

UZASADNIENIE

do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, o nazwie „Czerzeż 23”, terenu położonego w gminie Sanok

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) projekt planu miejscowego lub jego zmiany sporządza się wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, o nazwie „Czerzeż 23”, terenu położonego w gminie Sanok, zwany dalej „planem” został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), przy zachowaniu wymogu przeprowadzenia procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) oraz uwzględnieniu innych przepisów odrębnych.

Procedura sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została zainicjowana podjętą Uchwałą Nr XIII/108/2025 Rady Gminy Sanok z dnia 5 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, o nazwie „Czerzeż 23”, terenu położonego w gminie Sanok, o łącznej powierzchni około 0,63 ha.

Przedmiotem planu jest potrzeba sporządzenia „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 składów i magazynów lub stacji paliw płynnych, przy jednoczesnym uwzględnieniu odpowiednich zasad obsługi komunikacyjnej oraz zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną – zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

I. Zgodność rozwiązań przyjętych w projekcie m.p.z.p. z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sanok

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 otwartego pozostawionego w użytkowaniu rolniczym oraz 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 pod nazwą „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, stacji paliw płynnych.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W przedmiotowym planie, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury stanowią ustalenia określające zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§5. planu) oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu (§13. planu).

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Walory architektoniczne i krajobrazowe terenów objętych planem są przedmiotem analiz i ocen wykonanych na etapie inwentaryzacji urbanistycznej oraz projektowanego dokumentu. Do powyższego zagadnienia odnoszą się ustalenia planu określające zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu (§13. planu) jak również zasady kształtowania krajobrazu (§6. planu).

Na etapie sporządzania projektu planu rozpatrywano szczególne regulacje ochrony krajobrazu, uwzględniając rekomendacje dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości jednostki krajobrazowej (18-513.69-35), zawartych w sporządzonym Audycie krajobrazowym województwa podkarpackiego, przyjętym Uchwałą Nr XIII/218/25 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 31 marca 2025 r. Obszar planu nie występuje w zasięgu krajobrazów priorytetowych województwa podkarpackiego.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Ustalenia planu (§6. planu) określają zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu. Projekt planu obejmuje grunty rolne, dla których w obowiązującym m.p.z.p. zmieniono przeznaczenie na cele nierolnicze, w nawiązaniu do przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i nieleśnych.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze opracowania planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki oraz dobra kultury współczesnej, zgodnie z §7. planu.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały zawarte w ustaleniach planu, określających wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (§8. planu). Na obszarze opracowania nie występują tereny lub obiekty, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, takie jak: formy ochrony przyrody, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Walory ekonomiczne przestrzeni, rozumiane jako cechy przestrzeni możliwe do określenia w kategoriach ekonomicznych, stanowią relację ustaleń planu w odniesieniu do:

- 1) przeznaczenia terenów oraz wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy (§13. planu);
- 2) stawek procentowych służących naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (§15. planu).

7. Prawo własności

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ustalenia planu kształtują, wraz z innymi przepisami prawa, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Każdy ma prawo, w granicach określonych ww. ustawą, do:

- 1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich;
- 2) ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

Ustalenia projektowanego dokumentu uwzględniają prawa własności, m. in. poprzez przeanalizowanie potrzeb inwestycyjnych właścicieli nieruchomości.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Przedmiotowy plan spełnia wymogi potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wynikające z art. 17 pkt 2 i pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) poprzez zawiadomienie właściwych instytucji i organów o przystąpieniu do sporządzenia m.p.z.p., a następnie skierowanie do uzgodnień do właściwych organów wojskowych, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

9. Potrzeby interesu publicznego

Zgodnie z art. 2 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) interes publiczny na potrzeby procesów planistycznych rozumiany jest jako „uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym”. Realizacja potrzeb interesu publicznego zawiera się w ustaleniach planu, w szczególności dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu (§13. planu), jak również szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy (§11. planu).

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ustalenia planu określają zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (§12. planu).

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) został zapewniony udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych przy pracach nad projektem planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez następujące działania Wójta Gminy Sanok:

- 1) ogłoszono w lokalnej prasie (Nowiny), obwieszczono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Sanok oraz na stronie biuletynu informacji publicznej urzędu (<https://gminasanok.pl>) informacje o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko, wyznaczając termin dotyczący składania wniosków do miejscowego planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, które należy składać na piśmie lub ustnie do protokołu w siedzibie Urzędu Gminy Sanok lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym;
- 2) ogłoszono w lokalnej prasie (Nowiny), obwieszczono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Sanok oraz udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej i na stronie podmiotowej organu sporządzającego ten projekt informacje o konsultacjach społecznych projektu planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko, wyznaczając termin składania uwag;
- 3) zorganizowano spotkanie otwarte oraz punkt konsultacyjny nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Zamieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Sanok i na stronie podmiotowej organu sporządzającego ten projekt, następujących dokumentów: tekstu i rysunku projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uzasadnieniem do uchwały,

podlegających konsultacjom społecznym wskazują, że organ sporządzający projekt planu umożliwił zainteresowanym zapoznanie się z tymi dokumentami także za pomocą środków komunikacji elektronicznej. Działania te mają na celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz zapewnienie jak najszerszego udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem.

12. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Dla potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, ustalenia planu zawierają zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (§12. planu).

13. Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi

W ramach przeprowadzonej procedury w odpowiedzi na zawiadomienie Wójta Gminy Sanok o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowej planu, wpłynęły wnioski od instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na etapie konsultacji społecznych projektu planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga odnośnie przyjętych rozwiązań. W związku z powyższym, zakłada się, że istniejący lub planowany sposób użytkowania i zagospodarowania terenów zachowuje równowagę między interesem publicznym, a interesami prywatnymi.

14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy zawarte są w ustaleniach planu, w szczególności dotyczących:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§5. planu);
- 2) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania (§13. planu);
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy (§11. planu).

Obszar planu będzie dostatecznie skomunikowany, co nie będzie wymagało dodatkowych nakładów gminy.

III. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz data uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z treścią załącznika do Uchwały Nr VIII/44/2019 Rady Gminy Sanok z dnia 30 kwietnia 2019 r. w sprawie oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sanok, dokument ten wskazuje potrzebę kontynuacji prac projektowych nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w nawiązaniu do określonego wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Sanok. Wobec czego, należy uznać przystąpienie do planu za zasadne.

IV. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognozuje się, że uchwalenie przez Radę Gminy Sanok projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, o nazwie „Czerzeż 23”, terenu położonego w gminie Sanok przyniesie wymierne korzyści dla budżetu gminy oraz umożliwi realizację zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem, nie sprzecznym z zapisami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sanok” przyjętego Uchwałą Nr XXXV/227/98 Rady Gminy Sanok w dniu 16.06.1998 r. wraz z późniejszymi zmianami.

Projektowane zmiany w przeznaczeniu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania powinny umożliwić efektywne (ekonomicznie) wykorzystanie terenów, przy zachowaniu zasad zachowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.