sanoka uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia Ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w mieście Sanok o nazwie „CHROBREGO-V”, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 16,6 ha położony w Sanoku w dzielnicy Olchowce, w rejonie ulic Chrobrego, Królowej Jadwigi, Wylotowej, po obu stronach ul. Władysława Jagiełły, 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 rozpatrzenia uwag wniesionych 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 oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Ileć 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 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 2,0 m;
- 2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 3) 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;
- 4) 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) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 6) pas techniczny napowietrznej 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) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 1ZN – teren zieleni naturalnej;
- 3) 1KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 4) 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW – tereny dróg wewnętrznych.

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 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) w przypadku przebudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu;
- 4) 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;

- 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, 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

§ 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;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 3) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie Miasta Sanoka.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 9. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych o numerach AZP 113-78/111 oraz 113-78/112 w granicach określonych na rysunku planu;
- 2) wszelkie przedsięwzięcia realizowane w strefach, o których mowa w pkt. 1 należy wykonywać zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 10. Wskazuje się, że tereny 1ZN, 3MN, 4MN, 5KDW i 6KDW w części lub całości znajdują się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Góry Słone” PLB180003, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w niniejszej uchwale.

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów

§ 11.1. 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.

Rozdział 8.

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 1MN, 2MN, 3MN – 800 m²,
 - b) w terenie oznaczonym symbolem 4MN – 1200 m²;
- 3) ustala się minimalny front działki:
 - a) w terenie oznaczonym symbolem 1MN, 2MN, 3MN – 22 m,
 - b) w terenie oznaczonym symbolem 4MN – 25 m;
- 4) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90° z tolerancją 20°;
- 5) ustalenia zawarte w pkt 2, 3 i 4 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1. Układ dróg publicznych tworzy droga oznaczona symbolem 1KDD, zapewniająca obsługę terenów objętych planem zarówno w zakresie połączeń z układem transportowo-komunikacyjnym gminy jak i z układem transportowo-komunikacyjnym ponadlokalnym.

2. Uzupełnienie publicznego układu drogowego stanowią drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW i 7KDW.

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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum dwa miejsca na jeden budynek mieszkalny;
- 3) dla lokalu usługowego w budynku mieszkalnym – minimum jedno miejsce.

Rozdział 10.

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 dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW.

3. Dopuszcza się budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 1ZN 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;
 - 3) do czasu realizacji wodociągu dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęcia indywidualnego.
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 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 11.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 15. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które są tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem 1KDD.

Rozdział 12.

Ustalenia szczegółowe - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN – o powierzchni ok. 3,01 ha, 2MN – o powierzchni ok. 8,02 ha, 3MN – o powierzchni ok. 1,69 ha:**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) realizacja budynków mieszkalnych wyłącznie w formie wolnostojącej;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w budynek mieszkalny jednorodzinny – maksymalnie 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub sumy powierzchni budynków na jednej działce budowlanej;
- 4) 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. 4,
 - c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – dwie, w tym poddasze użytkowe,

- d) budynki gospodarcze i garażowe wyłącznie jako jednokondygnacyjne,
 - e) formy dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych – 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%;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m^2 , przy czym dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o mniejszej powierzchni:
- a) pod dojazdy niewyznaczone,
 - b) pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - c) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w pkt 5,
 - d) w przypadku wydzielenia pod teren drogi publicznej lub wewnętrznej działki gruntu, której pozostała część nie spełnia wymogu określonego w pkt 5;
- 6) obsługa komunikacyjna terenu:
- a) 1MN – z dróg oznaczonych symbolami 1KDD i 1KDW,
 - b) 2MN – z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 7KDW oraz z drogi przylegającej do terenu od strony południowo-wschodniej, stanowiącej działkę nr 313 (ulica Wylotowa),
 - c) 3MN – z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, i 5KDW;
- 7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: 4MN – o powierzchni ok. 2,21 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) realizacja budynków mieszkalnych wyłącznie w formie wolnostojącej;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków 9,5 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 – dwie, w tym poddasze użytkowe,
 - d) budynki gospodarcze i garażowe wyłącznie jako jednokondygnacyjne,
 - e) formy dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych – 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 – 0,3,

- h) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
 - i) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o mniejszej powierzchni:
- a) pod dojazdy niewyznaczone,
 - b) pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - c) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w pkt 4,
 - d) w przypadku wydzielenia pod teren drogi wewnętrznej działki gruntu, której pozostała część nie spełnia wymogu określonego w pkt 4;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu 4MN – z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 5KDW i 6KDW,
- 6) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: 1ZN – o powierzchni ok. 0,44 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń naturalna;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: 1KDD – o powierzchni ok. 0,30 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 2,6 m do 10,7 m;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 20. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDW – o powierzchni ok. 0,30 ha, 2KDW – o powierzchni ok. 0,15 ha, 3KDW – o powierzchni ok. 0,11 ha, 4KDW – o powierzchni ok. 0,13 ha, 5KDW – o powierzchni ok. 0,13 ha, 6KDW – o powierzchni ok. 0,08 ha, 7KDW – o powierzchni ok. 0,05 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
 - a) 1KDW – od 6,0 m do 19,1 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2KDW – od 6,0 m do 12,5 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 3KDW – od 6,0 m do 11,4 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) 4KDW – od 5,5 do 6,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) 5KDW – od 6,0 m do 12,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) 6KDW – od 6,0 m do 12,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) 7KDW – od 5,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

Rozdział 13.

Ustalenia końcowe

§ 21. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „PRZEMYSKA - I” uchwalonego uchwałą nr LIII/446/18 Rady Miasta Sanoka z dnia 29 maja 2018 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego z 2018 r., poz. 2836) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „CHROBREGO - IV” terenu położonego w dzielnicy Olchowce miasta Sanoka uchwalonego uchwałą nr XLI/346/13 Rady Miasta Sanoka z dnia 28 maja 2013 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego z 2013 r., poz. 2648).

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sanoka.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Sławomir Miklicz

Załącznik nr 2 do uchwały nr LVI/312/26

Rady Miasta Sanoka

z dnia 16 lipca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały nr LVI/312/26 z dnia 16.07.2026r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Uwagi złożone w ramach I wyłożenia do publicznego wglądu										
1.	28.02.2023	<i>Osoba fizyczna</i>	1.W § 16 pkt 1,2,3 projekt MPZP w zakresie przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego brak jest dopuszczenia budynków gospodarczych. Następnie pkt 4 zawiera wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla budynków gospodarczych i garażowych nie wymienionych w punktach wcześniejszych.	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obszar planu	MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		+		+	Uwaga bezzasadna. Definicja zabudowy jednorodzinnej (zawarta w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) wskazuje, iż przez zabudowę jednorodziną rozumie się „jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi”. Wobec powyższego, zgodnie z zasadami techniki prawodawczej, zbędne jest powtarzanie przepisów czy definicji wynikających z innych powszechnie obowiązujących przepisów, zatem nie ma potrzeby wymieniania budynków gospodarczych czy garażowych.

			2.Uwaga dot. § 16 pkt e) w zakresie sformułowania dot. dachów symetrycznych czterospadowych. Wskazuje, iż w obszarze objętym planem funkcjonują budynki mieszkalne jednorodzinne z dachami wielospadowymi, które jednocześnie nie są dachami czterospadowymi. Obecny plan umożliwia dachy dwuspadowe i dachy wielospadowe. Wskazuje potrzebę dopasowania bryły budynku do zapisów projektu planu miejscowego w przypadku rozbudowy budynku. Obecny plan dopuszcza dachy o kącie od 20 stopni, natomiast projekt planu miejscowego o kącie od 25 stopni. Wnioskuje o usunięcie słowa „symetryczne” jako określenie dachów głównych lub zastosowanie go jedynie w odniesieniu do kątów tych dachów.				+		+	W zakresie zapisów dla nowo realizowanej zabudowy dot. symetrii dachu jak i kąta nachylenia głównych połaci dachowych od 20 stopni, uwaga nie może zostać uwzględniona ze względu na brak zgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sanoka, bowiem z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika iż „1. Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium [...]”. Uwzględnienie uwagi w powyższym zakresie stanowiłoby naruszenie art. 20 ust. 1 przywołanej ustawy. Studium wskazuje dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy o spadku w granicach 25-45 stopni. W zakresie symetrii dachu uszczegółowiono zapisy dot. formy dachu, dopuszczając dwuspadowe/czterospadowe oraz jako odrębne symetryczne, jednocześnie wyłączając dachy kopertowe, asymetryczne, pulpitowe, uskokowe.
			3.Kolejna uwaga dotyczy § 17 pkt 1, 2, jest analogiczna jak uwaga wskazania w pkt 1.				+		+	Uwaga bezzasadna. Definicja zabudowy jednorodzinnej (zawarta w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) wskazuje, iż przez zabudowę jednorodzinną rozumie się „jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi”. Wobec powyższego, zgodnie z zasadami techniki prawodawczej, zbędne jest powtarzanie przepisów czy definicji wynikających z innych powszechnie obowiązujących przepisów, zatem nie ma potrzeby wymieniania budynków gospodarczych czy garażowych.

			4.Kolejna uwaga dotyczy § 17 pkt 1, 2, w zakresie sformułowania dot. dachów symetrycznych czterospadowych, jest analogiczna jak uwaga wskazania w pkt 2.				+	+	W zakresie zapisów dla nowo realizowanej zabudowy dot. symetrii dachu jak i kąta nachylenia głównych połaci dachowych od 20 stopni, uwaga nie może zostać uwzględniona ze względu na brak zgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sanoka, bowiem z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika iż „1. Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium [...]”. Uwzględnienie uwagi w powyższym zakresie stanowiłoby naruszenie art. 20 ust. 1 przywołanej ustawy. Studium wskazuje dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy o spadku w granicach 25-45 stopni. W zakresie symetrii dachu uszczegółowiono zapisy dot. formy dachu, dopuszczając dwuspadowe/czterospadowe oraz jako odrębne symetryczne, jednocześnie wyłączając dachy kopertowe, asymetryczne, pulpitowe, uskokowe.
			5.Uwaga dot. § 17 w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 70%. Wnosi o zmniejszenie powierzchni do 60%. Ponadto wskazuje, iż w terenie MN5 wydzielone zostały stosunkowo duże działki ewidencyjne.				+	+	Obowiązujący plan miejscowy dla wskazanego w uwadze obszaru wskazuje 80% powierzchni biologicznie czynnej. Procedowany projekt planu miejscowego wskazuje 70% powierzchni biologicznie czynnej, co zostało uzgodnione z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska (z racji występowania obszaru Natura 2000). Ponadto w uwadze wspomniano, iż w wydzieleniu MN5 występują stosunkowo duże działki budowlane – taki stan rzeczy tym bardziej sprzyja zachowaniu wyższej powierzchni biologicznie czynnej, bo jedynie w przypadku działek budowlanych o niewielkiej powierzchni zbyt wysoki wskaźnik może być ograniczeniem. Wobec powyższego, nie ma żadnych argumentów wskazujących na potrzebę zmniejszenia do 60% powierzchni biologicznie czynnej, która w procedowanym projekcie planu, jak wskazano wyżej, jest i tak korzystniejsza od obecnie ustanowionej planem miejscowym wynikającym z Uchwały nr XLI/346/13 Rady Miasta Sanoka z dnia 28 maja 2013 r.
2.	08.03.2023	Osoba fizyczna	Zgodnie z obowiązującym MPZP „Chrobrego IV” (który to plan uchwalony został w 2014 roku) usytuowaliśmy nasz dom w taki sposób aby jak najlepiej wpasował się do istniejącego wówczas MPZP. Z uwagi na planowaną drogę wewnętrzną od strony północnej dom został przesunięty na południową stronę działki, oraz ze względu na obowiązujące tereny zielone od strony wschodniej część dzienna domu (salon, kuchnia, projektowany taras) został usytuowany blisko wschodniej granicy. Mając na względzie fakt iż poniżej nas od strony	276/18, Olchowce	2MN		+	+	Działka sąsiadująca z działką nr 276/18, zgodnie z wnioskami właściciela działki, w zgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, została przeznaczona na cele budowlane – mieszkaniowe jednorodzinne. Biorąc pod uwagę sąsiedztwo terenu objętego uwagą, dostęp do dróg jak i sieci infrastruktury technicznej, prawo własności właściciela działki, która dotychczas nie miała statusu budowlanego, zasadne jest przychylenie się do składanych wniosków i wyznaczenie terenu zabudowy

			wschodniej nie powstanie żaden budynek. Ponadto wskazuje zmiany w zapisach dot. powierzchni przyszłych nieruchomości i zabudowy – rygorystyczne wskaźniki obowiązującego planu miejscowego w stosunku do projektu obecnie procedowanego (minimalne powierzchnie działek, powierzchnia zabudowy). Obecnie projektowany MPZP Chrobrego IV dopuszcza działki 8 arowe i wskaźnik zabudowy 30 procent. Jest to zapis który sprawi iż bezpośrednia okolica zostanie zabudowana gęstą zabudową na wzór dużych osiedli podmiejskich w dużych miastach. W dzielnicy Olchowce funkcjonują już tereny z tak gęstą zabudową. Uważam że jest to niekorzystne pod względem urządzenia miasta a zwłaszcza terenów położonych tak blisko lasu. Podsumowując moje uwagi chciałbym zaznaczyć iż nie jestem osobą która uzurpuje sobie prawo do decydowania o kształtowaniu przestrzennym sąsiednich działek. Chcemy wraz z małżonką mieć dobre relacje z wszystkimi sąsiadami i nie narzucać nic nikomu. Każdy ma prawo decydować o swojej własności. Chciałbym tylko zwrócić Pańską uwagę na fakt aby i nasze argumenty były przez to prawo chronione. A mamy tutaj pewność że nasze dobro jest niestety tutaj pomijane.							mieszkaniowej jednorodzinnej. Wobec powyższego, uwaga została nieuwzględniona.
Uwagi złożone w ramach II wyłożenia do publicznego wglądu										
3.	14.06.2023	Osoba fizyczna	Osoba fizyczna Jako właściciel działki 271/6 sprzeciwiam się na oddzielenie od mojej działki pasa nieruchomości o tym numerze na całej jej długości graniczącej z ulicą Jagiełły w celu ograniczenia zabudowy w tym terenie z jednoczesnym zaplanowaniem chodnika. Na wstępie chciałbym zadać podstawowe pytanie a dotyczące tego na jakiej podstawie planowane są zmiany w nieruchomościach prywatnych przez urbanistów, zaznaczmy którym się płaci wynagrodzenie również z moich podatków bez wcześniejszych konsultacji z właścicielem nieruchomości czy wyraża zgodę na dokonanie zmiany w jego własności. Nikt ze mną nie kontaktował się w tej sprawie, a gdyby tak się stało to Urząd Miasta nie musiał by opłacać planów urbanistycznych które ingerują w moją własność a na które od wielu lat nie wyrażam zgody. W załączeniu przedstawiam Panu Burmistrzowi pismo z 2006 roku które również w 2006 roku zostało przekazane do UM w Sanoku z kategorycznym sprzeciwem właścicieli nieruchomości w przedmiocie poszerzenia ulicy Jagiełły. Pytanie zasadnicze dotyczy tego czy	271/4, 271/5, 271/6, 271/8 Olchowce	IMN			+	+	Uzasadnienie w zakresie uwagi: - zakres pasa drogi publicznej ul. Jagiełły ma zapewnić w przyszłości rezerwę terenu pod budowy drogi gminnej publicznej wraz z jednostronnym chodnikiem/ścieżką rowerową oraz niezbędną infrastrukturą. Kontynuacja pasa drogi ma miejsce w sąsiednim planie miejscowym, zatem pozostawienie rezerwy w projekcie przedmiotowego planu jest niezbędne i zasadne. - w zakresie strefy od stanowiska archeologicznego jej wyznaczenie jest niezbędne, wynika z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, co zostało uzgodnione z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. - w zakresie linii zabudowy od działki nr 273/14 – działka została przeznaczona pod drogę wewnętrzną, analogicznie jak w obowiązującym planie miejscowym Chrobrego IV (KDW i Kx1). Linie zabudowy są niezbędnym i podstawowym parametrem odległościowym, który wskazuje się od dróg publicznych i wewnętrznych. Zadaniem linii nieprzekraczalnej jest odsunięcie zabudowy od pasa

			urbanista wykonujący obecny plan zapoznał się z całością dokumentacji odnośnie terenów które objęte są MPZP Chrobrego V i jego wcześniejszymi zastrzeżeniami. Jak wynika ze stworzonego planu nie uczynił tego a ponadto co chciałbym określić stworzony przez niego plan jest nieczytelny i nie obejmuje granic administracyjnych działek co znacząco wpływa na brak możliwości określenia granicy własnej działki. Ponadto o czym Państwo nie wspominają w swoim projekcie MPZP Chrobrego V i również nie ma tego w planie ogłoszonym przez UM Sanoka iż na skrzyżowaniu działek 271/6 i 271/8 mojej własności znajduje się skrzyżowanie dwóch gazociągów. Gazociąg który powstał w 2018 roku na działce 271/6 jest podłączony skrzyżowaniem technicznym z gazociągiem biegnącym wzdłuż ul. Jagiełły. Gazociąg wybudowany na mojej działce 271/6 o parametrach dn63 oznaczenie Gs 63 długość techniczna 77 przy ul. Jagiełły na skrzyżowaniu z moją nieruchomością 271/8 łączy się w postaci skrzyżowania technicznego, a jak każde tego typu skrzyżowanie objęte jest strefami kontrolowanymi wyłączonymi spod zabudowy. Ponadto przez moją nieruchomość 271/6 przebiega drugi ciąg instalacyjny tym razem energetyczny wzdłuż ul. Jagiełły, który również jest wyłączony spod zabudowy, a jak Panu zapewne wiadomo naruszenie stref kontrolowanych w szczególności w odniesieniu do gazociągów może stanowić poważne zagrożenie dla życia i zdrowia wielu osób. Ponadto zgłaszam sprzeciw do ustanowionych na mojej nieruchomości nr 271/9 strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - pozwoli Pan, iż uznam to jako całkowity absurd, z którym się absolutnie nie zgadzam i nie wiem jaki jest powód jego ustanowienia na mojej działce. Proszę również o usunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od działki 273/14 która jest własnością prywatną i może nigdy nie być drogą a ogranicza mi. możliwość odgrodzenia się płotem stałym od pozostałych częściowo zakrzewionych i zalesionych działek z których przechodzi zwierzyna leśna. Proszę Pana Burmistrza o zrozumienie jednej podstawowej kwestii niezwiązanej już z warunkami technicznymi ale z działalnością gospodarczą, którą prowadzę. Zajmuję się turystyką od wielu lat, starając się przyciągnąć również turystów do miasta Sanoka. Od 2006 roku mam winnicę, która w obecnych rozmiarach stanowi dużą atrakcję turystyczną. W obecnej chwili jestem w trakcie realizacji planu podnoszenia wartości gospodarstwa poprzez jego rozbudowę. Projekt ten realizuje Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji						drogi, nie ma w tym przypadku zastosowania argument dot. groduzenia terenu gdyż projekt planu miejscowego w tym zakresie ograniczeń nie wprowadza. - w zakresie prowadzonego gospodarstwa rolnego: plan miejscowy wskazuje iż „iż dla wszystkich terenów do czasu realizacji przeznaczenia terenu określonego niniejszą uchwałą zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu”, zatem dopuszcza się utrzymanie istniejącego stanu. Ponadto dokument planu miejscowego musi być zgodny z Kierunkiem rozwoju wskazanym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sanoka, który wskazuje w tym obszarze tereny MN tj. obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

		Rolnictwa. Wszystkie moje nieruchomości w tym działka 271/6 są objęte dopłatami rolniczymi. Obecnie uczestniczę w dofinansowania na rozbudowę, modernizację i podniesienie wartości mojego gospodarstwa rolnego prowadzonego zresztą pod nadzorem Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa. Warunkiem przeprowadzenia modernizacji mojego gospodarstwa jest między innymi zakres nieruchomości w momencie, którym staram się o dofinansowanie bez możliwości ingerencji w obszar mojego gospodarstwa, gdyż między innym zakres obszarowy gospodarstwa jest warunkiem koniecznym na podstawie, którego szacowane jest dofinansowanie. Panie. Burmistrzu, żądam w trybie natychmiastowym usunięcia projektowanych na moich nieruchomościach zmian urbanistycznych, gdyż nie wyrażam na to zgody z przesłanek wskazanych powyżej. Dziw mnie , że Pan Naczelnik Wydziału rozpoczyna projekt, za który już zapewne zapłacił Urząd Miasta, ingerujący w własność prywatną be konsultacji społecznych z właścicielami nieruchomości, w szczególność, iż od 2006 roku złożone w Urzędzie Miasta pismo właścicieli działek z wyraźnym sprzeciwem w przedmiocie planowanego obecnie MPZP Chrobrego V, który właśnie powstał. Pytanie zasadnicze dotyczy więc okoliczności związanych z tym, na jakiej podstawie został sporządzony obecny plan Chrobrego V skoro pismo dotyczące sprzeciwu w tym przedmiocie znajduje się od 2006 roku w Urzędzie Miasta. Pytanie drugie dotyczy faktu, dlaczego niektórzy właściciele nieruchomości tak jak ja w planach poprzednich oraz Chrobrego IV jaki Chrobrego V muszą sprzeciwiać się naruszeniu ich własności, a pozostali posiadaj swoje nieruchomości bez naruszenia w planach zagospodarowania przestrzennego od wielu lat. Proszę mieć na uwadze, iż od 20 lat na moich nieruchomościach planowane są drogi dojazdowe, ronda, poszerzenia innych działek, zatoczki autobusowe i tylko zawsze na moich nieruchomościach tak jak by na złość a pozostali właściciele nie są objęci jakimkolwiek zmianami. To jest moja własność Panie Burmistrzu i nie wyrażam zgody na ingerencje w moją nieruchomość i byłbym wdzięczny gdyby Państwo mieli to na uwadze na przyszłość. <i>Osoba fizyczna;</i> Jako właściciel nieruchomości 271/5 oraz użytkownik wieczysty nieruchomości 271/8 przylącam się do						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

			sprzeciwu i jego formy zgłoszonego przez mojego tatę <i>Osoba fizyczna</i> i moją siostrę <i>Osoba fizyczna</i>, a złożonego w niniejszym piśmie. W sposób czytelny chciałbym przedstawić swoje stanowisko podkreślając jednocześnie, iż nie wyrażam zgody na zakres planów urbanistycznych MPZP Chrobrego V wskazanych w tym piśmie. Ze swej strony chciałbym dodać, iż nie wyrażam zgody na oznaczenie na mojej nieruchomości 271/5 nieprzekraczalnej strefy zabudowy na drodze prywatnej o numerze 273/7 oraz 273/14, a oznaczonej w MPZP Chrobrego V jako droga 1KDW. Chciałbym podkreślić, iż nieruchomości 273/7 oraz 273/14 stanowią drogę dojazdową do nieruchomości prywatnych 273/4, 273/5, 273/6 ale nie do mojej nieruchomości 271/5. Podkreślenia wymaga fakt, iż do mojej nieruchomości drogę dojazdową stanowi nieruchomość 271/8 - tym bardziej dziwi mnie fakt, że Państwo ingerują w moją własność nieruchomości 271/5 poprzez wydzielenie na mojej działce nieprzekraczalnej strefy zabudowy do prywatnej drogi 273/7 oraz 273/14, która zaznaczam nie jest drogą dojazdową do mojej nieruchomości. W tym przedmiocie wyrażam stanowczy sprzeciw. Niezrozumiałe jest dla mnie na jakiej podstawie ingerują Państwo w moje prawo własności tworząc strefy ograniczające zabudowę pod przyszłą drogę na mojej działce, która podkreślam kolejny raz nie jest moją drogą dojazdową do domu. Proszę mieć na uwadze jeszcze jedną kwestię, iż planowana przez Państwa nieprzekraczalna strefa zabudowy w mojej nieruchomości znajduje się w rzeczywistości w „powietrzu”, gdyż granica mojej nieruchomości 271/5 oraz nieruchomości 273/7 oraz 273/14 jest ostatnią linią przed rozpoczynającą się skarpą schodzącą w kierunku mojej nieruchomości 271/ 5 na całej jej długości. Sprzeciwiam się rozszerzeniu drogi prywatnej 273/7 oraz 273/14 zaznaczonej na planie jako 1KDW kosztem mojej nieruchomości i nieruchomości mojej siostry i taty gdyż jak podkreśliłam wielokrotnie nie jest to droga dojazdowa do mojej nieruchomości. W związku z powyższymi argumentami wnoszę sprzeciw do planu MPZP Chrobrego V podnoszonych w przedmiotowym piśmie. <i>Osoba fizyczna</i> Jako właścicielka nieruchomości o numerze 271/4 zgłaszam stanowczy sprzeciw dla zmian jakie UM dyktuje na mojej działce oraz zgadzam się z							<u>Uzasadnienie w zakresie uwagi:</u> - zakres pasa drogi publicznej ul. Jagiełły ma zapewnić w przyszłości rezerwę terenu pod budowy drogi gminnej publicznej wraz z jednostronnym chodnikiem/ścieżką rowerową oraz niezbędną infrastrukturą. Kontynuacja pasa drogi ma miejsce w sąsiednim planie miejscowym, zatem pozostawienie rezerwy w projekcie przedmiotowego planu jest niezbędne i zasadne. - w zakresie linii zabudowy w pierwszej kolejności wskazuje się, iż linia zabudowy pokrywa się z linią jaka została wskazana w obowiązującym planie miejscowym Chrobrego IV. Działki nr 273/14 i 273/7 zostały przeznaczone pod drogę wewnętrzną (w tym ścieżkę w rogu tzw. luk widoczności), analogicznie jak w obowiązującym planie miejscowym Chrobrego IV (KDW i Kx1). Linie zabudowy są niezbędnym i podstawowym parametrem odległościowym, który wskazuje się od dróg publicznych i wewnętrznych. Zadaniem linii nieprzekraczalnej jest odsunięcie zabudowy od pasa drogi. Zaprojektowany przebieg drogi wewnętrznej jak i linii zabudowy nie ingeruje we własność prywatną. W przypadku zaniechania realizacji planu dla tego obszaru utrzymane zostaną te
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			sprzeciwami jakie wniósł mój tato <i>Osoba fizyczna</i> i Siostra <i>Osoba fizyczna</i>. Niedopuszczalnym jest stwierdzenie naczelnika Krzysztofa Cwiakały iż poszerzenie ul. Jagiełły od strony mojej działki jest najlepszym wyjściem dla UM gdyż działka nie jest zabudowana. Stanowczo nie zgadzam się aby kosztem mojej własności rozbudowywać tą ulicę tylko dla tego iż jeszcze nie zdarzyłam wybudować ogrodzenia. Ze strony Naczelnika- urzędnika UM było to bardzo nieprofesjonalne podejście a to stwierdzenie padło w dniu kiedy byłam zapoznać się z planem kilka dni temu. Wielokrotnie podnoszono kwestię iż ul. Jagiełły w chwili jej budowy przez firmę budowlaną została nieprawidłowo wytyczona i granica mojej działki kończy się w asfalcie, pomyłka już w chwili obecnej zmniejsza moją działkę i nie pozwala mi na korzystanie z mojej własności w pełni, tym bardziej nie zgadzam się na kolejne zabieranie części mojej własności na rozbudowy drogi czy chodniki. Wzdłuż ul. Jagiełły na mojej działce 271/4 w chwili obecnej znajdują się linia energetyczna podziemna, instalacja gazowa oraz od 2022 roku wodociąg wraz z hydrantem. Podnieść należy również kwestię iż w planie zaznaczone jest ścięcie rogu mojej działki celem udzielania korzyści dla właścicieli działek sąsiednich i ich prywatnej drogi dojazdowej 1KDW, tym bardziej iż nie byli do tej pory zainteresowani tym rozwiązaniem i odkupieniem ode mnie tego kawałka posesji. Nadmienić należy również iż w związku z budową domu w rogu działki jaki UM chce przeznaczyć na rozszerzenie drogi 1KDW znajduje się obecnie linia energetyczna podziemna oraz licznik energetyczny do mojego budynku który jest w trakcie budowy. Proszę o usunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy która znajduje się na mojej działce, oraz działkach mojej siostry oraz taty a dotyczy drogi 1KDW która w chwili obecnej jest drogą prywatną do posesji i ogranicza rozbudowę mojego domu i ogrodzenia. Zaznaczyć należy iż opublikowany plan MPZP Chrobrego V nie uwzględnia granic działek i jest w znaczącym stopniu nieczytelny co może wprowadzić właścicieli działek w błąd i znacząco obniżyć wartość ich nieruchomości. Jako właściciele obszaru zaznaczonego na planie MPZP Chrobrego V jako 1MN o łącznej powierzchni 3,01 ha razem wnosimy sprzeciw i wnioski do w/w planu zawarte w przedmiotowym piśmie jako wspólne i wnosimy o uwzględnienie naszych wniosków i sprzeciwów w pełnym zakresie.					same parametry odnośnie drogi czy linii zabudowy, które wynikają z obowiązującego ww. planu miejscowego Chrobrego IV. - w zakresie części dot. czytelności planu wskazuje się, iż rysunek planu został sporządzony i wyłożony do publicznego wglądu na mapie zasadniczej w skali 1:1000 pozyskanej ze Starostwa Powiatowego, dla której wydano odpowiednią licencję. Mapa zawiera wszystkie informacje jakie wynikają z zawartości map zasadniczych, w tym granice działek ewidencyjnych. <u>Uzasadnienie w zakresie uwagi:</u> W zakresie linii zabudowy w pierwszej kolejności wskazuje się, iż linia zabudowy pokrywa się z linią jaka została wskazana w obowiązującym planie miejscowym Chrobrego IV. Działki nr 273/14 i 273/7 zostały przeznaczone pod drogę wewnętrzną, analogicznie jak w obowiązującym planie miejscowym Chrobrego IV (KDW i Kx1). Linie zabudowy są niezbędnym i podstawowym parametrem odległościowym, który wskazuje się od dróg publicznych i wewnętrznych. Zadaniem linii nieprzekraczalnej jest odsunięcie zabudowy od pasa drogi. Zaprojektowany przebieg drogi wewnętrznej jak i linii zabudowy nie ingeruje we własność prywatną. W przypadku zaniechania realizacji planu dla tego obszaru utrzymane zostaną te same parametry odnośnie drogi czy linii zabudowy, które wynikają z obowiązującego ww. planu miejscowego Chrobrego
--	--	--	---	--	--	--	--	---

										IV.
4.	15.06.2023	Osoba fizyczna	Jako właściciel działki nr 273/2 na ul. Jagiełły nie wyrażam zgody na wdrożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania terenu, argumentując iż działka straci dużo na wartości oraz będzie bardzo ograniczona możliwość zabudowy w przyszłości.	273/2, Olchowce	2MN, 1KDD		+		+	Uwaga nieuwzględniona. Działka nr 273/2 zlokalizowana jest w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, analogicznie jak w obowiązującym w tym obszarze planie miejscowym o nazwie Chrobrego-IV. Poszerzenie pod drogę publiczną oznaczoną symbolem 1KDD jak i nieprzekraczalne linie zabudowy określone w projekcie planu są analogiczne jak w obowiązującym planie Chrobrego-IV. Każda gmina posiada władztwo planistyczne wynikające z obowiązujących przepisów prawa, co pozwala na stanowanie prawa miejscowego (w tym uchwalanie planów miejscowych) dla poszczególnych obszarów swoich jednostek terytorialnych, w celu zachowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, wobec powyższego „brak wyrażenia zgody na wdrożenie projektu planu” jest niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa.
5.	19.06.2023	Osoba fizyczna	Mieszkańcy domu przy ul. Chrobrego 18 nie zgadzają się na poszerzenie ul. Jagiełły oraz budowę chodnika przy tej ulicy.	276/11, Olchowce (dom nr 18)	Poza obszarem planu		+		+	Uwaga nieuwzględniona. Przedmiotowa działka, której dotyczy uwaga, zlokalizowana jest poza granicami opracowania projektu mpzp.
Uwagi złożone w ramach III wyłożenia do publicznego wglądu										
6.	04.10.2023	Kancelaria Adwokacka Adwokat Natalia Matusiewicz-Łakus ul. Rynek 10 38-400 Krosno	W projekcie planu zagospodarowania przestrzennego planuje się wprowadzenie ograniczenia linii zabudowy dla wyżej wskazanych działek, a nadto na działce 271/9 wprowadza się strefę prawnej ochrony konserwatorskiej. Proponowany sposób zagospodarowania przedmiotowych działek: odstąpienie od projektowanych zmian. Uzasadnienie uwag: 1. Zarzuca, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CHROBRY Y co do wyżej wskazanych działek nie uwzględnia w żaden sposób faktycznych uwarunkowań przestrzennych terenu oraz faktycznego przeznaczenia przedmiotowych nieruchomości 2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego co do w/w działek jest sprzeczny	271/4, 271/5, 271/6, 271/9 Olchowce	1MN, 1KDD		+		+	Uwaga nieuwzględniona. <u>Uzasadnienie w zakresie części nr 1, 2, 3:</u> Projekt planu miejscowego w pełni uwzględnia faktyczne uwarunkowania przedmiotowego obszaru jak i jego sąsiedztwa poza granicami planu, co zostało już w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sanok udokumentowane. Wspomniane w uwadze nr 2 konsultacje społeczne wynikają ze zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jaka miała miejsce w sierpniu 2023 r. Przepisy przejściowe wskazują, iż dotychczas procedowane plany kontynuują się w oparciu o przepisy ustawy zmienianej, zatem bezpodstawne i niezgodne z przepisami byłoby przeprowadzenie konsultacji społecznych. W zakresie naruszenia konstytucji RP wskazuje się, iż wyznaczając tereny budowlane

			zobowiązującymi przepisami prawa tj. z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez brak przeprowadzenia konsultacji społecznych poprzedzających przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z pominięciem faktycznych potrzeb społeczności lokalnej, oraz sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sposób nieczytelny, uniemożliwiający ustalenie faktycznego przebiegu granic administracyjnych działek, a więc w sposób wprowadzający zainteresowanych w błąd. 3. Projekt planu zagospodarowania przestrzennego bezpodstawnie ingeruje w prawo własności właścicieli w/w działek co stanowi naruszenie Konstytucji RP. Wbrew założeniom projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CHROBRY V nie stworzy korzystniejszych warunków zagospodarowania terenów objętych projektowanym planem, a rzeczywisty (nie hipotetyczny) bilans korzyści z proponowanych zmian jest niewspółmierny do wagi naruszenia prawa własności moich mocodawców i istotnego obniżenia wartości nieruchomości stanowiących ich własność. Mieszkańcy już od 2006 r. sprzeciwiają się poszerzaniu ul. Jagiełły. Dlatego niezrozumiałe jest w jaki sposób urzeczywistnienie projektowanych zmian urbanistycznych ma poprawić strukturę przestrzenną nieruchomości, skoro nie będą nikomu służyły? W ocenie moich mocodawców nie ma uzasadnienia dla poszerzenia ulic w obrębie granic działek stanowiących ich własność poprzez stanowienie nieprzekraczalnej linii zabudowy, tym bardziej z uwagi na istniejącą tam zabudowę domów jednorodzinnych i drogę, która de facto prowadzi do lasu i w ogóle nie ma znaczenia dla nieruchomości moich klientów jak i nieruchomości sąsiednich. Brak jest też logicznego i prawnego wytłumaczenia kryteriów służących do wytypowania działek moich mocodawców, jako tych kosztów, których planuje się poszerzenie ulicy, co jest to niedopuszczalne i stanowi przejaw nierównego traktowania obywateli. 4. Nie można pominąć też zarzutów natury finansowej odnośnie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. oceny możliwości realizacji planów pod kątem zdolności finansowej gminy. Czy gmina jest w stanie zrealizować planowaną w planie infrastrukturę, czy posiada środki pozwalające na odszkodowania dla						niezbędne jest uwzględnienie układów drogowych zapewniających w przyszłości obsługę komunikacyjną działek budowlanych. W przedmiotowym przypadku układ drogowy jest zbliżony do układu jaki został wskazany w obowiązującym w tym obszarze planie miejscowym „Chrobrego-IV”, a zasięg terenu oznaczonego symbolem 1KDD (drogi publicznej) jest tożsamy z zasięgiem dróg wskazanych w planach „Chrobrego-IV”. „oraz „Przemyska-I”. Zakres pasa drogi publicznej ul. Jagiełły ma zapewnić w przyszłości rezerwę terenu pod budowę drogi gminnej publicznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym również chodniki czy ścieżki rowerowe. Kontynuacja pasa drogi ma miejsce w sąsiednim planie miejscowym, zatem pozostawienie rezerwy w projekcie przedmiotowego planu jest niezbędne i zasadne. <u>Uzasadnienie w zakresie części nr 4:</u> Projekt planu miejscowego pokrywa się w zakresie dróg publicznych jak i w znacznej części z terenami budowlanymi wskazanymi w planie miejscowym „Chrobrego-IV”. Zatem wszelkie konsekwencje budowy sieci infrastruktury technicznej czy dróg wynikają już z poprzednio przyjętego planu miejscowego. Procedowany projekt planu miejscowego w nie zwiększa wydatków niezbędnych do realizacji ustaleń planu miejscowego w stosunku do obowiązującego planu „Chrobrego-IV”. <u>Uzasadnienie w zakresie części nr 5, 6:</u> Sieci infrastruktury technicznej stanowią treść mapy zasadniczej. Przepisy rozporządzeń wskazują na możliwości zabudowy danych działek w stosunku do przebiegających sieci. Ponadto przez obszar planu przebiega sieć elektroenergetyczna średniego napięcia, która została wskazana na rysunku planu wraz z odpowiednią strefą. W obszarze planu nie występuje sieć wysokiego napięcia. Odnosnie strefy od stanowiska archeologicznego wskazuje się, iż jej wyznaczenie jest niezbędne, wynika to z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, co zostało uzgodnione z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. <u>Uzasadnienie w zakresie części nr 7:</u> Linie zabudowy wskazane w projekcie planu
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

			właścicieli nieruchomości, które straciły na wartości w wyniku rozwiązań przewidzianych w planie przestrzennym. Czy mając na uwadze szeroko rozumiane prawo własności uzasadnione będzie ingerowanie w prawo własności moich klientów w sytuacji kiedy założenia projektowanego planu nie zostaną zrealizowane, a jednak będzie to miało rzeczywisty wpływ na np. warunki zabudowy działek. 5. Dalej zarzucam, iż w projekcie brak jest uwzględnienia dwóch linii gazociągowych, które krzyżują się na działkach 271/6 i 271/8 tzw. skrzyżowanie techniczne, które objęte jest strefami kontrolowanymi wyłączonymi spod zabudowy. Ponadto przez działkę 271/6 przebiegają linie wysokiego napięcia, oraz podziemnych służebności przesyłu usytuowanych na działce 271/4. 6. Dodatkowo odnośnie działki 271/9 zgłaszam uwagę co do planu ustanowienia prawnej strefy ochrony konserwatorskiej - stanowisk archeologicznych - w uzasadnieniu do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego brak jest merytorycznych podstaw do objęcia tego terenu strefą prawnej ochrony konserwatorskiej oraz wskazań dlaczego ten tylko teren został wytypowany jako stanowisko archeologiczne, co nastąpiło wbrew przepisom ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.03.162.1568 ze zm. „UstOchZab”). 7. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CHOBRY V jest także nieakceptowany z uwagi na zarzuty natury osobistej stawiane przez każdego z moich mocodawców. a. <i>Osoba fizyczna</i> naprowadza, iż wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz projektowany w tym miejscu chodnika odnośnie działek stanowiących jego własność znacznie ograniczy możliwość ogrodzenia od pozostałych częściowo zakrzewionych i zalesionych działek, z których przechodzi zwierzyna leśna i powoduje straty na prowadzonym przez niego gospodarstwie. b. <i>Osoba fizyczna</i> na działkach stanowiących jego własność prowadzi od wielu lat działalność turystyczną oraz posiada tam winnicę. W obecnej chwili jest w trakcie realizacji planu podnoszenia wartości gospodarstwa poprzez jego rozbudowę. Projekt ten realizuje Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa. Wszystkie nieruchomości <i>Osoba fizyczna</i> w tym działka 271/6 są objęte dopłatami rolniczymi. Warunkiem przeprowadzenia						miejscowego pokrywają się z liniami wskazanymi w obowiązujących planach (dotyczy części obszaru, gdzie złożona została uwaga). Ponadto wskazuje się iż linie zabudowy są niezbędnym i podstawowym parametrem odległościowym, który wskazuje się od dróg publicznych i wewnętrznych. Zadaniem linii nieprzekraczalnej jest odsunięcie zabudowy od pasa drogi, nie ma w tym przypadku zastosowania argument dot. grodzenia terenu gdyż projekt planu miejscowego w tym zakresie ograniczeń nie wprowadza. W zakresie prowadzonego gospodarstwa rolnego wskazuje się iż plan miejscowy zawiera zapisy cyt. „la wszystkich terenów do czasu realizacji przeznaczenia terenu określonego niniejszą uchwałą zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu”, zatem dopuszcza się utrzymanie istniejącego stanu. Ponadto dokument planu miejscowego musi być zgodny z Kierunkiem rozwoju wskazanym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sanoka, który wskazuje w tym obszarze tereny MN tj. obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Brak zgodności dokumentu planu miejscowego ze studium spowoduje Rozstrzygnięcie Wojewody w zakresie całego planu.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

			modernizacji tego gospodarstwa jest między innymi zachowanie powierzchni nieruchomości przez cały okres trwania projektu, gdyż zakres obszarowy gospodarstwa jest podstawą do szacowania wysokości dofinansowania. Jakakolwiek ingerencja, w tym wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy spowoduje niepowetowane straty <i>Osoba fizyczna</i>. C.Co do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie działki 271/5 (<i>Osoba fizyczna</i>) odnośnie nieprzekraczalnej strefy zabudowy na drodze prywatnej o numerze 273/7 oraz 273/14 oznaczonej jako IKDW podkreślić należy, iż działki ewidencyjne nr 273/7 oraz 273/14 stanowią drogę dojazdową tylko do nieruchomości nr 273/4, 273/5, 273/6. Działka 271/5 posiada dojazd przez drogę dojazdową po działce 271/8 - z tego powodu brak jest podstaw do ingerencji we własność działki 271/5 poprzez wydzielenie nieprzekraczalnej strefy zabudowy do prywatnej drogi 273/7 oraz 273/14, która de facto nie jest drogą dojazdową do nieruchomości <i>Osoba fizyczna</i>. Godzi się podnieść, że planowana nieprzekraczalna strefa zabudowy na nieruchomości <i>Osoba fizyczna</i> znajduje się w rzeczywistości w „powietrzu”, gdyż granica jej nieruchomości 271/5 oraz nieruchomości 273/7 oraz 273/14 jest ostatnią linią przed rozpoczynającą się skarpą schodzącą w kierunku nieruchomości 271/ 5 na całej jej długości. d.<i>Osoba fizyczna</i> będąca właścicielką nieruchomości o numerze 271/4 zgłasza stanowczy sprzeciw dla zmian jakie proponuje się w obrębie działki stanowiącej jej własność. Stanowczo nie zgadza, się aby przez ingerencję w jej prawo własności rozbudowano drogę tylko dla tego, że działka stanowiąca jej własność jest nieogrodzona. Wielokrotnie podnoszona już była kwestia, iż w chwili prowadzenia pracdrogowych przy ul. Jagiełło została nieprawidłowo wytyczona granica działki 271/4 co już jest wystarczającym uszczerbkiem po stronie <i>Osoba fizyczna</i>. Tym bardziej nie zgadza się ona na kolejną ingerencję w prawo własności na rzecz rozbudowy drogi czy zbudowanie chodnika. Wzdłuż ul. Jagiełły przez działkę 271/4 przebiega linia energetyczna podziemna, instalacja gazowa oraz od 2022 roku wodociąg wraz z hydrantem. Nadmienić należy również, iż w związku z budową domu na działce 271/4 „w rogu działki”, gdzie w projekcie ta część przeznaczona jest na poszerzenie drogi IKDW znajduje się obecnie linia energetyczna podziemna						
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

			oraz licznik energetyczny przynależny do budynku, który jest w trakcie budowy							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik nr 3 do uchwały nr LVI/312/26

Rady Miasta Sanoka

z dnia 16 lipca 2026 r.

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.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują w szczególności realizację drogi gminnej w liniach rozgraniczających oraz rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (sanitarnej i deszczowej) w zależności od potrzeb realizowanych w obszarze planu inwestycji.

§ 2. 1. Realizacja inwestycji, określonych w § 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym dotyczącymi: prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.

2. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, niewyszczególnionych w §1, jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach ustawy Prawo energetyczne.

§ 4. Zadania własne gminy z zakresu wodociągów, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych w tym m.in. środków własnych przedsiębiorstw komunalnych oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych, kredytów, pożyczek lub na podstawie umów z innymi podmiotami.

§ 5. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo energetyczne, w tym również przy udziale zainteresowanych stron.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVI/312/26

Rady Miasta Sanoka

z dnia 16 lipca 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę