RADA GMINY
SANOK

UCHWAŁA NR VI/37/2011
RADY GMINY W SANOKU
z dnia 25 marca 2011 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Pisarowce 7" w gminie Sanok

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami) i 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 1998 r. z późniejszymi zmianami

Rada Gminy w Sanoku
uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
Ustalenia ogólne

§1

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Pisarowce 7" – w gminie Sanok, w miejscowości Pisarowce, zwany dalej planem.
2. Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni 13,82 ha, położony w miejscowości Pisarowce, znajdujący się na południe od drogi krajowej nr 28 relacji Zator – Przemyśl, obejmujący tereny w odległości 150m od granic cmentarza.
3. Plan składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej Uchwały oraz Załącznika Nr 1 – stanowiącego jego integralną część - rysunku planu w skali 1:1000 i załącznika nr 2 – stanowiącego rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
4. Tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone są na rysunku planu symbolami literowymi odpowiadającymi ich funkcji ustanowionej przepisami uchwały.
5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu w postaci granicy obszaru objętego planem, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnej linii zabudowy, strefy ochrony konserwatorskiej oraz symboli literowych są obowiązującymi ustaleniami planu.
6. Przedmiotem ustaleń planu są następujące przeznaczenia terenów:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN i 2MN**;
   2) tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U i 2U**;
   3) tereny komunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 1KDW, 1KPJ, 2KPJ, 3KPJ i 1KP**;

4) tereny cmentarza czynnego – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZCC i 2ZCC;**
5) tereny cmentarza – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZC, 2ZC, 3ZC i 4ZC;**
6) tereny zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP i 2ZP;**
7) tereny rolnicze – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R i 4R.**

ROZDZIAŁ II
Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§2

1. Przy realizacji inwestycji na obszarze planu należy uwzględnić warunki wynikające z przebiegu ciągów sieci infrastruktury technicznej między innymi z przebiegu linii średnich (15KV) i wysokich napięć (110KV); dopuszcza się możliwość skablowania linii napowietrznych. W strefie linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia zakazuje się lokalizacji zieleni wysokiej.
2. Główne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne do obsługi obszaru objętego planem prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i parkingu, w przypadku braku możliwości takiej realizacji inwestycji, dopuszcza się przebieg sieci i lokalizację urządzeń w terenach wyznaczonych w planie pod inne zainwestowanie.

§3

1. Zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:
   1) ustala się ochronę konserwatorską terenów o udokumentowanych wartościach kulturowych tj. istniejącego stanowiska archeologicznego;
   2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć emitujących hałas przekraczający wartości dopuszczalne oraz mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla funkcji terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN – jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
   3) zakazuje się realizacji nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej).
   4) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, nie związanych bezpośrednio z ochroną tego obszaru lub nie wynikającej z tej ochrony (za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej).

§4

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych z wodociągu zbiorczego lub indywidualnych studni kopanych i głębinowych spoza strefy 150m od granic cmentarza; dopuszcza się przebudowę

i rozbudowę istniejących wodociągów oraz realizację nowych o przekroju nie mniejszym niż Ø 125;

2) w zakresie odprowadzania ścieków: ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i o składzie podobnym do bytowych do publicznej kanalizacji zbiorczej o przekroju nie mniejszym niż Ø 160, zakończonej oczyszczalnią ścieków lub tymczasowo do bezodpływowych osadników ścieków oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
3) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
   a) odprowadzenie wód opadowych do gruntu poprzez infiltrację powierzchniową, w granicach własnej działki;
   b) obowiązek ujmowania wód opadowych z powierzchni terenów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego (parkingi, drogi utwardzone, cmentarz) w lokalne systemy kanalizacji deszczowej i ich oczyszczanie przed wprowadzeniem do odbiornika;
4) w zakresie elektroenergetyki: ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną – linie średnich (15kV) i niskich napięć oraz rozbudowywaną sieć wraz z urządzeniami elektroenergetycznymi;
5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: plan ustala zasadę zaopatrzenia z indywidualnych i lokalnych źródeł na bazie rozwiązań pozwalających minimalizować „niską emisję" zanieczyszczeń do powietrza (np. poprzez preferowanie wysokosprawnych, zautomatyzowanych źródeł ciepła, w kotłowniach lokalnych oraz indywidualnych systemach grzewczych);
6) w zakresie zaopatrzenia w sieci teletechniczne ustala się obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;
7) w zakresie gospodarki odpadami ustala się prowadzenie gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy Sanok.

ROZDZIAŁ III
Przeznaczenie i warunki zagospodarowania poszczególnych terenów planu

§5

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN** – o powierzchni: 0,59ha i **2MN** – o powierzchni: 0,09ha.
2. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej, urządzania terenu i standardów kształtowania zabudowy na obszarach 1MN i 2MN:
   1) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej krajowej poprzez drogę dojazdową (1KD-D) i drogę wewnętrzną (1KDW);
   2) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej i wewnętrznej – 6,0m.
   3) dopuszcza się lokalizację handlu i usług jako budynków wolnostojących lub wbudowanych w budynki mieszkalne;
   4) intensywność zabudowy działki nie może przekraczać 30% jej powierzchni;
   5) udział terenów biologicznie czynnych w granicach obszaru objętego symbolami 1MN i 2MN nie może być mniejszy niż 50% powierzchni obszaru;
   6) nowe ogrodzenie od drogi dojazdowej (1KD-D) i wewnętrznej (1KDW) lokalizować w minimalnej odległości wyznaczonej linią rozgraniczającą drogi;
   7) obowiązek wyznaczania miejsc postojowych dla handlu i usług - minimalna liczba stanowisk postojowych 3 z uwzględnieniem miejsca w garażu;

8) ustala się maksymalną wysokość (najwyższej kalenicy) budynków mieszkalnych i usługowych – nie więcej niż 10,0m, budynków gospodarczych i garaży – nie więcej niż 6,0m;
9) ustala się dachy – dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, wielopołaciowe, o kącie nachylenia połaci 25°-45°.

§6

1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U** – o powierzchni: 0,01ha i **2U** – o powierzchni: 0,02ha, z przeznaczeniem pod sanitariaty i działalność handlową (kwiaciarnia).
2. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej, urządzania terenu i standardów kształtowania zabudowy na obszarach 1U i 2U:
   1) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej krajowej poprzez drogę dojazdową (1KD-D) lub drogę wewnętrzną (1KDW) i ciągi pieszo-jezdne(1KPJ, 2KPJ i 3KPJ);
   2) intensywność zabudowy działki nie może przekraczać 50% jej powierzchni;
   3) udział terenów biologicznie czynnych w granicach obszaru objętego symbolami 1U i 2U nie może być mniejszy niż 20% powierzchni obszaru;
   4) Budynki usługowe należy realizować jako budynki wolnostojące, o wysokości kalenicy lub attyki nie przekraczającej 4,0m nad poziom terenu, z dachami o ciemnej kolorystyce.
   5) Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.
   6) Zakazuje się sprzedaży środków spożywczych.

§7

1. Wyznacza się **tereny komunikacji** z przeznaczeniem dla dróg i parkingu.
   1) Ustala się ich następujące parametry techniczne i użytkowe:
      a) **1KD-D** – o powierzchni: 0,38ha – teren drogi publicznej, dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających – 10,0m, szerokości jezdni minimum 5,0m
      b) **1KDW** – o powierzchni: 0,23ha – teren drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających – 6,0m, szerokości jezdni minimum 4,5m;
      c) **1KPJ** – o powierzchni: 0,06ha, **2KPJ** – o powierzchni: 0,03ha i **3KPJ** – o powierzchni: 0,02ha – tereny ciągów pieszo-jezdnych o szerokości w liniach rozgraniczających – 5,0m;
      d) **1KP – o powierzchni: 0,03ha** – tereny parkingu związanego z obsługą cmentarza.
2. W liniach rozgraniczających w/w dróg i parkingu:
   1) dopuszcza się:
      a) remonty, przebudowy oraz przebieg nowej sieci infrastruktury technicznej podziemnej poza pasem jezdni, bez naruszania elementów technicznych dróg i bez zmniejszania wartości użytecznej drogi;
      b) realizację zjazdów indywidualnych i publicznych do terenów zainwestowania;
      c) nie wydzielanie jezdni i chodnika, z zastosowaniem jednolitej nawierzchni dla ciągu pieszo-jezdnego;
      d) wytyczanie ścieżek rowerowych w przypadku, gdy parametry drogi na to pozwalają;

2) zakazuje się:
   a) lokalizowania obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, za wyjątkiem obiektów i urządzeń łączności publicznej;
   b) odprowadzania wód opadowych z dróg i parkingów do kanalizacji deszczowej lub odbiornika bez wstępnego ich podczyszczenia.

§8

1. Wyznacza się **teren czynnego cmentarza** oznaczony na rysunku planu symbolami: **1ZCC** – o powierzchni: 0,32ha i **2ZCC** – o powierzchni: 0,09ha.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej terenu:
   1) obsługa komunikacyjna terenów z drogi dojazdowej (1KD-D) i wewnętrznej (1KDW) oraz ciąg pieszo-jezdny (1KPJ);
   2) teren budowli należy zabezpieczyć przed niekorzystnym oddziaływaniem przedsięwzięcia na wody, gleby i powietrze.

§9

1. Wyznacza się **teren cmentarza** oznaczony na rysunku planu symbolami: **1ZC** – o powierzchni: 0,08ha, **2ZC** – o powierzchni: 0,09ha, **3ZC** – o powierzchni: 0,07ha i **4ZC** – o powierzchni: 0,08ha.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej terenu:
   1) obsługa komunikacyjna terenów z drogi dojazdowej (1KD-D) i wewnętrznej (1KDW) oraz ciąg pieszo-jezdny (1KPJ, 2KPJ i 3KPJ);
   2) teren budowli należy zabezpieczyć przed niekorzystnym oddziaływaniem przedsięwzięcia na wody, gleby i powietrze.

§10

1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP** – o powierzchni: 0,01ha i **2ZP** – o powierzchni: 0,02ha.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się:
   1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
   2) lokalizację obiektów małej architektury;

§11

1. Wyznacza się tereny użytkowane rolniczo oznaczone na rysunku planu symbolami: **1R – o powierzchni: 4,51ha, 2R – o powierzchni: 1,13ha, 3R – o powierzchni: 1,84ha i 4R – o powierzchni: 4,12ha,** bez prawa zabudowy.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się:
   1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
   2) lokalizację dróg i dojazdów nieutwardzonych do pól i lasów oraz do urządzeń infrastruktury technicznej;

3.Na terenie określonym w ust.1 zakazuje się:

1) zalesiania użytków rolnych;
2) likwidowania zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
3) likwidowania naturalnych, małych zbiorników wodnych, ciągów drenażowych oraz obszarów wodno-błotnych.

ROZDZIAŁ IV
Ustalenia końcowe

§12

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

§13

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %

§14

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sanok

§15

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Sanok
Tomasz Lewicki

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "Pisarowce 7" - w gminie Sanok

RYSUNEK PLANU - SKALA 1:1 000

Załącznik nr1 do Uchwały Nr VI/37/2011 Rady Gminy Sanok z dnia 25 marca 2011 r. opublikowany w Dz.Urz.Woj.Podkarpackiego nr 54 pozycja 1059 z dnia 20 kwietnia 2011 r.

RADA GMINY SANOK
PRZEWODNICZĄCY Rady Gminy Sanok Tomasz Leśniak

Skala liniowa

50m 0 10 50 100m

OZNACZENIA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
1. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ	
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
2. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ	
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
2. TERENY KOMUNIKACJI	
KD-D	TERENY DROGI PUBLICZNEJ - DOJAZDOWEJ
KDW	TERENY DROGI WEWNĘTRZNEJ
KPJ	TERENY CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO
KP	TERENY PARKINGÓW
3. TERENY ZIELENI I TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO	
ZCC	TERENY CZYNNEGO CMENTARZA
ZC	TERENY CMENTARZA
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
R	TERENY ROLNICZE
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ 50M I 150M OD CMENTARZA
	STREFY LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15KV I 110KV

STAROSTA SANOCKI
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
W obszarze zaznaczonym linią dostosowano treść mapy zasadniczej. Dokumenty z pomiaru uzgodnieniowego przyjęto do zasobu powiatowego w dniu 14.06.2008 i zewidencjonowano pod nr 1669-13/2008
Niniejsza mapa może służyć do celów projektowych. Projektowane obiekty budowlane wymagające pozwolenia na budowę podlegają wytyczeniu i inwentaryzacji powykonawczej przez jednostki uprawnione do wykonywania prac geodezyjnych.
Sanok, dnia 14.06.2008
Z up. STAROSTY
Bogusława Hnatka
GEODETA POWIATOWY
Kierownik Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami

STAROSTWO POWIATOWE W SANOKU
Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
Mapa w zakresie niezbędnym do sporządzenia projektu uzgodniona w dniu 11.06.2008 r.
projektów do dnia 11.06.2009 r.

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH
Woj.: PODKARPACKIE
Gmina: Sanok
Obręb: PISAROWCE
Skala: 1:1000
Sekcja 185.231.101
MAPA AKTUALNA W PODANYM ZAKRESIE NA DZIEŃ 25.05.2008
Lks.rob: 255/08/2008
SANOK W.: 09.06.2008