

## **UZASADNIENIE**

**DO UCHWAŁY NR XIII/108/2025**

**RADY GMINY SANOK**

**z dnia 05 marca 2025 roku**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego,  
o nazwie „Czerzeż 23”, terenu położonego w gminie Sanok.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi podstawowy dokument planistyczny, za pomocą którego, w sposób wiążący kształtuje się przestrzeń na szczeblu lokalnym, ustalając przeznaczenie terenów na określone cele. Plan miejscowy stanowi akt prawa miejscowego, który na podstawie analiz oraz wniosków mieszkańców powinien być modyfikowany tak, aby panować nad przestrzenią już istniejącą, jednocześnie zapewniając ład przestrzenny przy realizacji planowanych zadań inwestycyjnych.

Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzenie „nowego” aktu planowania przestrzennego określającego klasy przeznaczenia terenu oraz zasady i sposoby zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zamiast zmiany przeznaczenia usług stolarskich z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej dla właściciela (oznaczonego symbolem U:Mj) położonego w miejscowości Czerzeż, ustalonych w Uchwale Nr XXX/185/97 Rady Gminy Sanok z dn. 15 grudnia 1997 r.). Sporządzony „nowy” akt planowania przestrzennego umożliwi realizację usług lub obsługi komunikacji, w tym także stacji paliw płynnych, przy jednoczesnym uwzględnieniu odpowiednich zasad obsługi komunikacyjnej oraz zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną – zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Obszar przewidziany do objęcia opracowaniem (o łącznej powierzchni ok. 0,63 ha) wymaga określenia spójnych zasad zagospodarowania uwzględniający układ przestrzenny, walory środowiska kulturowego i przyrodniczego, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa powszechnie obowiązujących.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania i zabudowy. Przedmiotowa uchwała Rady Gminy Sanok o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, rozpocznie tryb formalno-prawny sporządzenia „nowych” klas przeznaczenia terenu, stosownie do przepisów prawa.

Zatwierdzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpi odrębną uchwałą, po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień oraz przeprowadzeniu czynności formalnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

Projektowane opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń 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 podróży 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 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).

Zgodnie z informacjami zawartymi w sporządzonym opracowaniu analitycznym p. n. „Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, o nazwie „Czerzeż 23”, terenu położonego w gminie Sanok” obszar objęty niniejszą uchwałą położony przy drodze krajowej DK28 tzw. „trasy karpackiej” oraz w sąsiedztwie istniejących funkcji usługowych oraz składowo-magazynowych, który jest predysponowany pod realizację funkcji z zakresu prowadzenia działalności gospodarczej: usługowych, magazynowo - składowych, obsługi komunikacji.