

UZASADNIENIE
do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
„Lesko 9”

- na etapie ponownego wyłożenia-

Przedmiotowy projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Lesko 9” zwany dalej projektem Planu, jest konsekwencją podjętej przez Radę Miejską w Lesku uchwały nr LXXXIII/556/23 z dnia 27 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Lesko 9”.

Stosownie do art.14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.) w związku z art. 67 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz.1688), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, poprzedzone zostało wykonaniem analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i analizy stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Lesko. W analizach tych uznano, że istnieje uzasadniona potrzeba i konieczność sporządzenia planu. Ponieważ nie stwierdzono zgodności pomiędzy ww. dokumentami, przystąpiono również do opracowania Zmiany nr 4 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Lesko.

Obszar objęty projektem Planu położony jest w miejscowości Lesko, obręb: Wola Postołowa.

Sporządzenie Planu podyktowane zostało zamierzeniami inwestycyjnymi Starostwa Powiatowego w Lesku oraz koniecznością wprowadzenia nowych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru, dla którego obowiązują obecnie ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Lesko 7”, uchwalonego Uchwałą nr LVII/419/10 Rady Miejskiej w Lesku z dnia 10 listopada 2010 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 15, poz. 364 z dnia 15 lutego 2011 r. z późn.zm. oraz potrzebą objęcia ustaleniami Planu terenów dotychczas nim nieobjętych. Sporządzenie Planu ma umożliwić dalszy rozwój gminy Lesko jak i powiatu leskiego oraz ma w pełni odpowiadać obecnym wymogom prawnym. Poprzez opracowanie Planu możliwe będzie ustalenie nowych zasad zagospodarowania, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania obszaru objętego Planem oraz wprowadzenie ich tam, gdzie do tej pory nie obowiązywał plan miejscowy.

Projekt Planu obejmuje obszar o powierzchni około 110 ha w granicach wskazanych w części graficznej planu,

W obszarze objętym projektem Planu wyznacza się

- tereny usług – oznaczone w części graficznej planu symbolami 1U i 2U;
- teren zieleni urządzonej – oznaczony w części graficznej planu symbolem 1ZP;
- teren ujęcia wód – oznaczony w części graficznej planu symbolem 1IWU;
- teren lasu – oznaczony w części graficznej planu symbolem 1L;
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone w części graficznej planu symbolami 1WS i 2WS;
- tereny dróg lokalnych – oznaczone w części graficznej planu symbolami 1KDL i 2KDL.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w miesiącu wrześniu 2023 r., a następnie w miesiącu lipcu 2024 r. został przedstawiony do opiniowania i uzgodnienia uzyskując pozytywne opinie i uzgodnienia właściwych organów i instytucji. Następnie został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 14 października 2024 r. do 8 listopada 2024 r. i w ustalonym terminie składania uwag do 29 listopada 2024 r. wpłynęło 137 uwag. Działając na mocy art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Gminy Lesko „ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, ważył 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” i w dniu 19 grudnia 2024 r. rozpatrzył złożone uwagi

uwzględniając część z nich. W związku z uwzględnieniem części uwag dokonano korekty zapisów planu oraz dokonano ponownie uzgodnienia i zaopiniowania projektu Planu z właściwymi organami.

W chwili obecnej projekt planu podlega ponownemu wyłożeniu do publicznego wglądu, w ramach którego odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Do projektu planu w czasie wyłożenia i w terminie określonym do składania uwag można wnosić uwagi.

Część graficzna projektu Planu będąca integralną częścią uchwały obejmuje załącznik nr 1 – wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000. Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* do uchwały uchwalającej plan załącza się wymagane załączniki, tj. załącznik stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Planu (zostanie sporządzony jeżeli uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Planu nie zostaną uwzględnione), załącznik stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (zostanie sporządzony na etapie przekazania projektu planu do uchwalenia przez Radę Gminy), załącznik stanowiący dane przestrzenne w wersji cyfrowej stosownie do art. 67a ust. 5 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* zostanie załączony do uchwały uchwalającej plan.

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Lesko 9” jest zgodny z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Lesko uchwalonego Uchwałą Nr XVIII/168/2000 Rady Miejskiej w Lesku z dnia 5 października 2000 roku z późn. zm.

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Lesko 9” uwzględnia kierunki zagospodarowania oraz inne zapisy określone w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Lesko, tym samym nie narusza jego ustaleń i jest z nim zgodny.

Projekt Planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą finansową, został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie aktami prawnymi w tym: ustawą o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, ustawą z dnia 3 października 2008r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz.U. 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) i rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U. 2021 r., poz. 2404).

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*: „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, 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 uwzględniania uniwersalnego projektowania;
3. wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.”

Ad. 1

Art. 1 ust. 2. *W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:*

- 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Struktura przestrzenna została zaprojektowana z zachowaniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. art. 15 ust. 2 określającego obowiązkowy zakres ustaleń planu oraz art. 15 ust. 3 dopuszczalny zakres ustaleń w zależności od potrzeb. Ustalone projektem Planu parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy są tymi elementami planu, które służą ustawowemu wymogowi zachowania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Wskaźnik terenów biologicznie czynnych oraz wskaźniki minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy kształtują przestrzeń przyrodniczą terenu objętego projektem Planu. Zapisy planu są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Lesko.

- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Ustalenia przedmiotowego projektu Planu kształtują ład przestrzenny. Projekt Planu uwzględnia wnioski z prognozy oddziaływania na środowisko projektu Planu. Audyt krajobrazowy województwa podkarpackiego nie został jeszcze opracowany, więc nie uwzględnia się w projekcie Planu jego ustaleń. Kształtowanie walorów architektonicznych i krajobrazu polegać będzie na nienaruszaniu ustaleń zawartych w projekcie Planu.

- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
Ustalenia projektu Planu uwzględniają wymogi z zakresu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Na obszarze objętym ustaleniami projektu Planu zabrania się realizacji inwestycji, której uciążliwość wykraczałaby poza granicę terenu lub granice własności podmiotu prowadzącego działalność, na którym przedsięwzięcie będzie realizowane oraz ustala się stosowanie rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności przewidzianej planem, w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego. Zapisy projektu Planu zawierają ustalenia dotyczące odpowiedniej gospodarki ściekami, gromadzenia i usuwania odpadów oraz zaopatrzenia w wodę. Biorąc pod uwagę rodzaj i skalę planowanego przedsięwzięcia oraz jego lokalizację i zasięg oddziaływania, jak również działania podejmowane w celu minimalizacji skutków jego realizacji oraz zaproponowane warunki realizacji przedsięwzięcia uznano, że realizacja ustaleń zapisanych w projekcie Planu nie wpłynie negatywnie na środowisko gruntowo-wodne, w tym nie będzie stanowiła zagrożenia dla celów środowiskowych wyznaczonych dla jednolitych części wód. Obszar objęty projektem Planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
Na obszarze objętym projektem Planu brak jest terenów i obiektów podlegających ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
W tym planie nie ma tych obszarów możliwymi zagrożeniami mogą być ponadto uciążliwości związane z pogorszeniem środowiska akustycznego w trakcie realizacji ustaleń projektu planu. Realizacja ustaleń projektu Planu nie spowoduje zagrożenia dla zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zapewnione zostały poprzez dopuszczenie lokalizacji miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
Ustalenia projektu Planu określają optymalne przeznaczenie terenów, wynikające z istniejącego i planowanego sposobu zagospodarowania, własności terenów oraz są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Lesko. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy jak również określone w projekcie Planu wskaźniki zagospodarowania terenów mają służyć efektywnemu i ekonomicznemu wykorzystaniu przestrzeni.
- 7) prawo własności;
Regulacje zawarte w projekcie Planu nie naruszają prawa własności. Obszar objęty projektem Planu jest własnością Powiatu Leskiego i Skarbu Państwa. Zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag) również mają na celu poszanowanie prawa własności.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
Projekt Planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów. W ramach procedury sporządzania projektu Planu zawiadomiono właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków oraz dokonano uzgodnień.
- 9) potrzeby interesu publicznego;
Projekt Planu nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na interes publiczny. Interes publiczny reprezentowany jest przez organy administracji publicznej, których wnioski zostały w projekcie Planu uwzględnione.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Projekt Planu uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalając zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki odpadami, zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowo-roztopowych, elektroenergetyki, zaopatrzenia w ciepło oraz w sieci teletechniczne.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem Planu wynika ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W trakcie procedury Burmistrz Miasta i Gminy Lesko jako organ opracowujący projekt Planu podał do publicznej wiadomości:

- informację o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu Planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do projektu Planu, w terminie 21 dni od daty ukazania informacji. Informacja o przystąpieniu do sporządzenia Planu została ogłoszona w prasie miejscowej, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Lesko. Wnioski można było składać pisemnie na adres Urzędu lub w postaci elektronicznej za pomocą poczty elektronicznej lub przez platformę ePUAP;
- informację o wyłożeniu projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Informacje o wyłożeniu projektu Planu zostały ogłoszone w prasie miejscowej przez obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Lesko. We wszystkich wyżej wymienionych informacjach podano miejsce, w którym projekt Planu był wyłożony do publicznego wglądu, termin wyłożenia, termin dyskusji publicznej oraz formę, miejsce i termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi do projektu Planu. W ramach wyłożenia projekt Planu miejscowego w ustalonym okresie wyłożenia był udostępniony w formie papierowej oraz opublikowany na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Lesko. Uwagi do projektu planu można było składać w formie papierowej lub elektronicznej w terminie od 14 października do 29 listopada 2024 r.
- informację o ponownym wyłożeniu projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Informacje o ponownym wyłożeniu projektu Planu zostały ogłoszone w prasie miejscowej przez obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Lesko. We wszystkich wyżej wymienionych informacjach podano miejsce, w którym projekt Planu będzie ponownie wyłożony do publicznego wglądu, termin wyłożenia, termin dyskusji publicznej oraz formę, miejsce i termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnieść uwagi do projektu Planu. W ramach ponownego wyłożenia projekt Planu miejscowego w ustalonym okresie wyłożenia będzie udostępniony w formie papierowej oraz opublikowany na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Lesko. Uwagi do projektu planu można będzie składać w formie papierowej lub elektronicznej.

12) zapewnienie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Jawność i przejrzystość procedur planistycznych sporządzania projektu Planu jest realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sposób dokumentowania prac planistycznych jest prowadzony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2021 r., poz. 2404).

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalenia projektu Planu w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej uwzględniają również zasady zaopatrzenia w wodę.

Art. 1 ust.3.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ 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.

Celem opracowania Planu jest umożliwienie wprowadzenia uporządkowanej zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z aktualnymi zamierzeniami inwestycyjnymi dla tego terenu. Ustalając przeznaczenie terenów i określając sposób ich zagospodarowania rozważono interes publiczny i interes prywatny, w tym wnioski zgłaszane przez właściciela terenu i organy administracji publicznej. Wzięto również pod uwagę analizy środowiskowe zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu Planu, w aktualnym opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia Planu a także analizy uwzględnione w zapisach Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Lesko.

W wyniku ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia Projektu Planu nie wpłynął żaden wniosek. W ustalonym terminie do składania uwag wpłynęło 137 uwag.

Art. 1 ust.4

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez (...).

Zainwestowanie obszaru objętego projektem Planu zgodnie z jego ustaleniami stanowić będzie harmonijne uzupełnienie istniejącej zabudowy z zachowaniem funkcji terenu. Ustalenia projektu Planu, stosownie do art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniają wymagania ładu przestrzennego i wpłyną na efektywne gospodarowanie przestrzenią.

Ad. 2

zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art., 32 ust 2 oraz sposób uwzględniania uniwersalnego projektowania.

Przedmiotowa uchwała realizuje ustalenia przyjęte uchwałą Nr XIV/104/19 Rady Miejskiej w Lesku z dnia 30 września 2019 r. w sprawie aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Lesko. W ramach analizy przeprowadzonej uznano, że ze względu na złożone wnioski o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz brak pojedynczych obligatoryjnych elementów wynikających z przepisów prawa niniejszy plan miejscowy został uznany za częściowo nieaktualny. Ponadto stosownie do przepisu art.14 ust. 5ww. ustawy, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego Planu, poprzedzone zostało wykonaniem analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia projektu planu i analizy stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Lesko. W analizach tych uznano, że istnieje uzasadniona potrzeba i konieczność sporządzenia Planu.

Ad. 3.

wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu Planu prognozy skutków finansowych należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wskazuje, że realizacja ustaleń projektu Planu wpłynie pozytywnie na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.

W wyniku realizacji ustaleń Planu, ewentualne koszty jakie może ponieść gmina mogą być związane z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Prognozowane korzyści z tytułu uchwalenia Planu wynikać będą z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości, wzrostu udziału w podatkach od dochodów osobistych (PIT) w przypadku powstawania nowych miejsc pracy, udziału w podatkach przedsiębiorstw (CIT), wpływów z tytułu opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w przypadku sprzedaży nieruchomości w okresie 5 lat od uchwalenia planu. Realizacja planowanych inwestycji w obszarze objętym projektem Planu przyczyni się do zwiększenia atrakcyjności turystycznej gminy Lesko, co może przynieść wymierne korzyści dla budżetu gminy. Ponadto ustalenia projektu Planu umożliwią zainwestowanie terenu zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

Burmistrz Miasta i Gminy Lesko