

Wójt Gminy Sanok



G M I N A
SANOK

**Analiza zasadności
przystąpienia do sporządzenia
zmiany Miejscowego Planu
Zagospodarowania Przestrzennego
p. n. „Czerteż 4” w gminie Sanok,
w miejscowości Czerteż**

Sanok, 2025 r.

1 WSTĘP

Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu należy do zadań własnych Gminy wyrażonych w postaci miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który stanowi akt prawa miejscowego. Procedurę sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany rozpoczyna uchwała Rady Gminy o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przed podjęciem uchwały Wójt wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych. Stanowi o tym art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024. 1130 z późn. zm.).

2 ANALIZA ZASADNOŚCI DOTYCZĄCA PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

2.1. Granice obszaru objętego analizą i cele przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu objęto jeden z obszarów ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w gminie Sanok, w miejscowości Czerzeż podjętym uchwałą Nr XXX/185/97 Rady Gminy Sanok z dn. 15 grudnia 1997 r. Celem opracowania analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu lub jego zmiany jest szczegółowa ocena aktualności zapisów obowiązującego aktu planowania przestrzennego wobec możliwości wprowadzenia postulowanej przez wnioskodawcę zmiany ustaleń umożliwiających realizację inwestycji polegającej na budowie stacji benzynowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą (myjnia, hala magazynowa, stacja ładowania samochodów elektrycznych w obrębie działki nr 511/8 (obręb Czerzeż), w gminie Sanok.

2.2. Stan własnościowy

Analiza zasadności dotyczy działki nr 511/8 (obręb Czerzeż) o powierzchni ok. 0,63 ha będącego we władaniu wnioskodawcy.

2.3. Analiza zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium

Dla analizowanego obszaru obowiązują ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sanok”, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXV/227/98 Rady Gminy Sanok w dniu 16.06.1998 r. wraz z późniejszymi zmianami.

Zgodnie z informacjami zawartymi w Rozdz. 1.3.4 Studium, analiza powiązań komunikacyjnych z prognozą lokalizacji miejsc obsługi podróżnych MOP, oraz analiza i wytypowania terenów najbardziej atrakcyjnych dla lokalizacji usług, działalności gospodarczej składowo-magazynowej zaplecza technicznego i transportowego w oparciu o układ komunikacji kołowej i kolejowej pozwoliły na wyznaczanie stref obszarów wielofunkcyjnych dla realizacji nowych programów gminy z dużymi rezerwami terenowymi. Wobec czego, obszar zmiany planu, dotyczy wyznaczonego w ww. dokumencie polityki przestrzennej obszaru wielofunkcyjnego preferowanego do rozwoju usług o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym w miejscowości Czerzeż jako rezerwy terenowej dla obiektów nowych –zgodnie z kierunkami rozwoju usługowej (Rozdz. 1.3).

Do czasu uchwalenia „nowego” aktu planowania przestrzennego, tj. planu ogólnego, ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

2.4. Stan planistyczny i prawny

Obszar objęty niniejszą analizą stanowi jeden z obszarów w miejscowości Czerteż, dla którego sporządzono plan miejscowy, przyjęty Nr XXX/185/97 Rady Gminy Sanok z dnia 15 grudnia 1997 r., gdzie dla przedmiotowego terenu wskazano przeznaczenie i zasady zagospodarowania pod usługi stolarskie z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej dla właściciela (oznaczonego symbolem U:Mj).

2.6. Skutki ekonomiczne

Racjonalizm gospodarowania przestrzenią ma bezpośredni wpływ na zasoby materialne gminy. Przemysłane przekształcanie przeznaczenia terenów może mieć pozytywny wpływ na jakość terenów już posiadających status budowlanych.

2.7. Analiza wniosków o zmianę planu

W ramach prac nad analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu rozpatrzono wniosek dotyczący analizowanego terenu. Wniosek, który wpłynął 14 stycznia 2025 r. stanowi prośbę o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Czerteż 4” w zakresie uwzględnienia realiów rynkowych i potrzeb lokalnej społeczności, w tym rosnącym zapotrzebowaniem na nowoczesną infrastrukturę poprzez umożliwienie realizacji inwestycji polegającej na budowie stacji benzynowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą (myjnia, hala magazynowa, stacja ładowania samochodów elektrycznych w obrębie działki nr 511/8 (obręb Czerteż), w gminie Sanok.

Po przeanalizowaniu wniosku, stwierdza się, że funkcje związane z przewidywaną realizacją inwestycji nie stoją w sprzeczności z zapisami ww. Studium.

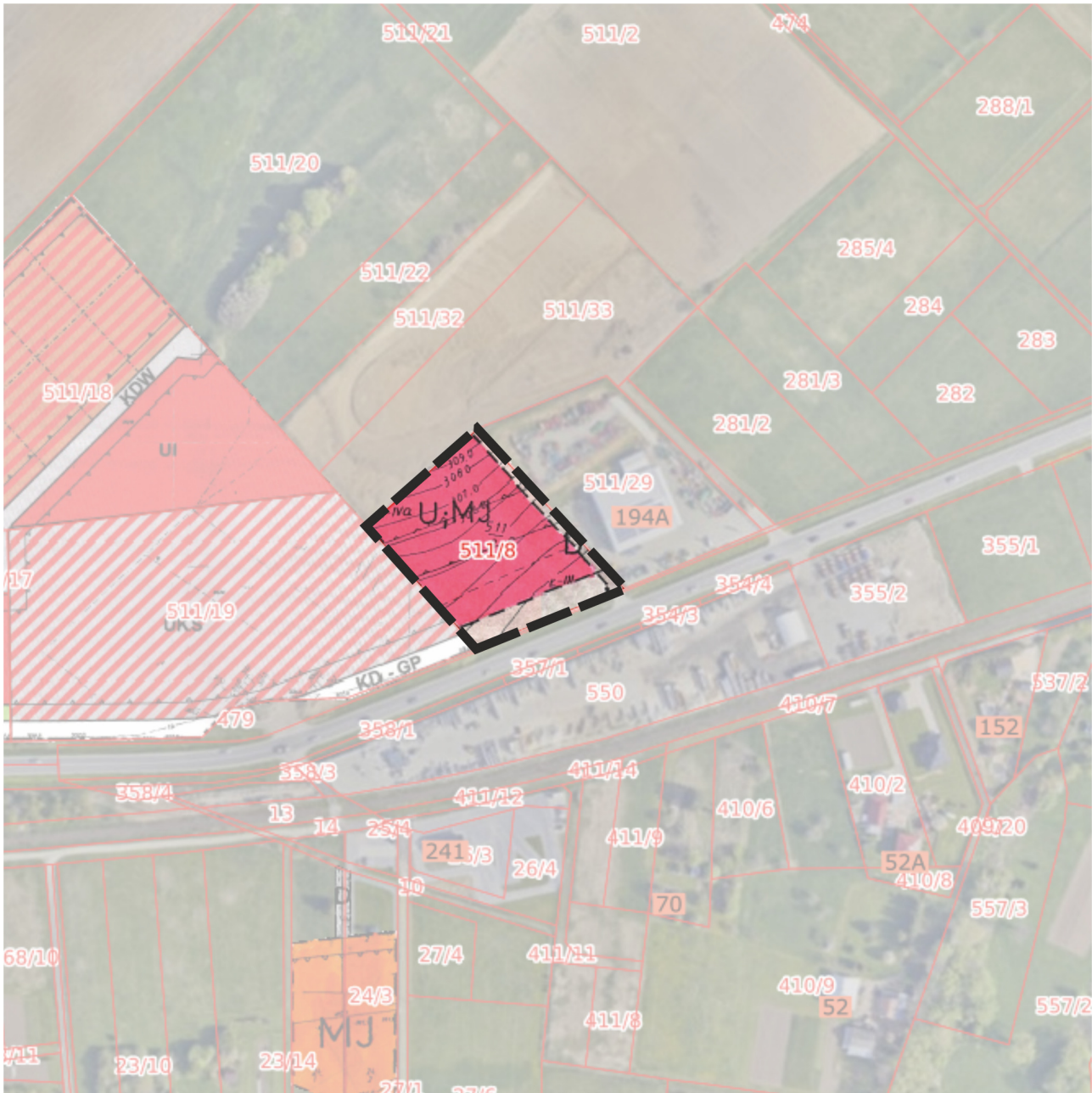
3. Wnioski końcowe

Obszar objęty analizą dotyczy ok. 0,63 ha gruntów położonych w miejscowości Czerteż w gminie Sanok, przy drodze krajowej DK28 tzw. „trasy karpackiej”, w sąsiedztwie istniejących funkcji usługowych oraz składowo-magazynowych. Z racji lokalizacji i uwarunkowań przestrzennych, teren predysponowany jest pod realizację funkcji z zakresu prowadzenia działalności gospodarczej: usługowych, magazynowo - składowych, obsługi komunikacji.

Uwzględnienie wnioskowanej zmiany sposobu zagospodarowania przy zachowaniu zgodności z zasadami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta gminy Sanok powinno umożliwić wypracowanie takich rozstrzygnięć, które wpłyną na poprawę efektywnego wykorzystania przestrzeni, mając na uwadze istniejące zagospodarowanie terenów sąsiednich. Obszar proponowany do objęcia zmianą planu przedstawiono graficznie na załączniku do niniejszej analizy.

4. Załącznik:

Proponowane granice przystąpienia do sporządzenia **zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego p.n. „Czerzeż 4”** w gminie Sanok, w miejscowości Czerzeż.



granica obszaru
objętego zmianą m.p.z.p.