



KATALOG  
TERENÓW  
INWESTYCYJNYCH

ZAINWESTUJ  
W **SANOKU**



## **Urząd Miasta Sanoka**

Rynek 1

38-500 Sanok

tel. 13 46 52 800

[sekretariat@um.sanok.pl](mailto:sekretariat@um.sanok.pl)

- **Wydział Rozwoju Miasta i Obsługi Inwestora**

tel. 13 46 52 885

[wri@um.sanok.pl](mailto:wri@um.sanok.pl)

- **Wydział Gospodarki Przestrzennej**

tel. 13 46 52 839

[wgp@um.sanok.pl](mailto:wgp@um.sanok.pl)

- **Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska**

tel. 13 46 52 878

[wgs@um.sanok.pl](mailto:wgs@um.sanok.pl)

***Szanowni Państwo,***

Oddaję w Państwa ręce katalog inwestycyjny Sanoka, miasta, które odgrywa rolę niekwestionowanego lidera subregionu Bieszczad. Sanok jest optymalnym miejscem dla rozwoju przemysłu, dysponujemy wieloma nieruchomościami z przeznaczeniem pod produkcję. Sanockie firmy specjalizują się w przemyśle motoryzacyjnym, produkcji wyrobów gumowych, agd, a także w przetwórstwie mleczarskim i wielu innych branżach. Tereny przemysłowe posiadają odpowiednią infrastrukturę i częściową zabudowę możliwą do wykorzystania przez inwestorów.

Miasto Sanok kładzie duży nacisk na inwestycje. W rankingu inwestycyjnym Jednostek Samorządu Terytorialnego „Wspólnoty” w kategorii miasto powiatowe w 2017 r. zajmowało 147. pozycję, w 2018 r. byliśmy na 37. miejscu, zaś w 2019 r. uplasowaliśmy się na 23 miejscu w Polsce i na 2. w woj. podkarpackim. Ranking powstał w oparciu o całościowe zestawienie wydatków majątkowych poniesionych na inwestycje. Korzystamy z wielu programów, których dofinansowanie kształtuje się na bardzo wysokim poziomie i w roku 2019 wyniosło prawie 65%. Najwięcej wniosków w historii miasta zostało złożonych właśnie w 2019 r. Są to głównie inwestycje w infrastrukturę drogową, ale również w bezpieczeństwo, poprawę jakości środowiska naturalnego, czy rozwój budownictwa mieszkaniowego.

Miasto Sanok to subregionalne centrum technologiczno-przemysłowe, bezpieczne dla inwestycji, przyjazne dla mieszkańców i gości, o unikalnych walorach turystycznych, zapewniające każdemu możliwość wszechstronnego rozwoju. Główną atrakcją turystyczną, wyróżnioną w 2019 roku Certyfikatem Polskiej Organizacji Turystycznej, jest Muzeum Budownictwa Ludowego (Skansen), które w roku 2019 odwiedziło ponad 155 tys. turystów oraz zamek z kolekcją ikon i galerią obrazów Zdzisława Beksińskiego (liczba odwiedzających w roku 2019 wyniosła ok 70 tys. osób). Miasto posiada szeroką ofertę kulturową (Jarmark Ikon, Jarmark Adwentowy, spotkania gitarowe, forum pianistyczne, festiwal im. Didura, plener malarski, warsztaty teatralne, działalność zespołów tanecznych) oraz wysokie walory krajobrazowe (ciekawe i różnorodne ukształtowanie terenu, piękny krajobraz, ciekawy układ urbanistyczny, ład przestrzenny i estetyka). Skansen znajduje się na prawym brzegu rzeki San i można się do niego dostać przez most, który planujemy przebudować według opracowanej koncepcji.

Miasto rozwija się również w dziedzinie sportu. Posiadamy dobrze rozbudowaną infrastrukturę sportową taką jak: Arena Sanok (lodowisko/hala sportowa), tor lodowy, baseny wewnętrzny i zewnętrzny, stadion „Wierchy”.

Największym kapitałem Sanoka jest jednak młode pokolenie mieszkańców. Uczelnia Państwowa im. Jana Grodka w Sanoku co roku poszerza swoją ofertę dydaktyczną. Prowadzi studia magisterskie, ciągle powiększa i modyfikuje ofertę studiów I stopnia (licencjackich i inżynierskich), nieustannie dostosowuje kierunki i specjalności do potrzeb lokalnego rynku pracy. Z szacunków Uczelni wynika, że w najbliższych pięciu latach na rynku mieszkaniowym w Sanoku pojawi się pół tysiąca absolwentów rocznie.

Zachęcam Państwa do zapoznania się ze szczegółami oferty inwestycyjnej, która znajduje się w katalogu oraz do kontaktu i szczegółowych rozmów.

*Z poważaniem*

Burmistrz Miasta Sanoka



**Tomasz Matuszewski**

# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWAŃ

## Kierunki zagospodarowania przestrzennego

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XLV/399/21 Rady Miasta Sanoka z dnia 29 lipca 2021r.

SKALA 1:10 000

500 0 500 1 000 m



### LEGENDA

#### OZNACZENIA LINIOWE USTALONYCH GRANIC ADMINISTRACYJNYCH

Granicz miasta Sanoka

#### OZNACZENIA URZĄDZEŃ I TERENÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY

- Droga główna istniejąca
- Droga główna projektowana
- Droga zbiorcza istniejąca
- Droga zbiorcza projektowana
- Droga lokalna istniejąca
- Droga lokalna projektowana
- „Błękitny Sars”
- „Czerwony szlak”
- „Niebieski szlak”
- „Siatka Iron”
- „Siatka Nadarskich Umocnień”
- „Siatka Naftowy”
- „Siatka Przygód dobrego Wojaka Szwajka”
- „Złoty szlak”
- Siatka „Prawem i Lewem po Ziemi Sanockiej”
- Ścieżka rowerowa
- Napowietrzne Linie elektroenergetyczne WN 110 kV wraz z pasem technologicznym
- Napowietrzne Linie elektroenergetyczne WN 110 kV wraz z pasem technologicznym projektowane
- Istniejący gazociąg średniego ciśnienia DN 200 wraz ze strefą ochronną
- Stacja redukcyjno-pomiarowa gazu
- Stacja transformatorowa
- Ujęcie wody
- Gminny Punkt Zbiorczy Odpadów Segregowanych
- Kotłownia miejska
- IT Tereny zabudowy technicznej
- IT1 Tereny zabudowy technicznej projektowana
- IK Tereny komunikacji kolejowej
- IK1 Tereny komunikacji miejskiej i podmiejskiej
- IK2 Tereny komunikacji lotniczej
- IK3 Tereny parkingu publicznych

#### TERENY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW OBRĘBNYCH

- Specjalny Obszar Ochrony Płaków Natura 2000 Góry Słonne PLB18003
- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 Dorzecze Górnego Sanu PLH180021
- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 Ostoja Góry Słonne PLH180013
- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 Rzekła San PLH180007
- Park Krajobrazowy Góe Słonnych
- Rezerwat Polanki
- Obszar Chronionego Krajobrazu Beskidu Niskiego
- Użytek ekologiczny - Stanowisko języczka zwyczajnego i tojadu wiechowatego w lesie Zahajkiśkie
- Rejon projektowanego do utworzenia użytku ekologicznego
- Pomnik przyrody
- Korytarz ekologiczny
- Tereny wód śródlądowych
- Cieki wodne
- Granica Lokalnej Ziornika Wód Podziemnych nr 431 - Ziornik warstw krósniejskich (Sanok - Lesko)
- Wały
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 10%
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%
- Granica zasięgu wód o prawdopodobieństwie wystąpienia 0,2%
- Granica zalewu wód o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% o wysokości poniżej 0,5 m
- Osuwisko aktywne
- Osuwisko aktywne okresowo
- Granica obszaru górniczego "Sanok-Zablotce-Z"
- Granica terenu górniczego
- Granica złota Sanok Olchowce KN 5818
- Granica złota Sanok-Zablotce GZ 4655
- Granica złota Zablotce TB 4655
- Odwiert gazowy czynny S-5
- Gazociąg kopalniany z otworu eksploatacyjnego gazu ziemnego
- Tereny zamknięte

#### APZ 113-70/91 Numer stanowiska archeologicznego - nr APZ

- Lokalizacja stanowiska archeologicznego - znalezisko pojedyncze, ślad osadnictwa lub stanowiska archeologicznego o powierzchni do 1 ar
- Granica stanowiska archeologicznego o powierzchni > 0,5 ha
- Obiekt wpisany do rejestru zabytków
- Obiekt wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków
- Obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków
- Obszar wpisany do rejestru zabytków
- Obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków
- Zakazanie zieleni objętej ochroną prawną
- Strefa "K" ochrony krajobrazu
- Strefa "B" ochrony ekspozycji
- Strefa "A" ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych
- Strefa "E" ochrony krajobrazu miasta
- Granica obszaru rewitalizacji
- Granica obszaru zdegradowanego
- Granica strefy 50 m ochrony sanitarnej od cmentarza
- Granica strefy 150 m ochrony sanitarnej od cmentarza
- Powierzchnia ograniczająca projektowanego lotniska Sanok-Baza

#### Reprezentatywne przestrzenie publiczne

- Trakt Królowej (ul. Kościuski, ul. 3 Maja, ul. Zamkowa)
- Inne ciągi usługowe (ul. Piłsudskiego, pl. Św. Michała)
- Placze publiczne

#### OBSZARY WYŁĄCZONE SPÓD ZABUDOWY LUB O OGRANICZONYCH MOŻLIWOŚCIACH ZABUDOWY

#### ROLNICTWA I LEŚNA PRZESTRZEN PRZEMYSŁOWA

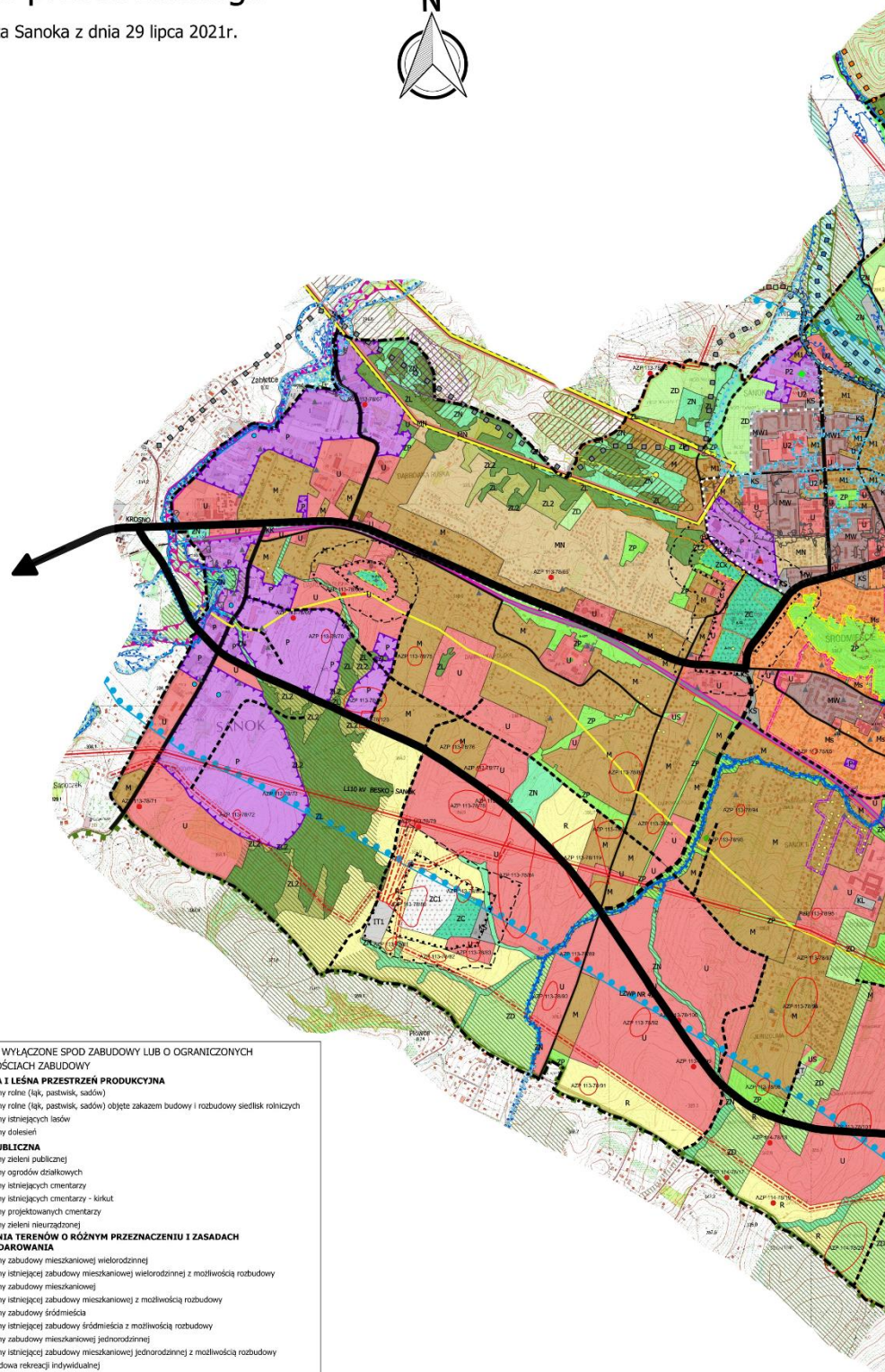
- Tereny rolne (łąk, pastwisk, sadow) objęte zakazem budowy i rozbudowy siedlisk rolniczych
- Tereny istniejących lasów
- Tereny dolesień

#### ZIELEŃ PUBLICZNA

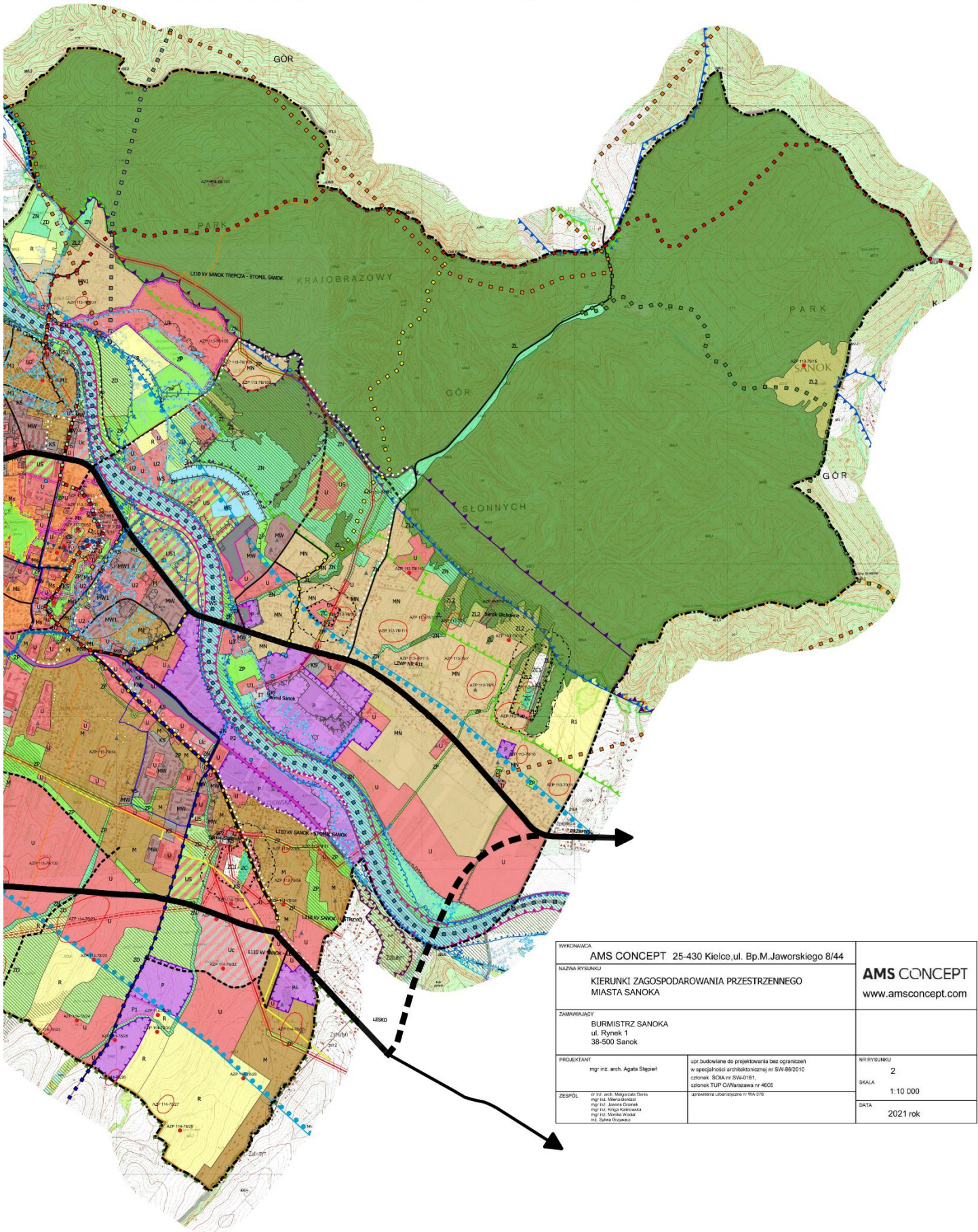
- Tereny zieleni publicznej
- Tereny ogrodów działkowych
- Tereny istniejących cmentarzy
- Tereny istniejących cmentarzy - kirkut
- Tereny projektowanych cmentarzy
- Tereny zieleni nieurządzonej

#### OZNACZENIA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością rozbudowy
- Tereny zabudowy mieszkaniowej
- Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością rozbudowy
- Tereny zabudowy śródmieścia
- Tereny istniejącej zabudowy śródmieścia z możliwością rozbudowy
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością rozbudowy
- Zabudowa rekreacji indywidualnej
- Tereny zabudowy usługowej
- Tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem produkcji
- Tereny istniejącej zabudowy usługowej z możliwością rozbudowy
- Tereny istniejącej zabudowy usługowej z wyłączeniem produkcji z możliwością rozbudowy
- Tereny usług kultury
- Tereny pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>
- Tereny usług sportu i rekreacji
- Istniejące tereny usług sportu i rekreacji z możliwością rozbudowy
- Tereny zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i infrastruktury
- Tereny zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i infrastruktury na terenie objętym rekultywacją
- Tereny istniejącej zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i infrastruktury z możliwością rozbudowy
- Strefy ochronne terenów instalacji fotowoltaicznych związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu



# NIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SANOKA



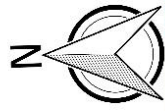
WYKONAWCA AMS CONCEPT 25-430 Kielce, ul. Bp. M. Jaworskiego 8/44		<b>AMS CONCEPT</b> www.amsconcept.com
NAZWA RYSUNKU KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SANOKA		
ZAMAWIAJĄCY BURMISTRZ SANOKA ul. Rynek 1 38-500 Sanok		
PROJEKTANT mgr inż. arch. Agata Stępień	upr. budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr SW-80/2010 członek SOKA nr SW-01/81, członek TUP O/Warszawa nr 4605	NR RYSUNKU 2
ZESPÓŁ mgr inż. arch. Magdalena Duda mgr inż. Mirosława Borczak mgr inż. Joanna Czarnecka mgr inż. Kinga Kalkowska mgr inż. Monika Wasiek mgr inż. Sylwia Grzegorz	wpisane w ewidencję projektantów w W.3176	SKALA 1:10 000
		DATA 2021 rok

# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SANOKA

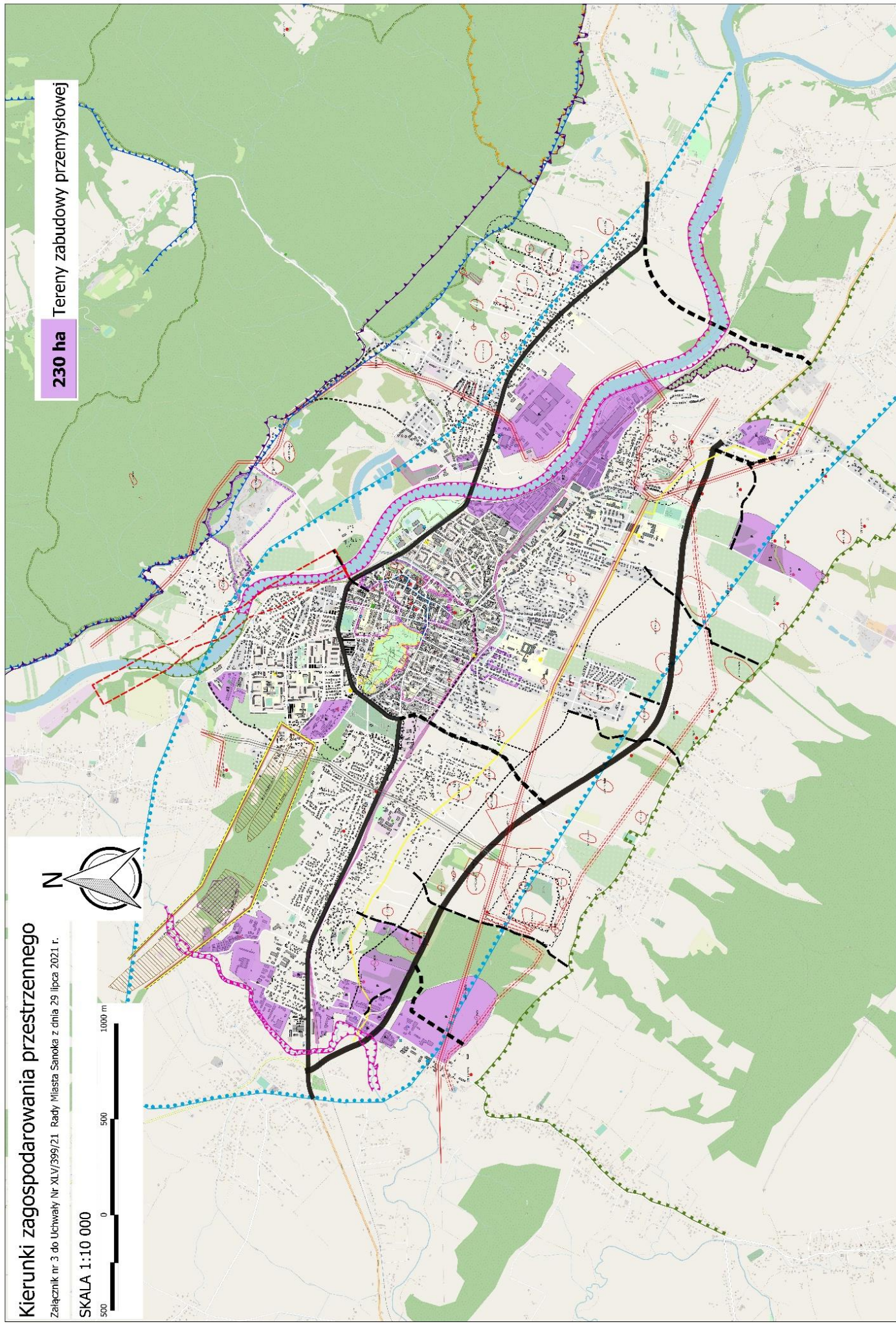
## Kierunki zagospodarowania przestrzennego

Załącznik nr. 3 do Uchwały Nr XLV/399/21 Rady Miasta Sanoka z dnia 29 lipca 2021 r.

SKALA 1:10 000



**230 ha** Tereny zabudowy przemysłowej



# LOKALIZACJE POD PRZEMYSŁ

---



Nazwa lokalizacji:

## PRZY UL. OKULICKIEGO – STREFA PRZEMYSŁOWA

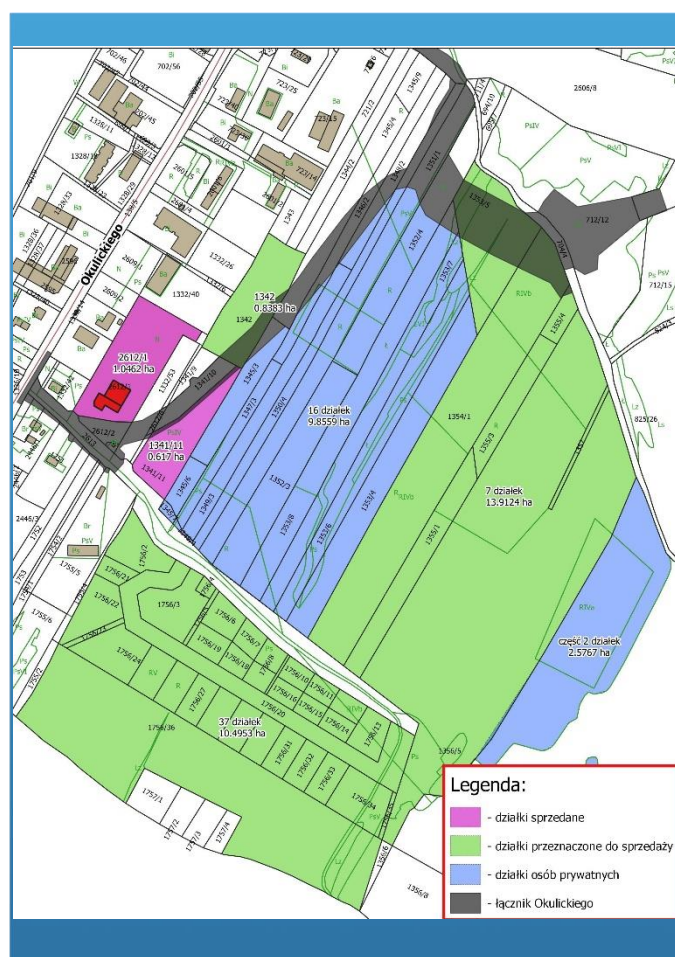
**Położenie:** Teren położony w południowo-zachodniej części miasta w dzielnicy Dąbrówka przy ul. Okulickiego.

**Powierzchnia:** 25,2 ha (P – 14,7 ha, U – 10,5 ha)

**Przeznaczenie w MPZP:** Zgodnie z obowiązującym MPZP „Okulickiego – III” teren z przeznaczeniem pod zabudowę usługową związaną z handlem detalicznym i hurtowym oznaczony na rysunku planu symbolem **U** oraz oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.P – 6.P.** przeznaczony jest pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny.

**TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW,** oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.P – 6.P:

- Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60 % powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji;
- Powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji;
- Wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,2;
- Maksymalny poziomy gabaryt budynków – 100 m;
- Maksymalna wysokość budynków – 15 m (nie licząc kominów i elementów instalacji technologicznych związanych z przeznaczeniem podstawowym).



Teren ZABUDOWY USŁUGOWEJ oznaczony na rysunku planu symbolem U:

- powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40 % powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji;
- wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,2;
- maksymalny poziomy gabaryt budynków – 50 m;
- wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m.

**Przeznaczenie preferowane:** handel detaliczny i hurtowy oznaczony na rysunku planu symbolem **U** oraz oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.P – 6.P.** przeznaczony jest pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny.

**Obecne użytkowanie:** Obecnie teren ten to: pastwiska, nieużytki.

**Fizjografia:** Na omawianym terenie występują następujące klasy bonitacyjne: Mady i gleby brunatne wylugowane, są to gleby o wadliwych warunkach termicznych, wilgotnościowych i fizykochemicznych, słabo wykształconym poziomie próchnicznym. Pokrywają obszary o dużych nachyleniach, stąd profil ich jest niszczonej przez procesy erozyjne i denudacyjne. Zaliczane są do klasy IVb, V i VI użytków rolnych. Mady rzeczne i gleby brunatne wytworzone na podłożu pyłów i glin pylastych. Charakteryzują się dobrymi warunkami mechanicznymi i fizycznymi natomiast posiadają niekorzystne warunki wilgotnościowe. Zaliczane są do klasy IVa użytków rolnych. Skarpy, formy terenu strome o stale niszczonej profilu glebowym.

#### **Uwarunkowania krajobrazowe:**

Teren leży poza zasięgiem obszaru chronionego krajobrazu oraz objętych ochroną konserwatorską.

#### **Uzbrojenie:** Uzbrojenie terenu

w ul. Okulickiego

#### **Dostępność komunikacyjna:**

od ul. Okulickiego (droga powiatowa)

#### **Własność:** Gmina Miasta Sanoka



## **Nazwa lokalizacji:** **PRZY UL. ŁANY**

**Położenie:** Teren położony w południowo-wschodniej części miasta w dzielnicy Posada przy ul. Łany.

Dz. nr 2892/57, 2892/58, 2892/59, 2892/60, 2892/61, 2892/62, 2892/63, 2892/64, 2892/65, 2892/48, 2892/49, 2892/55, 2892/51.

**Powierzchnia:** 2,9167 ha

**Przeznaczenie w MPZP:** Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, zlokalizowane przy ulicy Łany w Sanoku, zatwierdzonego przez Radę Miasta Sanoka Uchwałą Nr XVIII/154/99 z dnia 26.10.1999 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 23 poz.179 z dnia 31.03.2000 r. teren przeznaczony jest pod:

PU – Tereny przemysłowe:

Ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki realizacji:

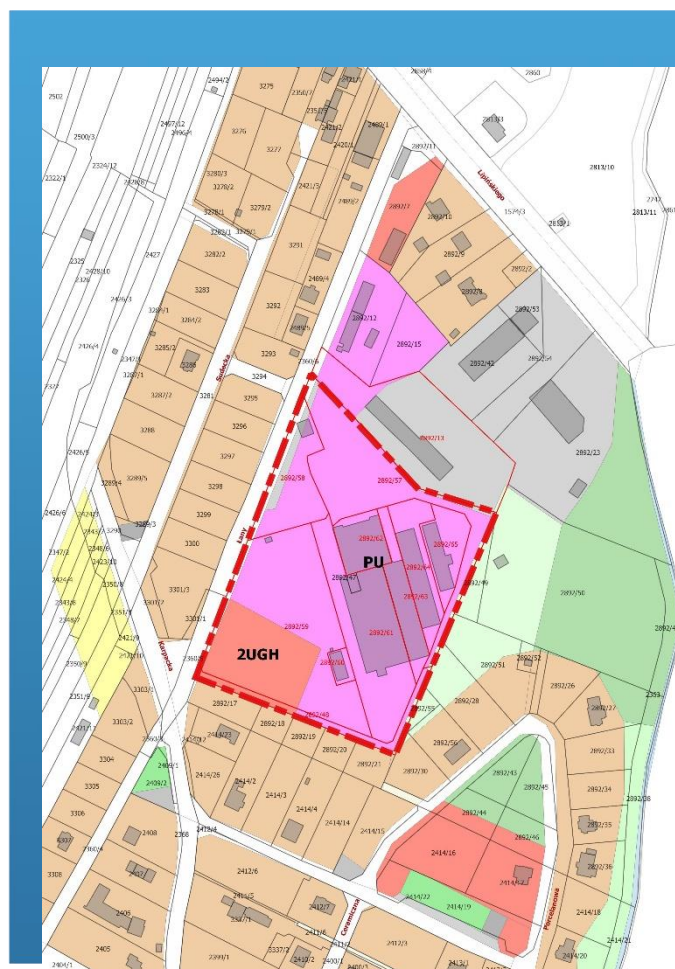
- utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu z adaptacją istniejącego zainwestowania pod warunkiem spełnienia wszystkich wymogów określonych w aktualnych przepisach prawnych, w związku z zaliczaniem zakładu do inwestycji mogącej pogorszyć stan środowiska i zdrowia ludzi, w rozumieniu obowiązujących przepisów prawnych;
- nie dopuszcza się lokalizacji nowych inwestycji zaliczanych do szkodliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska i zdrowia ludzi, w rozumieniu aktualnych przepisów prawnych;
- dopuszcza się zmianę funkcji terenu z przemysłowego na usługowy;
- przy pozostawieniu dotychczasowej funkcji terenu, wprowadza się zieleń ochronną izolującą tereny przemysłowe od istniejącego i projektowanego budownictwa mieszkaniowego;
- w związku z koniecznością poszerzenia ulicy Łany, linia rozgraniczająca zakładu od strony zachodniej zostaje cofnięta około 3.0 m.”

2 UGH – Tereny usługowe:

- teren wydzielony orientacyjnie z obszaru o funkcji przemysłowej;
- dopuszcza się działalność usługową jak handel, wystawiennictwo, prowadzoną przez użytkownika zakładu przemysłowego lub innego inwestora;
- dopuszcza się wprowadzenie funkcji hotelarskiej i obsługi w zakresie gastronomii;
- na terenie usługowym należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc do parkowania;
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów usługowych - 15.0 m, od rozgraniczenia z drogą 1 KD."

2 KS – „Projektowany parking - stanowi powiększenie już istniejącego zlokalizowanego przy zakładzie przemysłowym - przewidziany na około 20 miejsc parkingowych”.

3 MGK – „Teren przeznaczony pod lokalizację ogólnodostępnych pojemników do selektywnego gromadzenia odpadów stanowiących surowce wtórne, usytuowany w obrębie projektowanego parkingu”.



**Przeznaczenie preferowane:** Produkcja, składy, magazyny

**Obecne użytkowanie:** Zespół hal produkcyjnych składa się z następujących budynków:

- HALA 1 - budynek produkcyjny o powierzchni 410m<sup>2</sup> z częścią administracyjno-biurową o powierzchni 150m<sup>2</sup> oraz socjalną o powierzchni 125m<sup>2</sup> łącznie 685m<sup>2</sup>;
- HALA 2 - budynek produkcyjny o powierzchni 1422m<sup>2</sup> z dwukondygnacyjną częścią socjalną o powierzchni 553m<sup>2</sup> i kotłownią o powierzchni 40m<sup>2</sup>;
- HALA 3 - budynek produkcyjny o powierzchni 806m<sup>2</sup>;
- HALA 4 - budynek produkcyjny o powierzchni 771m<sup>2</sup>;
- MAGAZYN wolnostojący o powierzchni 400m<sup>2</sup>;
- PORTIERNIA budynek wolnostojący o powierzchni 80m<sup>2</sup>;
- PARKING - teren utwardzony na 50 miejsc parkingowych.

Wymienione cztery hale produkcyjne stanowią zabudowę zwartą tworzącą całość gospodarczą z zachowaniem komunikacji transportowej, co znacznie ułatwia proces ustalenia ciągu technologicznego. Pomiędzy halami produkcyjnymi usytuowano dwukondygnacyjną część socjalną dla pracowników, w której skład wchodzi ubikacje, jadalnia, pralnia. Częścią składową zespołu hal jest również warsztat mechaniczny i kotłownia ogrzewająca wszystkie obiekty. Pomieszczenia socjalne, szatnie dla pracowników pracowników oraz biurowe są wyremontowane i przystosowane do najnowszych przepisów. przepisów.

Wszystkie budynki mają przeprowadzane regularne przeglądy i prowadzone są dla nich książki obiektów budowlanych.

Stan techniczny budynków ocenia się na dobry. Na dzień dzisiejszy nie wymagają one żadnych nakładów finansowych związanych z pracami remontowymi.

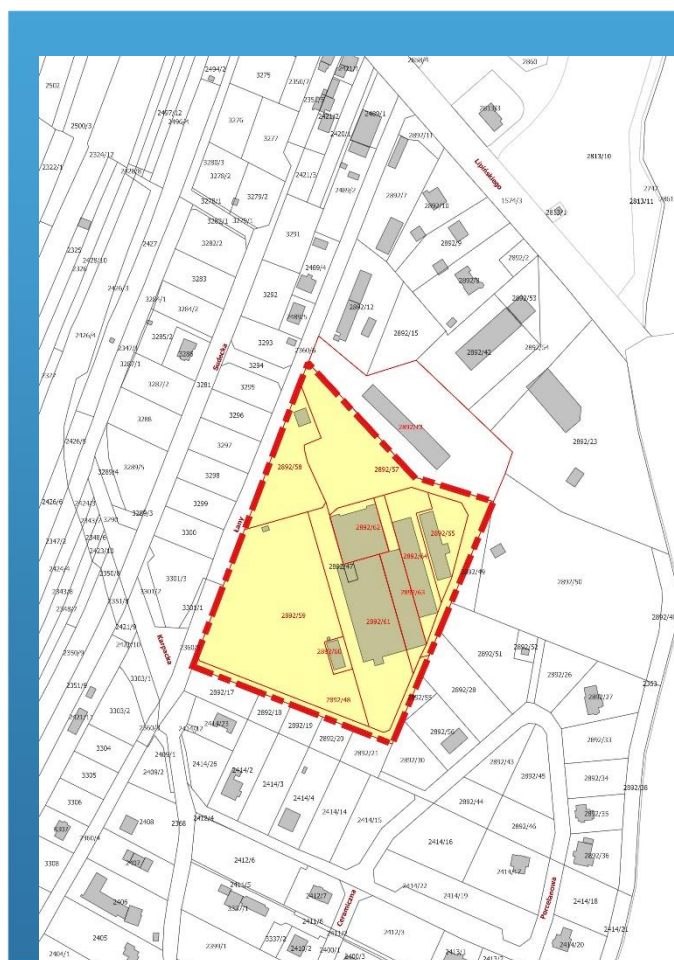
Grunt wokół obiektów utwardzony pokryty asfaltem (częściowo uszkodzona nawierzchnia).

Teren w całości ogrodzony.

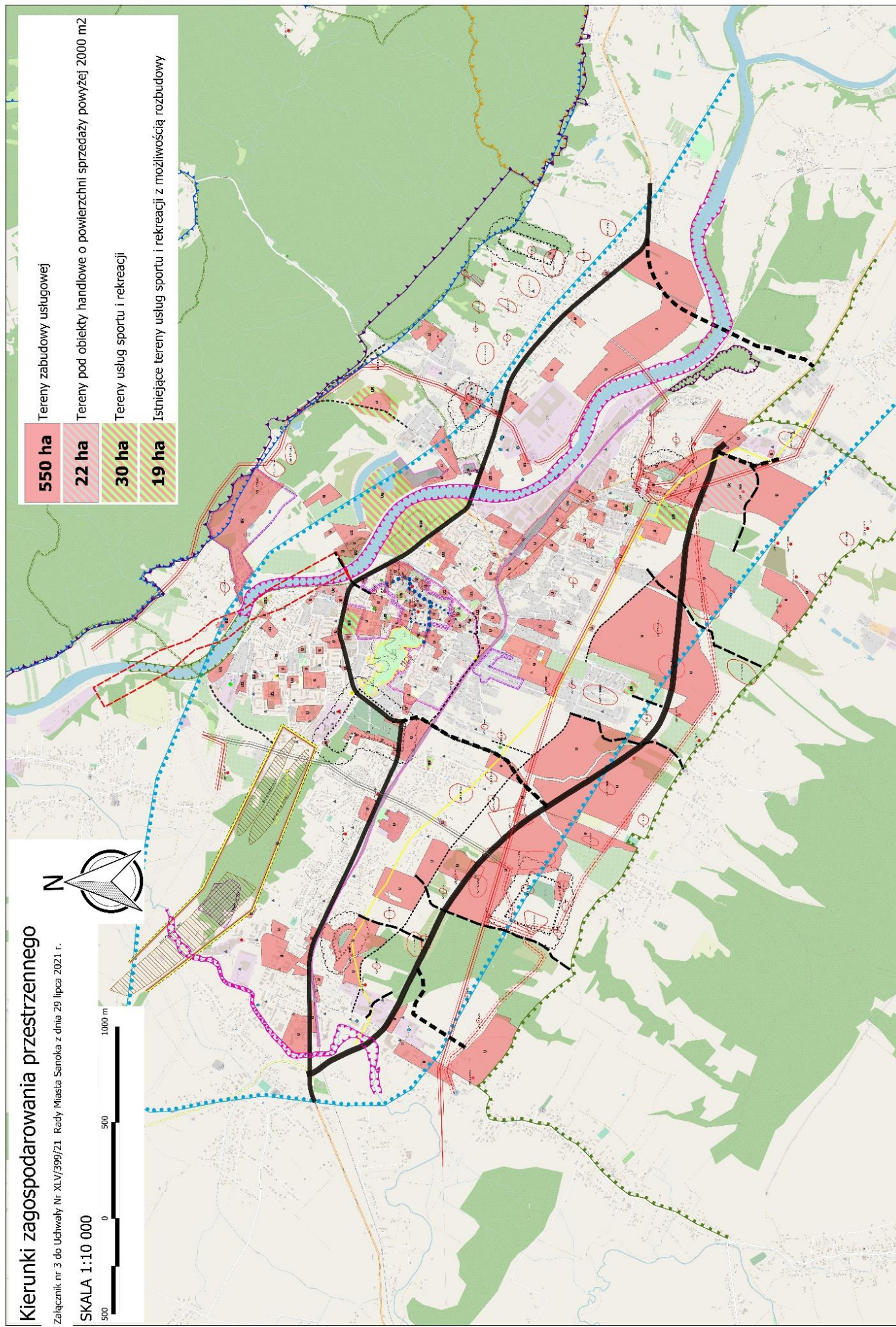
**Fizjografia:** Ukształtowanie terenu korzystne – teren płaski.

**Uwarunkowania krajobrazowe:** Teren położony jest w poza obszarami NATURA 2000 Góry Słonne PLH 180013, NATURA 2000 Dorzecze Górnego Sanu. Miasto Sanok wyłączone jest z granic Wschodnio-beskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Teren leży poza granicami Parku Krajobrazowego Gór Słonnych.

**Uzbrojenie:** Zakład posiada samodzielne zasilanie - rozdzielnię prądu wyposażoną w nowe transformatory wymienione w roku 2010. Woda do zakładu dostarczana jest przez miejskie



# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SANOKA



# LOKALIZACJE POD USŁUGI

---



## Nazwa lokalizacji:

PRZY UL. WYSPIAŃSKIEGO (Dz. nr 870/3)  
TZW. „CZOŁGOWISKO”

**Położenie:** Teren położony w północno-wschodniej części miasta w dzielnicy Olchowce. Dz. nr 870/3

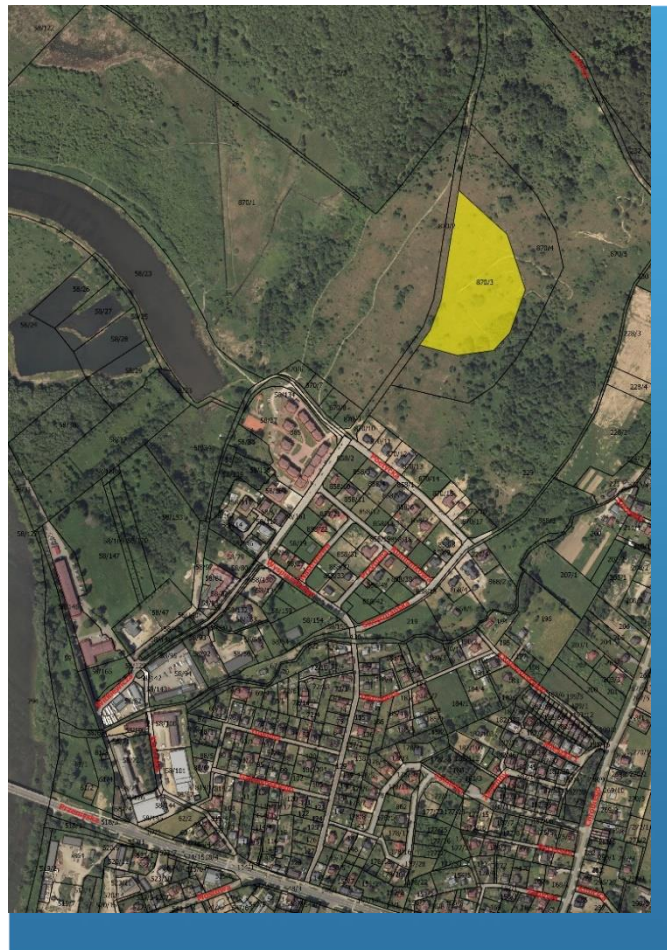
**Powierzchnia:** 2,6643 ha

**Przeznaczenie w MPZP:** Zgodnie z obowiązującym MPZP terenu położonego w dzielnicy Olchowce d. Jednostka Wojskowa teren przeznaczony jest pod zabudowę usługową (7U):

- Powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni terenu 7U;
- Minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,3;
- Maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 3,0;
- Powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% powierzchni terenu 7U;
- Wysokość wolnostojących urządzeń reklamowych nie może przekraczać 5,0 m;
- Wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do kalenicy dachu lub do najwyższej części budynku nie więcej niż 9,0 m od strony odstokowej z zastrzeżeniem pkt. 5 ust 2;
- Zabudowę należy sytuować równoległe do warstwic.

## Przeznaczenie preferowane:

Centrum  
Hotelowo-Konferencyjne.



**Obecne użytkowanie:** Teren niezabudowany, zieleń nieurządzona.

**Fizjografia:** Ukształtowanie terenu korzystne – teren płaski z lekkim nachyleniem.

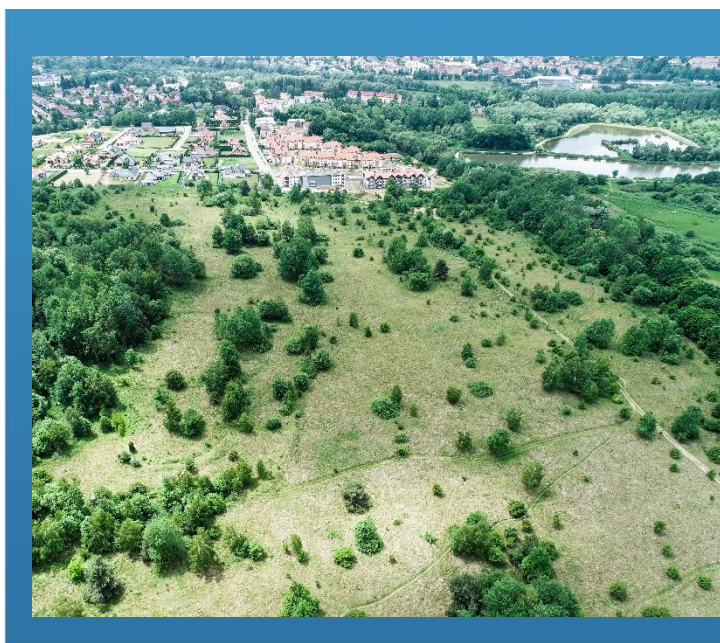
**Uwarunkowania krajobrazowe:** Teren położony jest w granicach obszaru NATURA 2000 Góry Słonne PLH 180013 oraz w pobliżu obszaru NATURA 2000 Dorzecze Głównego Sanu. Miasto Sanok wyłączone jest z granic Wschodnio-Beskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Teren leży poza granicami Parku Krajobrazowego Gór Słonnych.

**Uzbrojenie:** Teren nie jest uzbrojony. Najbliższe uzbrojenie w odległości ok. 250 m w obrębie istniejącego osiedla mieszkaniowego.

**Dostępność komunikacyjna:** Dojazd do terenu z drogi krajowej nr 28, ul. Stanisława Witkiewicza, następnie pasmem zieleni nieutwardzonym, który docelowo ma ma być drogą osiedlową.

**Własność:** Gmina Miasta Sanoka

**Informacje dodatkowe:** Możliwość wykupu przyległej do niej działki nr 870/4 o pow. 3,6526 ha z przeznaczeniem pod usługi sportu i rekreacji.



**Nazwa lokalizacji:**

**BUDYNEK PO ARESZCIE ŚLED CZYM PRZY UL. ZAUŁEK DOBREGO WOJAKA SZWEJKA (Dz. nr 1007/1)**

**Położenie:** Teren położony w ścisłym centrum miasta Sanoka w dzielnicy Śródmieście przy ul. Zaułek Dobrego Wojaka Szwejka.  
Dz. nr 1007/1

**Powierzchnia:** 0,2198 ha

**Przeznaczenie w MPZP:** Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o nazwie „JAGIELLOŃSKA – I” działka przeznaczona jest pod usługi użyteczności publicznej (aktualnie procedowana jest zmiana MPZP – nowe zapisy zapisy mogą zostać ustalone według potrzeb inwestora). Zapisy planu ustalają dla tego terenu ochronę konserwatorską.

**Przeznaczenie preferowane:** usługi użyteczności publicznej



**Obecne użytkowanie:** Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkami i budowlami stanowiącymi zorganizowaną całość po byłym Areszcie Śledczym w Sanoku. Oferta obejmuje trzykondygnacyjny budynek o powierzchni użytkowej 1 123,98 m<sup>2</sup>. Kubatura budynku to 6755,40 m<sup>3</sup>, wymiary zewnętrzne budynku: 19.10m x 28.12m. Areszt Areszt został zlikwidowany w roku 2018.

**Fizjografia:** Ukształtowanie terenu korzystne – teren płaski.

**Uwarunkowania krajobrazowe:** Teren położony jest w poza obszarami NATURA 2000 Góry Słonne PLH 180013, NATURA 2000 Dorzecze Górnego Sanu. Miasto Sanok wyłączone jest z granic Wschodnio-beskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Teren leży poza granicami Parku Krajobrazowego Gór Słonnych.

**Uzbrojenie:** Wszystkie instalacje na terenie działki.

**Dostępność komunikacyjna:** od ul. Zaulek Dobrego Wojaka Szwejka. Możliwość wykonania dojazdu od ul. Wąskiej.

**Własność:** Gmina Miasta Sanoka



Nazwa lokalizacji:

BUDYNEK PO MOPSiE (Dz. nr 131/1)

**Położenie:** Teren położony w centrum miasta Sanoka w dzielnicy Śródmieście przy ul. Zamkowej 30.

Dz. nr 131/1

**Powierzchnia:** pow. działki 0,0914 ha, pow. budynku 344,80 m<sup>2</sup>

**Przeznaczenie w MPZP:** Brak Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

Możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy.

**Przeznaczenie preferowane:** usługi hotelarskie



**Obecne użytkowanie:** Budynek po siedzibie Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej – biura.

**Fizjografia:** Ukształtowanie terenu korzystne – teren płaski.

**Uwarunkowania krajobrazowe:** Teren położony jest w poza obszarami NATURA 2000 Góry Słonne PLH 180013, NATURA 2000 Dorzecze Górnego Sanu.

Miasto Sanok wyłączone jest z granic Wschodnio-beskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

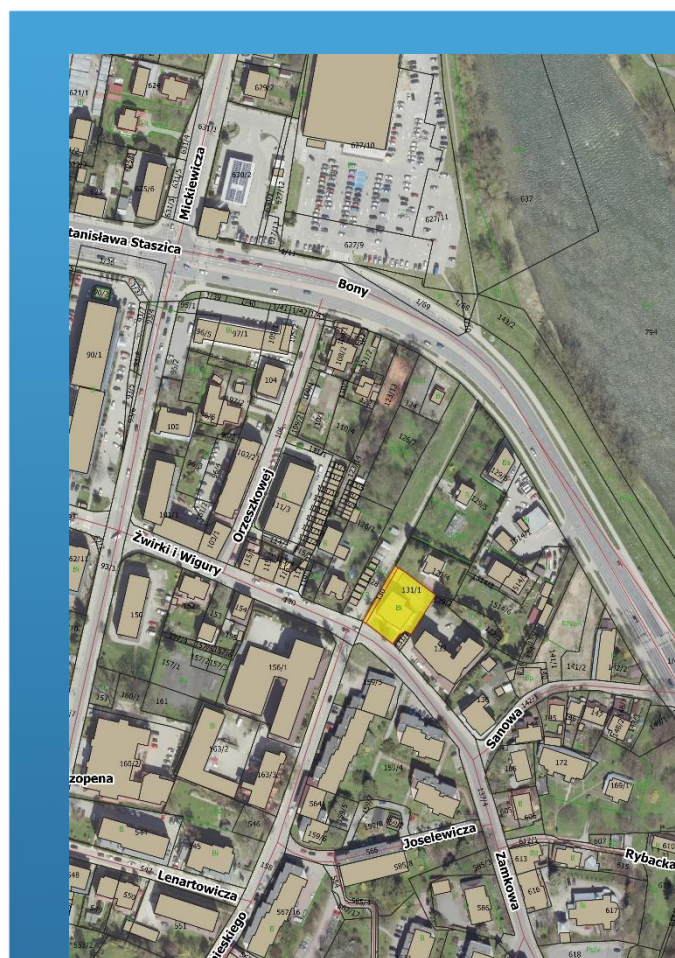
Teren leży poza granicami Parku Krajobrazowego Gór Słonnych.

**Uzbrojenie:** Wszystkie instalacje na terenie działki.

**Dostępność komunikacyjna:** od ul. Zamkowej.

**Własność:** Gmina Miasta Sanoka

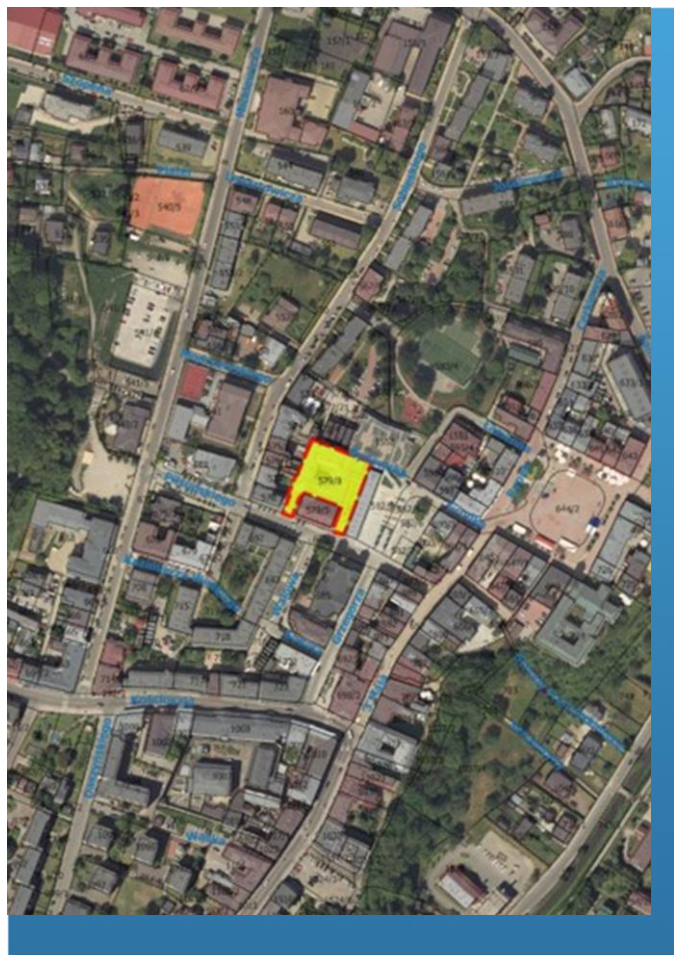
**Informacje dodatkowe:** Budynek wpisany do Rejestru Zabytków



Nazwa lokalizacji:

HALA TARGOWA PRZY UL. PIŁSUDSKIEGO (Dz. nr 579/8)

**Obecne użytkowanie:** Nieruchomości gruntowa zabudowana pawilonem handlowo – usługowym o powierzchni użytkowej 2 284m<sup>2</sup>, o dwóch kondygnacjach nadziemnych. W budynku znajduje się 86 boksów handlowo –usługowych, 5 boksów garażowych oraz pomieszczenia gospodarcze. Budynek wyposażony jest w instalacje wodno–kanalizacyjną, gazową oraz elektryczną.



**Fizjografia:** Ukształtowanie terenu korzystne – teren płaski.

**Uwarunkowania krajobrazowe:** Teren położony jest w poza obszarami NATURA 2000 Góry Słonne PLH 180013, NATURA 2000 Dorzecze Górnego Sanu. Miasto Sanok wyłączone jest z granic Wschodnio-beskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Teren leży poza granicami Parku Krajobrazowego Gór Słonnych.

**Uzbrojenie:** Wszystkie instalacje na terenie działki.

**Dostępność komunikacyjna:** Od ul. Piłsudskiego

**Własność:** Gmina Miasta Sanoka



**Nazwa lokalizacji:**  
**ZIELONY RYNEK PRZY UL. LIPIŃSKIEGO**

**Położenie:** Działka nr 2193, obręb Posada, ul. Lipińskiego 65

**Powierzchnia:** Pow. działki 0,2999 ha

**Przeznaczenie w MPZP:** Brak Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.  
Możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy.

**Przeznaczenie preferowane:** Handel w branżach dowolnych – dzierżawa.

**Obecne użytkowanie:** Handel w branżach dowolnych.

**Fizjografia:** Ukształtowanie terenu korzystne – teren płaski.

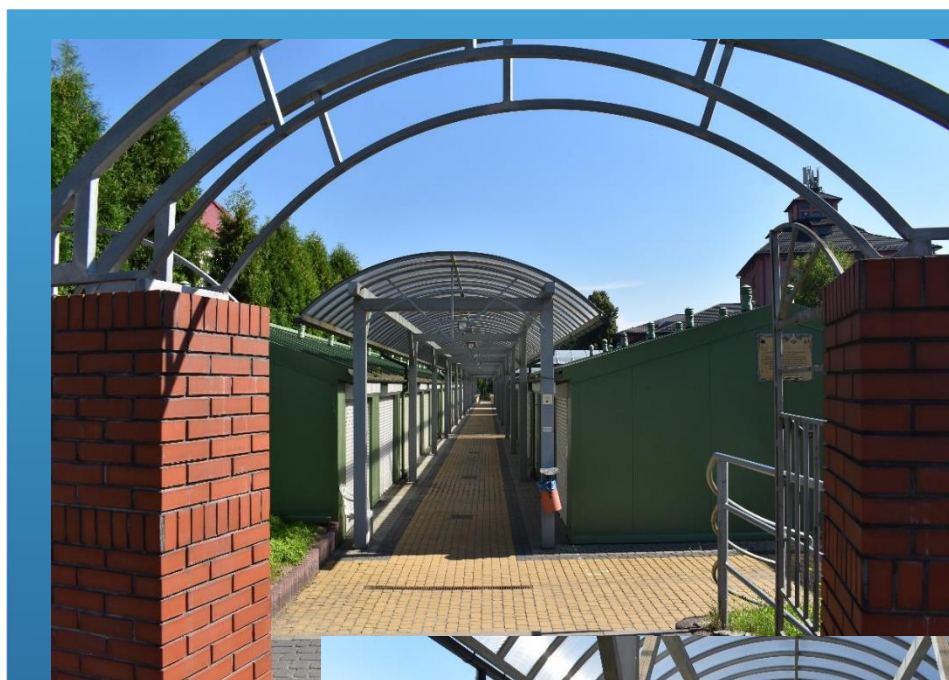


**Uwarunkowania krajobrazowe:** Teren położony jest w poza obszarami NATURA 2000 Góry Słonne PLH 180013, NATURA 2000 Dorzecze Górnego Sanu. Miasto Sanok wyłączone jest z granic Wschodnio-beskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Teren leży poza granicami Parku Krajobrazowego Gór Słonnych.

**Uzbrojenie:** Wszystkie instalacje na terenie działki.

**Dostępność komunikacyjna:** Od ul. Lipińskiego

**Własność:** Gmina Miasta Sanoka



**Nazwa lokalizacji:**

**PRZY UL. KOŚCIUSZKI 16 – PIWNICA**

**Położenie:** Działka nr 714, obręb Śródmieście, ul. Kościuszki 16

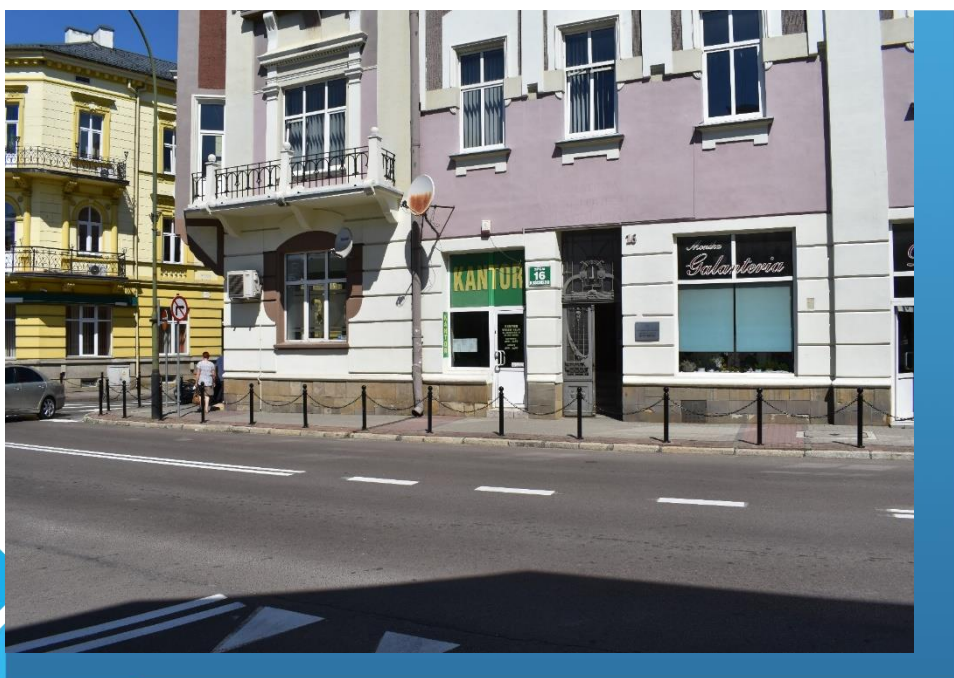
**Powierzchnia:** Pow. działki 0,0390 ha, pow. piwnic 214,32 m<sup>2</sup>

**Przeznaczenie w MPZP:** Brak Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.  
Możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy.

**Przeznaczenie preferowane:** Branża gastronomiczna - dzierżawa

**Obecne użytkowanie:** Piwnice do adaptacji

**Fizjografia:** Ukształtowanie terenu korzystne



**Uwarunkowania krajobrazowe:** Teren położony jest w poza obszarami NATURA 2000 Góry Słonne PLH 180013, NATURA 2000 Dorzecze Górnego Sanu. Miasto Sanok wyłączone jest z granic Wschodnio-beskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Teren leży poza granicami Parku Krajobrazowego Gór Słonnych

**Uzbrojenie:** Wszystkie instalacje na terenie działki.

**Dostępność komunikacyjna:** Od ul. Kościuszki

**Własność:** Gmina Miasta Sanoka

**Informacje dodatkowe:** Jeden współwłaściciel (Mała Wspólnota Mieszkaniowa)

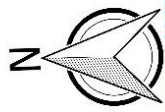


# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SANOKA

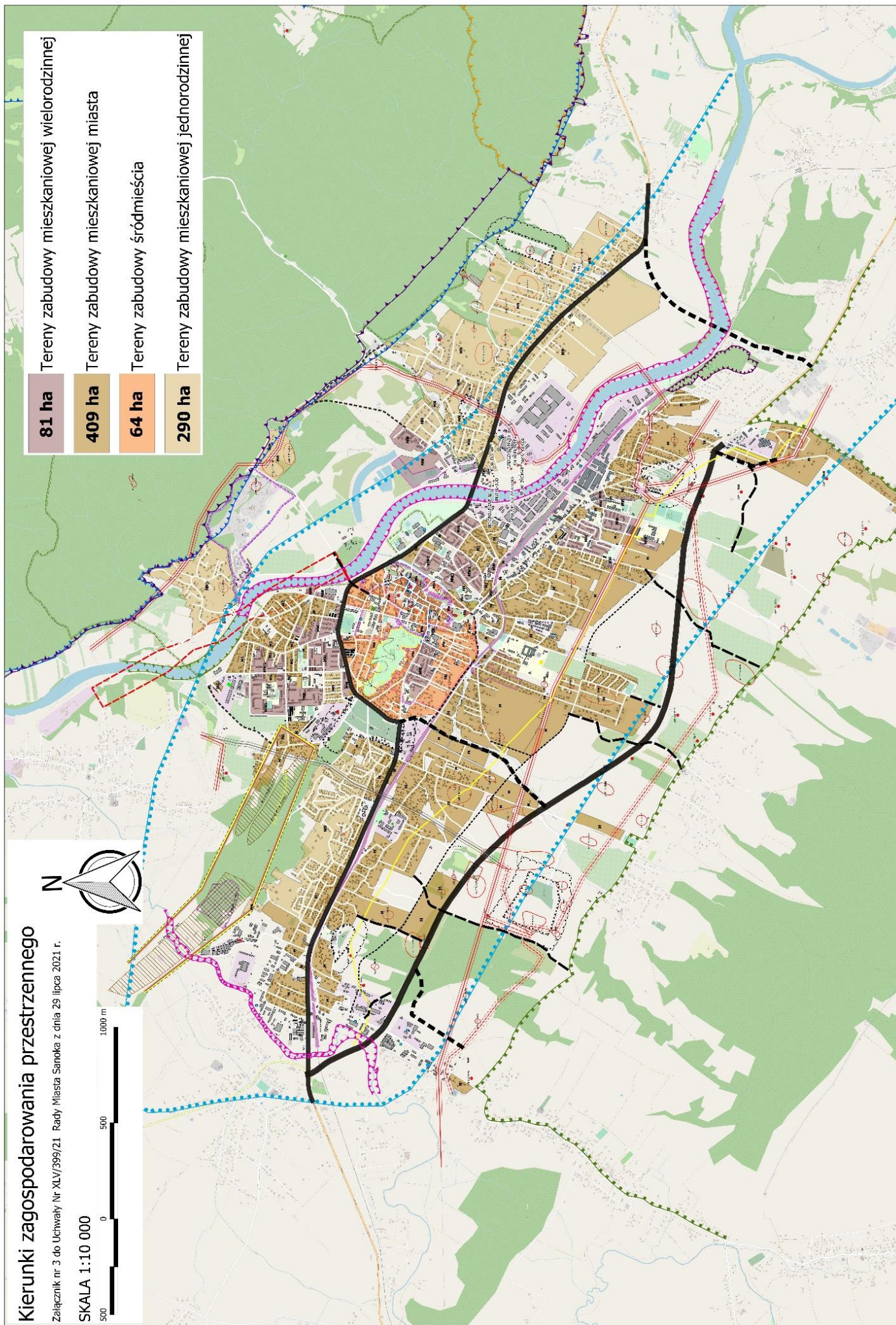
## Kierunki zagospodarowania przestrzennego

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XLV/399/21 Rady Miasta Sanoka z dnia 29 lipca 2021 r.

SKALA 1:10 000



<b>81 ha</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
<b>409 ha</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej miasta
<b>64 ha</b>	Tereny zabudowy śródmieścia
<b>290 ha</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



# LOKALIZACJA POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE WIELOORODZINNE

---



## Nazwa lokalizacji:

# PRZY UL. WYSPIAŃSKIEGO W SĄSIEDZTWIE NZOZ „KONSYLIIUM” (Dz. nr 58/153)

**Położenie:** Teren położony w północno-wschodniej części miasta w dzielnicy Olchowce.

Dz. nr 58/153 (Własność: Powiat Sanocki)

Dz. nr 58/170 (Własność: Gmina Miasta Sanoka)

**Powierzchnia:** 2,3023 ha (Dz. nr 58/153 pow. 1,8471 ha, dz. nr 58/170 pow. 0,4552)

**Przeznaczenie w MPZP:** Zgodnie z obowiązującym MPZP terenu położonego w dzielnicy Olchowce d. Jednostka Wojskowa teren przeznaczony jest pod zabudowę usługową z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (2U/MW):

- Powierzchnia zabudowy usługowej nie więcej niż 55% powierzchni działki budowlanej; budowlanej;
  - Minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,1;
  - Maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 4,0;
  - Powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej;
  - Udział powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie więcej niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 
- Wysokość zabudowy cztery kondygnacje nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, przy zachowaniu nieprzekraczalnej wysokości 15,0m.

Aktualnie prowadzona jest procedura formalno-prawna zmiany przedmiotowego MPZP, której celem jest m.in. Aktualizacja terenów zagrożenia powodzią, wyznaczonych na mapach zagrożenia powodziowego, które zostały opublikowane na Hydroportalu KZGW.



**Przeznaczenie preferowane:** Budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.

**Obecne użytkowanie:** Teren niezabudowany, zieleni nieurządzona.

**Fizjografia:** Ukształtowanie terenu korzystne – teren płaski.

**Uwarunkowania krajobrazowe:** Teren położony jest w pobliżu obszaru NATURA 2000 Góry Słonne PLH 180013 oraz w pobliżu obszaru NATURA 2000 Dorzecze Górnego Sanu. Miasto Sanok wyłączone jest z granic Wschodnio-Beskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Teren leży poza granicami Parku Krajobrazowego Gór Słonnych.

**Uzbrojenie:** Teren uzbrojony.

**Dostępność komunikacyjna:** Dojazd do terenu z drogi krajowej nr 28, ul. Przemyska poprzez drogę gminną ul. Stanisława Witkiewicza.

**Własność:** Powiat Sanocki oraz Gmina Miasta Sanoka

