DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 3 lipca 2026 r.

Poz. 2690

Podpisany przez:
Magdalena Wanda Kryczka
Data: 03.07.2026 14:40:31

UCHWAŁA NR XXIV/232/2026
RADY GMINY SANOK

z dnia 17 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, o nazwie „Czerteż 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 2026 r. poz. 662) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), 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 „Czerteż 23", terenu położonego w gminie Sanok,

Rada Gminy Sanok
uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, o nazwie „Czerteż 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. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, o nazwie „Czerteż 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 o 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 płaskim –** należy przez to rozumieć dach o spadku połaci pod kątem mniejszym niż 12º;

2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci pod kątem większym lub równym 12º;

3) **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 wegetacyjna posiada grubość umożliwiającą wielosezonową wegetację, 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;

4) **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;

5) **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;

6) **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;

7) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy, z wyjątkiem: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów niezadaszonych, części podziemnych obiektów budowlanych, budowli ochronnych oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;

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, kratek 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) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

13) **przeznaczeniu terenu –** należy przez to rozumieć funkcjonalne przeznaczenie terenu, zgodnie z klasami przeznaczenia terenu, wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami literowymi;

14) **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;

15) **terenie –** należy przez to rozumieć wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

16) **uchwale –** należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Sanok;

17) **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 przekraczanie standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

18) **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 rożnych sposobach zagospodarowania i użytkowania;

19) **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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

6) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu i zasad ich zagospodarowania, określające zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;

8) 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) **1U-PS-INS** – teren usług lub składów i magazynów lub stacji paliw płynnych;

2) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej**.**

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego Nakazuje się 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. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu lub wód.

3. Zakazuje się stosowania nawozów i środków ochrony roślin stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi, zwierząt oraz dla środowiska.

4. Nakazuje się stosowanie instalacji i urządzeń zabezpieczających przed przenikaniem produktów ropopochodnych do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych oraz do powietrza.

5. Ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

1) z nawierzchni narażonych na zanieczyszczenia, w tym stacji paliw i 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;

6. Nakazuje się odprowadzenie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, w tym przy zastosowaniu właściwych urządzeń i instalacji podczyszczających, dopuszczając ich odprowadzanie do indywidualnych zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami prawa.

7. W celu zapobieżenia negatywnemu oddziaływaniu na zdrowie ludzi oraz na środowisko nakazuje się stosowanie do celów grzewczych instalacji, w których następuje spalanie paliw lub instalacji odnawialnych źródeł energii, spełniających wymogi przepisów odrębnych.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Ustala się kształtowanie bezpiecznych (i estetycznych) przestrzeni publicznych, przy uwzględnieniu osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Szczególne 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 dotyczącymi prawa budowlanego, w tym warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych;

2) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczących prawa budowlanego, 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-PS-INS 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:

a) usługami nieuciążliwymi, w tym: obiektów hotelarskich (hotelu, motelu, pensjonatu, domu wycieczkowego, schroniska, schroniska młodzieżowego), zajazdu, obiektów edukacyjnych, obiektów gastronomicznych (restauracji, kawiarni, baru),

b) składów i magazynów,

c) stacji paliw płynnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą (myjnią, 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.

§ 9. 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 (1KR), 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 hotelarskie (hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, schronisko, schronisko młodzieżowe), zajazd – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde pełne 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych lub nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 pokój noclegowy;

2) obiekty edukacyjne, obiekty gastronomiczne (restauracje, kawiarnie, bary) – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde pełne 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych lub nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 10 miejsc konsumpcyjnych;

3) obiekty składów i magazynów – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde pełne 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektów składów i magazynów;

4) obiekty stacji paliw płynnych – 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 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych.

4. Ustala się realizację nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla samochodów innych niż samochody osobowe (dla samochodów osobowych, ciężarowych, busów i autokarów);

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. Nakazuje się realizację dróg pożarowych do obiektów, które wymagają ich zapewnienia, przy zachowaniu wymogów umożliwiających dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej– zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. **W zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym na cele przeciwpożarowe ustala się:**

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o minimalnym przekroju Ø40 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.

10. **W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:**

1) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej (zbiorczego gminnego systemu kanalizacji sanitarnej) o minimalnym przekroju Ø160 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.

11. **W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:**

1) z nawierzchni narażonych na zanieczyszczenia, w tym stacji paliw i 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;

12. **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;

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) przy lokalizacji zabudowy należy zapewnić w trakcie budowy, użytkowania (eksploatacji) zachowanie odległości od osi linii elektroenergetycznej, będącej częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej:

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.

13. **W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się** możliwość zaopatrzenia z sieci gazowej (dla celów ogrzewania, ciepłej wody użytkowej i przygotowania posiłków) o minimalnym przekroju Ø25 po wymaganej rozbudowie lub ze zbiorników.

14. **W zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną** (w tym szerokopasmowy internet) **ustala się** możliwość lokalizacji linii teletechnicznych jako sieci podziemnej.

15. **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.

16. **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.

§ 10. 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-PS-INS – teren usług lub składów i magazynów lub stacji paliw płynnych** (przeznaczenie podstawowe), przy uwzględnieniu szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zawartych w § 9 niniejszej uchwały.

2. Wyklucza się lokalizację: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług kultu religijnego.

3. Dla klas przeznaczenia podstawowego, 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 – 0,1;

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, w tym dachy zielone lub dachy strome, o nachyleniu połaci dachowych do 45º;

7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 50%;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%;

9) dopuszczenie stosowania kolorystyki elementów elewacji budynków oraz innych obiektów i urządzeń w nawiązaniu do systemów informacji wizualnej, związanych z przeznaczeniem terenu;

10) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 10 niniejszej uchwały;

11) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie: naziemnych miejsc postojowych, w tym: parkingu w zieleni, parkingu zielonego dla samochodów osobowych, samochodów ciężarowych, busów i autokarów oraz obiektów garażowych (w tym wbudowanych w budynki usługowe);

12) 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;

13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie mniej niż 2000 m^2.

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 § 9 niniejszej uchwały, ustala się:

1) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) zakaz 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 § 10 niniejszej uchwały;

4) modernizację, rozbudowę i budowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym zjazdów do drogi publicznej – zgodnie z § 10 niniejszej uchwały.

§ 11. 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 niepylącej – parkingu zielonego, parkingu w zieleni;

2) zieleni urządzonej.

§ 12. 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-PS-INS – w wysokości 30%, zaś dla terenu 1KR – w wysokości 1%.

§ 13. 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 „Czerteż 4”objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sanok

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

Przewodniczący Rady Gminy
Sanok

Roman Zapotoczny

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O NAZWIE "CZERTEŻ 23", TEREN POŁOŻONY W GMINIE SANOK

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXIV/232/2026
Rady Gminy Sanok
z dnia 17 czerwca 2026 r.

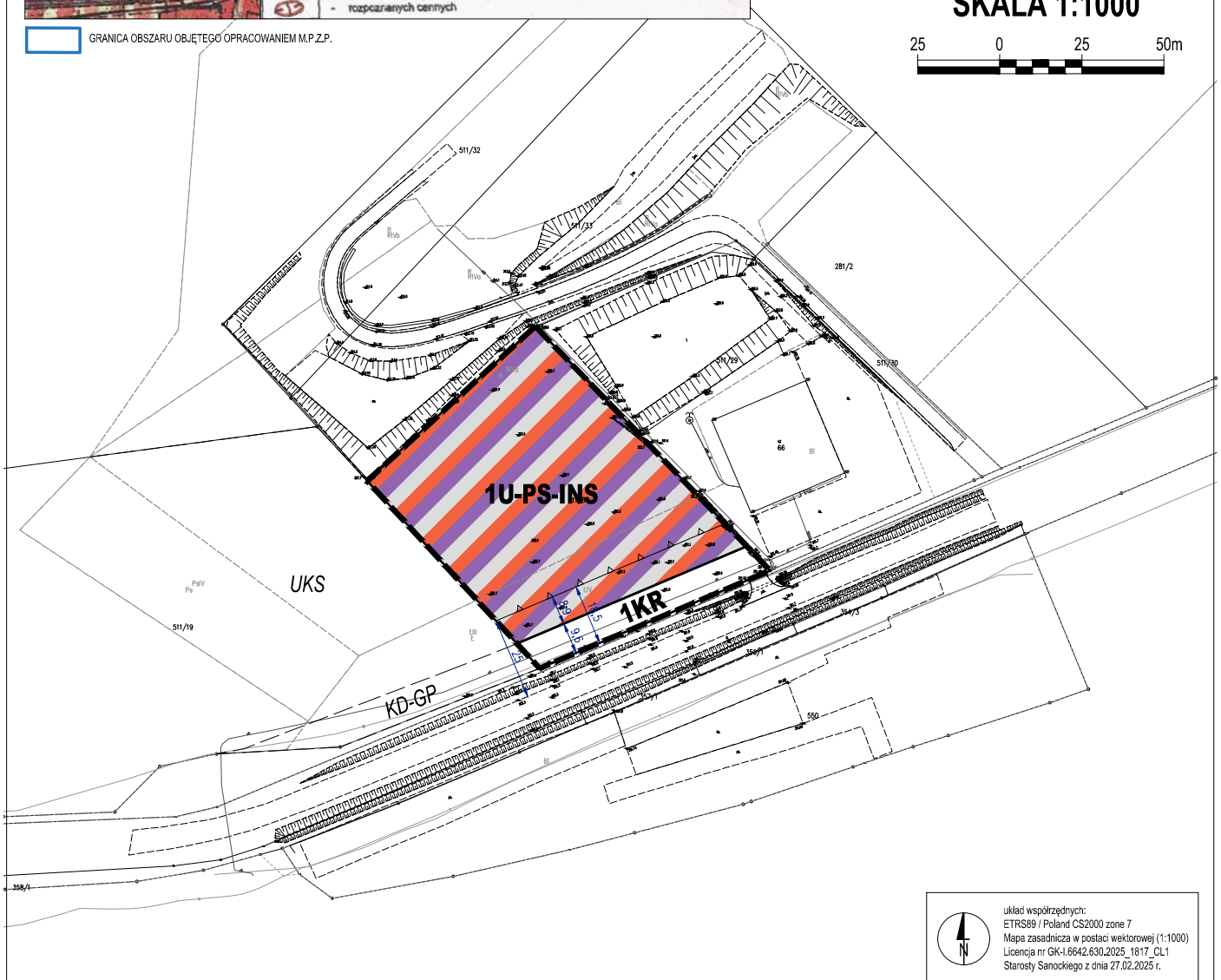
Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sanok, przyjętego Uchwałą Nr XXXV/227/98 Rady Gminy Sanok w dniu 16. 06. 1998 r. wraz z późn. zm.
SKALA 1:10000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM M.P.Z.P.

SKALA 1:1000

25 0 25 50m



układ współrzędnych:
ETRS89 / Poland CS2000 zone 7
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej (1:1000)
Licencja nr GK-I.6642.630.2025_1817_CL1
Starosty Sanockiego z dnia 27.02.2025 r.

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE:

	granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
U-PS-INS	teren usług lub składów i magazynów lub stacji paliw płynnych
KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej

VII. KIERUNKI ROZWOJU I ZASADY GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ DOTYCZĄCE OBSZARÓW ZINWESTOWANIA

Rozdz. 1.3 KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI USŁUGOWEJ:

Zgodnie z informacjami zawartymi w Rozdz. 1.3.4 Studium (Handel, gastronomia, inne usługi) , analiza powiązań komunikacyjnych z prognozą lokalizacji miejsc obsługi podróżnych MOP, oraz analiza i wytypowania terenów najbardziej atrakcyjnych dla lokalizacji usług, działalności gospodarczej składowo-magazynowej zaplecza technicznego i transportowego w oparciu o układ komunikacji kołowej i kolejowej pozwoliły na wyznaczanie stref obszarów wielofunkcyjnych dla realizacji nowych programów gminy z dużymi rezerwami terenowymi. Wobec czego, obszar planu, dotyczy wyznaczonego w ww. dokumencie polityki przestrzennej obszaru otwartego pozostawionego w użytkowaniu rolniczym oraz obszaru wielofunkcyjnego preferowanego do rozwoju usług o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym w miejscowości Czerteż jako rezerwy terenowej dla obiektów nowych.

Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono z wykorzystaniem urzędowych zasobów mapy zasadniczej i ewidencji gruntów gminy Sanok w postaci wektorowej, w układzie współrzędnych PL - 2000 zawierających obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z jego niezbędnym otoczeniem - otrzymanych z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego - prowadzonego przez Starostę Sanockiego (zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z paragrafem pkt 3 i 4 Rozporządzenia z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z art. 40c ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo Geodezyjne i Kartograficzne).

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXIV/232/2026
Rady Gminy Sanok
z dnia 17 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1.

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), Rada Gminy Sanok rozstrzyga, że realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego, o nazwie „Czerteż 23”, terenu położonego w gminie Sanok należy do zadań własnych gminy, i będzie wykonywana w oparciu o zasady ich finansowania zgodne z przepisami ustawy o finansach publicznych.
2. W granicy obszaru objętego planem mogą występować elementy z zakresu infrastruktury technicznej: przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości elementy infrastruktury (jako uzbrojenie terenów), należące do zadań własnych gminy, których realizacja może obciążać budżet gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIV/232/2026

Rady Gminy Sanok

z dnia 17 czerwca 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę