

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

w sprawie uchwalenia
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Pisarowce 8” - etap I

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, uchwalonym 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 „Pisarowce 8” - etap I zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 0,5 ha położony w miejscowości Pisarowce.

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) przeznaczeń terenów według symboli ustalonych w §2,
 - d) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) załącznik nr 2- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do 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 o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§2.1. Przedmiotem ustaleń planu są następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczony w części graficznej planu symbolem: **1MN**;

- 2) teren gospodarowania odpadami - oznaczony w części graficznej planu symbolem: **1IO**;
- 3) teren wód - oznaczony w części graficznej planu symbolem: **1W**;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej - oznaczony w części graficznej planu symbolem: **1KR**.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem

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

- 1) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia części obszaru objętego ustaleniami planu w granicach strefy ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza oraz ograniczenia wynikające z przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem tymczasowych obiektów na okres budowy;
- 3) na obszarze objętym ustaleniami planu 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.

§ 4.1. Ustala się następujące zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w obszarze objętym ustaleniami planu zabrania się realizacji inwestycji, której uciążliwość wykraczałaby poza granicę terenu lub granice własności podmiotu prowadzącego działalność, na którym przedsięwzięcie będzie realizowane;
- 2) w obszarze objętym ustaleniami planu 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.

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

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem z dróg wskazanych w części graficznej planu oraz dojeżdż i dojazdów niewydzielonych;
- 2) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejącego układu komunikacyjnego;
- 3) 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;
- 4) obsługa komunikacyjna w zakresie miejsc postojowych: minimalna liczba miejsc postojowych uwzględniająca miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na działkach budowlanych położonych: w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN: 2 miejsca postojowe na 150 m² powierzchni użytkowej budynku, w terenie gospodarowania odpadami 1IO: 2 miejsca postojowe na 200m² powierzchni użytkowej budynku.

§ 6. 1. 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 indywidualnych studni kopanych i głębinowych zlokalizowanych poza strefą ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza lub lokalnych wodociągów, dla których źródło poboru wody również zlokalizowane jest poza strefą ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza;
 - b) poza strefą ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza dopuszcza się realizację nowych ujęć do poboru wody do celów bytowo-gospodarczych,
 - c) dopuszcza się zmiany przebiegu, przebudowę istniejących sieci wodociągowych 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:**
 - a) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do gruntu poprzez infiltrację powierzchniową,
 - b) obowiązek ujmowania wód opadowych lub roztopowych z powierzchni terenów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego (parking, droga utwardzona, teren gospodarowania odpadami) w system kanalizacji deszczowej i oczyszczanie ich przed wprowadzeniem do odbiornika,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych, z terenów innych niż wymienione w § 6 ust. 1, pkt 4, lit. b, 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) w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN zakazuje się lokalizacji zieleni wysokiej,
 - c) linie elektroenergetyczne prowadzić jako kablowe doziemne lub napowietrzne,
 - d) 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,
 - e) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej wykorzystujących alternatywne źródła energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW;

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 do ziemi lub powietrzna.

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

§ 8. Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 3 % dla wszystkich terenów objętych ustaleniami planu.

ROZDZIAŁ III **Ustalenia szczegółowe**

§ 9. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczony w części graficznej planu symbolem **1MN** (o powierzchni 0,06 ha) z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

2. Dla wyznaczonego w ust. 1 terenu dopuszcza się poza przeznaczeniem podstawowym:
 - a) przeznaczenie pod usługi do 45% powierzchni całkowitej budynku;
 - b) lokalizację urządzeń i obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu,
 - c) lokalizację budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan,
 - d) lokalizację dojazdów, miejsc postojowych i parkingów,
 - e) remont, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy;
3. Dla wyznaczonego w ust. 1 terenu ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków według oznaczeń w części graficznej planu;
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy nie może przekraczać 1,0;
 - 3) minimalna intensywność zabudowy nie może być mniejsza niż 0,02;

- 4) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 35% 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- nie więcej niż 6 m
 - c) wiat i altan – nie więcej niż 5 m;
 - 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45°,
 - 8) dopuszcza się dachy płaskie;
 - 9) dopuszcza się pokrycia dachowe w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu;
 - 10) 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;
 - 11) 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. Ustala się następującą obsługę komunikacyjną: dojazd z drogi publicznej, położonej poza granicami planu z dróg dojazdowych położonych poza granicami planu.
 5. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §6 niniejszej uchwały.

§10.1. Wyznacza się **teren gospodarowania odpadami** oznaczony w części graficznej planu symbolem **110** (o powierzchni 0,369 ha) z podstawowym przeznaczeniem pod gospodarowanie odpadami (w tym działalność w zakresie zbierania, transportu, przetwarzania odpadów oraz prowadzenia punktu selektywnej zbiórki odpadów).

2. Dla wyznaczonego w ust. 1 terenu dopuszcza się poza przeznaczeniem podstawowym:
 - a) lokalizację obiektów usługowych, socjalnych, biurowych,
 - b) lokalizację urzędzeń i obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu,
 - c) lokalizację garaży, wiat i altan,
 - d) lokalizację dojść, dojazdów, miejsc postojowych i parkingów,
 - e) remont, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy;
3. Dla wyznaczonego w ust. 1 terenu ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków według oznaczeń w części graficznej planu;
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy nie może przekraczać 1,5;
 - 3) minimalna intensywność zabudowy nie może być mniejsza niż 0,01;
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 80% działki budowlanej;
 - 5) udział terenów biologicznie czynnych nie może być mniejszy niż 10% 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 infrastruktury technicznej punktu selektywnej zbiórki odpadów – nie więcej niż 16 m,
 - b) najwyższej kalenicy budynków usługowych, socjalnych i biurowych – nie więcej niż 10 m,
 - c) najwyższej kalenicy garaży- nie więcej niż 7 m
 - d) wiat i altan – nie więcej niż 5 m;
- 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45°;
 - 8) dopuszcza się dachy płaskie;
 - 9) dopuszcza się pokrycia dachowe w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu;
 - 10) 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;
 - 11) 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. Ustala się następującą obsługę komunikacyjną: dojazd z drogi publicznej, położonej poza granicami planu, z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem **1KR** oraz z dróg wewnętrznych i dojazdowych położonych poza granicami planu
 5. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §6 niniejszej uchwały.

§11.1. Wyznacza się **teren wód** oznaczony w części graficznej symbolem **1W** (o powierzchni 0,02 ha) z podstawowym przeznaczeniem pod wody stojące.

2. Dla wyznaczonego w ust. 1 terenu:
 - 1) dopuszcza się zieleni urządzonej i nieurządzonej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację dojazdów i dojazdów;
 - 3) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej.
3. Ustala się następującą obsługę komunikacyjną:
 - 1) dojazd z drogi publicznej położonej poza granicami planu z drogi wewnętrznej, położonej poza granicami planu.

§12.1. Wyznacza się **teren komunikacji drogowej wewnętrznej** oznaczony w części graficznej planu symbolem **1KR** (o powierzchni 0,03 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 „Pisarowce 7” uchwalony uchwałą Nr VI/37/2011 Rady Gminy Sanok z dnia 25 marca 2011 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.