RADA GMINY
SANOK

**UCHWAŁA NR XLVI/379/14**
**RADY GMINY SANOK**
**z dnia 25 czerwca 2014 r.**

**w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Załuż 11" w gminie Sanok – część I**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz.594 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz.647 z późniejszymi zmianami) i po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sanok" uchwalonego Uchwałą Rady Gminy w Sanoku Nr XXXV/227/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. z późniejszymi zmianami

Rada Gminy Sanok uchwala, co następuje:

## ROZDZIAŁ I
## Ustalenia ogólne

**§1.** 1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Załuż 11" – w gminie Sanok – część I, w miejscowości Załuż, zwany dalej planem.
2. Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni 3,65ha, położony w miejscowości Załuż, położony na południe od drogi krajowej nr 28 relacji Zator - Medyka.
3. Plan składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej Uchwały oraz Załącznika Nr 1 – stanowiącego jego integralną część - rysunku planu w skali 1:2000 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 i 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 symbolem: **1MN;**
   2) tereny zabudowy usługowej – usług publicznych, komercyjnych i handlu – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U i 2U**;
   3) tereny zabudowy usługowej – usług turystycznych – oznaczone na rysunku planu symbolem: **1UT**;
   4) tereny komunikacji – dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 1KDW1 i 2KDW1** oraz parkingów – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KP, 2KP i 3KP;**
   5) tereny zieleni niskiej izolacyjnej – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZI i 2ZI;**

6) tereny zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku planu symbolem: **1ZU;**
7) tereny zieleni wysokiej – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZW i 2ZW.**

## ROZDZIAŁ II
## Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem

**§2.** 1. Główne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne do obsługi obszaru objętego planem prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i parkingów, w przypadku braku możliwości takiej realizacji inwestycji, dopuszcza się przebieg sieci i lokalizację urządzeń w terenach wyznaczonych w planie pod inne zainwestowanie.

2. W granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się:
   1) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym, jeżeli nie kolidują z innymi ustaleniami planu;
   2) wydzielanie dróg wewnętrznych i ciągów pieszo jezdnych dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej bez wyznaczania na rysunku planu;
   3) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych (oprócz garaży blaszanych), wiat, zadaszeń, obiektów małej architektury i miejsc postojowych jako towarzyszących obiektom mieszkaniowym;
   4) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych (oprócz garaży blaszanych), magazynowych, wiat, zadaszeń, obiektów małej architektury i miejsc postojowych jako towarzyszących obiektom usługowym;
   5) zmianę kształtu i wielkości działek (scalenia i podziały) w dostosowaniu do ich przeznaczenia i zasad ich kształtowania ustalonych planem.
3. W granicach całego obszaru objętego planem zabrania się:
   1) lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m$^2$;
   2) lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych na terenie budowy.

**§3.** 1. Zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć emitujących hałas przekraczający wartości dopuszczalne oraz mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla funkcji terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1UT – jako terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz 1MN – jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zakazuje się prowadzenia działalności, której uciążliwość wykraczałaby poza granicę terenu (działki, nieruchomości, terenu wyznaczonego planem) na którym przedsięwzięcie będzie realizowane, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

3) zakazuje się realizacji nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

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;

5) ustala się ochronę konserwatorską terenów o udokumentowanych wartościach kulturowych tj. fragmentu stanowiska archeologicznego wskazanego na rysunku planu.

**§4.** 1. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem ustala się:
1) obsługę obszaru objętego planem z istniejącego układu drogowego obejmującego drogę krajową nr 28 relacji Zator - Medyka (poza obszarem objętym planem) oraz drogę gminną wewnętrzną (przylegającą do granicy obszaru objętego planem miejscowym);
2) budowę nowego układu komunikacyjnego połączonego z układem istniejącym w postaci dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: 1KDW, 1KDW1 i 2KDW1.

2. Nakazuje się realizację miejsc parkingowych i postojowych dla przedsięwzięć w ramach działki lub zespołu działek, na której istnieje lub będzie realizowane przedsięwzięcie, w ilości określonej niniejszą uchwałą.
3. W liniach rozgraniczających poszczególnych terenów, w tym także dróg, poza pasem jezdni dopuszcza się wyznaczanie ścieżek rowerowych.
4. Ustala się normatywy miejsc parkingowych:
1) minimalna ilość miejsc parkingowych na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN) – 2, w tym liczą się miejsca w garażu;
2) minimalna ilość miejsc parkingowych dla działalności usługowej na terenach zabudowy usługowej (1U, 2U i 1UT):
a) 1 miejsce na 3 zatrudnionych w usługach;
b) 1 miejsce na 10 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomii;
c) 1 miejsce na 50 $m^2$ powierzchni użytkowej obiektów usługowych, handlowych i innej działalności gospodarczej;
d) 1 miejsce na 40 $m^2$ powierzchni użytkowej obiektów turystycznych i rekreacyjnych.
3) tereny usługowe (1U, 2U i 1UT) będą dodatkowo obsługiwane poprzez parkingi ogólnodostępne oznaczone symbolami: 1KP, 2KP i 3KP; ponadto należy lokalizować minimalną ilość miejsc parkingowych w terenach przewidzianych pod działalność usługową, handlową i inną dopuszczoną planem.

**§5.** 1. Nakazuje się utrzymanie na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy.
2. 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; 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 do kanalizacji zbiorczej o przekroju nie mniejszym niż Ø 160, zakończonej oczyszczalnią ścieków lub tymczasowo do bezodpływowych osadników ścieków oraz przydomowych oczyszczalni ścieków; ustala się odprowadzenie ścieków przemysłowych z terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U i 1UT do kanalizacji sanitarnej o przekroju nie mniejszym niż Ø 200, zakończonej oczyszczalnią ścieków lub tymczasowo wywożenie do 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, place utwardzone) i ich wstępne oczyszczanie przed wprowadzeniem do odbiornika;
4) w zakresie elektroenergetyki: ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną poza obszarem planu – 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.

**§6.** 1. Ustala się następujące zasady kształtowania nowowydzielanych działek budowlanych:
1) dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (teren 1MN) minimalna powierzchnia działki – 0,11ha;
2) dla działek przeznaczonych dla realizacji usług publicznych, komercyjnych i handlu (tereny 1U i 2U), wielkość ustalana indywidualnie w zależności od programu inwestycji, przy czym minimalna wielkość działki – 0,10ha;
3) dla działek przeznaczonych dla realizacji usług turystycznych (teren 1UT), wielkość ustalana indywidualnie w zależności od programu inwestycji, przy czym minimalna wielkość działki – 0,15ha.

2. Forma geometryczna działek zbliżona do prostokąta, usytuowana w miarę możliwości prostopadle lub równolegle do pasa drogowego z tolerancją 20°.
3. Działki budowlane powstałe w wyniku wtórnego podziału lub scalania muszą mieć dostęp do drogi publicznej, bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną, ciąg pieszo-jezdny lub służebność drogową.
4. Przepisów § 4 ust.1-3 nie stosuje się do działek istniejących, które spełniają pozostałe warunki zagospodarowania terenów pod poszczególne rodzaje zabudowy ustalone w planie.

**§7.** 1. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
1) w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej (1KDW) dopuszcza się lokalizację kiosków kolportażowych prasy o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 5m$^2$.
2) zakazuje się stosowania pełnych ogrodzeń w rejonie skrzyżowań dróg wewnętrznych.
3) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń o wysokości przekraczającej 1,5m.

## ROZDZIAŁ III
## Przeznaczenie i warunki zagospodarowania poszczególnych terenów planu

**§8**. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **1MN – o powierzchni: 0,45ha.**
2. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej, urządzania terenu i standardów kształtowania zabudowy na ww. terenie:

1) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej krajowej poprzez drogę wewnętrzną gminną (1KDW) i pozostałe drogi wewnętrzne (1KDW1 i 2KDW1);
2) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków od linii rozgraniczającej drogi 2KDW1 – 6,0m;
3) maksymalna intensywność zabudowy nie może przekraczać 0,8;
4) minimalna intensywność zabudowy nie może być mniejsza niż 0,2;
5) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%;
6) udział terenów biologicznie czynnych nie może być mniejszy niż 40% powierzchni działki;
7) w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a linią zabudowy dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych i obiektów małej architektury;
8) ustala się maksymalny wymiar poziomy budynku: 25,0m;
9) maksymalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
10) ustala się maksymalną wysokość (najwyższej kalenicy) budynków mieszkalnych – nie więcej niż 10,0m, budynków gospodarczych i garaży – nie więcej niż 7,0m;
11) ustala się dachy – dwuspadowe, wielopołaciowe o kącie nachylenia połaci 25°-45°;
12) dopuszcza się stosowanie dachów krzywiznowych, okien połaciowych i lukarn;
13) dopuszcza się stosowanie fragmentów i elementów dachów jako jednospadowe i łukowe;
14) warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z §4 i §5;
15) zasady kształtowania działek budowlanych zgodnie z §6.

**§9.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej – usług publicznych, komercyjnych i handlu - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U – o powierzchni: 0,28ha i 2U – o powierzchni: 0,20ha,** z przeznaczeniem pod usługi między innymi: zdrowia, gastronomii, oświaty, usługi telekomunikacji, kultury oraz działalność handlową.
2. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej, urządzania terenu i standardów kształtowania zabudowy na ww. terenach:

1) obsługa komunikacyjna terenów 1U i 2U – bezpośrednio z drogi wewnętrznej gminnej (1KDW);
2) dla zabudowy usługowej dodatkowym zabezpieczeniem miejsc parkingowych są tereny wyznaczonych parkingów, oznaczone symbolami: 1KP i 2KP; ponadto należy zabezpieczyć miejsca parkingowe zgodnie z zapisami §4;
3) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni całego terenu nie może przekroczyć 50% (zapis ten dotyczy również poszczególnych wydzielonych działek);
4) należy pozostawić minimum 10% powierzchni terenu w postaci biologicznie czynnej (zapis ten dotyczy również poszczególnych wydzielonych działek);
5) maksymalna intensywność zabudowy nie może przekraczać 1,0;
6) minimalna intensywność zabudowy nie może być mniejsza niż 0,4;
7) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej (1KDW) – 6,0m;

8) w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi wewnętrznej, a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych i małej architektury;
9) budynki usługowe należy realizować jako budynki wolnostojące lub zgrupowane połączone pasażami, przewiązkami itp. o wysokości kalenicy lub attyki nie przekraczającej 12,0m nad poziom terenu, z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie nachylenia od 15° do 35°; maksymalny wymiar poziomy budynku bez pasaży, przewiązek: 30,0m;
10) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych i lukarn;
11) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i krzywiznowych;
12) warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z §4 i §5;
13) zasady kształtowania działek budowlanych zgodnie z §6.

**§10.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej – usług turystycznych - oznaczone na rysunku planu symbolem: **1UT – o powierzchni: 0,30ha,** z przeznaczeniem pod usługi turystyczne (hotele, motele, pensjonaty, usługi gastronomii, świetlice, recepcje itp. oraz campingi, pola namiotowe, place zabaw dla dzieci, wiaty, zadaszenia itp.).
2. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej, urządzania terenu i standardów kształtowania zabudowy na ww. terenie:
1) obsługa komunikacyjna – z drogi wewnętrznej gminnej (1KDW) i poprzez drogi wewnętrzne: 1KDW1i 2KDW1;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej (2KDW1) – 6,0m;
3) dla zabudowy usługowej zabezpieczeniem miejsc parkingowych są tereny wyznaczonych parkingów, oznaczone symbolami: 1KP i 2KP; ponadto należy zabezpieczyć miejsca parkingowe zgodnie z zapisami §4;
4) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni całego terenu nie może przekroczyć 50% (zapis ten dotyczy również poszczególnych wydzielonych działek);
5) maksymalna intensywność zabudowy nie może przekraczać 1,5;
6) minimalna intensywność zabudowy nie może być mniejsza niż 0,5;
7) należy pozostawić minimum 20% powierzchni terenu w postaci biologicznie czynnej (zapis ten dotyczy również poszczególnych wydzielonych działek);
8) w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi wewnętrznej, a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych i małej architektury;
9) maksymalny poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
10) budynki usługowe należy realizować jako budynki wolnostojące lub zgrupowane połączone pasażami, przewiązkami itp. o wysokości kalenicy lub attyki nie przekraczającej 15,0m nad poziom terenu, z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie nachylenia od 15° do 35°; maksymalny wymiar poziomy budynku bez pasaży, przewiązek: 40,0m;
11) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych i lukarn;
12) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i krzywiznowych;
13) warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z §4 i §5;
14) zasady kształtowania działek budowlanych zgodnie z §6.

**§11.** 1. Wyznacza się tereny komunikacji z przeznaczeniem dla dróg wewnętrznych i parkingów

1) Ustala się ich następujące parametry techniczne i użytkowe:
   a) **1KDW – o powierzchni: 0,20ha** - tereny drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających – 10,0m, szerokości jezdni minimum 6,0m;
   b) **1KDW1 – o powierzchni: 0,06ha i 2KDW1 – o powierzchni: 0,21ha** – tereny dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających – 6,0m, szerokości jezdni minimum 4,5m z poszerzonymi pasami przy skrzyżowaniach i zakończeniach dróg;
   c) **1KP – o powierzchni: 0,09ha, 2KP – o powierzchni: 0,05ha i 3KP – o powierzchni: 0,05ha** – tereny parkingów.
2. W liniach rozgraniczających ww. dróg i parkingów:
   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 do terenów zainwestowania;
      c) 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.

**§12.** 1. Wyznacza się tereny zieleni niskiej izolacyjnej – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZI – o powierzchni: 0,15ha i 2ZI – o powierzchni: 0,23ha.**
2. Na terenie 1ZI należy uzupełniać zieleń w dostosowaniu do warunków siedliskowych i rzeźby terenu.
3. Na terenie 2ZI należy utrzymać cmentarz żołnierzy słowackich z okresu II Wojny Światowej.

**§13.** 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku planu symbolem: **1ZU – o powierzchni: 0,44ha**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się:
   1)lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury służących rekreacji i wypoczynkowi;
   2) uzupełnianie zieleni w dostosowaniu do warunków siedliskowych i rzeźby terenu;
   3) place zabaw dla dzieci, boiska i urządzenia sportowe.

**§14.** 1. Wyznacza się tereny zieleni wysokiej – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZW – o powierzchni: 0,87ha i 2ZW – o powierzchni: 0,07ha.**
2. Na terenach 1ZW i 2ZW należy uzupełniać zieleń w dostosowaniu do warunków siedliskowych i rzeźby terenu.

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

**§16.** Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

## ROZDZIAŁ IV
## Ustalenia końcowe

**§17.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sanok.

**§18.** 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

# *UZASADNIENIE*

do Uchwały Nr XLVI/ 379/14 Rady Gminy Sanok
z dnia 25 czerwca 2014 r.
dot. uchwalenia
***Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Załuż 11" w gminie Sanok- część I***

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) 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. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594) do zadań własnych gminy należą sprawy: ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej. Realizując zadania własne Rada Gminy Sanok na podstawie art. 18 ust. 2 ustawy o samorządzie gminnym, w dniu 28 września 2010r. podjęła uchwałę Nr XLIX/381/2010 o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Załuż.
I tak po podjęciu przez Radę Gminy w dniu 28 września 2010r uchwały Nr XLIX/381/2010 o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Załuż 11", Wójt Gminy jako organ wykonawczy kolejno:

1. Ogłosił w prasie miejscowej (Kurier Podkarpacki z dnia 10 lutego 2011r) oraz przez obwieszczenie na stronie internetowej BIP gminy a także w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do zmiany planu, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia.
2. Zawiadomił, na piśmie (znak: GKI-7320-8/2011 z dnia 11 lutego 2011r.) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania planu.
3. W ustawowym terminie rozpatrzył złożone wnioski do planu.
4. Zwrócił się o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do opracowywanego na podstawie podjętej uchwały, Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Załuż 11" do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.
5. Sporządził projekt planu miejscowego uwzględniając ustalenia Ósmej zmiany studium.
6. Opracował prognozę skutków finansowych do planu miejscowego
7. Uzyskał, opinię o projekcie planu:
   a) Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

   i dokonał uzgodnienia projektu planu (termin uzgodnień od 1 do 22 grudnia 2011r.) 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.

8. Ze względu na negatywną opinię i odmowę uzgodnienia projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Załuż 11" przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska dokonano korekty ustaleń planu i ponownie przeprowadzono procedurę uzgodnienia i opiniowania projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Załuż 11". Ponowny termin uzgodnień i opiniowania wyznaczono od 1-22 marca 2012r. Przedstawiony do opiniowania i uzgodnień projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Załuż 11" ponownie nie został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.
9. Dokonano niezbędnej korekty ustaleń projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Załuż 11". Ponownie przeprowadzono procedurę uzgodnienia i opiniowania projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Załuż 11". Ponowny termin uzgodnień i opiniowania wyznaczono od 8 czerwca do 9 lipca 2012r. W dniu 1 sierpnia 2012r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska pozytywnie zaopiniował i dokonał uzgodnienia projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Załuż 11".
10. Kolejno Wójt Gminy Sanok wyłożył projekt planu do publicznego wglądu (termin wyłożenia w dniach od 3 września 2012r. do 24 września 2012 r. ) oraz wyznaczył termin dyskusji publicznej w dniu 17 września 2012r.
11. 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 8 października 2012. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu opracowywanych dokumentów nie została wniesiona żadna uwaga.
12. Pismem z dnia 14 grudnia 2012r. Wójt Gminy Sanok wystąpił do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia 2,15ha gruntów klasy III na cele nierolnicze, zgodnie z ustaleniami projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Załuż 11". Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydał Decyzję znak: GZ.tr.057-602-72/13 z dnia 22 sierpnia 2013r, w której odmówił wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia 2,15ha gruntów klasy III na cele nierolnicze w miejscowości Załuż (zgodnie z ustaleniami mpzp). Wójt Gminy Sanok we wrześniu 2013r. zwrócił się do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o ponowne rozpatrzenie wniosku o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia 2,15ha gruntów klasy III na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi podtrzymał swoje stanowisko wyrażone w poprzedniej decyzji i Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

W wyniku zaistniałej sytuacji formalno-prawnej dokonano wyłączenia części terenu objętego ustaleniami projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Załuż 11", dla którego nie uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia gruntów klasy III na cele nierolnicze.
Ustalenia projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Załuż 11" po dokonanej korekcie zostały zapisane jako część I.

I kolejno Wójt Gminy Sanok:

13. Przedstawił Radzie Gminy projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Załuż 11" w gminie Sanok – część I, wraz z załącznikiem o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury.

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Załuż 11" w gminie Sanok – część I, wyznacza tereny: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem: 1MN, tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U i 2U, tereny zabudowy usługowej– oznaczone na rysunku planu symbolem: 1UT, tereny komunikacji– oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 1KDW1 i 2KDW1 oraz parkingów – oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KP, 2KP i 3KP, tereny zieleni niskiej izolacyjnej – oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZI i 2ZI, tereny zieleni

urządzonej – oznaczone na rysunku planu symbolem: 1ZU, tereny zieleni wysokiej – oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZW i 2ZW. Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Załuż 11" w gminie Sanok – część I; część graficzna- został sporządzony na mapach w skali 1:2000. Skala map do sporządzenia części graficznej (rysunku zmiany planu) jest zgodna z art. 16 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.). Część graficzna Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Załuż 11" w gminie Sanok – część I, stanowi załącznik do uchwały. Projekt: Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Załuż 11" w gminie Sanok – część I, nie wymaga opracowania załącznika wynikającego z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie „o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu", ponieważ żadna uwaga nie wpłynęła w przewidzianym ustawą terminie. Natomiast projekt- jego zakres- wymaga podjęcia decyzji o „sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych i zapisania tego w formie załącznika do uchwały. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej został przedstawiony w formie załącznika nr 2 do uchwały.
Główną barierą rozwoju inwestycji budowlanych jest niedostatek terenów możliwych do zabudowy, szczególnie w gminach, zaś brak planów jest podstawową przyczyną wysokich cen gruntów na terenach objętych planem lub terenów nieobjętych planem, dla których wydano decyzję o warunkach zabudowy. W związku z powyższym uważam za zasadne podjęcie uchwały o uchwaleniu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Załuż 11" w gminie Sanok – część I.

*Sanok 2014-06-25*

WÓJT GMINY SANOK
*mgr Anna Hałas*

RADA GMINY
SANOK

Załącznik Nr 2 do Uchwały Rady Gminy Sanok
Nr XLVI / 379 /2014
z dnia 25 czerwca 2014 roku
dot. uchwalenia

Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Załuż 11" w gminie Sanok – część I

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami)

Rada Gminy Sanok

rozstrzyga

§ 1

o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2009 Nr 17 poz. 1240 z późniejszymi zmianami).

§ 2

Przewiduje się następujące nakłady:

1) W ramach zapewnienia pełnej dostępności komunikacyjnej, zgodnie z planem konieczne będą wydatki z budżetu gminy na budowę dróg wewnętrznych. Powierzchnia wszystkich dróg wewnętrznych (1KDW, 1KDW1 i 2KDW1) objętych planem wynosi 4 700 $m^2$. Sumując powierzchnie dróg i przyjmując koszt 1 $m^2$ - 120 zł, zgodnie z planem konieczne będą wydatki z budżetu gminy w wysokości około 564 000 złotych.
2) W ramach zapewnienia pełnej dostępności komunikacyjnej, zgodnie z planem konieczne będą wydatki z budżetu gminy na budowę parkingów (1KP, 2KP i 3KP). Powierzchnia wszystkich parkingów objętych planem wynosi 1 900 $m^2$. Sumując powierzchnie dróg i przyjmując koszt 1 $m^2$ - 100 zł, zgodnie z planem konieczne będą wydatki z budżetu gminy w wysokości około 190 000 złotych.
3) W ramach pozostałego uzbrojenia terenu prognozuje się wydatki na doprowadzenie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej do obszaru planu poprzez magistrale o długości około 0,5km każda. Łączny koszt budowy wyniesie około 575 000 złotych.

Łączny szacunkowy koszt realizacji inwestycji w zakresie dostępności komunikacyjnej oraz pozostałego uzbrojenia terenu, na obszarze planu, prawdopodobnie osiągnie wartość około **1329000** złotych. Zapisy planu pozwalają rozłożyć w czasie koszty inwestycji dotyczące sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 3

Wskazuje się odpowiedzialnego za wykonanie zadań z zakresu infrastruktury technicznej Wójta Gminy Sanok.

§ 4

Dopuszcza się zmianę sposobu finansowania wskazanych zadań inwestycyjnych z innych źródeł.

Przewodniczący Rady Gminy

.....

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Sanok
Tomasz Lewicki

# DZIENNIK URZĘDOWY
## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 7 lipca 2014 r.

Poz. 1926



Elektronicznie podpisany przez:
Janusz Władysław Ołech
Data: 2014-07-07 14:03:43


**UCHWAŁA NR XLVI/379/14**
**RADY GMINY SANOK**

z dnia 25 czerwca 2014 r.

**w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Załuż 11" w gminie Sanok – część I**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz.594 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz.647 z późniejszymi zmianami) i po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sanok" uchwalonego Uchwałą Rady Gminy w Sanoku Nr XXXV/227/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. z późniejszymi zmianami

Rada Gminy Sanok uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Załuż 11" – w gminie Sanok – część I, w miejscowości Załuż, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni 3,65ha, położony w miejscowości Załuż, położony na południe od drogi krajowej nr 28 relacji Zator - Medyka.

3. Plan składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej Uchwały oraz Załącznika Nr 1 – stanowiącego jego integralną część - rysunku planu w skali 1:2000 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 i 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 symbolem: **1MN;**

2) tereny zabudowy usługowej – usług publicznych, komercyjnych i handlu – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U i 2U;**

3) tereny zabudowy usługowej – usług turystycznych – oznaczone na rysunku planu symbolem: **1UT;**

4) tereny komunikacji – dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 1KDW1 i 2KDW1** oraz parkingów – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KP, 2KP i 3KP;**

5) tereny zieleni niskiej izolacyjnej – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZI i 2ZI;**

6) tereny zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku planu symbolem: **1ZU;**

7) tereny zieleni wysokiej – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZW i 2ZW.**

## Rozdział 2.
## Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem

**§ 2.** 1. Główne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne do obsługi obszaru objętego planem prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i parkingów, w przypadku braku możliwości takiej realizacji inwestycji, dopuszcza się przebieg sieci i lokalizację urządzeń w terenach wyznaczonych w planie pod inne zainwestowanie.

2. W granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się:

1) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym, jeżeli nie kolidują z innymi ustaleniami planu;

2) wydzielanie dróg wewnętrznych i ciągów pieszo jezdnych dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej bez wyznaczania na rysunku planu;

3) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych (oprócz garaży blaszanych), wiat, zadaszeń, obiektów małej architektury i miejsc postojowych jako towarzyszących obiektom mieszkaniowym;

4) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych (oprócz garaży blaszanych), magazynowych, wiat, zadaszeń, obiektów małej architektury i miejsc postojowych jako towarzyszących obiektom usługowym;

5) zmianę kształtu i wielkości działek (scalenia i podziały) w dostosowaniu do ich przeznaczenia i zasad ich kształtowania ustalonych planem.

3. W granicach całego obszaru objętego planem zabrania się:

1) lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m$^2$;

2) lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych na terenie budowy.

**§ 3.** 1. Zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska, przyrody

i krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć emitujących hałas przekraczający wartości dopuszczalne oraz mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla funkcji terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1UT – jako terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz 1MN – jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zakazuje się prowadzenia działalności, której uciążliwość wykraczałaby poza granicę terenu (działki, nieruchomości, terenu wyznaczonego planem) na którym przedsięwzięcie będzie realizowane, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

3) zakazuje się realizacji nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

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;

5) ustala się ochronę konserwatorską terenów o udokumentowanych wartościach kulturowych tj. fragmentu stanowiska archeologicznego wskazanego na rysunku planu.

**§ 4.** 1. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem ustala się:

1) obsługę obszaru objętego planem z istniejącego układu drogowego obejmującego drogę krajową nr 28 relacji Zator - Medyka (poza obszarem objętym planem) oraz drogę gminną wewnętrzną (przylegającą do granicy obszaru objętego planem miejscowym);

2) budowę nowego układu komunikacyjnego połączonego z układem istniejącym w postaci dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: 1KDW, 1KDW1 i 2KDW1.

2. Nakazuje się realizację miejsc parkingowych i postojowych dla przedsięwzięć w ramach działki lub zespołu działek, na której istnieje lub będzie realizowane przedsięwzięcie, w ilości określonej niniejszą uchwałą.

3. W liniach rozgraniczających poszczególnych terenów, w tym także dróg, poza pasem jezdni dopuszcza się wyznaczanie ścieżek rowerowych.

4. Ustala się normatywy miejsc parkingowych:

1) minimalna ilość miejsc parkingowych na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN) – 2, w tym liczą się miejsca w garażu;

2) minimalna ilość miejsc parkingowych dla działalności usługowej na terenach zabudowy usługowej (1U, 2U i 1UT):

a) 1 miejsce na 3 zatrudnionych w usługach;

b) 1 miejsce na 10 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomii;

c) 1 miejsce na 50 $m^2$ powierzchni użytkowej obiektów usługowych, handlowych i innej działalności gospodarczej;

d) 1 miejsce na 40 $m^2$ powierzchni użytkowej obiektów turystycznych i rekreacyjnych.

3) tereny usługowe (1U, 2U i 1UT) będą dodatkowo obsługiwane poprzez parkingi ogólnodostępne oznaczone symbolami: 1KP, 2KP i 3KP; ponadto należy lokalizować minimalną ilość miejsc parkingowych w terenach przewidzianych pod działalność usługową, handlową i inną dopuszczoną planem.

**§ 5.** 1. Nakazuje się utrzymanie na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy.

2. 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; 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 do kanalizacji zbiorczej o przekroju nie mniejszym niż Ø 160, zakończonej oczyszczalnią ścieków lub tymczasowo do bezodpływowych osadników ścieków oraz przydomowych oczyszczalni ścieków; ustala się odprowadzenie ścieków przemysłowych z terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U i 1UT do kanalizacji sanitarnej o przekroju nie mniejszym niż Ø 200, zakończonej oczyszczalnią ścieków lub tymczasowo wywożenie do 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, place utwardzone) i ich wstępne oczyszczanie przed wprowadzeniem do odbiornika;

4) w zakresie elektroenergetyki: ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną poza obszarem planu – 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.

**§ 6.** 1. Ustala się następujące zasady kształtowania nowowydzielanych działek budowlanych:

1) dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (teren 1MN) minimalna powierzchnia działki – 0,11ha;

2) dla działek przeznaczonych dla realizacji usług publicznych, komercyjnych i handlu (tereny 1U i 2U), wielkość ustalana indywidualnie w zależności od programu inwestycji, przy czym minimalna wielkość działki – 0,10ha;

3) dla działek przeznaczonych dla realizacji usług turystycznych (teren 1UT), wielkość ustalana indywidualnie w zależności od programu inwestycji, przy czym minimalna wielkość działki – 0,15ha.

2. Forma geometryczna działek zbliżona do prostokąta, usytuowana w miarę możliwości prostopadle lub równolegle do pasa drogowego z tolerancją 20°.

3. Działki budowlane powstałe w wyniku wtórnego podziału lub scalania muszą mieć dostęp do drogi publicznej, bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną, ciąg pieszo-jezdny lub służebność drogową.

4. Przepisów § 4 ust.1-3 nie stosuje się do działek istniejących, które spełniają pozostałe warunki zagospodarowania terenów pod poszczególne rodzaje zabudowy ustalone w planie.

**§ 7.** 1. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej (1KDW) dopuszcza się lokalizację kiosków kolportażowych prasy o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 5m$^2$.

2) zakazuje się stosowania pełnych ogrodzeń w rejonie skrzyżowań dróg wewnętrznych.

3) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń o wysokości przekraczającej 1,5m.

## Rozdział 3.
## Przeznaczenie i warunki zagospodarowania poszczególnych terenów planu

**§ 8.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **1MN – o powierzchni: 0,45ha.**

2. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej, urządzania terenu i standardów kształtowania zabudowy na ww. terenie:

1) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej krajowej poprzez drogę wewnętrzną gminną (1KDW) i pozostałe drogi wewnętrzne (1KDW1 i 2KDW1);

2) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków od linii rozgraniczającej drogi 2KDW1 – 6,0m;

3) maksymalna intensywność zabudowy nie może przekraczać 0,8;

4) minimalna intensywność zabudowy nie może być mniejsza niż 0,2;

5) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%;

6) udział terenów biologicznie czynnych nie może być mniejszy niż 40% powierzchni działki;

7) w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a linią zabudowy dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych i obiektów małej architektury;

8) ustala się maksymalny wymiar poziomy budynku: 25,0m;

9) maksymalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

10) ustala się maksymalną wysokość (najwyższej kalenicy) budynków mieszkalnych – nie więcej niż 10,0m, budynków gospodarczych i garaży – nie więcej niż 7,0m;

11) ustala się dachy – dwuspadowe, wielopołaciowe o kącie nachylenia połaci 25°-45°;

12) dopuszcza się stosowanie dachów krzywiznowych, okien połaciowych i lukarn;

13) dopuszcza się stosowanie fragmentów i elementów dachów jako jednospadowe i łukowe;

14) warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z §4 i §5;

15) zasady kształtowania działek budowlanych zgodnie z §6.

**§ 9.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej – usług publicznych, komercyjnych i handlu - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U – o powierzchni: 0,28ha i 2U – o powierzchni: 0,20ha,** z przeznaczeniem pod usługi między innymi: zdrowia, gastronomii, oświaty, usługi telekomunikacji, kultury oraz działalność handlową.

2. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej, urządzania terenu i standardów kształtowania zabudowy na ww. terenach:

1) obsługa komunikacyjna terenów 1U i 2U – bezpośrednio z drogi wewnętrznej gminnej (1KDW);

2) dla zabudowy usługowej dodatkowym zabezpieczeniem miejsc parkingowych są tereny wyznaczonych parkingów, oznaczone symbolami: 1KP i 2KP; ponadto należy zabezpieczyć miejsca parkingowe zgodnie z zapisami §4;

3) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni całego terenu nie może przekroczyć 50% (zapis ten dotyczy również poszczególnych wydzielonych działek);

4) należy pozostawić minimum 10% powierzchni terenu w postaci biologicznie czynnej (zapis ten dotyczy również poszczególnych wydzielonych działek);

5) maksymalna intensywność zabudowy nie może przekraczać 1,0;

6) minimalna intensywność zabudowy nie może być mniejsza niż 0,4;

7) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej (1KDW) – 6,0m;

8) w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi wewnętrznej, a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych i małej architektury;

9) budynki usługowe należy realizować jako budynki wolnostojące lub zgrupowane połączone pasażami, przewiązkami itp. o wysokości kalenicy lub attyki nie przekraczającej 12,0m nad poziom terenu, z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie nachylenia od 15° do 35°; maksymalny wymiar poziomy budynku bez pasaży, przewiązek: 30,0m;

10) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych i lukarn;

11) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i krzywiznowych;

12) warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z §4 i §5;

13) zasady kształtowania działek budowlanych zgodnie z §6.

**§ 10.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej – usług turystycznych - oznaczone na rysunku planu symbolem: **1UT – o powierzchni: 0,30ha,** z przeznaczeniem pod usługi turystyczne (hotele, motele, pensjonaty, usługi gastronomii, świetlice, recepcje itp. oraz campingi, pola namiotowe, place zabaw dla dzieci, wiaty, zadaszenia itp.).

2. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej, urządzania terenu i standardów kształtowania zabudowy na ww. terenie:

1) obsługa komunikacyjna – z drogi wewnętrznej gminnej (1KDW) i poprzez drogi wewnętrzne: 1KDW1 i 2KDW1;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej (2KDW1) – 6,0m;

3) dla zabudowy usługowej zabezpieczeniem miejsc parkingowych są tereny wyznaczonych parkingów, oznaczone symbolami: 1KP i 2KP; ponadto należy zabezpieczyć miejsca parkingowe zgodnie z zapisami §4;

4) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni całego terenu nie może przekroczyć 50% (zapis ten dotyczy również poszczególnych wydzielonych działek);

5) maksymalna intensywność zabudowy nie może przekraczać 1,5;

6) minimalna intensywność zabudowy nie może być mniejsza niż 0,5;

7) należy pozostawić minimum 20% powierzchni terenu w postaci biologicznie czynnej (zapis ten dotyczy również poszczególnych wydzielonych działek);

8) w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi wewnętrznej, a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych i małej architektury;

9) maksymalny poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

10) budynki usługowe należy realizować jako budynki wolnostojące lub zgrupowane połączone pasażami, przewiązkami itp. o wysokości kalenicy lub attyki nie przekraczającej 15,0m nad poziom terenu, z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie nachylenia od 15° do 35°; maksymalny wymiar poziomy budynku bez pasaży, przewiązek: 40,0m;

11) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych i lukarn;

12) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i krzywiznowych;

13) warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z §4 i §5;

14) zasady kształtowania działek budowlanych zgodnie z §6.

**§ 11.** 1. Wyznacza się tereny komunikacji z przeznaczeniem dla dróg wewnętrznych i parkingów

1) Ustala się ich następujące parametry techniczne i użytkowe:

a) **1KDW – o powierzchni: 0,20ha** - tereny drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających – 10,0m, szerokości jezdni minimum 6,0m;

b) **1KDW1 – o powierzchni: 0,06ha i 2KDW1 – o powierzchni: 0,21ha** – tereny dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających – 6,0m, szerokości jezdni minimum 4,5m z poszerzonymi pasami przy skrzyżowaniach i zakończeniach dróg;

c) **1KP – o powierzchni: 0,09ha, 2KP – o powierzchni: 0,05ha i 3KP – o powierzchni: 0,05ha** – tereny parkingów.

2. W liniach rozgraniczających ww. dróg i parkingów:

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 do terenów zainwestowania;

c) 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.

**§ 12.** 1. Wyznacza się tereny zieleni niskiej izolacyjnej – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZI – o powierzchni: 0,15ha i 2ZI – o powierzchni: 0,23ha.**

2. Na terenie 1ZI należy uzupełniać zieleń w dostosowaniu do warunków siedliskowych i rzeźby terenu.

3. Na terenie 2ZI należy utrzymać cmentarz żołnierzy słowackich z okresu II Wojny Światowej.

**§ 13.** 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku planu symbolem: **1ZU – o powierzchni: 0,44ha**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się:

1) lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury służących rekreacji i wypoczynkowi;

2) uzupełnianie zieleni w dostosowaniu do warunków siedliskowych i rzeźby terenu;

3) place zabaw dla dzieci, boiska i urządzenia sportowe.

**§ 14.** 1. Wyznacza się tereny zieleni wysokiej – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZW – o powierzchni: 0,87ha i 2ZW – o powierzchni: 0,07ha.**

2. Na terenach 1ZW i 2ZW należy uzupełniać zieleń w dostosowaniu do warunków siedliskowych i rzeźby terenu.

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

**§ 16.** Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

**Rozdział 4.**
**Ustalenia końcowe**

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sanok.

**§ 18.** 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**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Rady Gminy Sanok
Nr XLVI / 379 /2014
z dnia 25 czerwca 2014 roku
dot. uchwalenia

Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Załuż 11" w gminie Sanok – część I

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami)

Rada Gminy Sanok
rozstrzyga

§ 1

o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2009 Nr 17 poz. 1240 z późniejszymi zmianami).

§ 2

Przewiduje się następujące nakłady:

1) W ramach zapewnienia pełnej dostępności komunikacyjnej, zgodnie z planem konieczne będą wydatki z budżetu gminy na budowę dróg wewnętrznych. Powierzchnia wszystkich dróg wewnętrznych (1KDW, 1KDW1 i 2KDW1) objętych planem wynosi 4 700 $m^2$. Sumując powierzchnie dróg i przyjmując koszt 1 $m^2$ - 120 zł, zgodnie z planem konieczne będą wydatki z budżetu gminy w wysokości około 564 000 złotych.
2) W ramach zapewnienia pełnej dostępności komunikacyjnej, zgodnie z planem konieczne będą wydatki z budżetu gminy na budowę parkingów (1KP, 2KP i 3KP). Powierzchnia wszystkich parkingów objętych planem wynosi 1 900 $m^2$. Sumując powierzchnie dróg i przyjmując koszt 1 $m^2$ - 100 zł, zgodnie z planem konieczne będą wydatki z budżetu gminy w wysokości około 190 000 złotych.
3) W ramach pozostałego uzbrojenia terenu prognozuje się wydatki na doprowadzenie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej do obszaru planu poprzez magistrale o długości około 0,5km każda. Łączny koszt budowy wyniesie około 575 000 złotych.

Łączny szacunkowy koszt realizacji inwestycji w zakresie dostępności komunikacyjnej oraz pozostałego uzbrojenia terenu, na obszarze planu, prawdopodobnie osiągnie wartość około **1329000** złotych. Zapisy planu pozwalają rozłożyć w czasie koszty inwestycji dotyczące sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 3

Wskazuje się odpowiedzialnego za wykonanie zadań z zakresu infrastruktury technicznej Wójta Gminy Sanok.

§ 4

Dopuszcza się zmianę sposobu finansowania wskazanych zadań inwestycyjnych z innych źródeł.