

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

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, o nazwie „Czerzeż 23”, terenu położonego w gminie Sanok

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późniejszymi zmianami), w związku z Uchwałą Nr XIII/108/2025 Rady Gminy Sanok z dnia 5 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, o nazwie „Czerzeż 23”, terenu położonego w gminie Sanok,

Rada Gminy Sanok
uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Stwierdza się, że projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, o nazwie „Czerzeż 23”, terenu położonego w gminie Sanok nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sanok” przyjętego Uchwałą Nr XXXV/227/98 Rady Gminy Sanok w dniu 16.06.1998 r. wraz z późniejszymi zmianami.
2. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, o nazwie „Czerzeż 23”, teren położony w gminie Sanok, zwany dalej „planem”, w granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego określonej na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
3. Niniejszy plan stanowią:
 - 1) ustalenia tekstowe planu – będące treścią niniejszej uchwały;
 - 2) rysunek planu w skali 1:1000 – będący załącznikiem nr 1 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych – będący załącznikiem nr 2 do uchwały;
 - 4) dane przestrzenne (dokument elektroniczny) – będący załącznikiem nr 3 do uchwały.

§ 2.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci pod kątem większym lub równym 12°;
 - 2) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć wielowarstwowe pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich wraz z elementami towarzyszącymi (m.in. studzienki rewizyjne, zabezpieczenia antykorozyjne), gdzie warstwa roślinna posiada grubość umożliwiającą wielosezonową roślinność, takie jak:
 - a) dach zielony intensywny – pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej, z użyciem drzew i krzewów,
 - b) dach zielony ekstensywny – pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich niskich (m.in. w formie zadarniającej), które są w stanie samodzielnie się utrzymać i rozwijać;

- 3) **detalach urbanistycznych** – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania i urządzenia przestrzeni otwartej mające na celu nadanie jej cech indywidualnych, takie jak: nawierzchnie placów i ciągów komunikacyjnych, oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, altany, balustrady, ławki, śmietniki, rzeźby, wodotryski;
- 4) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki, od strony której istnieje podstawowa dostępność komunikacyjna zapewniona przez drogi, z których odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 5) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty, w tym instalacje odnawialnych źródeł energii, służące w szczególności do: obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w: wodę, ciepło, chłód, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania wód opadowych, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy, za wyjątkiem: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 8) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych dotyczących elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu; wyrażenie „modernizacja” mieści się w zakresie pojęciowym: „remontu” lub „przebudowy”, określonym w przepisach odrębnych;
- 9) **parkingu w zieleni** – należy przez to rozumieć zgrupowanie naziemnych miejsc parkingowych o utwardzonej nawierzchni w otoczeniu zieleni urządzonej, wyposażone w systemy odwadniające wraz z separatorami substancji ropopochodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; w ramach parkingu w zieleni należy zapewnić na 1 miejsce do parkowania, nie mniej niż 1,0 m² zieleni urządzonej (poza obrysem wyznaczonych miejsc parkingowych i dojazdów), w tym nie mniej niż 1 drzewo lub krzew na 2 miejsca do parkowania;
- 10) **parkingu zielonym** – należy przez to rozumieć zgrupowanie naziemnych miejsc parkingowych o przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej nawierzchni, wykonanych z wykorzystaniem ekologicznych płyt ażurowych trawnikowych, kratki trawnikowych z tworzyw sztucznych lub kostki układanej w sposób ażurowy, zapewniających wzrost roślin zadarniających (np. trawy); w ramach parkingu zielonego należy zapewnić dodatkowo: na 1 miejsce do parkowania, nie mniej niż 1,0 m² zieleni urządzonej, w tym nie mniej niż 1 drzewo lub krzew na 4 miejsca do parkowania;
- 11) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć przestrzeń pomiędzy płaszczyzną dachu stromego a ostatnią kondygnacją budynku, zawierająca pomieszczenia przystosowane do przebywania w nich ludzi;
- 12) **powierzchni użytkowej (zabudowy)** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy pomniejszoną o powierzchnie zajęte przez konstrukcje, instalacje oraz

- klatki schodowe, szyby windowe, korytarze, rampy, poczekalnie, wbudowane garaże i parkingi oraz pomieszczenia nieużytkowe (techniczne, pomocnicze);
- 13) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 14) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcjonalne przeznaczenie terenu, zgodnie z klasami przeznaczenia terenu (podstawowymi, uzupełniającymi), wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami literowymi;
 - 15) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć klasy przeznaczenia terenu, które uzupełniają lub wzbogacają klasy przeznaczenia podstawowego terenu, nie powodując konfliktu między nimi;
 - 16) **technicznych elementach błękitno-zielonej infrastruktury** – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania i urządzenia typu: ogrody deszczowe, zbiorniki retencyjne, sztuczne mokradła, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, rabaty i kwietniki systemowe, dachy zielone, ogrody wertykalne, zielona mała architektura (np.: zielone przystanki, ogrody kieszonkowe), nawierzchnie przepuszczalne i podłoża strukturalne, systemy zrównoważonego gospodarowania wodą deszczową i inne;
 - 17) **teren** – należy przez to rozumieć wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 18) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Sanok;
 - 19) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności z zakresu usług, nie zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodujących przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
 - 20) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki;
 - 21) **zabudowie pensjonatowej** – należy przez to rozumieć zabudowę będącą rodzajem obiektów hotelarskich, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym zawartym w przepisach odrębnych;
 - 22) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć obszar zwartej zieleni wielopiętrowej (roślinność: niska, średnia, wysoka) zrealizowany w oparciu o wykonane nasadzenia gatunków roślin odpornych na zanieczyszczenia oraz oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty lub tereny o różnych sposobach zagospodarowania i użytkowania;
 - 23) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć obszar zwartej zieleni wielopiętrowej (roślinność: niska, średnia, wysoka), zrealizowany w oparciu o wykonane nasadzenia roślinności o różnej formie i rodzaju (roślinność: rekreacyjna, dekoracyjna, użytkowa).
2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z: ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innymi przepisami odrębnymi.

§ 3.

1. Ustalenia przyjęte w planie określają:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
 - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 7) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu i zasad ich zagospodarowania, określające zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
 - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
 - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenów zastosowane na rysunku planu, stanowiące ustalenia obowiązujące:
- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) symbole i oznaczenia barwne terenów wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów.
3. Pozostałe oznaczenia rysunku planu stanowią elementy informacyjne.

§ 4.

1. W granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami literowymi określającymi klasy przeznaczenia terenu oraz numerami porządkowymi (cyfry arabskie).
2. Przedmiotem ustaleń planu są następujące tereny położone w granicach objętych uchwałą, oznaczone symbolami:
 - 1) **U-KO** – teren usług lub obsługi komunikacji;
 - 2) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 5.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

Nakazuje się staranne kształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej lub izolacyjnej, towarzyszącej budynkom usługowym, obiektom i urządzeniom obsługi komunikacji i ciągom komunikacyjnym, poprzez nasadzenia roślinności: niskiej (o wysokości do 0,5 m), średniej (o wysokości (od 0,5 m do 2 m) oraz wysokiej (o wysokości powyżej 2 m).

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. W granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje się ochroną planistyczną: **Jednolitą Część Wód Podziemnych (PLGW2000168)** oraz **Jednolitą Część Wód Powierzchniowych „Sanoczek” (RW20000722329)**, gdzie dla całego obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na stan wód powierzchniowych (ekologiczny, chemiczny) oraz stan wód podziemnych (ilościowy, chemiczny). W celu ochrony stanu jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - 1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu lub wód;
 - 2) zakazuje się stosowania nawozów i środków ochrony roślin stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi, zwierząt oraz dla środowiska.

2. W granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się obowiązek zagospodarowania terenu, w sposób nie powodujący przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych. Nakazuje się stosowanie instalacji i urządzeń zabezpieczających przed przenikaniem produktów ropopochodnych do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych oraz do powietrza.
3. Ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - 1) z nawierzchni narażonych na zanieczyszczenia, w tym parkingów – do własnych systemów zagospodarowania wody deszczowej, przy zastosowaniu właściwych urządzeń i instalacji podczyszczających, w tym separatorów ropopochodnych;
 - 2) z dachów i powierzchni utwardzonych, innych niż w pkt 1 – do gruntu lub własnych systemów zagospodarowania wody deszczowej, stanowiących techniczne elementy infrastruktury błękitno-zielonej (takie jak: studnie chłonne, zbiorniki retencyjne, zbiorniki infiltracyjno-odparowujące, ogrody deszczowe),
 - 3) z powierzchni biologicznie czynnych – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
przy uwzględnieniu zakazu odprowadzania wód opadowych na teren pasa drogowego drogi krajowej, położonej poza granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
4. Nakazuje się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się ich odprowadzanie do indywidualnych zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej.
5. W celu zapobieżenia negatywnemu oddziaływaniu na zdrowie ludzi i na środowisko nakazuje się stosowanie do celów grzewczych instalacji, w których następuje spalanie paliw lub instalacji odnawialnych źródeł energii, spełniających wymogi przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, obowiązujące na obszarze województwa podkarpackiego.
6. Ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla poszczególnych terenów, poprzez ustalenie standardów akustycznych:
 - 1) w przypadku realizacji na terenie, o którym mowa w §4 ust. 2 pkt 1 planu:
 - a) budynków przeznaczonych do okresowego pobytu ludzi (tj.: hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy) – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) schronisk młodzieżowych, obiektów edukacyjnych – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 2) w przypadku terenu, o którym mowa w § 4 ust. 2 pkt 2 planu – nie ustala się standardu akustycznego.

§7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicy obszaru objętego planem miejscowym nie występują obszary i obiekty objęte ochroną prawną, na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
2. Na całym obszarze planu obowiązują wymogi wynikające z art. 32 i 33 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tj. w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem bądź zabytkiem archeologicznym podczas realizacji robót ziemnych wymagane jest wstrzymanie prac, zabezpieczenie znaleziska i powiadomienie o odkryciu wojewódzkiego konserwatora zabytków bądź wójta gminy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§8.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się kształtowanie bezpiecznych (i estetycznych) przestrzeni publicznych, przy uwzględnieniu osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Przy przejściach dla pieszych przez jezdnie należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykiem laski przez osoby niewidome oraz obniżone krawężniki umożliwiające przejazd wózkiem.

§9.

Szczegółowe zasady i warunków scalenia i podziału nieruchomości

1. W granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie wyznacza się obszaru wskazanego do scalenia i podziału nieruchomości.
2. Ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości dla terenu 1U-KO:
 - 1) minimalną powierzchnię działki – nie mniej 2000 m²,
 - 2) minimalną szerokość frontu działki – nie mniej niż 30 m,
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – nie określa się,
 - 4) zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni działki nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod: komunikację, infrastrukturę techniczną, powiększenie lub regulację granic pomiędzy nieruchomościami, w ramach linii rozgraniczających określonych na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

§10.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie ustala się.

§11.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. W granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się:
 - 1) lokalizację obiektów i urządzeń z uwzględnieniem wymaganych odległości od przebiegu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu obsługi komunikacji: samochodowej, rowerowej i pieszej (zjazdów, dojazdów, ciągów komunikacyjnych, miejsc do parkowania, chodników, obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego) oraz detali urbanistycznych.
2. W liniach rozgraniczających terenu 1U-KO ustala się:
 - 1) zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - 2) lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych związanych z usługami nieuciążliwymi lub obsługi komunikacji, np.: obiektu hotelarskiego (hotelu, motelu, zabudowy pensjonatowej), obiektu biurowego, restauracji, stacji paliw płynnych wraz z

infrastrukturą towarzyszącą (myjnią, halą magazynową, stacją ładowania samochodów elektrycznych) przy zastosowaniu materiałów i technologii budowlanych ograniczających oddziaływanie hałasu i drgań, wynikających z natężenia ruchu na drogach publicznych;

- 3) zachowanie bezpiecznych odległości zabudowy od zbiorników (produktów naftowych) i innych urządzeń technologicznych na stacji paliw płynnych, wynikających z przepisów odrębnych, w tym dopuszczenie lokalizacji budynków oraz stanowisk obsługowo-diagnostycznych poza strefą zagrożenia wybuchem;
- 4) dopuszczenie realizacji tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji związanej z usługami nieuciążliwymi lub obsługi komunikacji, w szczególności w formie: kiosków ulicznych, pawilonów sprzedaży ulicznej i wystawowych, przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych, urządzeń rozrywkowych, obiektów kontenerowych.

§ 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. W granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się podstawową obsługę komunikacyjną z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej (IKR), powiązanej komunikacyjnie przez zjazdy z drogą krajową nr 28, położoną poza granicą obszaru objętego niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
2. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania bilansu zapotrzebowania inwestycji na minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:
 - 1) obiekty biurowe – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania parkingowe na każde pełne 100 m² powierzchni użytkowej lub nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych;
 - 2) hotel, motel, obiekt hotelarski, zabudowy pensjonatowej – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde pełne 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych lub nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 pokój noclegowy;
 - 3) centra konferencyjne – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde pełne 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
 - 4) obiekty gastronomiczne (restauracje, kawiarnie, bary) – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde pełne 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych lub nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 10 miejsc konsumpcyjnych;
 - 5) obiekty obsługi komunikacji (stacji paliw) – nie mniej niż 5 miejsc do parkowania.
3. W przypadkach niekreślonych wyżej, ilość miejsc do parkowania dla samochodów należy dostosowywać do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji, jednak w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na każde pełne 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych.
4. Miejsca do parkowania należy lokalizować na terenie działki budowlanej, z niezależnym dostępem do jezdni lub drogi manewrowej. Na terenie, dla którego określono wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania, w ramach powyższego bilansu należy uwzględnić minimalną liczbę miejsc do parkowania wyznaczonych jako stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15;
 - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40;
 - 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100;
 - 4) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych, jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi więcej niż 100.

5. Ustala się wskaźnik minimalnej liczby miejsc parkingowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla rowerów na każde pełne 5 miejsc do parkowania dla samochodów.
6. Dopuszcza się modernizację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym instalacji odnawialnych źródeł energii, w oparciu o wymogi i zasady określone w przepisach odrębnych.
7. Nakazuje się realizację dróg pożarowych do obiektów, które wymagają ich zapewnienia, przy zachowaniu wymogów umożliwiających dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej – zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. **W zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym na cele przeciwpożarowe ustala się:**
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej po wymaganej rozbudowie, na zasadach określonych w przepisach odrębnych – do czasu rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizację studni służącej do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
 - 2) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zapewnienia wody do zewnętrznego gaszenia pożaru, ze szczególnym uwzględnieniem usytuowania hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych wraz z dojazdami spełniającymi wymagania jak dla dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. **W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:**
 - 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej (zbiorczego gminnego systemu kanalizacji sanitarnej) po wymaganej rozbudowie, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) do czasu realizacji zbiorczych systemów kanalizacyjnych dopuszcza się odprowadzanie ścieków do lokalnych systemów kanalizacji, w tym wyposażonych w zbiorniki bezodpływowe.
10. **W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:**
 - 1) z nawierzchni narażonych na zanieczyszczenia, w tym parkingów – do własnych systemów zagospodarowania wody deszczowej, przy zastosowaniu właściwych urządzeń i instalacji podczyszczających, w tym separatorów ropopochodnych;
 - 2) z dachów i powierzchni utwardzonych, innych niż w pkt 1 – do gruntu lub własnych systemów zagospodarowania wody deszczowej, stanowiących techniczne elementy infrastruktury błękitno-zielonej (takie jak: studnie chłonne, zbiorniki retencyjne, zbiorniki infiltracyjno-odparowujące, ogrody deszczowe),
 - 3) z powierzchni biologicznie czynnych – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,przy uwzględnieniu zakazu odprowadzania wód opadowych na teren pasa drogowego drogi krajowej, położonej poza granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
11. **W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:**
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, na podstawie wymogów przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, wynikających z przepisów odrębnych;
 - 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej (kontenerowej) zasilanej kablowo, o ile konieczność budowy stacji wyniknie z planu realizacyjnego;
 - 3) sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia (z wyjątkiem przyłączy) mogą być realizowane w wykonaniu kablowym;

- 4) dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z instalacji odnawialnych źródeł energii, to jest mikroinstalacji lub małych instalacji – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się strefę wolną od zabudowy:
 - a) dla linii kablowej SN 15 kV – pas 2,0 m (po 1,0 m od osi linii),
 - b) dla linii kablowej nN 0,4 kV – pas 1,0 m (po 0,5 m od osi linii);
- 6) przy lokalizacji nowych instalacji fotowoltaicznych należy zapewnić w trakcie budowy, użytkowania (eksploatacji) zachowanie odległości od osi linii elektroenergetycznej, będącej częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej; wyznacza się odległości lokalizacji poszczególnych instalacji fotowoltaicznych od osi linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie: nie mniejsze niż dla linii kablowych SN, nN – 0,7 m po każdej ze stron od osi linii.
- 12. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się** możliwość zaopatrzenia z sieci gazowej (dla celów ogrzewania, ciepłej wody użytkowej i przygotowania posiłków) po wymaganej rozbudowie, w oparciu o wymogi i zasady określone w przepisach odrębnych.
- 13. W zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną** (w tym szerokopasmowy internet) **ustala się** możliwość lokalizacji linii teletechnicznych jako sieci podziemnej, w oparciu o wymogi i zasady określone w przepisach odrębnych;
- 14. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:**
 - 1) zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązujące na obszarze województwa podkarpackiego – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) możliwość pozyskiwania energii cieplnej z instalacji odnawialnych źródeł energii, to jest mikroinstalacji lub małych instalacji – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 15. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się** prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Sanok.

§ 13.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu i zasad ich zagospodarowania, określające zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-KO – teren usług lub obsługi komunikacji** (przeznaczenie podstawowe) z dopuszczeniem realizacji przeznaczenia uzupełniającego: składy i magazyny, zieleń urządzoną, przy uwzględnieniu szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zawartych w § 11 niniejszej uchwały.
2. Wyklucza się lokalizację: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług kultu religijnego.
3. Dla klas przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, określonych w ust. 1, ustala się:
 - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 1,5;
 - 3) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – nie określa się;
 - 4) maksymalną wysokość zabudowy – nie więcej niż 12,0 m;
 - 5) gabaryty zabudowy: do III kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe);
 - 6) geometrię i pokrycie dachów: dachy płaskie lub strome, w tym dachy zielone o nachyleniu połaci dachowych do 45°, wykonanych z wszelkich atestowanych pokryć właściwych dla dachów o dopuszczonych spadkach;
 - 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 50%;
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%;

- 9) dopuszczenie lokalizowania zabudowy w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy działki, przy uwzględnieniu zasięgu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu;
 - 10) dopuszczenie stosowania kolorystyki elementów elewacji budynków oraz innych obiektów i urządzeń w nawiązaniu do systemów informacji wizualnej, związanych z przeznaczeniem terenu;
 - 11) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
 - 12) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie: naziemnych miejsc postojowych, w tym: parkingu w zieleni, parkingu zielonego dla samochodów osobowych, ciężarowych, busów i autobusów lub obiektów garażowych (w tym wbudowanych w budynki usługowe);
 - 13) dopuszczenie realizacji miejsc postojowych dla rowerów oraz motocykli; dla potrzeb realizacji obiektów stacji paliw płynnych nakazuje się stosowania atestowanych materiałów, które nie rozprzestrzeniają ognia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 14) modernizację, rozbudowę i budowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym zjazdów do drogi publicznej – zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
 - 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie mniej niż 2000 m².
4. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej**, przy uwzględnieniu szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zawartych w § 11 niniejszej uchwały, ustala się:
- 1) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) zakaz lokalizacji zabudowy;
 - 3) dopuszczenie lokalizowania miejsc do parkowania, w formie naziemnych miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
 - 4) modernizację, rozbudowę i budowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym zjazdów do drogi publicznej – zgodnie z § 12 niniejszej uchwały.

§ 14.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu

1. Do czasu zmiany zagospodarowania terenów wyznaczonych w planie, dopuszcza się utrzymanie obecnego sposobu użytkowania.
2. Zakazuje się budowy obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie. Dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe w formie:
 - 1) naziemnych miejsc postojowych o nawierzchni niepyłacej – parkingu zielonego, parkingu w zieleni;
 - 2) zieleni rekreacyjnej i ozdobnej;
 - 3) tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 15.

Stawka procentowa, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłat o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów

oznaczonych symbolami: 1U-KO – w wysokości 30%, zaś dla terenu 1KR – w wysokości 1%.

§ 16.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia Uchwały Nr XXX/185/97 Rady Gminy Sanok z dnia 15 grudnia 1997 r., w zakresie i granicy obszaru „Czerzeż 4”objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sanok

§ 18.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący

Rady Gminy Sanok