UCHWAŁA NR LXX/560/2023

RADY GMINY SANOK

z dnia 09.11. 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 uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala 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 – rozstrzygniecie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
3) załącznik nr 3 – 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 dojść 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 lokalizowane 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 Ø 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 ø 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) 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 ziemna 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 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 jednorodzinną.

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 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 1,0;
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 najwyżej 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 45º,
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 **1IO (**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 urządzeń 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 najwyżej 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 45º;

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 zieleń urządzoną i nieurządzoną;
   2) dopuszcza się lokalizację dojść 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 wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.