

**WYNIKI ANALIZY  
ZAŁĄCZNIK NR 1**

do decyzji znak: WGP.6730.51.2023  
z dnia 24.08.2023r.

Wyniki analizy funkcji oraz cechy zabudowy i zagospodarowania terenu, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 (pkt 1 do pkt 6) do ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023r., poz. 977) dla przedsięwzięcia inwestycyjnego pod nazwą: „Budowa budynku elektrociepłowni Posada”, przewidzianego do realizacji w Sanoku, obręb Posada, przy ulicy Stróżowskiej na działkach nr 2141, 2138, 2136/17, 2136/34, 2136/32, 2136/36, 2142/4, 2142/3, 2142/2, 2142/1, 2143/3, 2143/5 przedstawiają się następująco:

**1.0.** Wyniki analizy w zakresie sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu działki objętej wnioskiem oraz działek sąsiednich, dostępnych z tej samej drogi publicznej, w granicach obszaru analizowanego wyznaczonego na kopii mapy zasadniczej linią przerywaną, o której jest mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w skali 1:1000. Granice obszaru analizowanego wyznaczone zostały w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023r., poz. 977).

W obszarze wyznaczonym znajduje się zabudowa pozwalająca na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

1.1. Działki nr 2141, 2138, 2136/17, 2136/34, 2136/32, 2136/36, 2142/4, 2142/3, 2142/2, 2142/1, 2143/3, 2143/5 objęte wnioskiem zabudowane są budynkiem przemysłowym oraz estakadą ciepłowniczą, pozostały teren jest wolny od zabudowy kubaturowej.

1.2. Działki położone w obszarze analizowanym stanowią tereny o zróżnicowanej zabudowie, w skład której wchodzi budynki przemysłowe, magazynowe, mieszkalne jedno i wielorodzinne, budynki gospodarczo-garażowe, usługowo-handlowe, oświaty i sportu jak i inne niemieszkalne. W obszarze analizowanym znajdują się tereny komunikacji dróg krajowych, powiatowych oraz gminnych.

Budynki znajdujące się w obszarze analizowanym, stanowią różnorodną zabudowę tak pod względem wysokości, jak też formy architektonicznej.

Dla wnioskowanej inwestycji zostają określone warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, w sposób uwzględniający zachowanie kontynuacji funkcji i formy zabudowy i zagospodarowania terenu, przy zapewnieniu formy budynku o wysokich walorach estetycznych.

1.3. Ustalono wskaźnik wielkości powierzchni planowanej zabudowy nie mniej niż 8% nie więcej niż 18%, terenu objętego wnioskiem.

1.4. 1.4. Linia zabudowy:

- a) Linia zabudowy dla obiektów kubaturowych w obszarze analizowanym jest nieregularna.
- b) Dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy:

- od strony drogi gminnej – wewnętrznej działki nr 2136/33, 2136/35, 2136/50 w odległości 4,0 m od granic geodezyjnych działek.



- od strony potoku Stróża Mała działki nr 2214/1, 2214/2 w odległości 15,0 m od granic geodezyjnych działek.
- c) Ustalona linia zabudowy nie narusza przepisów ustawy o drogach publicznych w zakresie minimalnej odległości lokalizacji budynku od dróg publicznych oraz zachowania nieograniczonego dostępu do wód w ramach swobodnego korzystania (konserwacji itd.), o którym mowa w prawie wodnym.

Działki objęte wnioskiem oraz działki w obszarze analizowanym położone są w terenach, dla których warunki i zasady zagospodarowania podlegają przepisom ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres inwestycji objęty wnioskiem stanowi kontynuację funkcji przemysłowej w obszarze analizowanym.

**WYNIKI:** Oznacza to, że został spełniony warunek zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy w zakresie kontynuacji funkcji i formy zabudowy i zagospodarowania terenu.

#### 2.0. Wyniki analizy w zakresie dostępu do drogi publicznej.

Wnioskowane działki posiadają dostęp do drogi publicznej - powiatowej ul. Stróżowska - oznaczonej jako działka nr 2212/13, poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną jako działki nr 2136/50, 2136/35, 2136/33, 2136/16.

**WYNIKI:** Oznacza to, że został spełniony warunek zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy, w zakresie zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

#### 3.0. Wyniki analizy w zakresie wyposażenia w elementy infrastruktury technicznej.

Obszar wnioskowanych działek oraz teren analizowany wyposażony jest w elementy uzbrojenia technicznego. Wyposażenie wnioskowanej inwestycji w infrastrukturę techniczną dotyczy w zakresie: odprowadzenia wód opadowych oraz roztopowych na powierzchnię biologicznie czynną działek objętych wnioskiem w sposób zapewniający zachowanie aktualnego stanu stosunków wodnych w granicach lokalizacji i w bezpośrednim sąsiedztwie, docelowo skierowane do sieci kanalizacji deszczowej, odprowadzenia ścieków bytowych, zaopatrzenia w wodę, gaz oraz energię elektryczną. Wnioskowane zamierzenie wymaga budowy przyłączy: wody, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, gazu oraz energetyki.

Warunki i zasady odprowadzenia wód opadowych pochodzących z terenów utwardzonych nie mogą powodować zanieczyszczenia wód i gleby.

Gospodarka odpadami komunalnymi winna być rozwiązana na warunkach obowiązujących w gminie.

**WYNIKI:** Oznacza to, że został spełniony warunek zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy, w zakresie zapewnienia wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

#### 4.0. Wyniki analizy terenu objętego wnioskiem, pod kątem zmiany dotychczasowej funkcji działki.

Na wnioskowanych działkach nie wprowadza się nakazów, zakazów i ograniczeń wynikających z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ponieważ działki objęte przedmiotową inwestycją w liniach rozgraniczających stanowią użytki: B, Ba, Bi, Bp dlatego też nie mają tu zastosowania przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2022r. poz. 2409). Powierzchnia terenu objętego decyzją w liniach rozgraniczających wynosi 0,2569ha.



**WYNIKI:** Oznacza to, że został spełniony warunek zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy, w zakresie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

**5.0.** Wyniki analizy terenu objętego wnioskiem, pod kątem zgodności z przepisami odrębnymi.

5.1. Na działkach objętych wnioskiem nie istnieje potrzeba wprowadzania zakazów, nakazów czy ograniczeń zagospodarowania terenu wynikających z przepisów szczególnych tj:

- a) Ustawy Prawo geologiczne i górnicze, w zakresie obowiązku sporządzenia miejscowego planu dla terenów i obszarów górniczych, bowiem przedmiotowy teren leży poza obszarami i terenami górniczymi, o których mowa w przepisach prawa.
- b) Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w zakresie obowiązku sporządzenia miejscowego planu, bowiem przedmiotowy teren obejmuje grunty, których klasa bonitacyjna i powierzchnia nie daje podstaw do zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w przepisach ustawy.
- c) Ustawy Prawo wodne, bowiem z analizy map zagrożenia i ryzyka powodziowego opublikowanych w dniu 22 października 2020r. w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Klimatu i Środowiska, wynika iż przedmiotowy teren leży poza ww. terenami zagrożonymi zalewaniem.
- d) Ustawy o ochronie zabytków i opiece na zabytkami, bowiem na działce objętej wnioskiem ani też w ich najbliższym sąsiedztwie, nie istnieją obiekty wpisane do rejestru czy też ewidencji zabytków. Przedmiotowy teren nie jest objęty żadną formą ochrony konserwatora zabytków.
- e) Ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, ponieważ funkcja przemysłowa w zakresie objętym wnioskiem, nie jest zaliczona do wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, lub mogących wymagać sporządzenia raportu, o którym mowa w przepisach prawa.  
Dla tej funkcji terenu nie istnieje potrzeba wprowadzania obszaru ograniczonego użytkowania, o którym mowa w Prawie ochrony środowiska.
- f) Ustawy o ochronie przyrody, ponieważ zarówno zakres inwestycji jak też jej lokalizacja nie podlega w/w przepisom prawa. Obszar objęty wnioskiem położony jest poza terenami Parku Krajobrazowego Gór Słonnych, miasto Sanok wyłączone jest z granic Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Lokalizacja inwestycji nie obejmuje istniejących i projektowanych obszarów Natura 2000 i nie powoduje bezpośredniego i pośredniego wpływu na obszary Natura 2000.

Na terenie objętym wnioskiem nie znajdują się obiekty przyrody ożywionej lub nieożywionej ustanowionej jako pomniki przyrody.

Na przedmiotowym terenie nie funkcjonują żadne inne formy ochrony przyrody, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody.

Według danych PIG w Warszawie obszar objęty wnioskiem leży w terenie udokumentowanych zbiorników wód podziemnych.

**WYNIKI:** Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne nie narusza w/w przepisów odrębnych.

Lokalizacja i warunki realizacji inwestycji objętej wnioskiem winny spełniać wymogi przepisów Prawa budowlanego i aktów wykonawczych do ustawy.

Został spełniony warunek zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy, w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi.



**6.0.** Wyniki analizy terenu objętego wnioskiem, pod kątem przygotowania realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych.

Na działce objętej wnioskiem nie istnieje potrzeba wprowadzania zakazów, nakazów czy ograniczeń zagospodarowania terenu wynikających z przepisów ustawy o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych.

**WYNIKI:** Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne nie znajduje się w obszarze, w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy.

Oznacza to, że został spełniony warunek zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy.

**7.0.** Wyniki analizy planowanego zamierzenia inwestycyjnego pod kątem zgodności z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Sanoka - Uchwała Nr LV/479/22 Rady Miasta Sanoka z dnia 27.01.2022r.

Zgodnie ze „Studium” teren objęty wnioskiem położony jest w obszarze oznaczonym symbolem: U – obszar zabudowy usługowej.

**WYNIKI:** Ustalenia zawarte w decyzji o warunkach zabudowy nie muszą być zgodne z ustaleniami „Studium”.

**8.0.** Wyniki analizy terenu objętego wnioskiem pod kątem zapisów prawa miejscowego zapisanego w Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego.

Działki wnioskowane, położone są w terenach, na których plany uchwalone przed 1 stycznia 1995r. utraciły ważność na mocy art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 1999r., Nr 15 poz. 139 z późn. zm.) z dniem 1 stycznia 2003r.

**WYNIKI:** Dla przedmiotowego terenu nie był sporządzony i uchwalony Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, po dniu 1 stycznia 1995r. a to oznacza, że dla obszarów dla których plany przestrzenne utraciły ważność, warunki zabudowy określa organ samorządowy w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023r., poz. 977).

**9.0.** Wyniki analizy terenu oraz zakresu przedsięwzięcia inwestycyjnego pod kątem uzgodnienia i opiniowania projektu decyzji:

- Projekt decyzji nie podlega uzgodnieniu z:
  1. Ministrem właściwym ds. zdrowia – inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie miejscowości uzdrowiskowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  2. Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie objętym ochroną konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  3. Dyrektorem właściwego Urzędu Morskiego – inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani.
  4. Organem właściwym w sprawie gruntów rolnych i leśnych – inwestycja obejmuje grunty, których pochodzenie mineralne, klasa bonitacyjna i powierzchnia nie daje podstaw do zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o których mowa w przepisach ustawy.



5. Organem administracji geologicznej – inwestycja obejmuje działki poza obszarami narażonymi na osuwanie się mas ziemnych czy powstaniem obrywów skalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Regionalnym Dyrektorem Środowiska w zakresie obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody – inwestycja obejmuje tereny poza granicami Parku Krajobrazowego Gór Słonnych, miasto Sanok wyłączone jest z granic Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, przedsięwzięcie inwestycyjne nie ma bezpośredniego ani pośredniego wpływu na istniejące czy projektowane obszary Natura 2000 istniejącego i projektowanego.
7. Dyrektorem parku narodowego – inwestycja obejmuje działki poza obszarami parków narodowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Wojewodą Podkarpackim, Marszałkiem Województwa Podkarpackiego, Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, Starostą Sanockim, w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego – zakres inwestycji oraz miejsce lokalizacji nie podlega uzgodnieniu w zakresie wyżej opisanym.
9. Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej – inwestycja obejmuje działki poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi.
10. Organem nadzoru górniczego – inwestycja obejmuje działki poza obszarami terenami górnictwymi zgodnie z przepisami odrębnymi.

Projekt decyzji uzgodniono z:

1. Marszałkiem Województwa Podkarpackiego – Geologiem Wojewódzkim - organem właściwym w odniesieniu do udokumentowanych wód podziemnych.
2. Dyrektorem Zarządu Zlewni w Przemysłu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - organem właściwym w sprawach melioracji wodnych.
3. Powiatowym Zarządem Dróg w Sanoku - właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do obszaru przyległego do pasa drogowego.

Wniosek: inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

**Wyniki analizy wykazały, iż nie ma przeszkód prawnych w ustaleniu warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, w formie decyzji administracyjnej, ponieważ spełnione zostały wszystkie warunki przepisów prawa.**



Z up. BURMISTRZA  
*Krzysztof Cwiągala*  
Krzysztof Cwiągala  
Naczelnik Wydziału