RADA GMINY
w SANOKU

Uchwała Nr VII/45/2003
Rady Gminy w Sanoku
z dnia 24 kwietnia 2003 r.,

w sprawie "Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Sanok"

Działając na podstawie art. 18. ust. 2 pkt. 5 **Ustawy z dnia** 8 **marca 1990 r. o samorządzie gminnym** (t.j. Dz. U z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) ,art. 26 **Ustawy z dnia** 7 **lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym(** t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm)

Rada Gminy w Sanoku
uchwala:

§1-

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego „HŁOMCZA 5", „HŁOMCZA 6", „HŁOMCZA 7",zwane dalej planami.

DZIAŁ L
PRZEPISY OGÓLNE.

1. Plany obowiązują w terenach określonych w & 1. Uchwały Nr XXXIV/311/2001 z dnia 9 listopada 2001 r Rady Gminy w Sanoku, w sprawie przystąpienia do zmian w Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sanok.
2. Ustalenia planów zawarte są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunkach planów. Ustalenia te obowiązują łącznie.
3. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:
   a. **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Sanok, czyli ustalenia wymienione w tekście niniejszej uchwały oraz ustalenia zawarte na załącznikach graficznych od Nr 1. - Nr 3. do niniejszej Uchwały;
   b. **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załączniki graficzne Nr 1.- Nr 3. w skali 1:2 000, stanowiące integralną część niniejszej uchwały;
   c. **planie** - należy przez to rozumieć miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego „HŁOMCZA 5", „HŁOMCZA 6", „HŁOMCZA 7", jeżeli z treści uchwały nie wynika inaczej;
   d. **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
   e. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana frontowa budynku lub co najmniej 60% jej długości i powierzchni, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu, w tym również w kierunku linii rozgraniczającej ulicy. Nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego;
   f. **obowiązującej linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć ciągłą limę na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych kategoriach przeznaczenia, której przebieg jest nienaruszalny i której zmiana przebiegu może nastąpić jedynie w trybie zmiany planu;
   g. **orientacyjnej linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć przerywaną linię na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych kategoriach przeznaczenia, której przebieg może być korygowany na etapie stosownych decyzji nie więcej niż 5 m;
   h. **linii proponowanych podziałów terenów na działki** - należy przez to rozumieć przerywaną linię na rysunku planu, nie mającą charakteru obowiązującego, stanowiącą propozycje dla projektów podziałów geodezyjnych terenów;
   i. **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć ustalony planem wskaźnik wykorzystania terenów zabudowy, wyrażony w postaci wzoru $I = P_0 /T$, gdzie P_0 to suma powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych liczona po zewnętrznym obrysie muru, a T to do powierzchnia terenu inwestycyjnego lub działki.
4. Na wszystkich terenach objętych ustaleniami planów:
   a. Funkcjonują zasady i ograniczenia wynikające z położenia terenów we **Wschodniobeskidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu** - (Dz. U. Woj. Krośnieńskiego Nr 3/91), zgodnie z właściwym zarządzeniem wojewody krośnieńskiego;
   b. obowiązuje w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami szczególnymi, przestrzeganie wartości progowych hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
   c. obowiązuje dostosowanie granic nowych podziałów działek do linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania;
   d. obowiązuje realizacja sieci infrastruktury technicznej, głównie w limach rozgraniczających ciągi drogowe w oparciu o założenia programowe i opracowania techniczne. Dopuszcza się przejście sieciami infrastrukturalnymi przez tereny przeznaczone pod inne zainwestowanie, zieleń urządzoną oraz tereny rolne;
   e. obowiązek uwzględnienia przebiegu istniejących sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, przy lokalizacji nowych obiektów kubaturowych. Dopuszcza się przełożenie istniejących sieci, na warunkach określonych przez zarządzających;
   f. obowiązek docelowego odprowadzenia ścieków do zbiorczego systemu kanalizacyjnego. Do czasu realizacji tego systemu, dopuszczone jest indywidualne rozwiązanie gospodarki ściekowej;
   g. obowiązuje realizacja kanalizacji opadowej oraz oczyszczanie wód opadowych z parkingów z substancji ropopochodnych i części stałych, przed wprowadzeniem ich do środowiska;

h. obowiązuje zorganizowana zbiórka odpadów, zgodnie ze sposobem unieszkodliwiania odpadów stosowanym na terenie gminy i zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych i nie urządzonych;
i. doprowadzenie wody z istniejących sieci wodociągowych oraz własnych ujęć wód podziemnych. W terenach położonych w zasięgu 150 metrowej strefy ochrony sanitarnej od istniejącego czynnego cmentarza obowiązuje doprowadzenie wody z sieci wodociągowej;
j. doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej sieci elektroenergetycznej, po jej rozbudowie;
k. realizacja stacji transformatorowych wolnostojących w zależności od potrzeb, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią;
l. ogrzewanie obiektów z lokalnych, indywidualnych kotłowni, z zastosowaniem paliw i technologii ekologicznych o niskiej emisji zanieczyszczeń;
m. podłączenie obiektów do istniejącej sieci teletechnicznej, za pomocą kanalizacji telefonicznej lub przyłączy kablowych ziemnych;
n. dojazd do terenów istniejącymi i projektowanymi drogami gminnymi oraz wewnętrznymi;
o. realizacja dróg pożarowych, zapewniających dojazd jednostek ratowniczych do obiektów, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
p. obowiązuje zakaz lokalizacji ogrodzeń wewnątrz pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

DZIAŁ II.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE.

ROZDZIAŁ 1. - USTALENIA PLANU „HŁOMCZA 5"

MN. - pow. 0,17 ha

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1. Obowiązek lokalizacji budynków przy uwzględnieniu wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy.
2. Wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4.
3. Zakaz lokalizacji w realizowanych obiektach usług rzemieślniczo - produkcyjnych i drobnej wytwórczości.
4. Lokalizacja jednego budynku mieszkalnego realizowanego jako obiekt wolnostojący dwukondygnacyjny, przy czym jedna kondygnacja realizowana w poddaszu. Wysokość budynku nie może przekroczyć 10 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej. Obowiązuje dostosowanie architektury obiektu do tradycji budowlanych regionu oraz realizacja dachów jako dwuspadowych lub fonu półszczytowych, o kącie nachylenia połaci pomiędzy 35° - 45° i preferencją stosowania ciemnej kolorystyki pokrycia połaci dachowych. Zakaz realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądów dachowych) i otwierania dachów na całej długości.
5. Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych, inwentarsko - składowych, i garaży z obowiązkiem realizacji dachów dwuspadowych lub form półszczytowych, o kącie nachylenia połaci pomiędzy 30° - 45° i preferencją stosowania ciemnej kolorystyki pokrycia połaci dachowych.
6. W zakresie wyposażenia w infrastrukturę teclmiczną obowiązuje:

a. przestrzeganie zasad określonych w dziale I - Przepisy Ogólne, w punktach od 4e - 4o;
b. dojazd do terenu z istniejącej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem Kw.

7. Obowiązek przeznaczenia minimum 40% powierzchni działki pod tereny biologicznie czynne, w tym zieleni drzewiasto krzewiastej z preferencją stosowania gatunków roślin rodzimych.

ROZDZIAŁ 2. - USTALENIA PLANU „HŁOMCZA 6”

1.MN. - pow. 0,15 ha

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1. Obowiązek lokalizacji budynków przy uwzględnieniu wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy
2. Wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4.
3. Zakaz lokalizacji w realizowanych obiektach usług rzemieślniczo - produkcyjnych i drobnej wytwórczości.
4. Lokalizacja jednego budynku mieszkalnego realizowanego jako obiekt wolnostojący dwukondygnacyjny, przy czym jedna kondygnacja realizowana w poddaszu. Wysokość budynku nie może przekroczyć 10 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej. Obowiązuje dostosowanie architektury obiektu do tradycji budowlanych regionu oraz realizacja dachów jako dwuspadowych lub form półszczytowych, o kącie nachylenia połaci pomiędzy 35° - 45° i preferencją stosowania ciemnej kolorystyki pokrycia połaci dachowych. Zakaz realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądów dachowych) i otwierania dachów na całej długości
5. Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych, inwentarsko - składowych, i garaży z obowiązkiem realizacji dachów dwuspadowych lub form półszczytowych, o kącie nachylenia połaci pomiędzy 30° - 45° i preferencją stosowania ciemnej kolorystyki pokrycia połaci dachowych.
6. W zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną obowiązuje:

a. przestrzeganie zasad określonych w dziale I - Przepisy Ogólne, w punktach od 4e - 4o;
b. dojazd do terenu z istniejącej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem Kw.

7. Obowiązek przeznaczenia minimum 40% powierzchni działki pod tereny biologicznie czynne, w tym zielem drzewiasto krzewiastej z preferencją stosowania gatunków roślin rodzimych.

2. MN. - pow. 0,31 ha

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1. Ze względu na położenie terenu w zasięgu 150 metrowej strefy od istniejącego czynnego cmentarza obowiązuje podłączenie realizowanych budynków mieszkalnych do sieci wodociągowej.
2. Ze względu na położenie w rejonie istniejącego stanowiska archeologicznego obowiązek uzgodnienia ze Służbą Ochrony Zabytków - Delegatura w Krośnie zasięgu wszelkich prac ziemnych na terenie inwestycji oraz przeprowadzenia nadzoru archeologicznego bądź wykonania wcześniejszych archeologicznych badań wykopaliskowych.
3. Obowiązek lokalizacji budynków przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
4. Podział terenu na max dwie działki, przy czym powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 0,15 ha.
5. Wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4.
6. Zakaz lokalizacji w realizowanych obiektach usług rzemieślniczo - produkcyjnych i drobnej wytwórczości.
7. Obowiązują następujące zasady realizacji budynków mieszkalnych:

a. zakaz lokalizacji na nowo wydzielonej działce więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
b. budynki mieszkalne realizowane jako obiekty wolnostojące dwukondygnacyjne, przy czym jedna kondygnacja realizowana w poddaszu. Wysokość budynku nie może przekroczyć 10 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
c. obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych lub form półszczytowych, o kącie nachylenia połaci pomiędzy 35° - 45° i preferencją stosowania ciemnej kolorystyki pokrycia połaci dachowych. Zakaz realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądów dachowych) i otwierania dachów na całej długości;
d. obowiązuje dostosowanie architektury obiektów do tradycji budowlanych regionu;

6. Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych, inwentarsko - składowych, i garaży z obowiązkiem realizacji dachów dwuspadowych lub form półszczytowych, o kącie nachylenia połaci pomiędzy 30° - 45° i preferencją stosowania ciemnej kolorystyki pokrycia połaci dachowych.
7. W zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną obowiązuje:

a. przestrzeganie zasad określonych w dziale I - Przepisy Ogólne, w punktach od 4e - 4o;
b. obowiązuje zakaz realizacji w zasięgu 150 metrowej strefy od istniejącego czynnego cmentarza studzien do czerpania wody dla potrzeb gospodarczych i mieszkalnych.
c. dojazd do terenu z istniejącej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem Kw.

8. Obowiązek przeznaczenia minimum 40% powierzchni działki pod tereny biologicznie czynne, w tym zieleni drzewiasto krzewiastej z preferencją stosowania gatunków roślin rodzimych.

RP - pow. 0,38 ha

Tereny rolne

1. Utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie rolnicze terenów, z zakazem realizacji obiektów kubaturowych w tym również służących produkcji rolniczej.

ROZDZIAŁ 3. - USTALENIA PLANU „HŁOMCZA 7"

WS/ML. - pow. 0, 55 ha

Tereny przeznaczone dla lokalizacji zbiornika Dynów - Niewistka.

1. Realizacja zbiornika zgodnie z opracowaną dokumentacją techniczną.
2. Do czasu realizacji zbiornika, tj. uzyskania pozwolenia na budowę w/w zbiornika, dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenu pod budownictwo rekreacyjne.
3. Obowiązują następujące zasady realizacji obiektów kubaturowych.
   a. lokalizacja wyłącznie tymczasowych obiektów kubaturowych w dostosowaniu do wyznaczonych na rys. planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
   b. czas użytkowania obiektów oraz obowiązki inwestora w zakresie ich rozbiórki określone zostaną w decyzji wzizt;
   c. obowiązek lokalizacji budynków przy uwzględnieniu wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy i przy uwzględnieniu przebiegającej przez działkę linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
   d. utrzymuje się istniejący na działce budynek domku rekreacyjnego oraz dopuszcza się lokalizację dwóch nowych domków rekreacyjnych, realizowanych jako obiekty wolnostojące dwukondygnacyjne, przy czym jedna kondygnacja realizowana w poddaszu. Wysokość budynków nie może przekroczyć 8 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
   e. obowiązuje zakaz podpiwniczania realizowanych budynków;
   f. obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych lub form półszczytowych, o kącie nachylenia połaci pomiędzy 35° - 45° i preferencją stosowania ciemnej kolorystyki pokrycia połaci dachowych. Zakaz realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądów dachowych) i otwierania dachów na całej długości;
   g. obowiązuje dostosowanie architektury obiektów do tradycji budowlanych regionu;
   h. obowiązek przeznaczenia minimum 70% powierzchni każdej działki pod tereny biologicznie czynne.
4. W zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną obowiązuje:
   a. przestrzeganie zasad określonych w dziale I - Przepisy Ogólne, w punktach od 4e - 4o;
   b. dojazd do terenu z istniejącej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem Kw.

. WS/ KW. - pow. 0,01 ha

Tereny przeznaczone dla lokalizacji zbiornika Dynów - Niewistka.

1. Realizacja zbiornika zgodnie z opracowaną dokumentacją techniczną.
2. Do czasu realizacji zbiornika, tj. uzyskania pozwolenia na budowę w/w zbiornika, dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenu - istniejąca droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 5 metrów.

WS/ LZ - pow. 0,03ha

Tereny przeznaczone dla lokalizacji zbiornika Dynów - Niewistka

1. Realizacja zbiornika zgodnie z opracowaną dokumentacją techniczną.
2. Do czasu realizacji zbiornika, tj. uzyskania pozwolenia na budowę w/w zbiornika, dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenu - tereny zadrzewień i zakrzaczeń, z zakazem realizacji obiektów kubaturowych.

DZIAŁ III.
PRZEPISY KOŃCOWE.

§2.

Ustala się z tytułu wzrostu wartości działek, stawkę dla naliczania opłat związanych ze zmianą planu miejscowego dla terenów wyznaczonych w planach w wysokości 0 %.

§ 3.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Sanok, wprowadzony Uchwałą Rady Gminy w Sanoku Nr XXXIII/264/93 z 15 grudnial993r (Dziennik Urzędowy Województwa Krośnieńskiego Nr 21 z dnia 31.12.1993r) z późniejszymi zmianami, w części objętej ustaleniami planów, przyjętych mniejszą uchwałą.

§ 4.

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sanok.

§ 5.

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