

Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu Zmiany Nr 2 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Lesko

Podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia Zmiany Nr 2 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Lesko miało na celu zmianę przeznaczenia części obszaru, oznaczonego w studium symbolem PU2 (obszar potencjalnego rozwoju wytwórczości i usług) na obszar potencjalnego rozwoju usług publicznych. Obszar objęty przedmiotową zmianą Studium zlokalizowany przy drodze publicznej powiatowej relacji Załuż-Lesko (ul. Stawowej) i drodze publicznej gminnej (ul. Przemysłowej), aktualnie nie jest zainwestowany i nie użytkowany rolniczo, ale ze względu na intensywne zainwestowane jego sąsiedztwa (zabudowa: mieszkaniowa jedno-rodzinna i budynki mieszkalne wielorodzinne, zabudowa usługowa i przemysłowa) oraz korzystne połączenia komunikacyjne i dostęp do infrastruktury technicznej, istnieje presja na zmianę przeznaczenia tych terenów. Dla znacznej części przedmiotowego terenu (dla działki o nr ewid. gr. 1402/7) została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedsięwzięcia polegającego na: budowie budynku administracyjnego Komendy Powiatowej Policji w Lesku wraz z obiektami towarzyszącymi oraz infrastrukturą. W związku z planowaną inwestycją niezbędna była zmiana przeznaczenia terenu i zmiana zapisów ustaleń obowiązującego studium.

Kierunki rozwoju gminy określone w przedmiotowej zmianie Studium stanowią wytyczne dla prawidłowego zagospodarowania tych terenów, w szczególności przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W obszarze sporządzonej Zmianie Nr 2 Studium przyjęto rozwiązania i ustalenia w zakresie:

1. Kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów:

Zmieniono przeznaczenie części obszaru, oznaczonego w dotychczas obowiązującym studium symbolem PU2 (obszar potencjalnego rozwoju wytwórczości i usług) na obszar potencjalnego rozwoju usług publicznych, oznaczony na rysunku zmiany studium symbolem: UC1.1, ze szczególnym uwzględnieniem usług administracyjnych.

2. Kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

Na obszarze Zmiany Nr 2 Studium określono podstawowe przeznaczenie i użytkowanie terenów oraz przeznaczenie dopuszczające jako uzupełnienie jego funkcji, oraz zasady regulacji ładu przestrzennego, wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy oraz wytyczne określenia tych wymagań w planie miejscowym.

3. Zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego:

Dla obszaru objętego Zmianą Nr 2 Studium określono: zasady ochrony terenów wartościowych pod względem ekologicznym (wzdłuż cieków wodnych), sposób zabezpieczenia środowiska przed degradacją oraz minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla tego obszaru.

4. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na przedmiotowym obszarze zmiany studium, nie występują stanowiska archeologiczne, i inne obiekty ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków czy dóbr kultury współczesnej.

5. Kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

Określono kierunki i zasady obsługi komunikacyjnej terenów i ich włączenia do istniejącej sieci dróg publicznych oraz obsługi terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

6. Obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

Na obszarze objętym przedmiotową Zmianą Nr 2 Studium rozmieszczone będą inwestycje o charakterze publicznym lokalnym, głównie usługi administracyjne (np. obiekty Komendy Powiatowej Policji w Lesku).

7. Obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1:

Na obszarze objętym przedmiotową Zmianą Nr 2 Studium nie wyznaczono takich obszarów.

8. Obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² oraz obszarów przestrzeni publicznej:

Na obszarze objętym przedmiotową Zmianą Nr 2 Studium nie wyznaczono takich obszarów.

9. Obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:

Na wyznaczonym obszarze gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

10. Kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:

Z uwagi na zanik rolniczej funkcji terenu i zapotrzebowanie funkcji miejskiej, obszar nie wykorzystywany rolniczo przeznaczono pod zainwestowanie.

11. Obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych:

Nie dotyczy obszaru objętego zmianą.

12. Obiektów i obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny:

Nie dotyczy obszaru objętego zmianą.

13. Obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujących na nich ograniczeń prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz. 412, oraz z 2002r. nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271):

Nie dotyczy obszaru objętego zmianą.

14. Obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji:

Nie dotyczy obszaru objętego zmianą.

15. Granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych:

nie dotyczy obszaru objętego zmianą.

16. Innych obszarów problemowych, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie:

Na obszarze objętym zmianą nie wyznaczono obszarów potencjalnie problemowych.

Zmiana przeznaczenia obszaru nie zainwestowanego, ale w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych, pod rozwój nowych inwestycji głównie o charakterze publicznym - administracyjnym, dobrze skomunikowanych, będących przedmiotem Zmiany Nr 2 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Lesko, stwarza szanse dalszego rozwoju miasta i gminy.