RADA GMINY
SANOK

UCHWAŁA NR XIV/87/2007
RADY GMINY W SANOKU
z dnia 26 października 2007r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „BYKOWCE 41".

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 „BYKOWCE 41" – w gminie Sanok, w miejscowości Bykowce, zwany dalej planem.
2. Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni 0,39ha, położony w miejscowości Bykowce, znajdujący się na północ od drogi krajowej nr 28 relacji Zator - Medyka.
3. Plan obowiązuje w granicach obszaru przedstawionego w załączniku graficznym nr 1.
4. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1 - stanowiący integralną część planu.
5. Tereny o różnym przeznaczeniu 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 lub różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz symboli literowych są obowiązującymi ustaleniami planu.
7. Przedmiotem ustaleń planu są następujące przeznaczenia terenów:
   1) tereny zabudowy jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem: **MN**;
   2) tereny komunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolem: **KDW**.

ROZDZIAŁ II
Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§2

1.W zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić zakazy i nakazy wynikające z położenia obszaru objętego planem na terenie Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, które zostały określone w zapisach niniejszej uchwały

2. Przy realizacji inwestycji na obszarze planu uwzględniać:
   1) wyniki badań geotechnicznych w zakresie nośności gruntu, i poziomu wód gruntowych;
   2) warunki wynikające z przebiegu ciągów sieci infrastruktury technicznej między innymi z przebiegu linii średnich napięć, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz normami.
3. Główne ciągi sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne do obsługi projektowanej zabudowy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej lub pomiędzy linią rozgraniczającą drogi wewnętrznej, a linią zabudowy od drogi ustaloną w planie.
4. Lokalne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się na obszarze planu w przypadkach nie kolidujących z ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§3

Zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej

1. Zakazuje się zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu, poza wielkościami dopuszczalnymi przepisami odrębnymi.
2. Ochrona przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zakazuje się lokalizacji 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 za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ III
Przeznaczenie i warunki zagospodarowania poszczególnych terenów planu

§4

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** o powierzchni 0,30ha.
   1) Na terenie, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:
      a) obiektów handlu, usług i działalności gospodarczej, jako lokale wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych, przy czym ich powierzchnia nie powinna przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynku;
      b) zieleni oraz obiektów małej architektury;
      c) dojść, dojazdów oraz miejsc postojowych – co najmniej dwóch z uwzględnieniem miejsca w garażu – dla każdej wydzielonej działki budowlanej;
2. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i urządzania terenów:
   1) obsługa komunikacyjna: z istniejącej drogi publicznej gminnej znajdującej się poza obszarem planu poprzez projektowaną drogę wewnętrzną (KDW) z projektowanymi zjazdami;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej (KDW) – 6,0m.
3) ogrodzenia działek należy kształtować w nawiązaniu do wystroju elewacji, zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych;
4) ogrodzenia od drogi wewnętrznej należy lokalizować w linii rozgraniczającej drogi lub w obszarze pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a linią zabudowy;
5) obowiązek wyznaczania miejsc postojowych dla handlu, usług i innej działalności dopuszczonej planem - minimalna liczba stanowisk postojowych 4 z uwzględnieniem miejsca w garażu - dla każdej wydzielonej działki budowlanej z usługami;

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
a) docelowo zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z wodociągu zbiorczego, wiejskiego;
b) do czasu realizacji wodociągu publicznego, zaopatrzenie w wodę może odbywać się z istniejących ujęć i wodociągów lokalnych (w tym studni indywidualnych), zgodnie z przepisami odrębnymi;
c) konieczność wyposażenia projektowanej sieci wodociągowej w hydranty ppoż. dla zabezpieczenia ppoż. obiektów budowlanych;
2) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
a) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych powstających w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej do publicznej kanalizacji zbiorczej, zakończonej oczyszczalnią 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, tereny usługowe, drogi utwardzone) w lokalne systemy kanalizacji deszczowej i ich oczyszczanie przed wprowadzeniem do odbiornika;
4) w zakresie elektroenergetyki ustala się:
a) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie w oparciu o: istniejącą sieć elektroenergetyczną – linie średnich (15kV) i niskich napięć oraz rozbudowywaną i modernizowaną istniejącą 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:
a) budowę głównej sieci w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi w uzgodnieniu z administratorem sieci;
b) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez administratora sieci;
7) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
a) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie zasadami przyjętymi na terenie gminy;
b) gospodarka odpadami powstałymi w wyniku działalności gospodarczej winna być prowadzona zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

4. Standardy kształtowania zabudowy:

1) Ustala się maksymalną wysokość (wysokość do najwyższej kalenicy liczona od poziomu najniżej położonego wejścia do budynku) budynków mieszkalnych i usługowych – 12,0m, budynków gospodarczych i garaży – 7,0m.

2) Ustala się geometrię dachów, materiały wykończeniowe oraz kolorystykę dachu i elewacji:

a) dachy – dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, wielopołaciowe, o kącie nachylenia połaci 25°-45°;
b) pokrycia dachów z blachy, dachówki lub materiałów dachówkopodobnych, lub z materiałów imitujących formę i kolor tych materiałów, kolorystyka pokrycia dachowego: odcienie czerwieni, brązu, szarego, czarnego, ciemnej zieleni;
c) doświetlenia poddaszy poprzez okna w ścianach szczytowych, lukarny, okna dachowe,
d) ściany – wyraźne akcentowanie cokołu poprzez zróżnicowanie kolorystyki i faktury, okładziny ścian – tynki gładkie, fakturowe, naturalne materiały wykończeniowe (np. kamień, drewno);

3) Dopuszcza się podpiwniczenie budynków, za wyjątkiem budynków położonych na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych, oraz w przypadku, gdy warunki geologiczne terenu nie dopuszczają takiej możliwości.

4) Obiekty realizować pod warunkiem, że udział terenów biologicznie czynnych w granicach działek przeznaczonych na cele mieszkaniowe nie będzie mniejszy niż 50% powierzchni działki, a dla działek z usługami udział terenów biologicznie czynnych nie może być mniejszy niż 30% powierzchni działki.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania działek budowlanych:
1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także dla zabudowy jednorodzinnej z usługami - minimalna powierzchnia działki – 0,10ha;
2) działki należy wyznaczyć tak, aby miały bezpośredni dostęp do drogi wewnętrznej KDW;
3) linie podziału na działki należy prowadzić prostopadle do linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej KDW;

6. Maksymalny poziom hałasu dla terenu MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.

§5

1. Wyznacza się **teren komunikacji** z przeznaczeniem dla projektowanej drogi wewnętrznej o powierzchni: 0,09ha.
1) Ustala się następujące parametry techniczne i użytkowe:
a) **KDW** – teren projektowanej drogi wewnętrznej, utwardzonej o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających – od 7,0m do 8,0m, szerokości jezdni minimum 4,5m;

2. W liniach rozgraniczających w/w drogi:
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, przy zachowaniu bezpieczeństwa ruchu i obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
b) realizację zjazdów indywidualnych do terenów zainwestowania;
c) wytyczanie ścieżek rowerowych w przypadku, gdy parametry drogi na to pozwalają i nie koliduje to z innymi ustaleniami planu;
2) zakazuje się:

a) lokalizowania obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego;
b) odprowadzania wód opadowych z powierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej lub odbiornika niezgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ IV
Ustalenia końcowe

§6

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

§7

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

§8

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sanok.

§9

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

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XIV/87/07 Rady Gminy w Sanoku
z dnia 26 października 2007 r
dot. uchwalenia
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „BYKOWCE 41"

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz § 12 pkt. 19 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1587) wynika konieczność pisemnego uzasadnienia podejmowanej przez Radę Gminy uchwały w sprawie uchwalenia

Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „BYKOWCE 41"

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) do zadań własnych gminy należą sprawy: ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej. Realizując zadania własne Rada Gminy w Sanoku na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym w dniu 27 października 2006r podjęła uchwałę Nr XLV/296/2006 o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „BYKOWCE 41"

I tak po podjęciu przez Radę Gminy w Sanoku Uchwały Nr XLV/296/2006 o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „BYKOWCE 41" w gminie Sanok, Wójt Gminy jako organ wykonawczy kolejno:

1. ogłosił w prasie miejscowej Tygodnik Sanocki z dnia 2 lutego 2007r.) oraz przez obwieszczenie (z dnia 22 stycznia 2006r.), a także w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, w terminie nie krótszym niż 30 dni od daty ukazania się ogłoszenia.
2. zawiadomił, na piśmie (znak: GKI-7320-41/2007 z dnia 23 stycznia 2007r.) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania planu,
3. w ustawowym terminie rozpatrzył złożone wnioski do planu,
4. sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sanok,
5. sporządził, prognozę skutków finansowych do planu miejscowego,
6. uzyskał, opinię o projekcie planu:
   a) Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

   i uzyskał uzgodnienia projektu planu (termin uzgodnień od 16 kwietnia do 7 maja 2007r.) z:
   a) wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych,
   b) właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,
   c) organami właściwymi do uzgadniania projektu planu na podstawie przepisów odrębnych,
   d) właściwym zarządcą drogi,
   e) właściwymi organami wojskowymi oraz organami bezpieczeństwa państwa,

7. wyłożył projekt planu do publicznego wglądu (termin wyłożenia od 9 lipca 2007r do 30 lipca 2007r) oraz wyznaczył termin dyskusji publicznej w dniu 23 lipca 2007r.,
8. wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia ukończenia okresu wyłożenia planu, tj. do 14 sierpnia 2007r,
9. przedstawił Radzie Gminy projekt miejscowego planu.

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „BYKOWCE 41" nie wymaga opracowania załączników wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ w okresie przewidzianym ustawą nie wpłynęły uwagi do projektu zmiany planu a teren opracowania jest częściowo uzbrojony i nie wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Wykonanie odcinka drogi wewnętrznej, koniecznej w celu zabezpieczenia dostępu do drogi publicznej, zrealizowane będzie ze środków właścicieli terenu objętego mpzp.
Obszar objęty opracowaniem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „BYKOWCE 41" w gminie Sanok obejmuje teren położony w miejscowości Bykowce .
Teren objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w sąsiedztwie drogi krajowej nr 28. Przeznaczenie terenu w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego „BYKOWCE 41" wraz z przewidywanymi w nim rozwiązaniami, z uwzględnieniem stanu istniejącego, jest zgodne z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy. Studium opracowane zostało dla terenu gminy Sanok w skali 1:10000 i zostało uchwalone uchwałą Nr XXXV/227/98 z dnia 16 czerwca 1998r. Rady Gminy w Sanoku. XXXI/264/01.
Przedmiotem ustaleń mpzp są tereny komunikacji i zabudowy mieszkaniowej.

Skala map do sporządzenia części graficznej (rysunku planu) jest zgodna z art. 16 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami).

Realizacja ustaleń planu daje możliwość rozwoju przez wyznaczenie terenów do zabudowy i działalności usługowej, uwzględniając lokalne potrzeby społeczeństwa. Jako, że przekształcenia struktury funkcjonalnej i przestrzennej wyrażone w rozwiązaniach planu umożliwiają prawidłowe warunki zamieszkania, prowadzenia działalności usługowej i obsługi tego terenu, podjęcie uchwały jest jak najbardziej zasadne.

Sanok 2007-10-17

WÓJT GMINY
mgr Mariusz Szmyd
.....
Wójt Gminy Sanok

RADA GMINY
SANOK

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "BYKOWCE 41" - w gminie SANOK

SKALA 1:1 000

Załącznik graficzny nr1 do Uchwały Nr XIV / 87 / 2007
Rady Gminy w Sanoku z dnia 26 października 2007r.
Opublikowany w Dz.Urz.Woj.Podkarpackiego
Nr 99 pozycja 2227 z dnia 27 listopada 2007r.

10 0 10 20 30 40 50m

BYKOWCE gm. Sanok
ark. 185.241.133
Skala 1:1000

L.ks. rob 9838/VIII-1/06
Mapa aktualna w oznaczonym zakresie
wg stanu na dzień 07.08.06 r
Wykonał:

GEODETA UPRAWNIONY
Kozak Krystyna
38-540 Zagórz ul. W. Orkana 9A
NIP 687-116-89-28 REGON 370164668
tel. (013) 4622108, Nr upr. 9838/90

STAROSTWO POWIATOWE
w SANOKU
Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami
Powiatowy Zespół Uzgadniania
Dokumentacji Projektowej
38-500 Sanok, ul. Kościuszki 36, tel. (13) 46 57 610

Na mapę w oznaczonym zakresie
naniesiono uzgodnione w ZUD projekty
do dnia 11 SIE 2006

STAROSTA SANOCKI
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej
i Kartograficznej
W obszarze oznaczonym linią _____
dokonano aktualizacji treści mapy zasadniczej.
Dokumenty z pomiaru uzupełniającego przyjęto do
zasobu powiatowego w dniu _____
i zaewidencjonowano pod nr _____ 124/06
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 _____

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Sanok
Stanisław Wesoły

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDW — TERENY KOMUNIKACJI - DROGA WEWNĘTRZNA