

UCHWAŁA NR.....
RADY GMINY SANOK
z dnia 2023r.

w sprawie uchwalenia
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Stróże Małe 15”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn.zm.) art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn.zm.) po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sanok, przyjętego uchwałą Rady Gminy Sanok nr XXXV/227/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. z późn. zm., Rada Gminy Sanok uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Stróże Małe 15” zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok 0,7 ha w granicach zgodnych z załącznikiem graficznym do Uchwały nr LVIII/425/2022 Rady Gminy Sanok z dnia 13 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Stróże Małe 15”.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu w skali 1:1000 - stanowiący integralną część niniejszej uchwały, obowiązujący w zakresie:
 - a) granic obszaru objętego planem,
 - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) przeznaczenia terenów według symboli ustalonych w §2,
 - d) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu są następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony w części graficznej symbolem: **1MN**;
- 2) teren zabudowy związanej z rolnictwem-oznaczony w części graficznej symbolem: **1RZ**;

- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej - oznaczony w części graficznej symbolem: **1KR**.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§ 3. Ustala się następujące **zasady zagospodarowania wynikające z ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) przy zagospodarowaniu terenów, należy uwzględnić, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, warunki i ograniczenia wynikające z położenia obszaru planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Beskidu Niskiego;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem tymczasowych obiektów na okres budowy;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nadziemnej i podziemnej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie.

§ 4. Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1) zabrania się realizacji inwestycji, której uciążliwość wykraczałaby poza granicę terenu lub granice własności podmiotu prowadzącego działalność, na którym przedsięwzięcie będzie realizowane;
- 2) ustala się stosowanie rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności przewidzianej planem, w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego.

§ 5. Ustala się następujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**: ustala się ochronę stanowiska archeologicznego Stróże Małe 9 AZP 114-78/16 (pradziejowy punkt osadniczy i wczesnośredniowieczna osada) poprzez jego zachowanie.

§ 6. Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej**:

- 1) obsługa komunikacyjna z dróg położonych poza obszarem objętym ustaleniami planu tj. z gminnej drogi publicznej relacji Sanoczek – Płowce – Stróże poprzez gminną drogę wewnętrzną oznaczoną informacyjnie w części graficznej planu oraz dojścia i dojazdy niewydzielone;
- 2) dojazdy i dojścia niewydzielone, przez które rozumieć należy istniejące i projektowane dojazdy, niewydzielone liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów budowlanych w trakcie projektowania inwestycyjnego, należy wyznaczać w sposób uwzględniający dostęp do drogi publicznej, obsługę terenów znajdujących się w sąsiedztwie oraz możliwość prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego i zapewnienia dostępu służb ratowniczych;
- 3) obsługa komunikacyjna w zakresie miejsc do parkowania postojowych: minimalna liczba miejsc postojowych uwzględniająca miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na działkach położonych:
 - a) w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 1MN: minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny jednorodzinny,
 - b) w terenie zabudowy związanej z rolnictwem o symbolu 1RZ: minimum 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej budynku zabudowy zagrodowej;

§ 7. Ustala się następujące **zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**:

- 1) **w zakresie gospodarki odpadami:** nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami na zasadach obowiązujących na terenie gminy Sanok;
- 2) **w zakresie zaopatrzenia w wodę:**
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych z istniejącej sieci wodociągowej;
 - b) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć do poboru wody do celów bytowo-gospodarczych,
 - c) dopuszcza się zmiany przebiegu, przebudowę istniejącej sieci wodociągowej oraz budowę nowych sieci o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing 32$ i urządzeń infrastruktury wodociągowej;
- 3) **w zakresie odprowadzania ścieków:** odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, zakończonej oczyszczalnią ścieków przez podłączenie do istniejącego kolektora kanalizacji, przy zachowaniu minimalnej średnicy przewodu $\varnothing 160$, w przypadku braku możliwości wpięcia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe,
- 4) **w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:** odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do gruntu poprzez infiltrację powierzchniową na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, rowów lub do zbiorników retencyjnych, ogrodów deszczowych i innych rozwiązań z zakresu zielonej infrastruktury;
- 5) **w zakresie elektroenergetyki:**
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i planowaną sieć elektroenergetyczną: linie średnich i niskich napięć wraz z urządzeniami elektroenergetycznymi,
 - b) linie elektroenergetyczne prowadzić jako kablowe doziemne lub napowietrzne,
 - c) dopuszcza się zmiany przebiegu, przebudowę istniejącej sieci i urządzeń oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, stosownie do potrzeb, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu;
- 6) **w zakresie zaopatrzenia w ciepło:**
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i lokalnych źródeł na bazie rozwiązań pozwalających minimalizować emisję zanieczyszczeń do powietrza (np. poprzez preferowanie wysokosprawnych, zautomatyzowanych źródeł ciepła, w kotłowniach lokalnych oraz indywidualnych systemach grzewczych),
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z alternatywnych, ekologicznych źródeł ciepła, z zastrzeżeniem, że ich stosowanie nie może się wiązać z przekroczeniem obowiązujących norm emisji hałasu, pyłów lub substancji szkodliwych dla środowiska,
 - c) dopuszcza się zmiany przebiegu, przebudowę istniejącej sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury ciepłowniczej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu;
- 7) **w zakresie zaopatrzenia w sieci teletechniczne:**
 - a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci teletechnicznej,
 - b) dopuszcza się zmiany przebiegu, przebudowę istniejącej sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury teletechnicznej, stosownie

do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu,

- c) w przypadku realizacji obiektów liniowych obowiązuje wykonanie ich jako kablowa sieć doziemna lub napowietrzna.

§ 8. Tereny, dla których plan ustala nowe przeznaczenie, utrzymuje się w dotychczasowym użytkowaniu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 9. Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15 % dla wszystkich terenów objętych ustaleniami planu.

ROZDZIAŁ III **Ustalenia szczegółowe**

§ 10. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczony w części graficznej planu symbolem: **1MN** (o powierzchni 0,29 ha) i z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

- 2. Dla wyznaczonego w ust. 1 terenu dopuszcza się poza przeznaczeniem podstawowym:
 - a) lokalizację budynków gospodarczych, garaży wolnostojących, wiat i altan,
 - b) lokalizację dojeżdż, dojazdów, miejsc postojowych,
- 3. Dla wyznaczonego w ust. 1 terenu ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna intensywność zabudowy nie może przekraczać 1,0;
 - 2) minimalna intensywność zabudowy nie może być mniejsza niż 0,02;
 - 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m²;
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 70% działki budowlanej;
 - 5) udział terenów biologicznie czynnych nie może być mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu projektowanego, w najwyższym położonym punkcie na spadku od strony przystokowej dla:
 - a) najwyższej kalenicy budynków mieszkalnych – nie więcej niż 10 m,
 - b) najwyższej kalenicy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących - nie więcej niż 6 m
 - c) wiat i altan – nie więcej niż 5 m;
 - 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
 - 8) dopuszcza się pokrycia dachowe w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu;
 - 9) dopuszcza się kolorystykę elewacji budynków w odcieniach neutralnych oraz wynikającą ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień, dopuszcza się szkło, aluminium, stal i beton;
 - 10) uznaje się za zgodne z planem usytuowanie i parametry istniejących obiektów budowlanych, zrealizowanych przed wejściem w życie ustaleń planu, dla których uzyskano ważne pozwolenie na budowę lub które skutecznie zgłoszono do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej i nie uzyskano w ustawowym terminie sprzeciwu, przy czym dopuszcza się dalsze ich użytkowanie, w tym możliwość przeprowadzania przebudowy, rozbudowy i nadbudowy.

4. Dla wyznaczonego w ust. 1 terenu ustala się następującą obsługę komunikacyjną: dojazd z drogi wewnętrznej gminnej położonej poza granicami planu oraz z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem **1KR**.
5. Dla wyznaczonego w ust. 1 terenu ustala się warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §7 niniejszej uchwały.

§11.1. Wyznacza się **teren zabudowy związanej z rolnictwem** oznaczony w części graficznej planu symbolem **1RZ** (o powierzchni 037 ha) z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową

2. Dla wyznaczonego w ust. 1 terenu ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna intensywność zabudowy nie może przekraczać 1,0;
 - 2) minimalna intensywność zabudowy nie może być mniejsza niż 0,01;
 - 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000m²;
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40% działki budowlanej;
 - 5) udział terenów biologicznie czynnych nie może być mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu projektowanego, w najwyższym położonym punkcie na spadku od strony przystokowej dla najwyższej kalenicy budynków i obiektów budowlanych zabudowy zagrodowej – nie więcej niż 12 m;
 - 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
 - 8) dopuszcza się pokrycia dachowe w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu;
 - 9) dopuszcza się kolorystykę elewacji budynków w odcieniach neutralnych oraz wynikającą ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień, dopuszcza się szkło, aluminium, stal i beton;
 - 10) uznaje się za zgodne z planem usytuowanie i parametry istniejących obiektów budowlanych, zrealizowanych przed wejściem w życie ustaleń planu, dla których uzyskano ważne pozwolenie na budowę lub które skutecznie zgłoszono do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej i nie uzyskano w ustawowym terminie sprzeciwu, przy czym dopuszcza się dalsze ich użytkowanie, w tym możliwość przeprowadzania przebudowy, rozbudowy i nadbudowy.
3. Dla wyznaczonego w ust. 1 terenu ustala się następującą obsługę komunikacyjną: dojazd z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem **1KR**.
4. Dla wyznaczonego w ust. 1 terenu ustala się warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §7 niniejszej uchwały.

§12.1. Wyznacza się **teren komunikacji drogowej wewnętrznej** oznaczony w części graficznej planu symbolem **1KR** (o powierzchni 0,04 ha i szerokości w liniach rozgraniczających – 5 m) z podstawowym przeznaczeniem pod drogę wewnętrzną.

2. Dla wyznaczonego w ust. 1 terenu:
 - 1) dopuszcza się remonty, przebudowy oraz przebieg nowej sieci infrastruktury technicznej podziemnej poza pasem jezdni, bez naruszania elementów technicznych drogi, przy zachowaniu bezpieczeństwa ruchu;
 - 2) dopuszcza się realizację zjazdów do terenów zainwestowania;

- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego.

Rozdział IV **Ustalenia końcowe**

§13. W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu traci moc Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego STRÓŻE MAŁE 1, STRÓŻE MAŁE 2 w gminie Sanok w miejscowości: Stróże Małe, który został przyjęty uchwałą Rady Gminy w Sanoku nr IX/68/99 z dnia 29 marca 1999 r.

§14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sanok.

§15. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.