

RADA GMINY SANOK

UCHWAŁA NR VI/37/2011 RADY GMINY W SANOKU z dnia 25 marca 2011 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Pisarowce 7” w gminie Sanok

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

Rada Gminy w Sanoku
uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I Ustalenia ogólne

§1

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Pisarowce 7” – w gminie Sanok, w miejscowości Pisarowce, zwany dalej planem.
2. Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni 13,82 ha, położony w miejscowości Pisarowce, znajdujący się na południe od drogi krajowej nr 28 relacji Zator – Przemyśl, obejmujący tereny w odległości 150m od granic cmentarza.
3. Plan składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej Uchwały oraz Załącznika Nr 1 – stanowiącego jego integralną część - rysunku planu w skali 1:1000 i załącznika nr 2 – stanowiącego rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
4. Tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone są na rysunku planu symbolami literowymi odpowiadającymi ich funkcji ustanowionej przepisami uchwały.
5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu w postaci granicy obszaru objętego planem, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnej linii zabudowy, strefy ochrony konserwatorskiej oraz symboli literowych są obowiązującymi ustaleniami planu.
6. Przedmiotem ustaleń planu są następujące przeznaczenia terenów:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN i 2MN;
 - 2) tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U i 2U;
 - 3) tereny komunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD-D, 1KDW, 1KPJ, 2KPJ, 3KPJ i 1KP;

- 4) tereny cmentarza czynnego – oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZCC i 2ZCC;
- 5) tereny cmentarza – oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZC, 2ZC, 3ZC i 4ZC;
- 6) tereny zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP i 2ZP;
- 7) tereny rolnicze – oznaczone na rysunku planu symbolami: 1R, 2R, 3R i 4R.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§2

1. Przy realizacji inwestycji na obszarze planu należy uwzględnić warunki wynikające z przebiegu ciągów sieci infrastruktury technicznej między innymi z przebiegu linii średnich (15KV) i wysokich napięć (110KV); dopuszcza się możliwość skablowania linii napowietrznych. W strefie linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia zakazuje się lokalizacji zieleni wysokiej.
2. Główne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne do obsługi obszaru objętego planem prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i parkingu, w przypadku braku możliwości takiej realizacji inwestycji, dopuszcza się przebieg sieci i lokalizację urządzeń w terenach wyznaczonych w planie pod inne zainwestowanie.

§3

1. Zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:
 - 1) ustala się ochronę konserwatorską terenów o udokumentowanych wartościach kulturowych tj. istniejącego stanowiska archeologicznego;
 - 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć emitujących hałas przekraczający wartości dopuszczalne oraz mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla funkcji terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN – jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
 - 3) zakazuje się realizacji nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej).
 - 4) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, nie związanych bezpośrednio z ochroną tego obszaru lub nie wynikającej z tej ochrony (za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej).

§4

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych z wodociągu zbiorczego lub indywidualnych studni kopanych i głębinowych spoza strefy 150m od granic cmentarza; dopuszcza się przebudowę

i rozbudowę istniejących wodociągów oraz realizację nowych o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 125;

- 2) w zakresie odprowadzania ścieków: ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i o składzie podobnym do bytowych do publicznej kanalizacji zbiorczej o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 160, zakończonej oczyszczalnią ścieków lub tymczasowo do bezodpływowych osadników ścieków oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych do gruntu poprzez infiltrację powierzchniową, w granicach własnej działki;
 - b) obowiązek ujmowania wód opadowych z powierzchni terenów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego (parkingi, drogi utwardzone, cmentarz) w lokalne systemy kanalizacji deszczowej i ich oczyszczanie przed wprowadzeniem do odbiornika;
- 4) w zakresie elektroenergetyki: ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną – linie średnich (15kV) i niskich napięć oraz rozbudowywaną sieć wraz z urządzeniami elektroenergetycznymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: plan ustala zasadę zaopatrzenia z indywidualnych i lokalnych źródeł na bazie rozwiązań pozwalających minimalizować „niską emisję” zanieczyszczeń do powietrza (np. poprzez preferowanie wysokosprawnych, zautomatyzowanych źródeł ciepła, w kotłowniach lokalnych oraz indywidualnych systemach grzewczych);
- 6) w zakresie zaopatrzenia w sieci teletechniczne ustala się obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami ustala się prowadzenie gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy Sanok.

ROZDZIAŁ III

Przeznaczenie i warunki zagospodarowania poszczególnych terenów planu

§5

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN – o powierzchni: 0,59ha i 2MN – o powierzchni: 0,09ha.
2. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej, urządzania terenu i standardów kształtowania zabudowy na obszarach 1MN i 2MN:
 - 1) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej krajowej poprzez drogę dojazdową (1KD-D) i drogę wewnętrzną (1KDW);
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej i wewnętrznej – 6,0m.
 - 3) dopuszcza się lokalizację handlu i usług jako budynków wolnostojących lub wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 4) intensywność zabudowy działki nie może przekraczać 30% jej powierzchni;
 - 5) udział terenów biologicznie czynnych w granicach obszaru objętego symbolami 1MN i 2MN nie może być mniejszy niż 50% powierzchni obszaru;
 - 6) nowe ogrodzenie od drogi dojazdowej (1KD-D) i wewnętrznej (1KDW) lokalizować w minimalnej odległości wyznaczonej linią rozgraniczającą drogi;
 - 7) obowiązek wyznaczania miejsc postojowych dla handlu i usług - minimalna liczba stanowisk postojowych 3 z uwzględnieniem miejsca w garażu;

- 8) ustala się maksymalną wysokość (najwyższej kalenicy) budynków mieszkalnych i usługowych – nie więcej niż 10,0m, budynków gospodarczych i garaży – nie więcej niż 6,0m;
- 9) ustala się dachy – dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, wielopołaciowe, o kącie nachylenia połaci 25°-45°.

§6

1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U** – o powierzchni: 0,01ha i **2U** – o powierzchni: 0,02ha, z przeznaczeniem pod sanitariaty i działalność handlową (kwaciarnia).
2. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej, urządzania terenu i standardów kształtowania zabudowy na obszarach 1U i 2U:
 - 1) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej krajowej poprzez drogę dojazdową (1KD-D) lub drogę wewnętrzną (1KDW) i ciągi pieszo-jezdne(1KPJ, 2KPJ i 3KPJ);
 - 2) intensywność zabudowy działki nie może przekraczać 50% jej powierzchni;
 - 3) udział terenów biologicznie czynnych w granicach obszaru objętego symbolami 1U i 2U nie może być mniejszy niż 20% powierzchni obszaru;
 - 4) Budynki usługowe należy realizować jako budynki wolnostojące, o wysokości kalenicy lub attyki nie przekraczającej 4,0m nad poziom terenu, z dachami o ciemnej kolorystyce.
 - 5) Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.
 - 6) Zakazuje się sprzedaży środków spożywczych.

§7

1. Wyznacza się **tereny komunikacji** z przeznaczeniem dla dróg i parkingu.
 - 1) Ustala się ich następujące parametry techniczne i użytkowe:
 - a) **1KD-D** – o powierzchni: 0,38ha – teren drogi publicznej, dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających – 10,0m, szerokości jezdni minimum 5,0m
 - b) **1KDW** – o powierzchni: 0,23ha – teren drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających – 6,0m, szerokości jezdni minimum 4,5m;
 - c) **1KPJ** – o powierzchni: 0,06ha, **2KPJ** – o powierzchni: 0,03ha i **3KPJ** – o powierzchni: 0,02ha – tereny ciągów pieszo-jezdnych o szerokości w liniach rozgraniczających – 5,0m;
 - d) **1KP** – o powierzchni: **0,03ha** – tereny parkingu związanego z obsługą cmentarza.
2. W liniach rozgraniczających w/w dróg i parkingu:
 - 1) dopuszcza się:
 - a) remonty, przebudowy oraz przebieg nowej sieci infrastruktury technicznej podziemnej poza pasem jezdni, bez naruszania elementów technicznych dróg i bez zmniejszania wartości użytecznej drogi;
 - b) realizację zjazdów indywidualnych i publicznych do terenów zainwestowania;
 - c) nie wydzielanie jezdni i chodnika, z zastosowaniem jednolitej nawierzchni dla ciągu pieszo-jezdnego;
 - d) wytyczanie ścieżek rowerowych w przypadku, gdy parametry drogi na to pozwalają;

2) zakazuje się:

- a) lokalizowania obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, za wyjątkiem obiektów i urządzeń łączności publicznej;
- b) odprowadzania wód opadowych z dróg i parkingów do kanalizacji deszczowej lub odbiornika bez wstępnego ich podczyszczenia.

§8

1. Wyznacza się **teren czynnego cmentarza** oznaczony na rysunku planu symbolami: **1ZCC** – o powierzchni: 0,32ha i **2ZCC** – o powierzchni: 0,09ha.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z drogi dojazdowej (1KD-D) i wewnętrznej (1KDW) oraz ciąg pieszo-jezdny (1KPJ);
- 2) teren budowli należy zabezpieczyć przed niekorzystnym oddziaływaniem przedsięwzięcia na wody, gleby i powietrze.

§9

1. Wyznacza się **teren cmentarza** oznaczony na rysunku planu symbolami: **1ZC** – o powierzchni: 0,08ha, **2ZC** – o powierzchni: 0,09ha, **3ZC** – o powierzchni: 0,07ha i **4ZC** – o powierzchni: 0,08ha.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z drogi dojazdowej (1KD-D) i wewnętrznej (1KDW) oraz ciąg pieszo-jezdny (1KPJ, 2KPJ i 3KPJ);
- 2) teren budowli należy zabezpieczyć przed niekorzystnym oddziaływaniem przedsięwzięcia na wody, gleby i powietrze.

§10

1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP** – o powierzchni: 0,01ha i **2ZP** – o powierzchni: 0,02ha.

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

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizację obiektów małej architektury;

§11

1. Wyznacza się tereny użytkowane rolniczo oznaczone na rysunku planu symbolami: **1R** – o powierzchni: 4,51ha, **2R** – o powierzchni: 1,13ha, **3R** – o powierzchni: 1,84ha i **4R** – o powierzchni: 4,12ha, bez prawa zabudowy.

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

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizację dróg i dojazdów nieutwardzonych do pól i lasów oraz do urządzeń infrastruktury technicznej;

3. Na terenie określonym w ust. 1 zakazuje się:

- 1) zalesiania użytków rolnych;
- 2) likwidowania zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 3) likwidowania naturalnych, małych zbiorników wodnych, ciągów drenażowych oraz obszarów wodno-błotnych.

ROZDZIAŁ IV **Ustalenia końcowe**

§12

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

§13

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

§14

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sanok

§15

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Sanok
Tomáš Lewicki

**RADA GMINY
SANOK**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Rady Gminy w Sanoku

Nr VI/37/2011

z dnia 25 marca 2011 roku

dot. uchwalenia

„Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Pisarowce 7”

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.).

Rada Gminy w Sanoku
rozstrzyga

§ 1

o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z ustawą o finansach publicznych z dnia 26 listopada 1998 r. (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 15 poz. 148 z późn. zm.).

§ 2

Przewiduje się następujące nakłady:

- na przebudowę drogi publicznej, dojazdowej o symbolu 1KD-D, o powierzchni około 3800m², w wysokości około 532 000 złotych

Łączny szacunkowy koszt realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, na obszarze planu prawdopodobnie osiągnie wartość około 532 000 złotych.

§ 3

Wskazuje się odpowiedzialnego za wykonanie zadań z zakresu infrastruktury technicznej Wójta Gminy Sanok.

§ 4

Dopuszcza się zmianę sposobu finansowania wskazanych zadań inwestycyjnych z innych źródeł.

Przewodniczący Rady Gminy

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Sanok
Tomasz Lewicki