

ANALIZA

DOTYCZĄCA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „Bykowce 42”,

oraz STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SANOK, wynikająca z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*j.t. Dz. U. z 2024r., poz. 1130*).

1. Wnioskodawcą opracowania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Bykowce 42”, jest osoba fizyczna będąca właścicielem terenu objętego opracowaniem.
2. Przedmiotem opracowania MPZP „Bykowce 42” jest obszar oznaczony na załączniku graficznym Nr 1 do uchwały linią przerywaną koloru czarnego, stanowiącym integralną część uchwały, w sprawie przystąpienia do sporządzenia MPZP „Bykowce 42”.

Opracowanie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Bykowce 42”, wynika z faktu, iż:

- a) wnioskodawca planuje w perspektywie czasowej uporządkowanie i utrzymanie ładu i porządku w terenie
- b) planowana nowa funkcja terenu będzie polegała na dotychczasowym utrzymaniu istniejącego zagospodarowania terenu wokół istniejącego budynku położonego przy stawach wraz z zielenią niską oraz utrzymaniem ciągów pieszo jezdnych i terenu na poszerzenie istniejącej drogi głównej (drogi krajowej) wraz z utrzymaniem terenu usług przy drodze krajowej.
- c) zmiana zasadnicza dotyczyć będzie terenu zieleni wysokiej i częściowo terenu zabudowy zagrodowej, na funkcję obejmującą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z drobnymi usługami towarzyszącymi funkcji mieszkalnej jednorodzinnej wraz z komunikacją obsługującą nowe tereny budowlane.

Opracowanie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Bykowce 42” umożliwi:

- realizację gospodarczych kierunków polityki przestrzennej zapisanej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sanok,
- rozwój ekonomiczny i gospodarczy miejscowości Bykowce.

- 1) **Ustalenia Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sanok ważnego do dnia 31.12.2003r.**, który utracił ważność na mocy art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*j.t. Dz. U. z 2020r., poz. 293 z późn. zm.*).

W Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sanok zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXIII/264/93 Rady Gminy w Sanoku z dnia 15 grudnia 1993 r. który stracił moc w dniu 2003-12-31, działka nr 1/117, obręb 2.0001-BYKOWCE leżała w terenie oznaczonym symbolem RP- tereny rolne. Działka leżała w terenach fizjograficznie niezdatnych do zabudowy. Na terenie działki znajdują się dwa stanowiska archeologiczne.

- 2) **Ustalenia Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Bykowce 20” uchwalonego uchwałą Nr XX/133/2008 Rady Gminy w Sanoku z dnia 24 kwietnia 2008r, dla terenu obejmującego działkę nr 1/117 obręb Bykowce .**

Zgodnie z ustaleniami Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Bykowce 20”, teren objęty opracowaniem leży w terenach oznaczonych następującymi symbolami: **Zw** - tereny zieleni wysokiej (ozn. kolorem ciemno zielonym), **U** - tereny zabudowy usługowej (ozn. kolorem czerwonym), **1- 2- 3 RM** - tereny zabudowy zagrodowej (ozn. kolorem jasno brązowym), **Zn** - tereny zieleni niskiej (ozn. kolorem jasno zielonym), **ZI** - tereny zieleni izolacyjnej (ozn. kolorem zielonym) **KPJ** - tereny ciągów pieszo- jezdnych

ANALIZA DOTYCZĄCA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MPZP „Bykowce 42”.

(ozn. kolorem szarym), KD-GP - tereny drogi głównej (ozn. kolorem białym), WS- tereny wód powierzchniowych (ozn. kolorem niebieskim), MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ozn. kolorem ciemno brązowym) Na działce zn. się stanowisko archeologiczne.

3) **Ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sanok** zatwierdzonego Uchwałą XXXVI/227/98 Rady Gminy Sanok z dnia 16 czerwca 1998r ze zmianami.

Teren objęty sporządzeniem planu miejscowego położony jest w obszarze „Projektowanej Strefy Mieszkalno- Usługowej”.

4) **Wnioski wynikające z Ekofizjografii podstawowej.**

Ekofizjografia podstawowa dla terenu objętego projektem planu nie została sporządzona na etapie poprzedzającym podjęcie uchwały o przystąpieniu do opracowania MPZP „Bykowce 42”. Ekofizjografia zostanie sporządzona, na początku toku formalno-prawnego, a wnioski z niej wynikające zostaną uwzględnione w projekcie nowego planu miejscowego, na dalszym etapie prac planistycznych.

Dokonując oceny przydatności terenu objętego opracowaniem dla funkcji mieszkalamo-usługowej należy stwierdzić, że teren ten ze względu na położenie, jak też ze względu na brak cennych wartości przyrodniczych może być przekształcony, na potrzeby rozwoju uporządkowanego budownictwa mieszkalamo-usługowego, w sposób nie powodujący naruszenia walorów krajobrazowych, zanieczyszczenia wód, gleby i powietrza.

5) **Wyposażenie terenu w infrastrukturę techniczną**

Na potrzeby dalszego rozwoju zabudowy mieszkalamoowej z dopuszczeniem usług podstawowych towarzyszących funkcji mieszkalnej, zachodzi konieczność budowy nowych elementów uzbrojenia technicznego, wynikających z konieczności kontynuacji sąsiedniej istniejącej zabudowy mieszkalamoowej.

6) **Warunki wynikające z ustawy z dnia 3 lutego 1995r., o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. z 2022r., poz. 2409 z późn. zm.)**

Zgodnie z art. 7 w/w ustawy, przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w trybie właściwej ustawy.

Teren objęty granicami opracowania stanowi grunty o użytku: RIVa, RIVb, ŁIV, ŁVI, PsIV, PsVI, Wsr-ŁIV, Wsr-ŁV, Wsr-PsIV, Lzr-PsIV, N, B, o łącznej powierzchni 10,7085ha (działka nr ew. 1/117)

Po dokonaniu analizy pełnych wypisów z ewidencji gruntów, należy stwierdzić, iż w obszarze opracowania nie znajdują zastosowania przepisy w/w ustawy, w zakresie konieczności dokonania zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych, na cele nierolnicze i nieleśne, w planowanych granicach planu miejscowego, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

W związku z powyższym, na dalszym etapie prac planistycznych nie zachodzi potrzeba uzyskania zgody właściwego organu, o której mowa w powołanych wyżej przepisach prawa.

7) **Warunki wynikające z pozostałych przepisów szczególnych.**

W granicach planowanych do opracowania planu miejscowego, znajdują zastosowanie przepisy szczególne, wynikające z ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2024r., poz.1112), ze względu na lokalizację i zakres opracowania. Teren opracowania położony jest w granicach Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

8) **Informacja o dostępnych materiałach geodezyjnych**

Dla obszaru objętego projektem planu miejscowego została zakupiona mapa zasadnicza oraz mapa ewidencyjna w skali 1: 1000, w Państwowym Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Sanoku, na której zostanie opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Został zakupiony pełny wypis z ewidencji gruntów dla terenu objętego uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia MPZP "Bykowce 42".

9) **Określenie niezbędnego zakresu prac planistycznych**

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*j.t. Dz. U. z 2024r., poz. 1130*).

Nowa funkcja terenu zostanie określona w dokumentacji urbanistycznej obejmującej:

- rysunek planu,
- uchwałę Rady Gminy w Sanoku, w sprawie uchwalenia planu,
- prognozę oddziaływania na środowisko,
- prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego z uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy spełnić wymogi art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie wynikającym z charakteru planu, w tym jego funkcji podstawowej oraz przepisów odrębnych.

10) **Informacja o skutkach prawnych uchwalenia MPZP „Bykowce 42”.**

Po uchwaleniu przedmiotowego planu wartość nieruchomości, których funkcja zostanie zmieniona, wzrośnie zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zostanie określona w uchwale, w sprawie uchwalenia planu

Na obszarze analizowanym nie wydano żadnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

11) **Informacje dodatkowe.**

Na obszarze objętym granicami opracowania MPZP „Bykowce 42” istnieje potrzeba sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o funkcji zgodnej z funkcją zawartą w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sanok, w granicach określonych linią przerywaną koloru czarnego, ze względu na istniejące uwarunkowania oraz z uwagi na obowiązujące przepisy prawne.

Po dokonaniu analizy przedmiotowego terenu w kontekście istniejących uwarunkowań i przepisów prawnych, Wójt Gminy Sanok postanowił przedłożyć Radzie Gminy Sanok projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Bykowce 42” i rozpocząć procedurę formalno-prawną opracowania dokumentów planistycznych, o ile Rada Gminy podejmie stosowną uchwałę.


WÓJT GMINY SANOK
mgr inż. Paweł Wdowiak