RADA GMINY
SANOK

UCHWAŁA NR VIII/50/2007
RADY GMINY W SANOKU
z dnia 24 kwietnia 2007r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „CZERTEŻ 22".

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz.1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami)

Rada Gminy w Sanoku uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
Ustalenia ogólne

§1

1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sanok" uchwalonym Uchwałą Rady Gminy w Sanoku Nr XXXV/227/98 z dnia 16 czerwca 1998r., uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „CZERTEŻ 22" – w gminie Sanok, w miejscowości Czerteż, zwany dalej planem.
2. Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni 6,00ha, położony w miejscowości Czerteż, znajdujący się na północ od drogi krajowej nr 28 relacji Zator - Medyka.
3. Plan obowiązuje w granicach obszaru przedstawionego w załączniku nr 1.
4. Do niniejszej uchwały dołącza się:
   1) załącznik nr 1 - stanowiący integralną część planu - rysunek planu w skali 1:1000;
   2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
5. Tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone są na rysunku planu symbolami literowymi odpowiadającymi ich funkcji ustanowionej przepisami uchwały.
6. Oznaczenia graficzne na rysunku planu w postaci granicy obszaru objętego planem, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy, projektowanego podziału na działki budowlane oraz symboli literowych są obowiązującymi ustaleniami planu.

ROZDZIAŁ II
Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§2

1. Teren objęty planem znajduje się w obszarze wysokiej ochrony wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 430. Na obszarze planu wprowadza się zakaz bezpośredniego odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wody.
2. W granicach całego obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, o charakterze lokalnym, koniecznych dla obsługi wyznaczonej funkcji.

3. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   1) Zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia wody zlokalizowanego na obszarze oznaczonym symbolem UKS, docelowo z wodociągu zbiorczego o projektowanym przebiegu wzdłuż drogi krajowej nr 28;
   2) Odprowadzenie i unieszkodliwianie ścieków bytowych i o składzie podobnym do bytowych – odprowadzenie do projektowanej w obszarze planu kanalizacji sanitarnej, zakończonej oczyszczalnią ścieków zlokalizowaną na obszarze o symbolu UKS. Do czasu realizacji zbiorczej oczyszczalni ścieków dopuszcza się lokalizację na terenie MN/U i UI przydomowych oczyszczalni ścieków. Zabrania się na terenach MN/U i UI lokalizacji bezodpływowych zbiorników na ścieki. Docelowo odprowadzenie ścieków do kanalizacji zbiorczej, wiejskiej.
   3) Odprowadzanie wód opadowych – poprzez sieć kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do zbiorczej sieci.
   4) Wody opadowe z terenów parkingów należy wstępnie oczyścić i po oczyszczeniu odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub odbiornika.
   5) Zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez właściciela, z istniejących sieci występujących w obszarze planu i w najbliższym sąsiedztwie obszaru objętego planem. Dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych źródeł odnawialnych.
   6) Gospodarka odpadami komunalnymi – zgodnie z ogólnymi zasadami przyjętymi na terenie gminy Sanok, gospodarka odpadami pochodzącymi z działalności gospodarczej winna być prowadzona w oparciu o przepisy szczególne w tym zakresie.
   7) W zakresie ciepłownictwa – ogrzewanie na bazie rozwiązań indywidualnych, preferuje się nośniki energii nie zanieczyszczające środowiska.
   8) W zakresie telekomunikacji – zapewnienie łączności telefonicznej poprzez budowę kanalizacji telefonicznej do poszczególnych budynków w nawiązaniu do istniejących sieci.

ROZDZIAŁ III
Przeznaczenie i warunki zagospodarowania poszczególnych terenów planu

§3

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U - o powierzchni: 1,75ha**.
2. Ustala się następujące warunki obsługi komunikacyjnej terenu:
   1) Obsługa komunikacyjna terenów z drogi publicznej głównej poprzez istniejącą drogę publiczną dojazdową (KD-D) i projektowaną drogę wewnętrzną (KDW) z projektowanymi wjazdami zrealizowanymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania i wymagania do zabudowy terenu:
   1) Obowiązująca linia zabudowy dla budynków 8,0m - od linii rozgraniczającej istniejącej drogi dojazdowej i projektowanej drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu.
   2) Miejsca postojowe i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych budynków powinny być lokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony, minimalna liczba stanowisk postojowych – 2, z uwzględnieniem miejsca w garażu. Dla obiektów z prowadzoną działalnością gospodarczą należy zabezpieczyć minimum pięć miejsc postojowych.

3) Dopuszcza się lokalizację budynków usługowych przeznaczonych pod działalność gospodarczą.
4) Dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej w nowo wznoszonych budynkach mieszkalnych.
5) Zakazuje się wznoszenia budynków mieszkalnych i usługowych o wysokości większej niż 12,0m.
6) Zakazuje się wznoszenia budynków gospodarczych i garażowych wyższych niż 7,0m.
7) Zakazuje się stosowania w budynkach dachu płaskiego lub jednospadkowego. Ustala się kąty nachylenia połaci dachowych do 45°.
8) Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie może przekroczyć 25%.
9) Należy pozostawić minimum 50% powierzchni terenu każdej wydzielonej działki w postaci biologicznie czynnej.
10) Dopuszcza się scalanie działek (maksymalnie trzech) zgodnie z projektowanym podziałem na rysunku planu.
11) Maksymalny poziom hałasu dla terenów: od MN/U jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.

§4

1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **UI - o powierzchni: 1,59ha,** z przeznaczeniem pod działalność handlową, usługi hotelowe lub gastronomii i inne usługi, za wyjątkiem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko i dla których raport może być wymagany, w rozumieniu obowiązujących przepisów prawnych.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej terenu:
   1) Obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi publicznej głównej poprzez istniejącą drogę dojazdową (KD-D) i projektowaną drogę wewnętrzną (KDW) z wjazdami zrealizowanymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania i wymagania do zabudowy terenu:
   1) Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków - od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej (KD-D) i wewnętrznej (KDW) - 8,0m i od krawędzi jezdni istniejącej drogi głównej (KD-GP) - 25,0m.
   2) Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m².
   3) Nakazuje się zapewnić 1 stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych w usługach oraz 1 stanowisko postojowe na 5 klientów.
   4) Wielkość powierzchni zabudowy zarówno do powierzchni całego terenu, jak i poszczególnych działek nie może przekroczyć 30%.
   5) Należy pozostawić minimum 30% powierzchni terenu w postaci biologicznie czynnej.
   6) Dopuszcza się na poddaszach budynków usługowych funkcję mieszkalną.
   7) Zakazuje się wznoszenia budynków usługowych wyższych niż trzy kondygnacje nadziemne.
   8) Zakazuje się wznoszenia budynków gospodarczych, garażowych i magazynowych wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne.
   9) Główne kalenice budynków należy sytuować równolegle do drogi wewnętrznej.
   10) Należy stosować dachy o kątach nachylenia do 45°.

§5

1. Wyznacza się teren zabudowy usług komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem **UKS - o powierzchni: 1,76ha,** z przeznaczeniem pod usługi komunikacyjne i inne typu: motel, hotel, usługi gastronomii i towarzyszącą działalność handlową.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej terenu:
   1) Obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi publicznej głównej poprzez istniejącą drogę dojazdową (KD-D) i projektowaną drogę wewnętrzną (KDW) z wjazdami zrealizowanymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
   2) W pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi głównej, a linią zabudowy dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, parkingów i małej architektury.
3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania i wymagania do zabudowy terenu:
   1) Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków - od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej (KDW) - 8,0m i od krawędzi jezdni istniejącej drogi głównej (KD-GP) - 25,0m.
   3) Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m².
   4) Nakazuje się zapewnić 1 stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych w usługach oraz 1 stanowisko postojowe na 5 klientów.
   5) Teren projektowanej zabudowy należy zabezpieczyć przed niekorzystnym oddziaływaniem planowanego przedsięwzięcia na wody, gleby i powietrze.
   6) Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni całego terenu nie może przekroczyć 20%.
   7) Należy pozostawić minimum 30% powierzchni terenu w postaci biologicznie czynnej.
   8) Nakazuje się lokalizację oczyszczalni ścieków obsługującej tereny zainwestowane z obszaru planu.
   9) Dopuszcza się wykonanie placów postojowych i dróg manewrowych dla samochodów osobowych i ciężarowych (TIR-ów).
   10) Zakazuje się wznoszenia budynków usługowych wyższych niż trzy kondygnacje nadziemne.
   11) Należy stosować dachy o kątach nachylenia od 45°.

§6

1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZPU - o powierzchni: 0,17ha.**
2. Na terenie wyznaczonym w ust.1 należy sadzić i uzupełniać zieleń w dostosowaniu do warunków siedliskowych i rzeźby terenu.
3. Dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej, małej architektury, ścieżek spacerowych i rowerowych oraz dróg nieutwardzonych nieutwardzonych zielonych parkingów
4. Zakazuje się lokalizowania na terenie zieleni obiektów tymczasowych i budynków.

§7

1. Wyznacza się teren komunikacji: fragment istniejącej drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-GP - o powierzchni: 0,37ha,** o szerokości w liniach rozgraniczających – 40,0m i docelowej szerokości jezdni 7,0m.

2. Zakazuje się lokalizowania na terenie drogi obiektów i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową oraz obsługą ruchu, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.
4. Nie dopuszcza się zjazdów na teren oznaczony symbolem UI i UKS.

§8

1. Wyznacza się teren komunikacji: fragment istniejącej drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D - o powierzchni: 0,10ha** o parametrach: szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m, minimalna szerokość jezdni - 5,0m.
2. Zakazuje się lokalizowania na terenie drogi obiektów i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową oraz obsługą ruchu.
4. Dopuszcza się realizację zjazdów publicznych i indywidualnych do terenów UI i MN/U na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§9

1. Wyznacza się teren komunikacji: projektowanej drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW - o powierzchni: 0,26ha** o parametrach: szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m, minimalna szerokość jezdni - 5,0m.
2. Zakazuje się lokalizowania na terenie drogi obiektów i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową oraz obsługą ruchu.
4. Dopuszcza się realizację zjazdów indywidualnych do terenów UI, UKS i MN na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

ROZDZIAŁ IV
Ustalenia końcowe

§10

Do czasu podjęcia inwestycji projektowanych planem , tereny poszczególne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

§11

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0 %

§12

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sanok.

§13

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Sanok
Stanisław Wesoły
RADA GMINY
SANOK

MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
"CZERTEŻ 22" - w gminie SANOK

SKALA 1:1 000

Załącznik graficzny nr1 do Uchwały Nr VIII/50/2007
Rady Gminy w Sanoku z dnia 24 kwietnia 2007 r.
Opublikowany w Dz.Urz.Woj.Podkarpackiego
Nr 44 **pozycja** 1175 **z dnia** 6 czerwca 2007 r.

RADA GMINY
SANOK

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
Województwo: podkarpackie
Powiat: sanocki
Miasto-Gmina: SANOK
Obręb: CZERTEŻ
Skala 1 : 1000
Sekcja mapy: 185.233.OM

Starostwo Powiatowe w Sanoku
Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami -
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej
i Kartograficznej

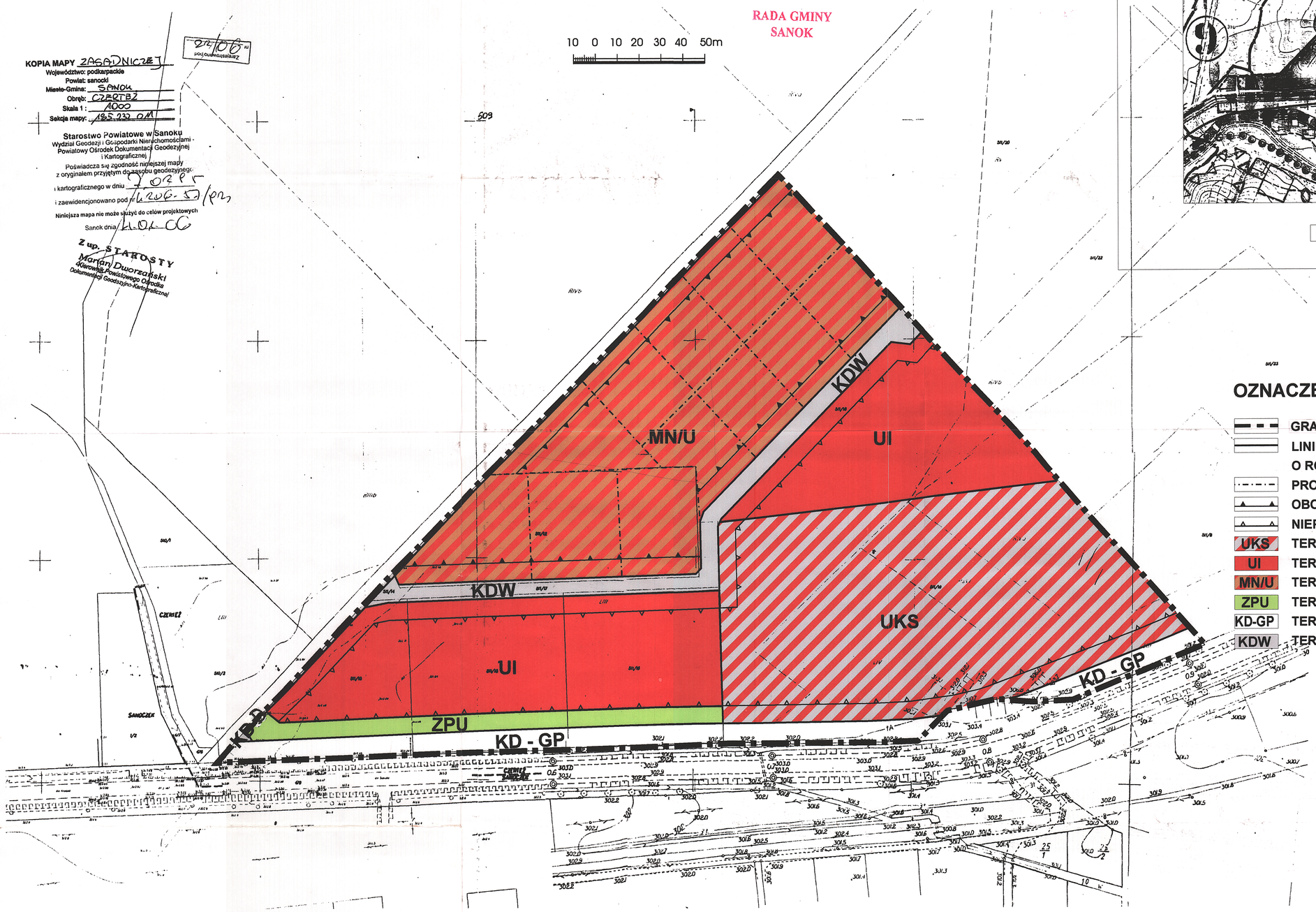
Poświadcza się zgodność niniejszej mapy
z oryginałem przyjętym do zasobu geodezyjnego
i kartograficznego w dniu 4.02.05
i zaewidencjonowano pod nr 4206-53/05

Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych

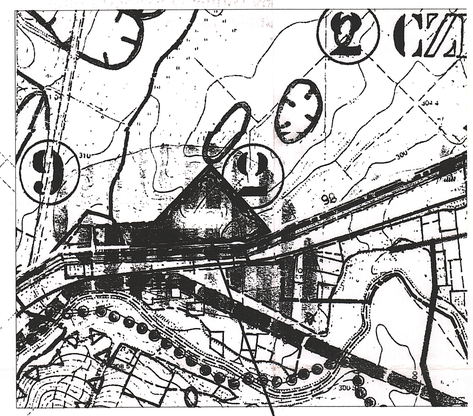
Sanok dnia 4.04.06

Z up. STAROSTY
Marian Dworzański
Kierownik Powiatowego Ośrodka
Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej

10 0 10 20 30 40 50m



KOPIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SANO
SKALA 1: 10 000
uchwalonego Uchwałą Nr XXXV/227/98 Rady Gminy Sanok z dnia 16 czerw



MPZP - "CZERTEŻ 22"

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- PROJEKTOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI BUDOWLANE
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- UKS — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG KOMUNIKACYJNYCH
- UI — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MN/U — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ZPU — TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- KD-GP — TERENY KOMUNIKACJI - DROGA GŁÓWNA
- KDW — TERENY KOMUNIKACJI - DROGI WEWNĘTRZNE