RADA GMINY
w SANOKU

**Uchwała Nr VII/44/2003**
**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 „FALEJÓWKA 6", „FALEJÓWKA 7" , zwane dalej planami.

## DZIAŁ I.
## 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 2. do niniejszej Uchwały;
   b. **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załączniki graficzne Nr 1.- Nr 2. w skali 1:2 000, stanowiące integralną część niniejszej uchwały;
   c. **planie** – należy przez to rozumieć miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego „FALEJÓWKA 6", „FALEJÓWKA 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 linię 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 $I = P_o /T$, gdzie $P_o$ 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. obowiązuje w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami szczególnymi, przestrzeganie wartości progowych hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej,;
   b. obowiązuje dostosowanie granic nowych podziałów działek do linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania.
   c. obowiązuje realizacja sieci infrastruktury technicznej, głównie w liniach 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.
   d. 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;
   e. obowiązek docelowego odprowadzenia ścieków do zbiorczego systemu kanalizacyjnego. Do czasu realizacji tego systemu, dopuszczone jest indywidualne rozwiązanie gospodarki ściekowej;
   f. obowiązuje realizacja kanalizacji opadowej oraz oczyszczanie wód opadowych z parkingów z substancji ropopochodnych i części stałych, przed wprowadzeniem ich do środowiska;
   g. 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;
   h. doprowadzenie wody z istniejących sieci wodociągowych oraz własnych ujęć wód podziemnych;

i. doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej sieci elektroenergetycznej, po jej rozbudowie;
j. realizacja stacji transformatorowych wolnostojących w zależności od potrzeb, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią;
k. ogrzewanie obiektów z lokalnych, indywidualnych kotłowni, z zastosowaniem paliw i technologii ekologicznych o niskiej emisji zanieczyszczeń;
l. podłączenie obiektów do istniejącej sieci teletechnicznej, za pomocą kanalizacji telefonicznej lub przyłączy kablowych ziemnych;
m. dojazd do terenów istniejącymi i projektowanymi drogami gminnymi oraz wewnętrznymi;
n. realizacja dróg pożarowych, zapewniających dojazd jednostek ratowniczych do obiektów, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
o. obowiązuje zakaz lokalizacji ogrodzeń wewnątrz pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

## DZIAŁ II.
## PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE.

### ROZDZIAŁ 1. - USTALENIA PLANU „FALEJÓWKA 6".
**MN. – pow. 0,55 ha**
**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

1. Podział terenu na max trzy działki, przy czym powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 0,18 ha.
2. Wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4.
3. Zakaz lokalizacji w realizowanych obiektach usług rzemieślniczo - produkcyjnych i drobnej wytwórczości.
4. Obowiązek lokalizacji budynków w dostosowaniu do wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
5. Obowiązują następujące zasady realizacji budynków mieszkalnych:
a. zakaz lokalizacji na wydzielonej działce więcej niż jednego domu mieszkalnego;
b. budynki mieszkalne realizowane jako obiekty wolnostojące dwukondygnacyjne, przy czym jedna kondygnacja realizowana w poddaszu. Wysokość budynków 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 $35^0$ - $45^0$ 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 $30^0$ - $45^0$ 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 – 4n
b. dojazd do terenu z istniejącej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem Kd, istniejącej drogi wewnętrznej oznaczonej na rys. planu symbolem Kw oraz z niewyznaczonych na rys. planu dojazdów realizowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
8. Obowiązek przeznaczenia minimum 40% powierzchni każdej działki pod tereny biologicznie czynne, w tym zieleni drzewiasto krzewiastej z preferencją stosowania gatunków roślin rodzimych.

### ROZDZIAŁ 2. - USTALENIA DLA PLANU „FALEJÓWKA 7"
**MN. – pow. 0,60 ha**
**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

1. Podział terenu na max sześć działek, przy czym powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 0,10 ha.
2. Wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4.
3. Zakaz lokalizacji w realizowanych obiektach usług rzemieślniczo - produkcyjnych i drobnej wytwórczości.
4. Obowiązek lokalizacji budynków w dostosowaniu do wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy.
5. Obowiązują następujące zasady realizacji budynków mieszkalnych:
a. zakaz lokalizacji na nowo wydzielonej działce więcej niż jednego domu mieszkalnego;
b. budynki mieszkalne realizowane jako obiekty wolnostojące dwukondygnacyjne, przy czym jedna kondygnacja realizowana w poddaszu. Wysokość budynków 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 $35^0$ - $45^0$ 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 $30^0$ - $45^0$ 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 – 4n
b. dojazd do terenu z istniejącej drogi wewnętrznej oznaczonej na rys. planu symbolem Kw oraz projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KW.
8. Obowiązek przeznaczenia minimum 40% powierzchni każdej działki pod tereny biologicznie czynne, w tym zieleni drzewiasto krzewiastej z preferencją stosowania gatunków roślin rodzimych.

**WS. – pow. 0,02 ha**

**Tereny zadrzewień i zakrzaczeń stanowiących obudowę biologiczną cieku wodnego.**

1. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych w tym również obiektów i urządzeń małej architektury.
2. Dopuszcza się uzupełnienie istniejących zadrzewień i zakrzaczeń na warunkach określonych przez zarządzającego ciekiem.

**KW. – pow. 0,07 ha**

**Tereny wewnętrznej drogi dojazdowej.**

1. Szerokość w liniach rozgraniczających 5 metrów.
2. Obowiązuje realizacja na zakończeniu drogi placu do nawracania o min. wymiarach 20 x 20 metrów.

## 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 grudnia1993r (Dziennik Urzędowy Województwa Krośnieńskiego Nr 21 z dnia 31.12.1993r) z późniejszymi zmianami, w części objętej ustaleniami planów, przyjętych niniejszą uchwałą.

§ 4.

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sanok.

§ 5.

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

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy Sanok
Marta Myćka

GEODETA UPRAWNIONY
mgr inż. Przemysław Leszczyński
Lp. książki rob. 17/98 / 17 / 2002
Pozwolenie na wykonywanie robót geodezyjnych i kartograficznych nr 17/98 z dnia 11.12.1999
wyd. przez Głównego Geodetę Kraju
Sanok dn. 02.04.2002 podpis

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

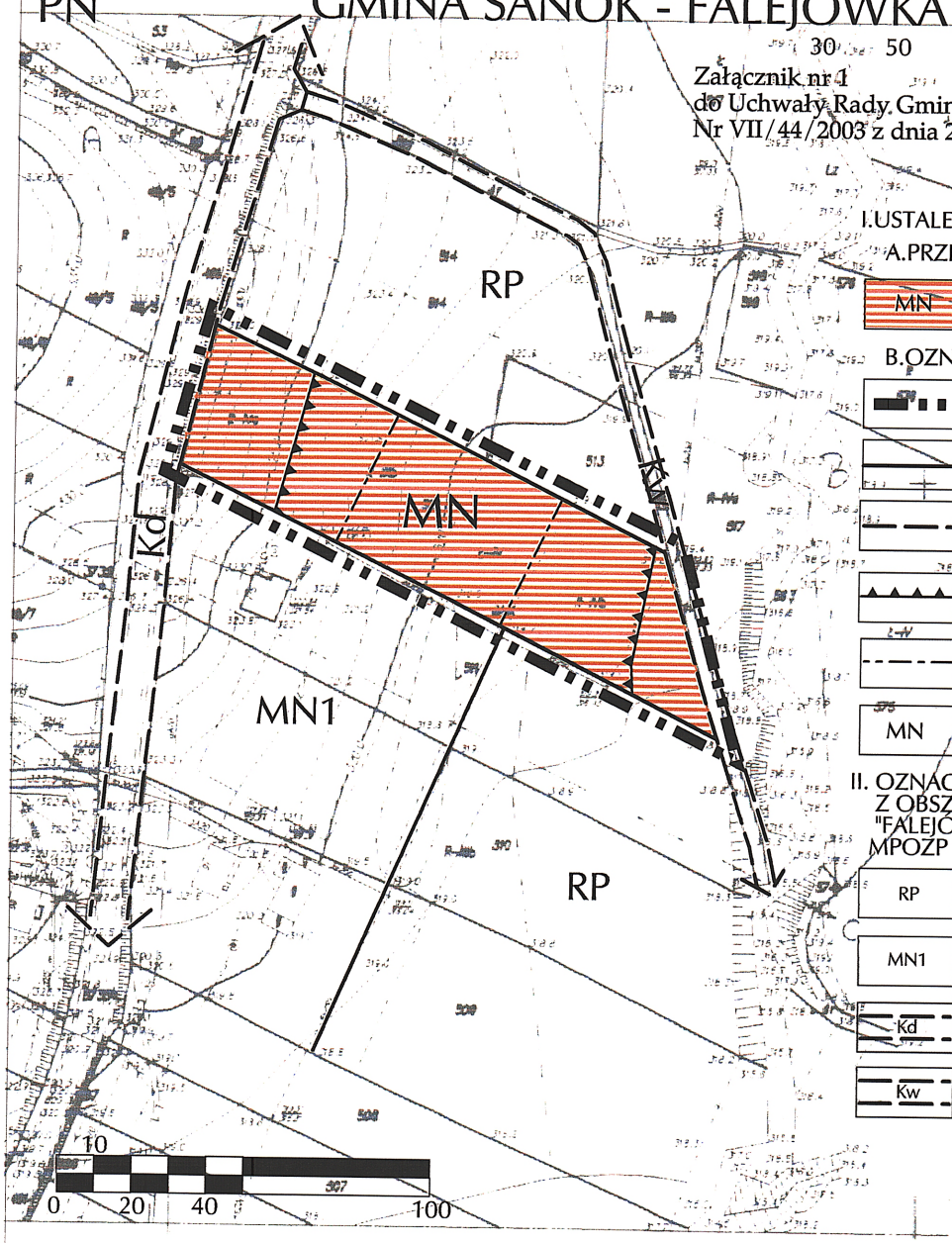
SKALA 1:2000

## GMINA SANOK - FALEJÓWKA 6

RADA GMINY w SANOKU

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy Sanok
Marta Myćka

Załącznik nr 1
do Uchwały Rady Gminy w Sanoku
Nr VII/44/2003 z dnia 24 kwietnia 2003r.




I.USTALENIA PLANU

A.PRZEZNACZENIA TERENÓW

MN — TERENY DLA REALIZACJI BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO JEDNORODZINNEGO

B.OZNACZENIA UZUPEŁNIAJĄCE

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU

OBOWIĄZUJĄCE LINIE ROZGRANICZAJĄCE, ROZDZIELAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH LUB RÓŻNYCH KATEGORIACH PRZEZNACZENIA

OBOWIĄZUJĄCE LINIE ROZGRANICZAJĄCE, ROZDZIELAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH LUB RÓŻNYCH KATEGORIACH PRZEZNACZENIA

NIEPRZEKRACZLNA LINIA ZABUDOWY

LINIE PROPONOWANYCH PODZIAŁÓW TERENÓW NA DZIAŁKI

MN — SYMBOLE TERENÓW DLA USTALEŃ TEKSTOWYCH

II. OZNACZENIA TERENÓW SĄSIADUJĄCYCH Z OBSZAREM OBJĘTYM USTALENIAMI PLANU "FALEJÓWKA 6" ZGODNIE Z MPOZP GMINY SANOK Z 1993R

RP — TERENY ROLNE

MN1 — TERENY RÓŻNYCH FORM MIESZKALNICTWA O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

Kd — TERENY ISTNIEJĄCEJ DROGI DOJAZDOWEJ O SZEROKOŚCI W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH 10M

Kw — TERENY ISTNIEJĄCEJ DROGI WEWNĘTRZNEJ O SZEROKOŚCI W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH 5M


Maria Modzelewska
BIURO URBANISTYCZNE
33-300 Nowy Sącz, ul. Wybickiego 8
tel. 0-18 441 16 03, fax 0-18 441 58 25
NIP 734-100-41-26
e-mail: mmodzelewska@poczta.onet.pl

# MAPA DO CELÓW ZMIANY W MPZP

Skala 1 : 2000

Karta mapy: 185.212.13

Mapa aktualna w oznaczonym zakresie wg stanu na dzień 10.04.2002

*mgr inż. Józef Krok*

GEODETA UPRAWNIONY
Upr. Nr 2473/45/02 Bosp. Przest. i Bud.

Rob. 2473/45/02
k, dnia: 12.04.2002

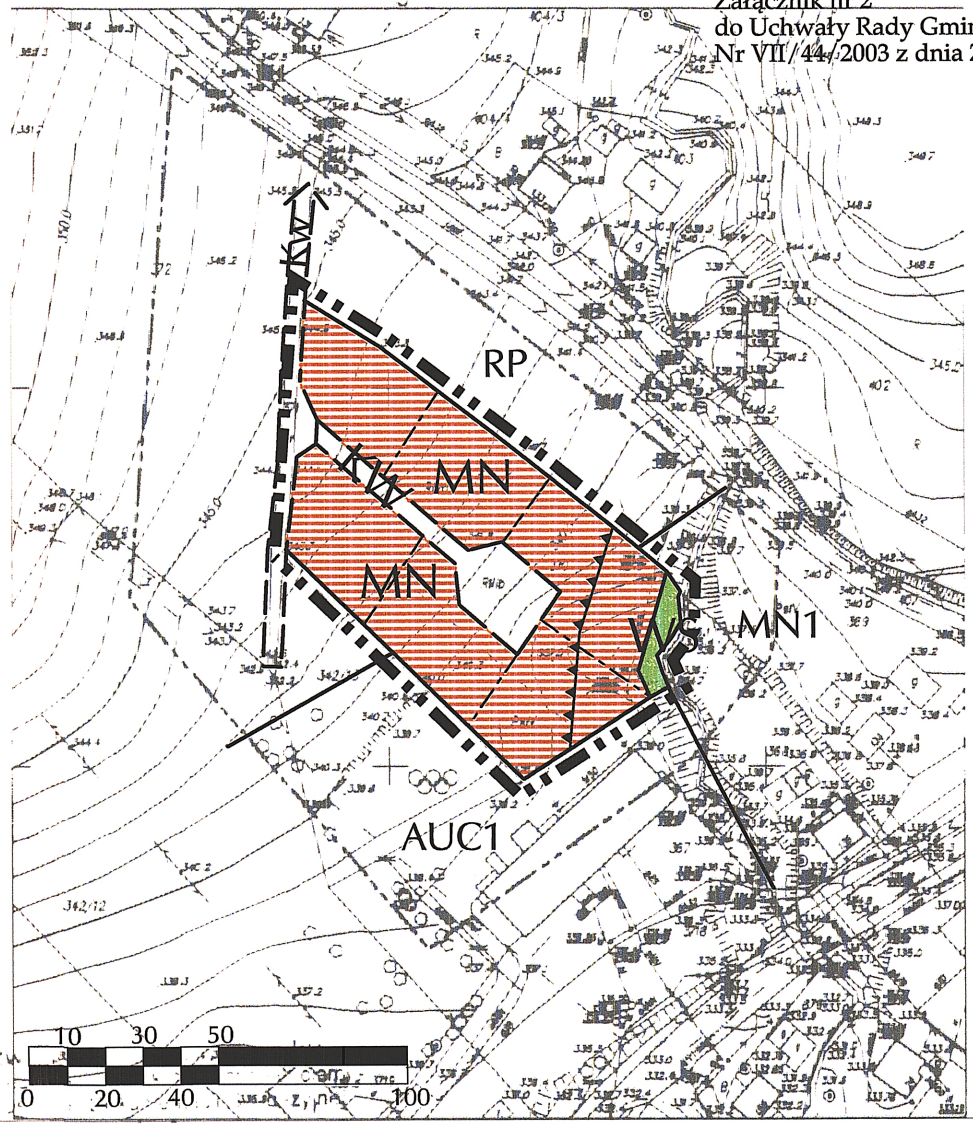
PN

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA 1:2000

## GMINA SANOK - FALEJÓWKA 7

Załącznik nr 2
do Uchwały Rady Gminy w Sanoku
Nr VII / 44 / 2003 z dnia 24 kwietnia 2003r.




RADA GMINY
W SANOKU

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy Sanok
Marta Myćka

## I.USTALENIA PLANU

### A.PRZEZNACZENIA TERENÓW

- WS — TERENY OBUDOWY BIOLOGICZNEJ POTOKU
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KW — TERENY DROGI WEWNĘTRZNEJ

### B.OZNACZENIA UZUPEŁNIAJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ROZGRANICZAJĄCE, ROZDZIELAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH LUB RÓŻNYCH KATEGORIACH PRZEZNACZENIA
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ROZGRANICZAJĄCE, ROZDZIELAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH LUB RÓŻNYCH KATEGORIACH PRZEZNACZENIA
- LINIE PROPONOWANYCH PODZIAŁÓW TERENU NA DZIAŁKI
- MN — SYMBOLE TERENÓW DLA USTALEŃ TEKSTOWYCH
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

## II. OZNACZENIA TERENÓW SĄSIADUJĄCYCH Z OBSZAREM OBJĘTYM USTALENIAMI PLANU "FALEJÓWKA 7" ZGODNIE Z MPOZP GMINY SANOK Z 1993R

- RP — TERENY ROLNE
- MN1 — TERENY RÓŻNYCH FORM MIESZKALNICTWA O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
- AUC1 — TERENY USŁUG
- Kw — TERENY ISTNIEJĄCEJ DROGI WEWNĘTRZNEJ O SZEROKOŚCI W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH 5M


Maria Modzelewska
BIURO URBANISTYCZNE
33-300 Nowy Sącz, ul. Wybickiego 8
tel. 0-18 441 16 03, fax 0-18 441 58 25
NIP 734-100-41-26
e-mail: mmodzelewska@poczta.onet.pl