

UCHWAŁA NR.....
RADY GMINY SANOK
z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Strachocina 13”– 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 2024 r. poz. 1465 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 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.) oraz 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), po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń 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 uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Strachocina 13”– ETAP I zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,9 ha w granicach wskazanych w części graficznej planu.

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) granicy obszaru objętego planem,
 - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - d) przeznaczenia terenu według symbolu ustalonego w §2;
- 2) załącznik nr 2- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

§2. Przedmiotem ustaleń planu jest teren usług kultu religijnego-oznaczony w części graficznej planu symbolem 1UR.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§ 3. Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem tymczasowych obiektów na okres budowy;
- 2) 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;
- 1) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić warunki i ograniczenia wynikające z położenia w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 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 modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej**:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem z dróg wskazanych w części graficznej planu oraz dojazd i dojazdów niewydzielonych;
- 2) dojazdy i dojścia niewydzielone, przez które rozumieć należy istniejące i projektowane dojazdy, niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku 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:
 - a) nakazuje się zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania uwzględniającej miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową :2 miejsca do parkowania na 200 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - b) nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla przedsięwzięć w ramach działki budowlanej na której istnieje lub będzie realizowana inwestycja,
 - c) miejsca do parkowania realizować jako naziemne.

§ 6. Ustala się następujące **zasady obsługi oraz 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**: do czasu wyposażenia obszaru planu w sieć wodociągową dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody;
- 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 przypadkach 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,) 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 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) linie elektroenergetyczne prowadzić jako kablowe 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,
- d) 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 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 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.

§ 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 terenu objętego ustaleniami planu.

ROZDZIAŁ III **Ustalenia szczegółowe**

§ 9. 1. Wyznacza się **teren usług kultu religijnego** oznaczony w części graficznej planu symbolem: **1UR** (o powierzchni ok. 0,9 ha) z przeznaczeniem podstawowym pod usługi kultu religijnego.

- 2. Dla wyznaczonego w ust. 1 terenu ustala się przeznaczenie uzupełniające: teren usług handlu, teren usług gastronomii, teren parkingów, tereny komunikacji: drogowej wewnętrznej, pieszej, rowerowej, tereny zieleni urządzonej i naturalnej.
- 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 0,01;
 - 3) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 70% działki budowlanej;
 - 4) udział terenów biologicznie czynnych nie może być mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość dla:
 - a) budynków usługowych – nie więcej niż 12 m,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami – nie więcej niż 16 m;
 - 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 35°;
 - 7) dopuszcza się dachy płaskie;
 - 8) dopuszcza się pokrycia dachowe w odcieniach: brązu, miedzi, 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.
4. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania wyznaczonego terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- 1) należy uwzględnić położenie w granicach wskazanych w części graficznej planu:
 - a) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, według sporządzonych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej map zagrożenia powodziowego w ramach projektu pn. „Informatyczny system osłony kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami” (ISOK),
 - b) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, według sporządzonych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej map zagrożenia powodziowego w ramach projektu pn. „Informatyczny system osłony kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami” (ISOK);
 - 2) na terenach, o których mowa w § 9 ust. 4 pkt 1 lit. a i b niniejszej uchwały, obowiązuje zakaz zabudowy.
5. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji zgodnie z §5 i §6 niniejszej uchwały.

Rozdział IV

Ustalenia końcowe

§10. W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu traci moc Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Strachocina 10” uchwalony uchwałą Nr VII/57/2003 Rady Gminy Sanok z dnia 24 marca 2011 r.

§11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sanok.

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