

## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Sanoka

z dnia .....

w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Zatorze m. Sanoka, o nazwie „PŁOWIECKA - II” – etap 1.

Prace nad Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Zatorze m. Sanoka, o nazwie „PŁOWIECKA - II” – etap 1 zwanym dalej „planem” podjęto w związku z uchwałą nr XXXIII/245/20 Rady Miasta Sanoka z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwała ta została zmieniona uchwałą nr LXXIX/728/23 Rady Miasta Sanoka z dnia 30 maja 2023 r. o zmianie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty opracowaniem planu jest położony w Sanoku w dzielnicy Zatorze, pomiędzy planowaną ulicą zbiorczą typu „Z” , budowanym łącznikiem pomiędzy obwodnicą miasta Sanoka a drogą krajową nr 28, ulicą Płowiecką torami kolejowymi i ulicą Stawiska.

W granicach opracowania projektu planu znajdują się obszary objęte obowiązującymi planami miejscowymi:

- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego p.n. „PŁOWIECKA I” terenu położonego w dzielnicy Zatorze w Sanoku, przyjętym Uchwałą Nr XXVII/200/08 Rady Miasta Sanoka z dnia 15 maja 2008 r. (Publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego Nr 47 poz. 1323 z dnia 23 czerwca 2008 r.),
- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu w dzielnicy Zatorze w Sanoku „Głowackiego 2”, między ulicami Warzywną i Głowackiego, przyjętym Uchwałą Nr LI/341/96 Rady Miasta Sanoka z dnia 18 grudnia 1996 r.

Zgodnie z ww. planami przedmiotowy obszar obejmuje tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z usługami. Obszar objęty opracowaniem został w niewielkim stopniu zagospodarowany zgodnie z ustaleniami tego planu, na przeważającej części tego obszaru znajdują się tereny użytkowane rolniczo.

Część obszaru objętego opracowaniem nie posiada obowiązującego planu miejscowego. W terenie tym znajduje się zabudowa Szpitala Specjalistycznego w Sanoku, zabudowa

mieszkaniowa jednorodzinna położona wzdłuż ulic Głowackiego, Pogodnej, Niedzielskiego i Ciepłej oraz tereny zielone nad Potokiem Płowieckim.

Zasadniczą zmianą jaką wprowadza projekt planu w stosunku do ustaleń planów obowiązujących jest wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej w miejscu dotychczasowych terenów zabudowy usługowej oraz zmiany w zakresie układu dróg stanowiących obsługę komunikacyjną istniejących i projektowanych terenów zabudowy. W obszarach, w których nie ma obowiązującego planu miejscowego, w projekcie planu ujęto przeznaczenie pod zabudowę terenów już zainwestowanych tj. terenu Szpitala Specjalistycznego i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi uzupełnieniami.

Projekt planu opracowano zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz stosownie do właściwości samorządu gminy, określonych przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.). Do projektu planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko określoną przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

W obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia ustaleń dotyczących:

- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województw,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Po podjęciu uchwały nr XXXIII/245/20 Rady Miasta Sanoka z dnia 27 sierpnia 2020 r. przystępując do sporządzania projektu przedmiotowego planu zamieszczono stosowne ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej wyznaczając termin składania wniosków do dnia 8 listopada 2021 r.

Pisemnie zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu o podjęciu w/w uchwały, dołączając do pisma załącznik graficzny określający granicę

opracowania i wyznaczając termin składania wniosków do 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

Po upływie wyznaczonego terminu składania wniosków Burmistrz Miasta Sanoka rozpatrzył wnioski złożone do projektu planu.

Projekt planu został opracowany zgodnie z ustaleniami studium. Dla obszaru objętego opracowaniem nie występowała konieczność uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409). Projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognoza oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem w dniach od 2 stycznia 2023 r. do 31 stycznia 2023 r. W wyznaczonym terminie składania uwag do 15 lutego 2023 r. wniesiono 5 uwag, z czego jedną uwagę wycofano. Do projektu planu wprowadzono korekty wynikające z uwzględnienia części uwag.

Ze względu na konieczność wprowadzenia innych rozwiązań dla części obszaru objętego projektem planu, w tym dla terenu ogródków działkowych i dla obszaru położonego w ich sąsiedztwie, podjęto decyzję, aby wyłączyć te tereny z opracowania ww. projektu planu w 1 etapie.

Uchwałą nr LXXIX/728/23 Rady Miasta Sanoka z dnia 30 maja 2023 r. o zmianie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzono uzupełnienie do treści uchwały nr XXXIII/245/20 Rady Miasta Sanoka z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego celem było umożliwienie etapowego sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tzn. opracowania i uchwalenia planu miejscowego odrębnie dla poszczególnych fragmentów obszaru wyznaczonego do sporządzenia planu miejscowego.

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Zatorze m. Sanoka, o nazwie „PŁOWIECKA - II” – etap 1 obejmuje więc część obszaru, który został wyznaczony do opracowania planu miejscowego na podstawie uchwały nr XXXIII/245/20 Rady Miasta Sanoka z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z opracowania tego projektu planu w etapie 1 wyłączono teren ogródków działkowych i obszar położony w ich sąsiedztwie.

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Zatorze m. Sanoka, o nazwie „PŁOWIECKA - II” – etap 1 został przygotowany do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Ustalenia planu mają wpływ na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, związane z realizacją dróg publicznych wraz z uzupełnieniem sieci infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacyjnej.

W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną miasta określoną w studium stwierdzono, iż przedmiotowy plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sanoka.

Jednocześnie stwierdza się, że w planie spełnione zostały wymogi określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy i wskaźniki urbanistyczne w dostosowaniu do funkcji planowanej zabudowy w tym obszarze oraz zabudowy istniejącej. W planie uwzględniono też występowanie obiektu zabytkowego wpisanego do Rejestru Zabytków, zabytków ujętych w Gminnej ewidencji zabytków, stanowisk archeologicznych oraz określono zasady ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego.

Ustalenia planu zawierają także wymagania w zakresie ochrony środowiska, w tym ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. W projekcie planu uwzględniono położenie całego obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 431 Zbiornik warstw krośnieńskich (Sanok - Lesko) i w granicach projektowanego obszaru ochronnego tego zbiornika. Uwzględniono też występowanie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz jest wysokie i wynosi 10%.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę, zawiera też ustalenia w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni.

W obszarze objętym opracowaniem znajdują się tereny już zabudowane oraz tereny przeznaczone pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną w obowiązujących planach miejscowych, które jeszcze nie zostały zabudowane, wraz z terenami obsługi komunikacyjnej, zieleni urządzonej. W projekcie planu zakłada się zmianę układu komunikacyjnego z uwagi na realizację obwodnicy i wnioski złożone do planu przez właścicieli nieruchomości.

Tereny zabudowy, dla których jest opracowany plan posiadają dostęp do istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych.

W procesie przygotowywania projektu planu miejscowego uwzględniono prawo własności.

Na obszarze objętym opracowaniem nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona. Cel opracowania projektu planu odpowiada społecznemu zapotrzebowaniu na zmiany w zakresie przeznaczenia terenu w odpowiedzi na składane wnioski.

W planie uwzględniono wyposażenie terenu we wszystkie sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi terenu objętego opracowaniem oraz nie związanych z jego obsługą.

Ustalenia planu uwzględniają także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez możliwość składania wniosków do projektu planu. Informacje o ww. działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miasto ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i

społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu w procedurze planistycznej. Plan uwzględnia również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Dla potrzeb planu opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, która określa i ocenia wpływ uchwalenia planu na dochody i wydatki gminy oraz prognozę oddziaływania na środowisko.

Zakres ustaleń planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W ustaleniach projektu planu zapewnione jest:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Ustalenia planu nie przewidują zwiększenia potrzeb w zakresie obsługi komunikacyjnej w porównaniu do ustaleń planów obowiązujących. Ustalenia planu określają minimalne wskaźniki miejsc parkingowych, w celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego opracowaniem.
- maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu funkcjonującego już na terenie miasta. Tereny zabudowy wyznaczone w projekcie planu mają możliwość dostępu do komunikacji publicznej.
- rozwiązanie przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń dla możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

Obszar objęty opracowaniem posiada dostęp do dróg i sieci infrastruktury technicznej - tzn. stanowi obszar o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443).

W odniesieniu do zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że w okresie dokonywania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Sanoka dla potrzeb oceny aktualności studium i planów miejscowych, nie była jeszcze podjęta uchwała nr XXXIII/245/20 Rady Miasta Sanoka z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Sanoka dokonano w październiku 2018 r. Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Sanoka wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sanoka i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostały przyjęte następującymi uchwałami:

- uchwałą Nr LIX/503/18 Rady Miasta Sanoka z dnia 18 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - w której uznano za nieaktualne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sanoka,
- uchwałą Nr LIX/502/18 Rady Miasta Sanoka z dnia 18 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W uchwale Nr LIX/502/18 Rady Miasta Sanoka z dnia 18 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uznano za nieaktualne plany miejscowe obowiązujące na przedmiotowym terenie tzn. MPZP „Głowackiego-2”, uchwalony uchwałą Nr LI/341/96 Rady Miasta Sanoka z dnia 18.12.1996 r. oraz MPZP „PŁOWIECKA - I”, uchwalony uchwałą Nr XXVII/200/08 Rady Miasta Sanoka z dnia 15.05.2008 r.

Podjęcie uchwały nr XXXIII/245/20 Rady Miasta Sanoka z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło po stwierdzeniu nieaktualności planów miejscowych obowiązujących na przedmiotowym obszarze. Ustalenia przedmiotowego planu są natomiast zgodne z ustaleniami nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sanoka, uchwalonego uchwałą Nr LV/479/22 Rady Miasta Sanoka z dnia 27 stycznia 2022 r. Studium to zastąpiło poprzednie studium, którego nieaktualność została stwierdzona w uchwale z 2018 r.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że ustalenia przedmiotowego planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Sanoka z 2018 r.

Przeznaczenie terenu określone ustaleniami planu będzie generowało dla gminy dochody z tytułu podatku od nieruchomości oraz z opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.