RADA GMINY
w SANOKU

Uchwała Nr VII/49/2003
Rady Gminy w Sanoku
z dnia 24 kwietnia2003 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 „MIĘDZYBRODZIE 3", „MIĘDZYBRODZIE 4",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 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 „MIĘDZYBRODZIE 3", „MIĘDZYBRODZIE 4" 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;
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 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.
   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;
   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 „MIĘDZYBRODZIE 3".

UT – pow.0,35 ha

Tereny usług agroturystycznych.

1. Obowiązek lokalizacji budynku w dostosowaniu do wyznaczonej na rys. planu nieprzekraczalnej linii zabudowy.
2. Obowiązek uwzględnienia przy realizacji obiektów wyników opinii geologiczno - inżynierskiej określającej zasady posadowienia budynków.
3. Obowiązek utrwalenia powstałych w wyniku realizacji budynku skarp roślinnością i materiałami naturalnymi.
4. Lokalizacja jednego budynku mieszkalno - pensjonatowego na max. 15 miejsc noclegowych.
5. W zakresie kształtowania architektury budynku obowiązują następujące zasady:

a. budynek pensjonatowy realizowany jako obiekt o kubaturze do 1400m^3, dwukondygnacyjny, przy czym jedna kondygnacja realizowana w poddaszu. Wysokość budynku nie może przekroczyć 15 metrów nad poziom terenu;
b. 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;
c. obowiązuje dostosowanie architektury obiektu do tradycji budowlanych regionu.

6. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń małej architektury służących rekreacji codziennej typu urządzone miejsce na ognisko lub do grillowania, ławki, altany;
7. W zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną obowiązuje:

a. przestrzeganie zasad określonych w dziale I – Przepisy Ogólne, w punktach od 4f – 4o;
b. dojazd do terenu z istniejącej drogi wewnętrznej oznaczonej na rys. planu symbolem Kw;
c. obowiązuje realizacja miejsc parkingowych stosownie do potrzeb;

8. Obowiązek przeznaczenia minimum 50% powierzchni działki pod tereny biologicznie czynne, w tym zieleni drzewiasto krzewiastej z preferencją stosowania gatunków roślin rodzimych.

MN. – pow. 0,35 ha

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1. Podział terenu na max dwie działki,
2. Powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 0,15ha.
3. Obowiązek lokalizacji budynków w dostosowaniu do wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy.
4. Obowiązek uwzględnienia przy realizacji obiektów wyników opinii geologiczno - inżynierskiej określającej zasady posadowienia budynków.
5. Obowiązek utrwalenia powstałych w wyniku realizacji budynków skarp roślinnością i materiałami naturalnymi.
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 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;

8. 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.
9. W zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną obowiązuje:

a. przestrzeganie zasad określonych w dziale I – Przepisy Ogólne, w punktach od 4f – 4o;
b. dojazd do terenu z istniejącej drogi wewnętrznej oznaczonej na rys. planu symbolami Kw oraz z niewyznaczonych na rys. planu dojazdów realizowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.

8. 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.
9. W zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną obowiązuje:
a. przestrzeganie zasad określonych w dziale I – Przepisy Ogólne, w punktach od 4f – 4o;
b. dojazd do terenu z istniejącej drogi wewnętrznej oznaczonej na rys. planu symbolami Kw oraz z niewyznaczonych na rys. planu dojazdów realizowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
10. Obowiązek przeznaczenia minimum 50% powierzchni każdej działki pod tereny biologicznie czynne, w tym zieleni drzewiasto krzewiastej z preferencją stosowania gatunków roślin rodzimych.

RZ – pow. 1,20 ha

Tereny trwałych użytków zielonych.

1. Tereny te utrzymuje się z zakazem realizacji obiektów kubaturowych.

ROZDZIAŁ 2. - USTALENIA PLANU „MIĘDZYBRODZIE 4".

UT – pow.0,33 ha

Tereny usług agroturystycznych.

1. Obowiązek lokalizacji budynku w odległości nie mniejszej niż 8 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej na rys. planu symbolem 28 KDV.
2. Lokalizacja jednego budynku mieszkalno - pensjonatowego na max. 15 miejsc noclegowych.
3. W zakresie kształtowania architektury budynku obowiązują następujące zasady:
a. budynek pensjonatowy realizowany jako obiekt o kubaturze do 1500m^3, dwukondygnacyjny, przy czym jedna kondygnacja realizowana w poddaszu. Wysokość budynku nie może przekroczyć 15 metrów nad poziom terenu;
b. 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;
c. obowiązuje dostosowanie architektury obiektu do tradycji budowlanych regionu.
4. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń małej architektury służących rekreacji codziennej typu urządzone miejsce na ognisko lub do grillowania, ławki, altany;
5. W zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną obowiązuje:
a. przestrzeganie zasad określonych w dziale I – Przepisy Ogólne, w punktach od 4f – 4o;
b. dojazd do terenu z drogi oznaczonej na rys. planu symbolem 28KDV;
c. obowiązuje realizacja miejsc parkingowych stosownie do potrzeb;
6. Obowiązek przeznaczenia minimum 40% powierzchni działki pod tereny biologicznie czynne, w tym zieleni drzewiasto krzewiastej z preferencją stosowania gatunków roślin rodzimych.

RP – pow. 0,44 ha

Tereny rolne.

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

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

Mapa aktualna do celów projektowych w podanym zakresie na dzień 15.04.2002

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA 1:2000

GMINA SANOK - MIĘDZYBRODZIE 3

Załącznik nr 1
do Uchwały Rady Gminy w Sanoku
Nr VII/49/2003 z dnia 24 kwietnia 2003r.



I.USTALENIA PLANU

A. PRZEZNACZENIA TERENÓW

- UT — TERENY USŁUG TURYSTYCZNYCH
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- RZ — TERENY TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH

B. OZNACZENIA UZUPEŁNIAJĄCE

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

II. OZNACZENIA TERENÓW SĄSIADUJĄCYCH Z OBSZAREM OBJĘTYM USTALENIAMI PLANU "MIĘDZYBRODZIE 3" ZGODNIE Z MPOZP GMINY SANOK Z 1993R

- RP — TERENY ROLNE
- Kw — TERENY ISTNIEJĄCYCH DRÓG WEWNĘTRZYCH O SZEROKOŚCIACH W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH 5M

RADA GMINY
W SANOKU

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy Sanok
Marta Myćka

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

Dokumenty ... przyjęto do zasobu powiatowego ... 2003-06-26
... 56/02

Projektowane ... wymagające pozwolenia na budowę ... inwentaryzacji powykonawczej ...

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 PROJEKTOWYCH

MIĘDZYBRODZIE
Gm. SANOK
185-214-05
1:2000

2B

Mapa aktualna do celów projektowych w podanym zakresie na dzień 15.04.2002

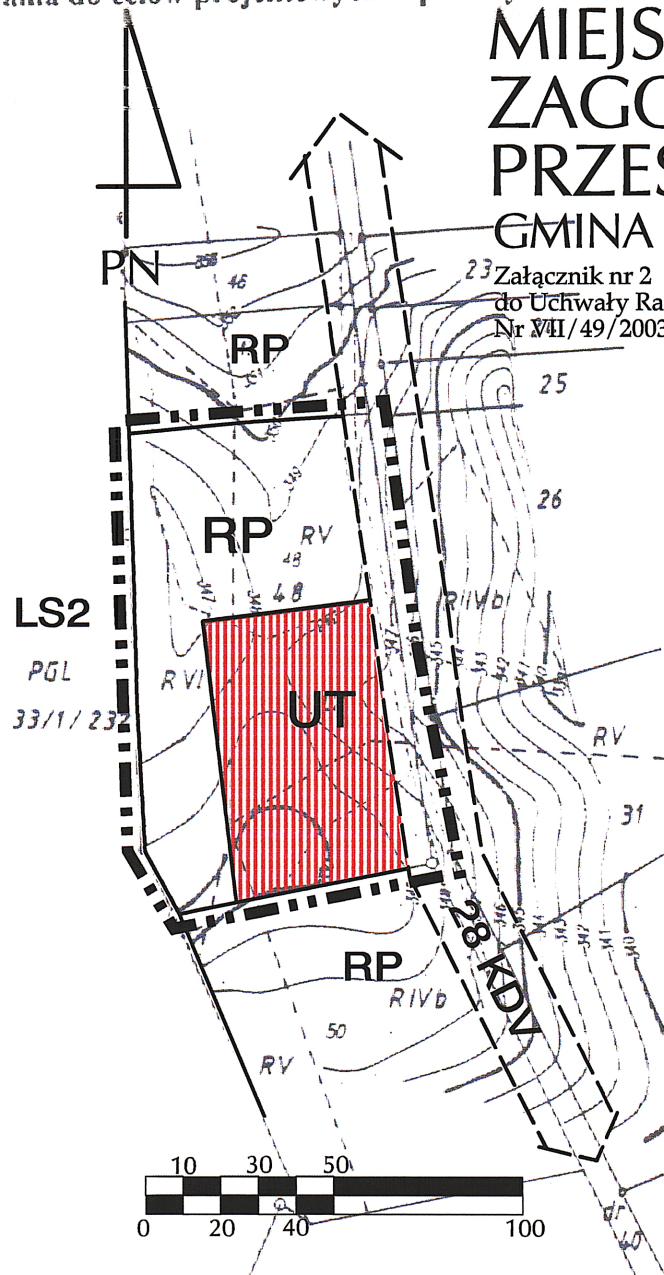
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA 1:2000

GMINA SANOK - MIĘDZYBRODZIE 4

Załącznik nr 2
do Uchwały Rady Gminy w Sanoku
Nr VII/49/2003 z dnia 24 kwietnia 2003r.

RADA GMINY
w SANOKU
PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy Sanok
Marta Myćka



I.USTALENIA PLANU

A. PRZEZNACZENIE TERENÓW

UT — TERENY USŁUG TURYSTYCZNYCH

RP — TERENY ROLNE

B.OZNACZENIA UZUPEŁNIAJĄCE

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU

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

ORIENTACYJNE LINIE ROZGRANICZAJĄCE ROZDZIELAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH LUB RÓŻNYCH KATEGORIACH PRZEZNACZENIA

UT — SYMBOLE TERENÓW DLA USTALEŃ TEKSTOWYCH

II. OZNACZENIA TERENÓW SĄSIADUJĄCYCH Z OBSZAREM OBJĘTYM USTALENIAMI PLANU "MIĘDZYBRODZIE 4" ZGODNIE Z MPOZP GMINY SANOK Z 1993R

RP — TERENY ROLNE

LS2 — TERENY LASÓW GOSPODARCZYCH GRUPY II

28 KDV — TERENY NOWOPROJEKTOWANEJ DROGI POWIATOWEJ RELACJI HŁOMCZA-DĘBNA-ŁODZINA O SZEROKOŚCI W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH 20M

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

ETA UPRAWNIONY
gr inż. Grzegorz Kopacz
bot ...
wykonywania robót geodezyjnych
ych Nr 9837 z dnia 1990.08.28
stra Geod. Przestrz. i Budownictwa
2-04-15
podpis

Mariusz Dworzański
Kierownik Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

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