

PROTOKÓŁ Nr 1/2023
z posiedzenia Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej
z dnia 27 września 2023 r.

I. Przedmiot posiedzenia Komisji.

W dniu 27 września 2023 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Lesku (zwanej dalej GKU-A), którego przedmiotem było zaopiniowanie:

- 1) projektu zmiany nr 4 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Lesko,
- 2) projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Lesko 9”.

opracowanych przez zespół urbanistów w osobach: Alicja Janiczek, Elżbieta Janiczek i Anna Hawaj w ramach realizacji umowy Nr 249/2023 z dnia 28.08.2023 r.

Podstawa prawna: art. 11 pkt 4 i art. 17 pkt 6a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. – Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.).

Podstawa formalna:

- pismo Burmistrza Miasta i Gminy Lesko, znak: PGŚ.6720.1.2021 i PGŚ.6721.1.2023 z dn. 18.09.2023 r. w sprawie zaopiniowania projektu zmiany nr 4 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Lesko oraz projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Lesko 9”;
- zawiadomienie Przewodniczącego Gminnej Komisji U-A o zwołaniu posiedzenia Komisji z dnia 19.09.2023 r..

II. Uczestnicy posiedzenia.

W posiedzeniu uczestniczyli:

- P. Łukasz Woźniczak – Przewodniczący Komisji
- P. Małgorzata Puchyr – Członek komisji
- P. Edyta Wojtowicz – Wojdanowska – Członek Komisji
- P. Barbara Kucharska – Członek Komisji
- P. Tomasz Mądry – Członek Komisji

Lista obecności – stanowi załącznik nr 1 do protokołu.

III. Przebieg posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia Komisji przez Przewodniczącego Komisji, który przywitał uczestników posiedzenia GKUA oraz przedstawił cel spotkania.
2. Stwierdzenie prawomocności posiedzenia przez Przewodniczącego Komisji.
Na podstawie liczby członków Komisji uczestniczących w posiedzeniu Przewodniczący stwierdził zachowanie quorum, określonego w § 3 ust. 7 regulaminu pracy Komisji.
W posiedzeniu Komisji uczestniczyło pięciu, spośród powołanych 7 członków Komisji.
3. Prezentacja tematu posiedzenia Komisji.
Tematem posiedzenia było zaopiniowanie:
 - 1) projektu zmiany nr 4 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Lesko wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
 - 2) projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Lesko 9” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Problematykę projektów obu opracowań przedstawiła P. Barbara Kucharska – członek komisji, która poza tym poinformowała Komisję na jakim etapie jest aktualnie procedura planistyczna oraz dotychczasowe ustalenia i uwagi zgłoszone Wykonawcy w imieniu Burmistrza Miasta i Gminy Lesko przez pracowników wydz. merytorycznego odpowiedzialnego za przebieg procedury planistycznej, na etapie opracowywania ww. opracowań.

Podczas posiedzenia członkowie Komisji przeanalizowali treść projektów opracowań, a następnie zgłaszali swoje uwagi i zastrzeżenia do projektów dokumentów.

IV. Dyskusja członków Komisji:

W dyskusji nad projektami zmiany nr 4 Studium i MPZP Lesko 9 głos zabrali wszyscy członkowie Komisji.

W pierwszej kolejności Pani Małgorzata Puchyr zgłosiła potrzebę opracowania na nowo w znacznie szerszym zakresie niż dotychczas – jako oddzielnego dokumentu – analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy Lesko wraz z bilansem terenów przeznaczonych pod analizę odnoszącą się do terenu całej gminy. Dokument ten jest bardzo istotny, gdyż stanowił będzie podstawę do ustaleń zmiany Studium.

Odnośnie projektu Studium członkowie Komisji, wnieśli jeszcze pojedyncze uwagi w kwestii błędów literalnych, oczywistych omyłek dot. zapisów m.in. wody Q1%, itp. Ustalono wspólnie, że pozostałe uwagi wynikać będą ściśle z zastrzeżeń wniesionych do proj. MPZP Lesko 9, gdyż będą musiały być spójne zapisy obu tych dokumentów, dlatego w dalszej części obrad członkowie Komisji skupili się na ustaleniach w sprawie proj. MPZP Lesko 9.

Odnośnie projektu planu miejscowego Lesko 9, poruszono w dyskusji następujące tematy i zgłoszono następujące uwagi:

1. największe zastrzeżenia wszyscy członkowie Komisji wnieśli odnośnie konstrukcji uchwały, w § 2 ust. 1 proj. planu wyznaczony został teren usług turystyki **lub** usług sportu i rekreacji **lub** usług kultury i rozrywki – oznaczony w części graficznej planu symbolem **1UT-US-UK**; z uwagi na to, że każdy z wyżej podanych rodzajów przeznaczenia terenu odznaczał się będzie inną i zupełnie odmienną formą zabudowy, członkowie Komisji zawnioskowali, aby zmienić formę uchwały poprzez wyznaczenie na zał. graficznym planu oddzielnych konturów do wyznaczonych 3 obszarów, natomiast w treści uchwały wykazać oddzielne ustalenia sposobu zagospodarowania dla każdego obszaru;
2. należy doprecyzować lub konkretnie wskazać urządzenia wykorzystujące alternatywne źródła energii; należy doprecyzować w pkt 3b że dopuszczalna moc 500 kW dotyczy całego terenu objętego planem; dotychczasowe zapisy w tym zakresie są zbyt ogólnikowe i budziły wątpliwości w interpretacji ich zapisów przez członków Komisji już na etapie projektu planu;
3. nie wyraża się zgody na projektowanie dróg publicznych gminnych na terenie objętym opracowaniem;
4. zasugerowano, aby z uwagi na duży obszar powierzchniowy objęty planem rozwiązać i wskazać na rysunku planu układ komunikacji wewnętrznej obsługującej poszczególne kontury o funkcjach wskazanych w planie UT, US, UK;
5. zakwestionowano zapisy odnośnie wskaźników dotyczących miejsc postojowych:
 - a) nie do przyjęcia jest zapis „2 miejsca postojowe na 500 m² powierzchni użytkowej budynków (dla samochodów korzystających z usług)”, to stanowczo za mało, a gmina nie będzie w stanie budować miejsc parkingowych w innym miejscu na potrzeby obsługi tego terenu;
 - b) przyjęty wskaźnik 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych jest nierealny, bo w dzisiejszych czasach każdy zatrudniony przyjeżdża swoim samochodem;
 - c) ilość miejsc postojowych należy dostosować do poszczególnych funkcji, przyjmując:
 - minimum 1 miejsce postojowe na 1 zatrudnionego (dla samochodów osobowych pracowników);
 - minimum 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej budynku;
 - w przypadku hoteli - ilość miejsc postojowych dostosować do ilości miejsc noclegowych, tj.: 1 miejsce postojowe na 1-2 miejsc hotelowych.
6. w zakresie odprowadzania ścieków – nie dopuszcza się budowy zbiorników bezodpływowych i indywidualnych oczyszczalni ścieków; teren objęty planem graniczy bezpośrednio z obszarem aglomeracji Lesko o równoważnej liczbie mieszkańców 9829 wraz z komunalną oczyszczalnią ścieków w miejscowości Lesko;
7. w zakresie zaopatrzenia w ciepło – z uwagi na uchwalony przez Sejmik Województwa Podkarpackiego Program Ochrony Powietrza dla strefy podkarpackiej oraz ograniczenia i wymogi z niego wynikające – zaproponowano, aby wprowadzić zapisy mówiące wprost o zastosowaniu (a nie tylko jako

- preferowane) wysokosprawnych źródeł ciepła w kotłowniach lokalnych oraz indywidualnych systemach grzewczych, które spełniać będą kryteria i wymogi wynikające z obowiązujących na terenie województwa podkarpackiego przepisów prawa w tym zakresie;
8. wniesiono zastrzeżenia co do wielkości minimalnej powierzchni działki budowlanej – wyznaczonej w projekcie planu na poziomie 1000 m² , zważywszy na rodzaj i charakter planowanej zabudowy, uznano, że jest to zbyt mała wielkość, należy dostosować wielkość działki do funkcji w nowo wydzielonych konturach dla każdego obszaru UT, US, UK oddzielnie,
9. w § 10:
- należy wyznaczyć przeznaczenie podstawowe dla trzech odrębnych obszarów i dla każdego obszaru oddzielnie wskazać ustalenia szczegółowe,
 - z uwagi na brak w opracowaniu „słowniczka”, należy doprecyzować zapisy co należy rozumieć pod pojęciem: obiekty budowlane służące realizacji usług publicznych, obiekty budowlane o funkcji biurowej, sanitarnej, hotelowej, socjalno-administracyjnej, obiekty budowlane służące realizacji usług nieuciążliwych,
 - niedoprecyzowany jest zapis dotyczący miejsc organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych
 - maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej na poziomie 4,0 jest zbyt wysoka, maksymalna intensywność zabudowy nie powinna przekraczać 2,0 i powinna być dostosowana do wyznaczonych obszarów;
 - wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej na poziomie 70 % jest zbyt wysoka – nie powinna przekraczać 30% i powinna być dostosowana do obszarów wyznaczonych w opracowaniu,
 - maksymalna wysokość budynków powinna być dostosowana do poszczególnych funkcji, rodzaju budynków i budowli, wskazana w projekcie opracowania maksymalna wysokość na poziomie 60 m dla budynków usługowych jest nie do przyjęcia,
 - należy określić minimalny spadek głównych połaci dachu,
 - na terenie gminy nie dopuszcza się dachów płaskich
10. odnośnie obszaru 1WS, o którym mowa w § 11 ust. 2 – podniesiono uwagę, że na obszarze tym obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem wskazanych w projekcie uchwały, dodatkowo zasugerowano, aby :
- nie ograniczać pomostów tylko do kajaków,
 - nie dopuszczać promenad z elementami parku rozrywki (parku linowego) itp.

V. Wnioski z dyskusji.

W oparciu o przeprowadzoną dyskusję oraz uwagi i zastrzeżenia członków Komisji zgłoszone podczas posiedzenia, ustalono że:

- 1) projekt zmiany nr 4 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Lesko wraz z prognozą oddziaływania na

środowisko - zostaje **zaopiniowany negatywnie**.

Opinia GKU-A nr 1/2023 z dnia 27 września 2023 r. stanowi załącznik nr 2 do niniejszego Protokołu.

- 2) projekt MPZP Lesko 9 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – zostaje **zaopiniowany negatywnie**,

Opinia GKU-A nr 2/2023 z dnia 27 września 2023 r. stanowi załącznik nr 3 do niniejszego Protokołu.

Równocześnie podniesiono, że oba ww. projekty zarówno zmiany Studium i MPZP Lesko 9 mogą uzyskać pozytywne opinie, pod warunkiem uwzględnienia uwag i zastrzeżeń zgłoszonych przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Lesku w niniejszej opinii.

VI. Załączniki do niniejszego protokołu:

Załącznik nr 1 – Lista obecności

Załącznik nr 2 - Opinia GKU-A nr 1/2023 z dnia 27 września 2023 r. w sprawie projektu zmiany nr 4 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Lesko

Załącznik nr 3 - Opinia GKU-A nr 2/2023 z dnia 27 września 2023 r. w sprawie projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Lesko 9”

Na tym protokół zakończono i podpisano.


Protokół sporządzono w 4 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

1. 1 egz. - dla Burmistrza Miasta i Gminy Lesko,
2. po 1 egz. – do dokumentacji planistycznej: zmiany nr 4 Studium i MPZP Lesko 9
3. doteczki z działalności GKU-A

Protokół sporządziła: Barbara Kucharska

Podpis Przewodniczącego Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej :

1. 
.....
/Przewodniczący Komisji/

2. 
.....
/Protokolant/

Zatwierdził:


.....
/Burmistrz Miasta i Gminy Lesko/