

Lesko, dnia 19 lutego 2020 r.

**Analiza**  
**zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 2**  
**Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Lesko 7”**  
**i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami**  
**Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego**  
**Miasta i Gminy Lesko**

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. - Dz. U z 2018 r., poz. 1945, z późn. zm.) przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (zwanego dalej Studium). Zgodnie z art. 27 ww. ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim jest on uchwalany.

Prace nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lesko 7” wynikają ze sporządzonej w 2019 r. „OCENY AKTUALNOŚCI STUDIUM I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY LESKO ORAZ OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY LESKO” przyjętej Uchwałą Nr XIV/104/19 Rady Miejskiej w Lesku z dnia 30 września 2019 r. Na podstawie przedmiotowej analizy wniosków złożonych w okresie od września 2014 roku do czerwca 2019 r. o sporządzenie nowych lub zmianę obowiązujących MPZP stwierdzono, że najwięcej wniosków o zmianę planu miejscowego zostało złożonych do MPZP „Lesko 7”.

W ramach prac nad analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany MPZP „Lesko 7” rozpatrzono wszystkie wnioski dotyczące analizowanego terenu, które wpłynęły od maja 2014 r. do stycznia 2020 r. Każdorazowo przeanalizowano zgodność ze Studium postulowanej zmiany przeznaczenia terenu, obsługę komunikacyjną oraz dostępność do sieci infrastruktury technicznej, uwzględniając również aspekty ekonomiczne, tj. obciążenia finansowe dla Gminy, wiążące się z ewentualnym uznaniem danego wniosku.

Wniosków od mieszkańców gminy o zmianę MPZP „Lesko 7” wpłynęło łącznie piętnaście, w tym jeden został złożony przez grupę osób, niektóre zostały złożone kilkakrotnie przez te same osoby. Znacząca większość wniosków dotyczyła zmiany zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej (o pow. budynków min. 300 m<sup>2</sup>) na zabudowę mieszkalną jednorodziną, nieliczne wnioski dotyczyły zaprojektowania układu komunikacyjnego.

## **GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ I CELE PRZYSTĄPIENIA DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU**

W wyniku przeprowadzonych prac nad analizą zasadności stwierdzono, że uwzględnienia wymagają:

- 1) wnioski dotyczące zmiany zapisu obowiązującego na terenach oznaczonych symbolem MN/RE1 i MN/RE2 – ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA REZYDENCJONALNA, dopuszczającego lokalizację jedynie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących - rezydencjalnych, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 300 m<sup>2</sup>.

Zmiana MPZP dotyczyłaby zmiany zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/rezydencjonalnej o powierzchni budynków min. 300 m<sup>2</sup> na zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

- 2) wniosek dotyczący zmniejszenia pasa terenów zielonych (oznaczonych w MPZP symbolem Zn10) celem dostosowania do stanu faktycznego, gdyż część istniejącego magazynu (powstałego przed opracowaniem przedmiotowego planu) położona jest w obrębie tego pasa zieleni. Dodatkowo Inwestor planuje rozbudowę magazynu w kierunku przedmiotowego pasa zieleni.

Zmiana MPZP wiązałaby się z korektą granic obszaru Zn10 na korzyść terenów oznaczonych symbolem P5, dopuszczających budowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

Mając na uwadze przedstawione powyżej wyniki przeprowadzonej analizy, zmiana nr 2 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Lesko 7” uchwalonego Uchwałą Nr LVII/419/10 Rady Miejskiej w Lesku z dnia 10 listopada 2010 r. powinna obejmować obszar:

- 1) oznaczony symbolem MN/RE1 (numerowany kolejno od MN/RE1.1 do MN/RE1.2) oraz MN/RE2, (numerowany kolejno od MN/RE2.1 do MN/RE2.3)
- 2) oznaczony symbolem Zn10 – Tereny zieleni

## **ANALIZA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY LESKO**

Dokonując analizy zasadności przystąpienia do opracowania zmiany nr 2 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Lesko 7” ustalono, że zmiany przeznaczenia proponowanych terenów **mogą nie być zgodne** z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Lesko, zatwierdzonego Uchwałą Nr XVIII/168/2000 Rady Miejskiej w Lesku z dnia 5 października 2000 r. zmienionego Uchwałą Nr LIII/381/10 Rady Miejskiej w Lesku z dnia 19 lipca 2010 r. oraz Uchwałą Nr XXXVI/277/13 Rady Miejskiej w Lesku z dnia 29 sierpnia 2013 r.

- 1) Teren oznaczony symbolem MN/RE1 (numerowany kolejno od MN/RE1.1 do MN/RE1.2) oraz MN/RE2, (numerowany kolejno od MN/RE2.1 do MN/RE2.3) określony jest w obowiązującym Studium jako:

#### **„OBSZAR ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ TYPU WILLOWEGO M4**

Strefa budownictwa rezydencjalnego na działkach o zwiększonej powierzchni z dużym udziałem zieleni trwałej Zasady działania :

- kształtowanie zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, niskiej intensywności o wysokich standardach estetycznych i użytkowych,
- dopuszczenie do lokalizacji usług nieuciążliwych na wyodrębnionych terenach o przemieszonym użytkowaniu z zapewnieniem wysokiego standardu zabudowy i zagospodarowania terenu,
- określenie racjonalnego układu wewnętrznego ulic i dojazdów równocześnie z udostępnianiem do zabudowy nowych terenów,
- przyjęcie zasad kształtowania form zabudowy (gabaryty, kształt i kolorystyka dachów) tworzenie uporządkowanych linii zabudowy i elementów kompozycji urbanistycznej,
- wyposażenie obszaru w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.”

Ponadto teren MN/RE2.1 w części o powierzchni ok. 2,40 ha położony jest w obszarze określonym w obowiązującym Studium jako:

#### **„OBSZAR ROZWOJU USŁUG KOMERCYJNYCH ZWIĄZANYCH Z TURYSTYKĄ I REKREACJĄ - UC2.2**

▪ Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów:

Tereny zlokalizowane przy głównej trasie komunikacyjnej miasta z przeznaczeniem pod kształtowanie zespołów usług komercyjnych związanych z turystyką i rekreacją, z obiektami kubaturowymi typu: pensjonaty, motele, hotele, gastronomia, punkty obsługi turystyki, itp. oraz polami namiotowymi, kempingowymi i karawaningowymi wraz z zapleczem sanitarno-technicznym i polami do gier sportowych, a także - jako uzupełnienie funkcji – pod lokalizowanie budynków mieszkalnych lub rekreacji indywidualnej w części zachodniej, południowej i południowo-wschodniej obszaru.”

Wnioskowana zmiana polegająca na zmianie przeznaczenia terenów zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej/rezydencjonalnej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną wymagają zmian obowiązującego Studium w zakresie obszaru oznaczonego symbolem M4 - Obszar zabudowy mieszkaniowej typu willowego na obszar zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej (o wyższej intensywności zabudowy).

2) Teren oznaczony symbolem **Zn10 – Tereny zieleni** położony jest w obszarze określonym w obowiązującym Studium jako:

#### **OBSZAR POTENCJALNEGO ROZWOJU WYTWÓRCZOŚCI I USŁUG PU 2**

Zasady działania :

- intensywne wykorzystanie terenów dla lokalizacji nowych zakładów wytwórczych i usługowych o nowoczesnej technologii gwarantującej ochronę środowiska,
- zapewnienie dostępności komunikacyjnej oraz wyposażenie w kompletną infrastrukturę techniczną,
- urządzenie terenów zieleni o funkcjach izolacyjnych wokół obszaru,

- zabezpieczenie potrzeb parkingowych oraz kształtowanie sprawnych układów komunikacji wewnętrznej .

Wnioskowana zmiana jest zgodna z bieżącą polityką przestrzenną Miasta i Gminy Lesko i może być dokonana zgodnie z obowiązującym Studium.

Po dokonaniu analizy ustalono, że proponowane zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Lesko 7” uchwalonego Uchwałą Nr LVII/419/10 Rady Miejskiej w Lesku z dnia 10 listopada 2010 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXVI/278/13 z dnia 29 sierpnia 2013 r., powinny być poprzedzone częściową zmianą Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Lesko, zatwierdzonego Uchwałą Nr XVIII/168/2000 Rady Miejskiej w Lesku z dnia 5 października 2000 r. w zakresie obszaru oznaczonego symbolem M4 - ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ TYPU WILLOWEGO/REZYDANCJONALNEGO.

Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Lesko 7” zostaną sporządzone w zakresie zgodnym z przepisem art. 15 ust. 2 ustawy ww. ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* z uwzględnieniem standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu zmiany ustaleń planu i rysunku, wprowadzonych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Przedmiotowa zmiana planu miejscowego zostanie opracowana na rysunku obowiązującego planu, sporządzonym na kopii mapy w skali 1:1000.

BURMISTRZ  
mgr Adam Snarski

**Informacja**  
**dotycząca materiałów geodezyjnych**  
**do zmiany Nr 2 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Lesko 7”**

przygotowana stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. - Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z późn. zm.)

Zmiana Nr 2 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Lesko 7” w części graficznej zostanie sporządzona na kopii fragmentu obowiązującego rysunku planu w skali 1:1000, pochodzącej z państwowych zasobów geodezyjnych i kartograficznych Starostwa Powiatowego w Lesku, co jest zgodne z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. - Dz.U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.)

Lesko, dnia 19 luty 2020 r.

BURMISTRZ

mgr Adam Snarski

**Niezbędny zakres prac planistycznych  
do zmiany Nr 2 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Lesko 7”**

przygotowany stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. - Dz.U. z 2018r., poz. 1945, z późn. zm.)

- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe sporządzone dla potrzeb Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Lesko 7”, sporządzone na podstawie art. 72 ust. 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – *Prawo ochrony środowiska* (Dz.U. z 2019 r., poz. 1396, z późn. zm.) przez Podkarpackie Biuro Planowania Przestrzennego w Rzeszowie Oddział Zamiejscowy w Krośnie – może wymagać uaktualnienia w zakresie terenu przeznaczonego do zmiany.
- Dla obszaru objętego Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego „Lesko 7” zostało sporządzone opracowanie przyrodnicze, które zostanie wykorzystane do przedmiotowej zmiany planu miejscowego.
- Prognoza oddziaływania na środowisko, sporządzona zostanie w ramach przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do przedmiotowej zmiany planu zgodnie z art. 51 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko* (t.j. - Dz.U. z 2018 r. poz. 2081, z późn. zm.), po wcześniejszym uzgodnieniu z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Krośnie i Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie.
- Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzona zostanie stosownie do art. 17 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.), zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587).

BURMISTRZ  
  
mgr Adam Snarski

Lesko, dnia 19 luty 2020 r.