RADA GMINY
SANOK

UCHWAŁA NR XLV/339/2010
RADY GMINY W SANOKU
z dnia 23 kwietnia 2010r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „STRÓŻE WIELKIE 5".

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 „STRÓŻE WIELKIE 5" – w gminie Sanok, w miejscowości Stróże Wielkie, zwany dalej planem.
2. Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni **66,68ha**, położony w miejscowości Stróże Wielkie, znajdujący się w północno-zachodniej części miejscowości przy granicy z miastem Sanok i miejscowością Stróże Małe.
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.
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, obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy 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, 2MN i 3MN;**
   2) tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U i 6MN/U;**
   3) tereny **zabudowy usługowej – tereny usług komercyjnych** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U i 6U;**
   4) tereny **zabudowy usługowej – tereny usług sportu i rekreacji** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1US, 2US, 3US, 4US i 5US;**

5) tereny **komunikacji – tereny drogi publicznej zbiorczej** – oznaczone na rysunku planu symbolem: **1KD-Z;**
6) tereny **komunikacji – tereny dróg wewnętrznych** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW i 9KDW;**
7) tereny **komunikacji – tereny ciągów pieszo-jezdnych** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KPJ, 2KPJ, 3KPJ, 4KPJ, 5KPJ, 6KPJ i 7KPJ;**
8) tereny **komunikacji – tereny parkingów** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KPR, 2KPR, 3KPR i 4KPR;**
9) tereny **lasów** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZL i 2ZL;**
10) tereny **zieleni izolacyjnej i korytarzy ekologicznych wzdłuż cieków wodnych** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI, 6ZI i 7ZI;**
11) tereny **zieleni publicznej rekreacyjnej** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP i 6ZP;**
12) tereny **wód powierzchniowych śródlądowych** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS i 2WS.**

ROZDZIAŁ II
Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§2

1. 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) możliwość skablowania linii napowietrznych;
   3) wydzielanie dróg wewnętrznych i ciągów pieszo jezdnych dla obsługi zabudowy mieszkaniowej i usługowej bez wyznaczania na rysunku planu;
   4) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych (oprócz garaży blaszanych) i miejsc postojowych jako towarzyszących obiektom mieszkaniowym i usługowym;
   5) zmianę kształtu i wielkości działek (scalenia i podziały) w dostosowaniu do ich przeznaczenia i zasad ich kształtowania ustalonych planem;
   6) budowę w granicy działek celem realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej.
2. 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) lokalizowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego w zabudowie jednorodzinnej na wydzielonej działce przeznaczonej na ten cel;
   4) realizacji ogrodzeń z zastosowaniem przęseł betonowych.
4. W granicach całego obszaru objętego planem nakazuje się lokalizację głównych ciągów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych do obsługi zabudowy, w liniach rozgraniczających dróg lub pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg, a liniami zabudowy wyznaczonymi w planie, w przypadku braku możliwości takiej realizacji, dopuszcza się przebieg tych sieci poprzez inne tereny wyznaczone w planie.

5. W strefie szerokości 25m wzdłuż brzegów istniejącego cieku wodnego obowiązuje zakaz likwidowania zakrzewień i zadrzewień, za wyjątkiem zakrzewień i zadrzewień zagrażających stabilności skarp brzegowych cieku wodnego.
6. Zakazuje się lokalizacji masztów, wież radiowych i telewizyjnych, wież stacji bazowych telefonii komórkowej, oraz wież telekomunikacyjnych sieci bezprzewodowych z urządzeniami radiowego systemu dostępowego.
7. Na terenach eksponowanych widokowo wysokość budynków nie powinna przekraczać jednej kondygnacji użytkowej + poddasze użytkowe.

§ 3

1. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem ustala się:
   1) nakazuje się utrzymanie układu drogowego obejmującego drogę powiatową oznaczoną symbolem 1KD-Z oraz drogi gminne wewnętrzne wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi przylegające do granicy obszaru objętego planem miejscowym;
   2) dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę istniejącego układu oraz nakazuje budowę nowego, uzupełniającego układu komunikacyjnego połączonego z układem istniejącym, w postaci dróg wewnętrznych: 1KDW – 9KDW i ciągów pieszo-jezdnych 1KPJ – 7KPJ;
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 dla samochodów osobowych na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN-3MN) – 2, w tym jedno w garażu;
   2) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych dla działalności usługowej, handlowej i innej dopuszczonej planem na terenach zabudowy mieszkaniowej z usługami (1MN/U-6MN/U) – nie mniej niż 3 miejsca na daną działalność;
   3) tereny usługowe (1U-6U i 1US-5US) będą obsługiwane poprzez parkingi ogólnodostępne oznaczone symbolami: 1KPR – 4KPR; ponadto należy lokalizować minimalną ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w terenach przewidzianych pod działalność usługową, handlową i inną dopuszczoną planem:
      a) 1 miejsce na 3 zatrudnionych w usługach;
      b) 1 miejsce dla osób niepełnosprawnych na 30 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomii;
      c) 1 miejsce dla osób niepełnosprawnych na 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektów handlowych i innej działalności gospodarczej ;
      d) 1 miejsce dla osób niepełnosprawnych na 50 użytkowników obiektów oświatowych, sportowych, rekreacyjnych, turystycznych.

§4

1. Nakazuje się utrzymanie na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy.
2. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
   a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z wodociągu zbiorczego, z istniejących ujęć i wodociągów lokalnych (w tym studni indywidualnych), dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących wodociągów oraz realizację nowych o przekroju nie mniejszym niż Ø 125;
   b) konieczność wyposażenia projektowanej sieci wodociągowej w hydranty ppoż. dla zabezpieczenia ppoż. obiektów budowlanych;
2) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
   a) zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód i ziemi;
   b) odprowadzenie ścieków bytowych i o składzie podobnym do bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub zbiorczej o przekroju nie mniejszym niż Ø 160, zakończonej oczyszczalnią ścieków zlokalizowaną na terenie gminy Sanok, w miejscowości Trepcza;
   c) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej lub zbiorczej możliwość utylizacji ścieków we własnych przydomowych oczyszczalniach biologicznych i po oczyszczeniu odprowadzenie przez drenaż rozsączający do ziemi, jeśli poziom wód gruntowych znajduje się co najmniej 1,5 m poniżej poziomu wprowadzania 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 podczyszczanie 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;
   b) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych na działkach o powierzchni nie większej niż 120 m^2 w zależności od potrzeb, na terenach wyznaczonych pod zainwestowanie;
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 zastosowanie wysokosprawnych, zautomatyzowanych źródeł ciepła, w kotłowniach lokalnych oraz indywidualnych systemach grzewczych);
6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
   a) zaopatrzenie w gaz odbiorców indywidualnych i innych w oparciu o przyłącza gazu ziemnego;
   b) lokalizację i realizację gazociągów i urządzeń gazowniczych na gaz ziemny;
7) w zakresie zaopatrzenia w sieci teletechniczne ustala się:
   a) budowę głównej sieci w liniach rozgraniczających dróg;
   b) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;
8) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
   a) gospodarka odpadami komunalnymi i powstałymi w wyniku działalności gospodarczej - zgodnie zasadami przyjętymi na terenie gminy.

§5

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

1) Zakazuje się prowadzenia działalności, której uciążliwość wykraczałaby poza granicę terenu (działki, nieruchomości) na którym przedsięwzięcie będzie realizowane.

2) Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć emitujących hałas przekraczający wartości dopuszczalne, określone w przepisach z zakresu ochrony środowiska oraz mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla funkcji terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U i 6MN/U – jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i 1US, 2US, 3US, 4US i 5US – jako terenów rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem.

3) Ustala się ochronę terenów o udokumentowanych wartościach kulturowych tj. terenu stanowiska archeologicznego.

4) Zakazuje się realizacji nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

5) Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, nie związanych bezpośrednio z ochroną tego obszaru lub nie wynikającej z tej ochrony.

6) Nakazuje się ochronę przed zniszczeniem i negatywnym oddziaływaniem na istniejące zakrzaczenia i zadrzewienia – w wypadku konieczności usunięcia drzew i krzewów należy dążyć do odtworzenia tych samych gatunków na jednakowej powierzchni zajmowanej przez wycięte drzewa i krzewy.

7) Dopuszcza się nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej – drzew i krzewów gatunków rodzimych, dostosowanych do siedliska.

§6

1. Ustala się następujące zasady kształtowania nowowydzielanych działek budowlanych:
   1) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej oraz dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z wbudowanymi usługami minimalna powierzchnia działki – 0,08ha;
   2) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej, minimalna powierzchnia działki – 0,06ha;
   3) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, minimalna powierzchnia działki – 0,04ha;
   4) dla zabudowy mieszkaniowej z obiektami usługowymi wolnostojącymi na działce – minimalna powierzchnia działki – 0,15ha;
   5) dla działek przeznaczonych dla realizacji usług komercyjnych (tereny 1U-6U), wielkość ustalana indywidualnie w zależności od programu inwestycji, przy czym minimalna wielkość działki – 0,30ha;
   6) dla działek przeznaczonych dla realizacji usług sportu i rekreacji (tereny 1US-5US), wielkość ustalana indywidualnie w zależności od programu inwestycji, przy czym minimalna wielkość działki – 0,50ha.
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.

ROZDZIAŁ III
Przeznaczenie i warunki zagospodarowania poszczególnych terenów planu

§7

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN – o pow.0,99ha, 2MN – o pow.2,03ha i 3MN – o pow.2,61ha**.
2. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i urządzania terenów:
   1) obsługa komunikacyjna: z sieci dróg gminnych wewnętrznych zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem miejscowym, poprzez drogi wewnętrzne (7KDW i 8KDW) oraz ciąg pieszo-jezdny (7KPJ) włączone do dróg wewnętrznych i dalej do publicznych;
   2) na terenie 1MN nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej (7KDW) – 8,0m;
   3) na terenie 2MN obowiązująca linia zabudowy dla nowych budynków od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej (7KDW) – 8,0m i od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego (7KPJ) – 15,0m, natomiast nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej (8KDW) – 8,0m;
   4) na terenie 3MN obowiązująca linia zabudowy dla nowych budynków od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego (7KPJ) – 8,0m i od granicy obszaru objętego planem miejscowym stanowiącej granicę drogi wewnętrznej własności gminy – 15,0m, natomiast nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych (7KDW i 8KDW) – 8,0m.
2. Maksymalna powierzchnia zabudowy 25 % powierzchni działki.
3. Należy pozostawić minimum 40% powierzchni terenu w postaci biologicznie czynnej na działkach powyżej 0,15ha i minimum 30% na działkach mniejszych.
4. Ustala się maksymalną wysokość (najwyższej kalenicy) budynków mieszkalnych – nie więcej niż 12,0m i budynków gospodarczych, garażowych i innych – nie więcej niż 7,0m.
5. Ustala się następujące parametry budynków: dachy – dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, czterospadowe lub wielopołaciowe, o kącie nachylenia połaci 25°-45°; zakaz stosowania dachów płaskich oraz przesuwania w pionie połaci o wspólnej kalenicy; 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; doświetlenia poddaszy poprzez okna w ścianach szczytowych, lukarny i okna dachowe.
6. 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.
7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z §3 i §4.
8. Zasady kształtowania działek budowlanych zgodnie z §6

§8

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U – o pow.1,50ha, 2MN/U – o pow.0,83ha, 3MN/U – o pow.1,56ha, 4MN/U – o pow.0,80ha, 5MN/U – o pow.1,30ha i 6MN/U – o pow.0,64ha;**
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów handlu i usług, jako lokale wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych, przy czym ich powierzchnia nie może przekraczać 60% powierzchni użytkowej budynku;
2) obiektów handlu, usług i działalności gospodarczej na działkach wydzielonych.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i urządzania terenów:
   1) obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej powiatowej (1KD-Z) poprzez drogi wewnętrzne (1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW i 6KDW) oraz ciągi pieszo-jezdne (4KPJ, 5KPJ i 6KPJ);
   2) na terenie 1MN/U i 2MN/U obowiązująca linia zabudowy dla nowych budynków od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych (3KDW i 4KDW) – 8,0m i od linii rozgraniczającej ciągów pieszo-jezdnych (4KPJ i 5KPJ) – 15,0m, natomiast nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych (1KDW i 2KDW) – 8,0m;
   3) na terenie 3MN obowiązująca linia zabudowy dla nowych budynków od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego (4KPJ) – 8,0m i od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego (6KPJ) – 15,0m, natomiast nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych (1KDW i 2KDW) – 8,0m;
   4) na terenie 4MN obowiązująca linia zabudowy dla nowych budynków od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego (5KPJ – od strony północno-wschodniej terenu) – 8,0m i od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego (5KPJ – od strony południowo-zachodniej terenu) – 15,0m, natomiast nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej (2KDW) i od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego (5KPJ – od strony południowo-wschodniej terenu) – 8,0m;
   5) na terenie 5MN/U i 6MN/U obowiązująca linia zabudowy dla nowych budynków od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych (5KDW i 6KDW) – 15,0m i od linii rozgraniczającej ciągów pieszo-jezdnych (5KPJ i 6KPJ) – 8,0m, natomiast nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych (1KDW i 2KDW) – 8,0m.
4. Maksymalna powierzchnia zabudowy 30 % powierzchni działki.
5. Należy pozostawić minimum 40% powierzchni terenu w postaci biologicznie czynnej na działkach powyżej 0,15ha i minimum 30% na działkach mniejszych.
6. Ustala się maksymalną wysokość (najwyższej kalenicy) budynków mieszkalnych – nie więcej niż 12,0m i budynków gospodarczych, garażowych oraz usługowych i innych – nie więcej niż 8,0m.
7. Ustala się następujące parametry budynków: dachy – dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, czterospadowe lub wielopołaciowe, o kącie nachylenia połaci 25°-45°; zakaz stosowania dachów płaskich oraz przesuwania w pionie połaci o wspólnej kalenicy; 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; doświetlenia poddaszy poprzez okna w ścianach szczytowych, lukarny i okna dachowe.
8. 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.
9. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z §3 i §4.
10. Zasady kształtowania działek budowlanych zgodnie z §6.

11. Obowiązek wyznaczania miejsc postojowych dla handlu, usług i innej działalności dopuszczonej planem, minimalna liczba stanowisk postojowych zgodnie z §3.

§9

1.Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej – tereny usług komercyjnych** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U – o pow.1,26ha, 2U – o pow.0,64ha, 3U – o pow.1,66ha, 4U – o pow.1,04ha, 5U – o pow.1,36ha i 6U – o pow.0,74ha,** z przeznaczeniem pod usługi między innymi: kultury, administracji, gastronomii, oświaty, usługi telekomunikacji, turystyczne, hotelowe, działalność handlową. Na jednym z terenów dopuszcza się lokalizację stacji paliw.

2.Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i urządzania terenów:

1) obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej powiatowej (1KD-Z) poprzez drogi wewnętrzne (1KDW i 2KDW) oraz ciągi pieszo-jezdne (1KPJ, 2KPJ i 3KPJ);
2) na terenie 1U - 6U nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych (1KDW i 2KDW) – 8,0m i od linii rozgraniczającej ciągów pieszo-jezdnych (1KPJ, 2KPJ i 3KPJ) – 8,0m.

3. Dla zabudowy usługowej zabezpieczeniem miejsc postojowych są tereny wyznaczonych parkingów, oznaczonych symbolami: 1KPR i 2KPR. Ponadto należy zabezpieczyć miejsca postojowe zgodnie z zapisami §3.

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

5. Należy pozostawić minimum 30% powierzchni terenu w postaci biologicznie czynnej (zapis ten dotyczy również poszczególnych wydzielonych działek).

6. W pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację „zielonych miejsc postojowych" i małej architektury.

7. 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 od strony przystokowej, z dachami o ciemnej kolorystyce dwuspadowymi lub wielospadowymi, o kącie nachylenia od 15° do 45°.

8. Dopuszcza się stosowanie okien połaciowych i lukarn.

9. Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

10.Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z §3 i §4.

11.Zasady kształtowania działek budowlanych zgodnie z §6.

§10

1.Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej – tereny usług sportu i rekreacji** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1US – o pow.3,36ha, 2US – o pow.1,97ha, 3US – o pow.2,31ha, 4US – o pow.2,47ha i 5US – o pow.5,66ha,** z przeznaczeniem pod usługi turystyczne (usługi gastronomii, domy rekreacji indywidualnej, szatnie, świetlice, recepcje itp. oraz campingi, pola namiotowe, boiska, baseny, korty, place zabaw dla dzieci, wiaty, zadaszenia itp.). Na terenach 1US i 2US dopuszcza się lokalizację hoteli i moteli.

2.Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i urządzania terenów:

1) obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej powiatowej (1KD-Z) poprzez drogi wewnętrzne (1KDW, 2KDW, 8KDW i 9KDW);
2) na terenie 1US - 5US nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków 8,0m - od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych (1KDW, 2KDW, 8KDW i 9KDW).

3. Dla zabudowy usługowej zabezpieczeniem miejsc postojowych są tereny wyznaczonych parkingów, oznaczonych symbolami: 3KPR i 4KPR. Ponadto należy zabezpieczyć miejsca postojowe zgodnie z zapisami §3.
4. Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni całego terenu nie może przekroczyć 20% (zapis ten dotyczy również poszczególnych wydzielonych działek).
5. Należy pozostawić minimum 60% powierzchni terenu w postaci biologicznie czynnej (zapis ten dotyczy również poszczególnych wydzielonych działek).
6. W pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację „zielonych miejsc postojowych" i małej architektury.
7. Budynki usługowe należy realizować jako budynki wolnostojące o wysokości kalenicy nie przekraczającej 12,0m nad poziom terenu od strony przystokowej, z dachami o ciemnej kolorystyce, dwuspadowymi lub wielospadowymi, o kącie nachylenia od 25° do 45°.
8. Budynki rekreacji indywidualnej i inne należy realizować jako budynki wolnostojące o wysokości kalenicy nie przekraczającej 8,0m nad poziom terenu od strony przystokowej, z dachami o ciemnej kolorystyce, dwuspadowymi lub wielospadowymi, o kącie nachylenia od 25° do 45°.
9. Zakazuje się stosowania dachów o kalenicy przesuniętej w pionie, realizacji połaci dachowych o różnych kątach nachylenia. Dopuszcza się stosowanie okien połaciowych i lukarn.
10. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z §3 i §4.
11. Zasady kształtowania działek budowlanych zgodnie z §6.

§11

1. Wyznacza się **tereny komunikacji**: **tereny drogi publicznej zbiorczej** – oznaczone na rysunku planu symbolem: **1KD-Z – o pow.0,23ha,** jako fragment pasa drogowego drogi powiatowej.
2. Zakazuje się lokalizowania na terenie drogi obiektów i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową oraz obsługą ruchu.

§12

1. Wyznacza się **tereny komunikacji**: **tereny dróg wewnętrznych** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW – o pow.0,80ha, 2KDW – o pow.1,06ha, 3KDW – o pow.0,20ha, 4KDW – o pow.0,14ha, 5KDW – o pow.0,19ha, 6KDW – o pow.0,11ha, 7KDW – o pow.0,47ha, 8KDW – o pow.0,44ha i 9KDW – o pow.0,19ha,** z przeznaczeniem pod drogi o następujących parametrach: szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m, minimalna szerokość jezdni – 5,0m.
2. Zakazuje się lokalizowania na terenie drogi obiektów i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową oraz obsługą ruchu.
3. Dopuszcza się realizację zjazdów indywidualnych.

§13

1. Wyznacza się **tereny komunikacji**: **tereny ciągów pieszo-jezdnych** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KPJ – o pow.0,12ha, 2KPJ – o pow.0,19ha, 3KPJ – o pow.0,12ha, 4KPJ – o pow.0,19ha, 5KPJ – o pow.0,19ha, 6KPJ – o pow.0,12ha i 7KPJ – o pow.0,18ha,** z przeznaczeniem pod ciągi pieszo-jezdne o szerokości w liniach rozgraniczających – 5,0m.
2. Zakazuje się lokalizowania na terenie ciągów pieszo-jezdnych obiektów i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową oraz obsługą ruchu.
3. Dopuszcza się realizację zjazdów indywidualnych.

§14

1. Wyznacza się **tereny komunikacji: tereny parkingów** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KPR – o pow.0,39ha, 2KPR – o pow.0,15ha; 3KPR – o pow.0,71ha i 4KPR – o pow.0,37ha.**
2. Zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń nie związanych z obsługą ruchu.
3. Dopuszcza się realizację zjazdów indywidualnych.
4. Dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej i elementów małej architektury.

§15

1. Wyznacza się **tereny lasów** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZL – o pow.1,77ha i 2ZL – o pow.7,21ha.**
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury turystycznej w postaci: ścieżek i szlaków pieszych, rowerowych, deszczochronów, ambon widokowych oraz innych służących tej funkcji.

§16

1. Wyznacza się **tereny zieleni izolacyjnej i korytarzy ekologicznych wzdłuż cieków wodnych** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZI – o pow.3,84ha, 2ZI – o pow.2,89ha, 3ZI – o pow.0,04ha, 4ZI – o pow.0,13ha, 5ZI – o pow.1,19ha, 6ZI – o pow.1,15ha i 7ZI – o pow.5,06ha.**

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

1) uzupełnianie zieleni w dostosowaniu do warunków siedliskowych i rzeźby terenu;
2) lokalizację urządzeń infrastruktury turystycznej w postaci: ścieżek i szlaków pieszych, rowerowych, deszczochronów oraz innych służących tej funkcji;
3) Na terenach 1ZI i 2ZI dopuszcza się lokalizację kładek dla ruchu pieszego;
4) Na terenie 7ZI dopuszcza się możliwość uzupełnienia zieleni niskopiennymi drzewami i krzewami owocowymi.

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1 nie dopuszcza się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchni wód publicznych.
4. W obszarach podmokłych i zagrożonych zalaniem należy utrzymywać teren w formie porostu łęgowego lub łąk i pastwisk.

§17

1. Wyznacza się **tereny zieleni publicznej rekreacyjnej** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP – o pow.0,26ha, 2ZP – o pow.0,16ha, 3ZP – o pow.0,38ha, 4ZP – o pow.0,22ha, 5ZP – o pow.0,07ha i 6ZP – o pow.0,69ha.**

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się:

1) lokalizację parków o charakterze wypoczynkowym;
2)lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury służących rekreacji i wypoczynkowi;
3) lokalizację placów zabaw dla dzieci, plaż trawiastych i boisk rekreacyjnych;
4) uzupełnianie zieleni w dostosowaniu do warunków siedliskowych i rzeźby terenu.

§18

1.Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych** – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS – o pow.0,16ha i 2WS – o pow.0,17ha.**

2.Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się:

1) zagospodarowanie związane z lub budową lub odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych, w tym techniczne umocnienie brzegów i dna oraz inne roboty związane z poprawą warunków przepływu;

2) zagospodarowanie związane z ochroną przeciwpowodziową i przeciwosuwiskową;

3) budowę kładek, ciągów infrastruktury technicznej.

3.Na terenach, o których mowa w ust.1 zakazuje się wszelkich działań niszczących naturalne ukształtowanie brzegów, za wyjątkiem tych które związane są z ochroną przeciwpowodziową, przeciwosuwiskową lub związane są z budowa lub odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych.

ROZDZIAŁ IV
Ustalenia końcowe

§19

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

§20

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

§21

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sanok.

§22

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

MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
"Stróże Wielkie 5" - w gminie Sanok

RYSUNEK PLANU - SKALA 1:2 000

Załącznik nr1 do Uchwały Nr XLV/339/2010
Rady Gminy w Sanoku z dnia 23 kwietnia 2010 r.
Opublikowany w Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego
nr 46 pozycja 1018 z dnia 7 czerwca 2010 r.

Skala liniowa

100m 0 20 100 200m

GEODETA UPRAWNIONY
mgr inż. Grzegorz Kopacz
38-500 SANOK, ul. Górna 4
4636859 kom. 502 507 815
687-139-17-07 REGON 370138269

RADA GMINY SANOK

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

Gmina: Sanok
Obręb: Stróże Wielkie

Skala 1:2000

Mapa aktualna w oznaczonym zakresie na dzień 7.12.2007r.
L.ks.rob. 9837/4/09/2007

GEODETA UPRAWNIONY
Sporządził: mgr inż. Grzegorz Kopacz
Data wykonania robót: 7.12.2007
Przedłożenie na wykonywanie robót geodezyjnych i kartograficznych Nr 9837 z dnia 2009.09.29
wyd. przez Ministra Gosp. Przestrz. i Budownictwa
Sanok, dnia 29.09.09

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Sanok
Stanisław Wesoły

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 10.12.2007
i zaewidencjonowano pod nr 1/2007
Niniejsza mapa może służyć do celów projektowych. Projektowane obiekty budowlane wymagające pozwolenia na budowę podlegają wytyczeniu i inwentaryzacji powykonawczej przez uprawnionych geodetów uprawnionych do wykonywania prac geodezyjnych
Sanok, dnia 10.12.2007

Z up. STAROSTY
Marian Dworzański
Kierownik Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

OZNACZENIA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
1. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ	
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN/U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
2. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ	
U	TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH
US	TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
3. TERENY KOMUNIKACJI	
KD-Z	TERENY DROGI PUBLICZNEJ ZBIORCZEJ
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
KPJ	TERENY CIĄGÓW PIESZO - JEZDNYCH
KPR	TERENY PARKINGÓW
4. TERENY ZIELENI I WÓD POWIERZCHNIOWYCH	
ZL	TERENY LASÓW
ZI	TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ I KORYTARZY EKOLOGICZNYCH WZDŁUŻ CIEKÓW WODNYCH
ZP	TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ REKREACYJNEJ
WS	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	STREFA ISTNIEJĄCEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15KV
	GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU BESKIDU NISKIEGO