

ZARZĄD MIASTA I GMINY LESKO

PODKARPACKIE BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
W RZESZOWIE

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY LESKO

**CZ. II KIERUNKI
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
POLITYKA PRZESTRZENNA**

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XVIII/168/2000
Rady Miejskiej w Lesku
z dnia 5 października 2000 roku

***ZMIANA NR 2 STUDIUM
TEKST JEDNOLITY STUDIUM***

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Lesku
z dnia

Zmianę nr 2 w tekście ustaleń Studium wprowadzono kursywą
i ujęto w ramkę (do uzgodnienia, opiniowania i wyłożenia do
publicznego wglądu oznaczono kolorem czerwonym)

**PODKARPACKIE BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO W RZESZOWIE
ODDZIAŁ ZAMIEJSCOWY W KROŚNIE**

Dyrektor : mgr inż. arch. Adam Kardyś
Kierownik Oddziału: mgr Ryszard Pytlowany

Autorzy Studium :
Główny projektant :

Zespół autorski: inż. Elżbieta Janiczek
- demografia, rynek pracy, infrastruktura społeczna
mgr inż. Lucyna Zymyn - ochrona środowiska
mgr inż. arch. Aleksander Filepowicz
- dziedzictwo kulturowe
mgr inż. Wiesław Centka
- rolnictwo, leśnictwo, ochrona gruntów
mgr inż. Józef Stefan - komunikacja
mgr inż. Wiesław Bocianowski - infrastruktura techniczna
mgr inż. Lidia Bogucka - infrastruktura techniczna
Opracowanie graficzne: Henryka Antoniewicz
Alicja Janowska
Anna Stepek.

***WYKONAWCA ZMIANY NR 1 STUDIUM
PODKARPACKIE BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO W RZESZOWIE
ODDZIAŁ ZAMIEJSCOWY W KROŚNIE***

*Dyrektor PBPP: mgr inż. arch. Ewa Młodochowska
Kierownik Oddziału: mgr inż. arch. Iwona Skomił
Autorzy Studium: inż. Anna Potoczny
mgr inż. arch. Marta Guzik*

*Zespół autorski: mgr inż. Lucyna Zymyn
inż. Elżbieta Janiczek
inż. Justyna Sieniawska
Alicja Janowska*

WYKONAWCA ZMIANY NR 2 STUDIUM

Autor: mgr inż. arch. Marta Guzik

*Zespół autorski: mgr inż. Anna Hawaj
mgr inż. Lidia Bogucka
inż. Elżbieta Janiczek*

SPIS TREŚCI:

<i>Wprowadzenie do Zmiany Nr 1 Studium.....</i>	<i>str. 4</i>
<i>Wprowadzenie do Zmiany Nr 2 Studium.....</i>	<i>str. 5</i>
I. Wstęp.....	str. 6
II. Misja rozwoju.....	str. 6
III. Kierunki zagospodarowania przestrzennego	str. 7
IV. Ochrona środowiska przyrodniczego i kulturowego	str. 36
V. Zasady rozwoju elementów komunikacji i infrastruktury technicznej	str. 41
VI. Instrumenty realizacji polityki przestrzennej miasta i gminy Lesko.....	str. 48

Wprowadzenie do Zmiany nr 1 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Lesko

Obszar i zakres przedmiotowej Zmiany Nr 1 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Lesko określa uchwała Rady Miejskiej w Lesku Nr XXI/155/08 z dnia 28 kwietnia 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Lesko.

Obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Lesko zostało uchwalone Uchwałą Nr XVIII/168/2000 Rady Miejskiej w Lesku z dnia 5 października 2000r., w brzmieniu ustalonym w załącznikach nr 1 i nr 2 do tej uchwały, gdzie załącznik nr 1 stanowi część tekstową (Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego), a załącznik nr 2 część graficzną (Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego).

Zmiana Studium w zakresie powyższej uchwały została opracowana zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), uwzględniając wnioski i uwagi złożone przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania, w wyniku przeprowadzonych uzgodnień i opinii.

Uwarunkowania społeczno-gospodarcze, przyrodnicze, stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej oraz aktualnie obowiązujące przepisy prawa warunkowały ustalenia zmian kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego w obszarze przedmiotowej zmiany Studium.

Wprowadzone zmiany dotyczą następujących zagadnień:

- 1) zmiany przeznaczenia terenów wzdłuż drogi krajowej regionalnej nr 84 relacji Sanok - Ustrzyki Dolne – Krościenko – granica państwa z terenów użytków rolnych, nie użytkowanych rolniczo, pod usługi o charakterze komercyjnym, w tym: rekreacji, wypoczynku i obsługi ruchu turystycznego, mające na celu zatrzymanie potencjalnych turystów i zaoferowanie im szerokiego zakresu usług;
- 2) ustalenia szczegółowych zasad zagospodarowania i kierunków działania dla części terenów położonych pomiędzy drogą krajową regionalną, a drogą powiatową relacji Załuż – Lesko, przeznaczonych pod zorganizowaną działalność inwestycyjną usług wypoczynku;
- 3) poszerzenia terenów, przy drodze powiatowej relacji Załuż – Lesko, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z towarzyszącą funkcją handlową i usługową, kosztem terenów aktualnie nie użytkowanych rolniczo; tereny te stanowiąc będą dopełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, istniejącej i rezerwowanej w Studium, wsi Łukawica i Jankowce;
- 4) poszerzenia terenów zabudowy przemysłowej przy drodze powiatowej relacji Załuż – Lesko i projektowanej drodze obwodowej miasta.

Ustalenia Studium, w obszarze objętym przedmiotową zmianą, dotyczące urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej oraz realizacji polityki przestrzennej pozostają bez zmian.

Wprowadzenie do Zmiany Nr 2 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Lesko

Obszar i zakres przedmiotowej Zmiany Nr 2 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Lesko określa uchwała Rady Miejskiej w Lesku Nr XXV/194/12 z dnia 18 września 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zmiany Nr 2 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Lesko.

Obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Lesko zostało uchwalone Uchwałą Nr XVIII/168/2000 Rady Miejskiej w Lesku z dnia 5 października 2000r., i zmienione Uchwałą Nr LIII/381/10 Rady Miejskiej w Lesku z dnia 19 lipca 2010r.

Zmiana Studium w zakresie powyższej uchwały została opracowana zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.), uwzględniając wnioski i uwagi złożone przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania, w wyniku przeprowadzonych uzgodnień i opinii.

Uwarunkowania społeczno-gospodarcze, przyrodnicze, stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej oraz aktualnie obowiązujące przepisy prawa warunkowały ustalenie zmian kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego w obszarze przedmiotowej Zmiany Nr 2 Studium.

Wprowadzone zmiany dotyczą przeznaczenia części obszaru oznaczonego symbolem PU2 (obszar potencjalnego rozwoju wytwórczości i usług), przy: drodze powiatowej relacji Załuż – Lesko, drodze gminnej (ul. Przemysłowej) i projektowanej drodze obwodowej miasta, na obszar potencjalnego rozwoju usług publicznych.

I. WSTĘP

Studium - określa zasady wykorzystania poszczególnych obszarów gminy, sposób zagospodarowania terenów już zainwestowanych i użytkowania terenów otwartych.

Propozycje przedstawione w studium wynikają:

- ◆ z analizy wewnętrznych uwarunkowań, czynników rozwojowych wynikających z położenia, zasobów naturalnych i surowcowych, zasobów ludzkich, poziomu rozwoju gospodarczego, zainwestowania w infrastrukturę techniczną, komunalną i społeczną oraz jej stanu;
- ◆ z analizy zewnętrznych uwarunkowań, tj. szans wynikających z przynależności do Euroregionu Karpackiego a także z zagrożeń będących skutkiem rosnącej konkurencyjności sąsiadujących regionów.

Największym walorem gminy i miasta Leska jest położenie na przecięciu szlaków komunikacyjnych wiodących do znanych miejscowości wypoczynkowych - predestynuje to miasto Lesko do pełnienia znaczącego ośrodka obsługującego ten węzeł.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lesko pokazują przewidywane zmiany struktury przestrzennej w dłuższym czasie, wyznaczone zarówno przez cele rozwoju miasta jak i uwarunkowania wynikające ze stanu istniejącego.

Przyjęto dla gminy wariant umiarkowanego rozwoju a "rozwój zrównoważony" - jako podstawową zasadę zagospodarowania przestrzennego.

Proces rozwoju miasta i gminy powinien być ukierunkowany głównie na rozwój jakościowy oparty na zasadzie osiągania coraz wyższych standardów funkcjonalnych, infrastrukturalnych, estetycznych i środowiskowych przy pełnym poszanowaniu wartości składających się na tożsamość Leska.

Realizacja polityki przestrzennej odbywać się będzie poprzez:

- ◆ opracowywanie planów miejscowych,
- ◆ opracowywaniu studiów, koncepcji programów,
- ◆ inne działania władz gminy na rzecz aktywizacji gospodarczej, promocji polityki gospodarowania mieniem komunalnym itp.

Podstawowym instrumentem realizacji polityki przestrzennej będą jednak plany miejscowe.

II. MISJA ROZWOJU

... " Jesteśmy gminą turystyczno - wypoczynkową. Oferujemy czyste środowisko naturalne, dobrze rozwiniętą bazę turystyczno - wypoczynkową, zdrową, ekologiczną żywność. Turystom polecamy malownicze krajobrazy górskie, przepiękny przełom Sanu, szybowisko bieszczadzkie w Bezmiechowej, źródła wód mineralnych, zabytki kultury oraz doskonałą bazę wypadową w Bieszczady. "

III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

W strukturze funkcjonalno - przestrzennej gminy wyodrębnia się następujące strefy polityki przestrzennej o zróżnicowanych zasadach zagospodarowania i kierunkach działania:

- ◆ **Strefa A** - strefa miejska związana z wielofunkcyjnym obszarem mieszkaniowo - usługowym tworzącym centrum obsługi subregionu i rozwoju turystyki. Obszar ten określić można jako obszar przyśpieszonego rozwoju, strefę budowy, modernizacji i rozbudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej zarówno o znaczeniu krajowym jak i miejscowym. W strefie tej zlokalizowane jest centrum miasta, centrum obsługi gminy i powiatu, centrum zatrudnienia i główne skupisko miejsc zamieszkania.
- ◆ **Strefa B** - strefa podmiejska związana z rozwojem zabudowy mieszkaniowej, głównie o niskiej intensywności, rozwojem usług publicznych i komercyjnych oraz utrzymaniem terenów zieleni miejskiej.
- ◆ **Strefa C** - strefa osadnictwa wiejskiego, związana z rozwojem zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz rozwojem agroturystyki.
- ◆ **Strefa D** - strefa przyrodniczo - turystyczna związana z rozwojem turystyki, rekreacji i sportu oraz ochroną najbardziej wartościowych zasobów środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu. Strefa o uzupełniających się funkcjach rolnictwa i leśnictwa oraz turystyczno - wypoczynkowej. Jako główne zasady i kierunki działań przyjęto tu podporządkowanie obowiązującym przepisom szczególnym, które regulują zasady ochrony przyrody i udostępniania Parku Krajobrazowego dla różnej działalności człowieka oraz ochronę kompleksów leśnych i łąkowych. Duże obszary przestrzeni chronionych w tej strefie mają za zadanie umożliwić nowoczesną produkcję czystej żywności jak i rozwój funkcji turystycznych i rekreacyjnych w zgodzie ze środowiskiem.
- ◆ **Strefa E** - skoncentrowana strefa aktywności gospodarczej związana z rozwojem działalności gospodarczej typu wytwórczego i usługowego. Strefa ta łączy się przestrzennie ze strefą A i strefą B , jednakże ze względu na jednorodność funkcji i polityki przestrzennej została wyodrębniona jako oddzielna.

Strefa A - Miejska

1. Najważniejszy obszar w Lesku ogniskujący funkcje administracyjno - usługowe, decydujący o wizerunku i atrakcyjności całego miasta. Obejmuje swym zasięgiem centralnie położoną część miasta Leska rozlokowaną wokół historycznego centrum. Charakteryzuje się różnorodnością typów zabudowy oraz stosunkowo dużą jej intensywnością. Zróżnicowany jest również stan techniczny oraz estetyczny zabudowy. Strefa sanacji zabudowy i uzbrojenia obszaru. Jest to najcenniejszy kulturowo obszar miasta.
2. Celem polityki przestrzennej jest tu ukształtowanie wielofunkcyjnego obszaru intensywnej zabudowy i atrakcyjnego zagospodarowania wzbogaconego o usługi o zasięgu ponadlokalnym i lokalnym z zachowaniem wartości kulturowych oraz tworzenie warunków do poprawy standardów zamieszkiwania.
3. W granicach strefy wydziela się obszary o istotnym znaczeniu dla realizacji polityki przestrzennej:
 - Obszar rewitalizacji centrum i zespołu staromiejskiego RC,
 - Obszar rehabilitacji zabudowy blokowej RMW,
 - Obszar zabudowy śródmiejskiej Leska M1,
 - Istniejące zespoły zabudowy o różnej intensywności wraz z funkcjami usługowymi

- M2,
 - Obszar potencjalnego rozwoju - realizacja różnych form mieszkalnictwa, usług i rzemiosła M3,
 - Obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej MZ,
 - Obszar koncentracji usług publicznych UP,
 - Obszar potencjalnego rozwoju usług publicznych i komercyjnych UC1,
 - Obszar istniejących i projektowanych cmentarzy ZC.
4. W granicach wydzielonych obszarów ustala się następujące zasady zagospodarowania i kierunki działania :

OBSZAR REWITALIZACJI CENTRUM I ZESPOŁU STAROMIEJSKIEGO - RC

Zasady działania :

- modernizacja i porządkowanie zabudowy zmierzające do podniesienia standardów technicznych i estetycznych z zachowaniem walorów kulturowych i charakteru zabudowy stanowiących o tożsamości miasta,
- uzupełnienie programu obszaru o usługi o charakterze ogólnomiejskim takich jak: gastronomia, biura, biura turystyczne, instytucje kulturalne - głównie przez wykorzystanie istniejących zasobów,
- wzmacnianie jakości i zakresu usług świadczonych w mieście poprzez tworzenie małych, atrakcyjnych barów, kawiarni, hoteli,
- zgrupowanie funkcji usługowych w parterach budynków, stworzenie nowoczesnego centrum handlowo-usługowego dla obsługi turystyki,
- ochrona historycznego układu przestrzennego obszaru wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i założeniami zieleni zgodnie z zasadami ochrony wartości kulturowych,
- niedopuszczenie do powstawania i użytkowania zabudowy naruszającej istniejący charakter przestrzenny miasta i jego układ,
- poprawa bezpieczeństwa poprzez usprawnienie i segregację ruchu kołowego i pieszego,
- przyjęcie zasad kształtowania zabudowy w zakresie gabarytów i kształtu dachu zarówno dla obiektów nowych jak i nadbudowywanych czy rozbudowywanych,
- opracowanie i promocja programu dotyczącego podniesienia atrakcyjności wnętrza urbanistycznych oraz koordynacji działań indywidualnych inwestorów wraz z preferencjami finansowymi i organizacyjnymi; wprowadzenie elementów tzw. małej architektury o wysokich walorach funkcjonalnych i estetycznych oraz wprowadzenie komponowanej zieleni niskiej urządzonej.

OBSZAR REHABILITACJI ZABUDOWY BLOKOWEJ - RMW

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna Leska ukształtowana w formie wieloblokowego osiedla mieszkaniowego wymaga przekształceń. Działania powinny mieć na celu zatarcie istniejących kontrastów w stosunku do tradycyjnie kształtowanej zabudowy miejskiej oraz wzrost estetyki tego obszaru.

Zasady działania :

- poprawa estetyki i standardu technicznego budynków (kolorystyka, detal, zmiana dachów),
- wprowadzenie zakomponowanej zieleni niskiej urządzonej,
- tworzenie parkingów o przepuszczalnej powierzchni (" zielone parkingi"),
- uzupełnienie obszaru o detal architektoniczny (małą architekturę) o wysokim poziomie technicznym i estetycznym, atrakcyjne nawierzchnie chodników i placów, urządzenie ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych.

OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ LESKA - M1

Zasady działania :

- modernizacja i porządkowanie zabudowy istniejącego układu przestrzennego poprzez podnoszenie standardu technicznego i estetycznego zagospodarowania oraz uzupełniania wyposażenia w usługi z wykorzystaniem istniejących zasobów,
- lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz modernizacja i rozbudowa istniejących zasobów z zachowaniem charakterystycznych form intensywności zabudowy, ustalenie dopuszczalnych form zabudowy (gabaryty, kształt dachu), oraz zasad regulacji dotyczących linii zabudowy, pierzei, dominant i akcentów architektonicznych (MPZP),
- wykluczenie lokalizacji obiektów o znacznych wysokościach, naruszających istniejącą panoramę miasta,
- wyodrębnienie przestrzeni publicznych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania obszarów: ciągów pieszych, ulic, placów, terenów usług publicznych, terenów ogólnodostępnej zieleni oraz uzupełnianie elementami małej architektury o wysokim standardzie przystosowanymi dla potrzeb osób niepełnosprawnych ruchowo,
- komponowanie zieleni niskiej i wysokiej,
- niedopuszczenie do powstawania zabudowy tymczasowej, o niskich walorach estetycznych, lokalizowanych w pobliżu przestrzeni publicznych.

ISTNIEJĄCE ZESPOŁY ZABUDOWY O RÓŻNEJ INTENSYWNOŚCI WRAZ Z FUNKCJAMI USŁUGOWYMI - M2

Tereny osiedleńcze - istniejąca zabudowa adaptowana.

Zasady działania :

- uzupełnianie, porządkowanie istniejącej zabudowy oraz wykorzystanie rezerw terenowych dla nowej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami, nawiązującej gabarytami i funkcją do zabudowy istniejącej,
- adaptacja istniejącego rzemiosła i dopuszczenie do lokalizacji obiektów usług i wytwórczości pod warunkiem, że nie spowoduje to pogorszenia warunków życia mieszkańców w zakresie czystości powietrza, hałasu, zapachu, zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych,
- nie dopuszczenie do powstawania obiektów usługowych o niskich walorach estetycznych i funkcjonalnych zabudowy i zagospodarowania terenu,
- uzupełnienie wyposażenia obszaru w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

OBSZAR POTENCJALNEGO ROZWOJU - REALIZACJA RÓŻNYCH FORM MIESZKALNICTWA, USŁUG I RZEMIOSŁA - M3

Obszary stanowiące perspektywiczną rezerwę dla przyszłej rozbudowy.

Ich zagospodarowanie powinno zostać poprzedzone analizą faktycznych potrzeb rozpatrywanych w skali całego miasta.

Zasady działania :

- kształtowanie zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tzw. małych domów mieszkalnych o wysokich walorach użytkowych i estetycznych,
- zapewnienie powiązań komunikacyjnych obszaru z układem istniejącym,
- zapewnienie warunków przestrzennych dla lokalizacji programów usług publicznych (precyzowanie lokalizacji odbywać się będzie w toku sporządzania planów miejscowych),
- wprowadzenie regulacji umożliwiających wydzielenie terenów o dopuszczalnym

przemieszaniu funkcji mieszkaniowych i usługowych od terenów o jednorodnej funkcji mieszkaniowej,

- dopuszczenie do lokalizacji usług nie pogarszających stanu środowiska o wysokim standardzie technologicznym i wysokich walorach estetycznych,
- przyjęcie zasad kształtowania zabudowy: gabaryty, kształt i kolorystyka dachów, tworzenie uporządkowanych linii zabudowy i elementów kompozycji urbanistycznej,
- uzupełnienie wyposażenia obszaru w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

OBSZAR ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ - MZ

Duże obszary położone głównie w północno-wschodniej części miasta Leska, przy projektowanej drodze obwodowej; rezerwa dla przyszłej, zorganizowanej rozbudowy Leska. Rozwój układu przestrzennego miasta jako dzielnicy miejskiej o wysokiej jakości życia mieszkańców i intensywnym wykorzystaniu przestrzeni. Zagospodarowanie tych terenów powinno być poprzedzone wnikliwą analizą faktycznych potrzeb rozpatrywanych w skali całego miasta i nie może nastąpić przed realizacją projektowanej drogi obwodowej otaczającej miasto od strony wschodniej. Zagospodarowanie tych obszarów wymaga:

- zapewnienie dostępności komunikacyjnej obszaru,
- zapewnienie warunków przestrzennych dla zabudowy o wysokiej intensywności z pełnym uzbrojeniem w infrastrukturę techniczną oraz niezbędne elementy infrastruktury społecznej,
- zapewnienie warunków przestrzennych dla lokalizacji programu usług publicznych (precyzowanie lokalizacji odbywać się będzie w toku sporządzania planów miejscowych).

OBSZAR KONCENTRACJI USŁUG PUBLICZNYCH – UP

Usługi o charakterze ponadpodstawowym, gdzie głównym kryterium jest standard obsługi i liczba potencjalnych użytkowników. Koncentracje takie stanowią zespół szkół zlokalizowany na terenie dzielnicy Posada Leska oraz kompleks administracyjno-handlowy w centrum miasta.

Zasady działania :

- intensyfikacja podstawowej funkcji poprzez lokowanie nowych obiektów usług publicznych na posiadanych przez gminę gruntach,
- szczególna dbałość o jakość przestrzeni publicznych (ulic, placów, parkingów, terenów zieleni),
- zwiększenie atrakcyjności obszarów poprzez dopuszczenie do lokalizacji usług towarzyszących o charakterze komercyjnym.

OBSZAR POTENCJALNEGO ROZWOJU USŁUG PUBLICZNYCH I KOMERCYJNYCH - UC1

Zasady działania :

- tworzenie warunków dla lokalizacji obiektów usługowych ze szczególnym uwzględnieniem usług publicznych,
- tworzenie zespołu usług z uwzględnieniem potrzeb parkowania i obsługi komunikacyjnej,
- dopuszczenie przebudowy i modernizacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- kształtowanie zieleni urządzonej powiązanej z obiektami usługowymi,

- kształtowanie atrakcyjnych przestrzeni publicznych oraz dbałość o wysoki standard funkcjonalny i estetyczny zabudowy oraz elementów zagospodarowania terenu,
- wyposażenie obiektów w urządzenia infrastruktury technicznej.

OBSZAR ISTNIEJĄCYCH I PROJEKTOWANYCH CMENTARZY – ZC

Obszar istniejących cmentarzy oraz terenów zarezerwowanych dla ich rozbudowy. W obszarze tym znajdują się również cmentarze zabytkowe, także cmentarze już nieczynne. Istniejące cmentarze pozostają do adaptacji z możliwością ich poszerzania pod warunkiem wykonania badań hydrogeologicznych i zachowania obowiązujących przepisów. Strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy wyznaczane będą **w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z aktualnymi przepisami.**

Strefa B - Podmiejska

1. Obejmuje swym zasięgiem tereny osadnicze w granicach administracyjnych miasta Leska zlokalizowane poza obszarem śródmiejskim. Jest to strefa intensywnego rozwoju jakościowego z wykluczeniem obiektów szkodliwych dla środowiska.
2. Celem polityki przestrzennej jest tu kształtowanie zespołów zabudowy mieszkaniowej o korzystnych warunkach życia z dopuszczeniem działalności gospodarczych nie pogarszających stanu środowiska, nie kolidujących z funkcją mieszkaniową terenu oraz zachowanie jako niezabudowanych obszarów otwartych.
3. W zasięgu strefy B obowiązują następujące zasady i kierunki działania:
 - ochrona istniejących lasów, zadrzewień i zakrzewień oraz pielęgnacja istniejących zespołów zieleni; przy zmianie przeznaczenia terenu zieleni urządzonej istniejącej i projektowanej obowiązuje opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - dopuszczenie na terenach parkowych lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji z zachowaniem istniejącego zadrzewienia,
 - adaptowanie istniejącej rozproszonej zabudowy z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy w granicach istniejącej działki siedliskowej,
 - uwzględnienie stref ograniczonego użytkowania związanych z nowopowstającymi obiektami w celu ochrony mieszkańców sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
 - ochrona zabytkowych obiektów i założeń zieleni, oraz stanowisk archeologicznych wymienionych w aneksie zgodnie z kierunkami i zasadami ochrony wartości kulturowych określonymi dla całego obszaru,
 - uwzględnienie w opracowaniach przestrzennych problematyki zadań obrony cywilnej, tj. budownictwa ochronnego w budynkach przemysłowych, usługowych i użyteczności publicznej.
4. W granicach strefy wydziela się obszary o istotnym znaczeniu dla realizacji polityki przestrzennej:
 - Istniejące zespoły zabudowy o różnej intensywności M2,
 - Obszar potencjalnego rozwoju - realizacja różnych form mieszkalnictwa, usług i rzemiosła M3,
 - *Obszar rozwoju różnych form mieszkalnictwa, usług i rzemiosła M3.1,*
 - *Obszar rozwoju różnych form mieszkalnictwa, usług i rzemiosła M3.2,*
 - Obszar zabudowy mieszkaniowej typu willowego M4,
 - Obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej MZ,
 - **Obszar potencjalnego rozwoju usług publicznych UC1.1,**

- Zespoły usług komercyjnych - " bramy miasta " UC2,
- *Obszar rozwoju usług komercyjnych UC2.1,*
- *Obszar usług komercyjnych związanych z turystyką i rekreacją UC2.2,*
- *Obszar rozwoju usług komercyjnych UC2.3,*
- Obszar potencjalnego rozwoju usług wypoczynku, rekreacji i turystyki UT1,
- Obszar potencjalnego rozwoju usług wypoczynku, sportu i turystyki w strefie zagrożenia powodzią UT3,
- Obszar istniejących i projektowanych cmentarzy ZC,
- Obszar istniejących ogrodów działkowych ZD,
- *Obszary zieleni ZR.1,*
- Obszary otwarte o wysokiej wartości ekologicznej i krajobrazowej,
- Obszary otwarte.

W granicach wydzielonych obszarów ustala się następujące zasady zagospodarowania i kierunki działania :

ISTNIEJĄCE ZESPOŁY ZABUDOWY O RÓŻNEJ INTENSYWNOŚCI M2

- jak w strefie A.

OBSZAR POTENCJALNEGO ROZWOJU - REALIZACJA RÓŻNYCH FORM MIESZKALNICTWA, USŁUG I RZEMIOSŁA M3

Obszary stanowiące perspektywiczną rezerwę dla przyszłej rozbudowy. Ich zagospodarowanie powinno zostać poprzedzone analizą faktycznych potrzeb rozpatrywanych w skali całych jednostek osadniczych.

Zasady działania :

- kształtowanie zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zapewnienie powiązań komunikacyjnych obszaru z układem istniejącym,
- zapewnienie warunków przestrzennych dla lokalizacji programu usług publicznych (precyzowanie lokalizacji odbywać się będzie w toku sporządzania planów miejscowych),
- wprowadzenie regulacji umożliwiających wydzielenie terenów o dopuszczalnym przemieszaniu funkcji mieszkaniowych i usługowych od terenów o jednorodnej funkcji mieszkaniowej,
- dopuszczenie do lokalizacji usług nie pogarszających stanu środowiska o wysokim standardzie technologicznym, wysokich walorach estetycznych,
- przyjęcie zasad kształtowania zabudowy : gabaryty, kształt i kolorystyka dachów, tworzenie uporządkowanych linii zabudowy i elementów kompozycji urbanistycznej (MPZP),
- uzupełnienie wyposażenia obszaru w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

OBSZAR ROZWOJU RÓŻNYCH FORM MIESZKALNICTWA, USŁUG I RZEMIOSŁA M3.1

- *Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów:*
Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem handlu i usług, w tym różnych form rzemiosła.
Tereny dostępne od drogi powiatowej Załuż - Lesko.
- *Kierunki i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:*
 - *kształtowanie zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o jednorodnej funkcji mieszkaniowej,*
 - *dopuszczenie lokalizacji handlu i usług na wyodrębnionych działkach,*

- dopuszczenie możliwości przemieszania funkcji mieszkaniowych, handlowych i usługowych,
- dopuszczenie lokalizacji programu usług publicznych (precyzowanie lokalizacji odbywać się będzie w toku sporządzania planów miejscowych),
- ustalenie w planach miejscowych zasad i warunków podziału terenu na działki budowlane,
- ustalenie wielkości działek: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - o powierzchni nie mniejszej niż 600m², dla zabudowy mieszkaniowej z funkcją usługową lub handlową oraz handlowo-usługowej - o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m²,
- ustalenie wysokości budynków mieszkalnych, handlowych i usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- ustalenie zasad regulacji ładu przestrzennego poprzez tworzenie uporządkowanych linii zabudowy i elementów kompozycji urbanistycznej oraz zasad kształtowania zabudowy (gabaryty, kształty dachów),
- ustalenie zasad kształtowania powiązań widokowych, w tym osi i ciągów widokowych.
- Zasady ochrony środowiska i jego zasobów:
 - zakazanie lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu obowiązujących przepisów,
 - zakazanie lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko został stwierdzony, a przeprowadzona ocena wykazała, że przedsięwzięcia będą znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej,
 - zakazanie lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszary Natura 2000, które nie są bezpośrednio związane z ochroną tego obszaru lub nie wynikają z tej ochrony, w rozumieniu obowiązujących przepisów,
 - zakazanie zabudowy kubaturowej wzdłuż cieków wodnych w pasie o szerokości minimum 15m od górnej krawędzi skarpy brzegowej,
 - kształtowanie terenów zieleni z zastosowaniem materiału roślinnego dostosowanego do lokalnych warunków siedliskowych, szczególnie jako uzupełnienie odnowy biologicznej wzdłuż cieków wodnych,
 - dopuszczenie wyznaczania szlaków i ścieżek turystycznych wzdłuż cieków wodnych i zadrzewień,
 - udział terenów biologicznie czynnych (niezabudowanych i nieutwardzonych) winien wynosić minimum 50% powierzchni działek pod zabudowę mieszkaniową oraz minimum 15% powierzchni działek pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, handlową i usługową.
- Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują na danym obszarze;
- Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
 - ustalenie zasad kształtowania lokalnego układu komunikacyjnego, o parametrach zgodnych z obowiązującymi standardami, i jego powiązania z układem istniejącym,
 - zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla obiektów handlowych i usługowych, zgodnie z rozdziałem V lit. A. wers „Parkingi ...

- orientacyjne wskaźniki stanowisk parkingowych dla samochodów osobowych”,
- wyposażenie obszaru w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tj: sieć elektroenergetyczną SN i Nn, i stacje transformatorowe oraz systemy kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieć wodociągową, sieć gazową, a także system usuwania odpadów.
- Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:
 - obszar wskazany do sukcesywnej zmiany charakteru użytkowania z uwagi na zanik rolniczej funkcji terenów oraz zapotrzebowanie na rozwój funkcji miejskiej.

OBSZAR ROZWOJU RÓŻNYCH FORM MIESZKALNICTWA, USŁUG I RZEMIOSŁA – M3.2

- Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów:
Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem funkcji turystycznej (budynki mieszkalne z pokojami do wynajęcia, agroturystyka, budynki rekreacji indywidualnej, małe zespoły rekreacyjno-sportowe) oraz handlu i usług, w tym różnych form rzemiosła.
Tereny dostępne od dróg powiatowych Załuż - Lesko i Łukawica - Bezmiechowa oraz od drogi gminnej przebiegającej przez Jankowce.
- Kierunki i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:
 - kształtowanie zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o jednorodnej funkcji mieszkaniowej,
 - dopuszczenie kształtowania zespołów zabudowy mieszkaniowej z funkcją turystyczną, handlem lub usługami,
 - dopuszczenie lokalizacji handlu i usług na wyodrębnionych działkach,
 - ustalenie, w planach miejscowych, zasad i warunków podziału terenu na działki budowlane,
 - ustalenie wielkości działek: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni nie mniejszej niż 600 m², dla zabudowy mieszkaniowej z funkcją usługową i turystyczną oraz handlu i usług o powierzchni nie mniejszej niż 1000m²,
 - ustalenie wysokości budynków mieszkalnych, handlowych i usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - ustalenie zasad regulacji ładu przestrzennego poprzez kształtowanie racjonalnej sieci dróg dojazdowych wewnętrznych, tworzenie uporządkowanych linii zabudowy i elementów kompozycji urbanistycznej oraz zasad kształtowania zabudowy (gabaryty, kształt dachów),
 - ustalenie zasad kształtowania powiązań widokowych, w tym osi i ciągów widokowych.
- Zasady ochrony środowiska i jego zasobów:
 - zakazanie lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu obowiązujących przepisów,
 - zakazanie lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko został stwierdzony, a przeprowadzona ocena wykazała, że przedsięwzięcia będą znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej,
 - zakazanie lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, które nie są bezpośrednio związane z ochroną tego

- obszaru lub nie wynikają z tej ochrony, w rozumieniu obowiązujących przepisów,*
- *zakazanie zabudowy kubaturowej wzdłuż cieków wodnych w pasie o szerokości minimum 15m od górnej krawędzi skarpy brzegowej,*
 - *kształtowanie terenów zieleni z zastosowaniem materiału roślinnego dostosowanego do lokalnych warunków siedliskowych, szczególnie jako uzupełnienie odnowy biologicznej wzdłuż cieków wodnych,*
 - *dopuszczenie wyznaczania szlaków i ścieżek turystycznych wzdłuż cieków wodnych i zadrzewień,*
 - *udział terenów biologicznie czynnych (niezabudowanych i nieutwardzonych) winien wynosić: minimum 50% powierzchni działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i z funkcją turystyczną oraz minimum 15% powierzchni działek dla zabudowy mieszkaniowej z funkcją usługową oraz zabudowy handlowej i usługowej,*
 - Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – *nie występują na danym obszarze,*
 - Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - *ustalenie zasad kształtowania lokalnego układu komunikacyjnego, o parametrach zgodnych z obowiązującymi standardami, i jego powiązania z układem istniejącym,*
 - *zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla obiektów handlowych i usługowych zgodnie z rozdziałem V lit. A. wers „Parkingi ... orientacyjne wskaźniki stanowisk parkingowych dla samochodów osobowych”,*
 - *uwzględnienie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, tj. rowów melioracyjnych i drenażu,*
 - *wyposażenie obszaru w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tj: elektroenergetyczną SN i Nn, i stacje transformatorowe oraz systemy kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieć wodociągową, sieć gazową, a także system usuwania odpadów.*
 - Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:
 - *obszar wskazany do sukcesywnej zmiany charakteru użytkowania z uwagi na zanik rolniczej funkcji terenów oraz zapotrzebowanie na rozwój funkcji miejskiej.*

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.

OBSZAR ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ MZ

- jak w strefie A.

OBSZAR POTENCJALNEGO ROZWOJU USŁUG PUBLICZNYCH – UC1.1

- Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów:
Tereny przeznaczone pod usługi publiczne lokalne, ze szczególnym uwzględnieniem usług administracyjnych.
Tereny dostępne komunikacyjnie od drogi publicznej powiatowej relacji Załuż - Lesko i drogi publicznej gminnej – ul. Przemysłowej.
- Kierunki i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:
 - dopuszczenie możliwości lokalizacji innych usług, uzupełniających podstawowe przeznaczenie terenu, typu: gastronomia, handel, obsługa komunikacyjna, itp.
 - dopuszczenie lokalizacji funkcji mieszkaniowej lub hotelowej wbudowanej, typu: służbowego,
 - ustalenie zasad regulacji ładu przestrzennego poprzez tworzenie uporządkowanych linii zabudowy,
 - wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny - 20%, maksymalny - 80%,
 - dopuszczenie zabudowy działek do max. 40% powierzchni działki,
 - maksymalne wysokości budynków: do czterech kondygnacji nadziemnych,
 - wielkości działek w zależności od programu usług - ustalenie zasad i warunków podziału terenu nastąpi w planach miejscowych,
 - obszar niezainwestowany - wskazane opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu uszczegółowienia zasad zagospodarowania terenu.
- Zasady ochrony środowiska i jego zasobów
 - zakazanie lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu obowiązujących przepisów,
 - zakazanie lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, które nie są bezpośrednio związane z ochroną tego obszaru lub nie wynikają z tej ochrony, w rozumieniu obowiązujących przepisów,
 - wyposażenie obiektów infrastruktury technicznej w urządzenia w pełni zabezpieczające przed przedostawaniem się ponadnormatywnych ilości zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza,
 - kształtowanie enklaw zieleni izolacyjnej i rekreacyjnej,
 - udział terenów biologicznie czynnych (niezabudowanych i nieutwardzonych) winien wynosić minimum 10% powierzchni działki budowlanej.
- Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - ustalenie powiązań sieci dróg wewnętrznych z drogą publiczną gminną (ul. Przemysłową), zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla projektowanych inwestycji, zgodnie z rozdziałem V lit. A. wers „Parkingi ... orientacyjne wskaźniki stanowisk parkingowych dla samochodów osobowych”,
 - wyposażenie obszaru w sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, tj.: elektroenergetyczną SN i Nn, telekomunikacyjną, systemy kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieć wodociągową, sieć gazową,

a także system usuwania odpadów,

- prowadzenie nowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz telekomunikacyjnych jako kablowych, w przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznych napowietrznych,*
- uwzględnienie warunków wynikających z przebiegu sieci elektroenergetycznych średnich napięć, spełniając wymagania PN i obowiązujących przepisów odrębnych.*

ZESPOŁY USŁUG KOMERCYJNYCH - BRAMY MIASTA UC2

Obszary zlokalizowane przy dwóch głównych węzłach komunikacyjnych będących "bramami miasta". Obszary te wymagają szczególnej dbałości o wysoką estetykę, atrakcyjność i funkcjonalność zabudowy.

Zasady działania :

- kształtowanie zespołów usług związanych z położeniem przy głównych trasach komunikacyjnych, w tym usług gastronomicznych, moteli, stacji obsługi samochodów, stacji benzynowych, punktów obsługi turystyki,
- zapewnienie wysokiego standardu funkcjonalnego i estetycznego obiektów,
- modernizacja i wymiana istniejących obiektów w celu zapewnienia standardów j.w.,
- zapewnienie sprawnych rozwiązań komunikacyjnych oraz odpowiedniej liczby stanowisk parkingowych, powiązanych z siecią dróg publicznych,
- kształtowanie zespołów zieleni urządzonej integralnie związanych z obiektami usługowymi.

OBSZAR ROZWOJU USŁUG KOMERCYJNYCH - UC2.1

▪ Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów:

Tereny zlokalizowane przy głównej trasie komunikacyjnej miasta z przeznaczeniem pod zespół usługowo-handlowy, w tym: lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2 000 m² oraz usług związanych z gastronomią i usług komunikacyjnych, w tym: moteli, stacji obsługi samochodów, itp.

Tereny dostępne od drogi krajowej regionalnej nr 84 relacji Sanok – Krościenko i od dróg gminnych.

▪ Kierunki i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:

- kształtowanie zespołów zabudowy z zapewnieniem szczególnej dbałości o efekty przestrzenne zabudowy i funkcjonalność,*
- ustalenie zasad regulacji ładu przestrzennego poprzez kształtowanie racjonalnej sieci dróg dojazdowych wewnętrznych, tworzenie uporządkowanych linii zabudowy i spójnej dla całego obszaru kompozycji urbanistycznej,*
- ustalenie wysokości budynków usługowych i handlowych do trzech kondygnacji nadziemnych,*
- przyjęcie wielkości działek w zależności od programu usług - ustalenie zasad i warunków podziału terenu nastąpi w planach miejscowych,*
- dopuszczenie, w północno-zachodniej części obszaru, możliwości lokalizowania usług i różnych form rzemiosła oraz towarzyszącej im funkcji mieszkaniowej, przy czym funkcja ta nie powinna przekraczać 50% funkcji podstawowej; wielkości działek pod powyższą zabudowę - nie mniejsze niż 1000m², wysokości budynków - do dwóch kondygnacji nadziemnych,*
- ustalenie zasad kształtowania powiązań widokowych, w tym osi i ciągów*

- widokowych,
- obszar niezainwestowany - wskazane opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu uszczegółowienia zasad zagospodarowania terenów.
- Zasady ochrony środowiska i jego zasobów:
 - zakazanie lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu obowiązujących przepisów,
 - zakazanie lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, które nie są bezpośrednio związane z ochroną tego obszaru lub nie wynikają z tej ochrony, w rozumieniu obowiązujących przepisów,
 - wyposażenie obiektów infrastruktury technicznej w urządzenia w pełni zabezpieczające przed przedostawaniem się ponadnormatywnych ilości zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza,
 - kształtowanie pasm zieleni izolacyjnej od przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - udział terenów biologicznie czynnych (niezabudowanych i nieutwardzonych) winien wynosić: co najmniej 20% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz co najmniej 5% powierzchni działki dla zabudowy handlowo-usługowej,
 - obszar w części znajduje się we Wschodniobeskidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu – w zagospodarowaniu tej części obszaru należy uwzględnić zakazy wynikające z faktu jego położenia w obrębie obszaru chronionego prawem.
 - Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występują na danym obszarze;
 - Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - ustalenie powiązań sieci dróg dojazdowych wewnętrznych z drogami istniejącymi, w tym: z drogą krajową regionalną, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla projektowanych inwestycji, zgodnie z rozdziałem V lit. A. wers „Parkingi ... orientacyjne wskaźniki stanowisk parkingowych dla samochodów osobowych”,
 - wyposażenie obszaru w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tj.: elektroenergetyczną SN i Nn, i stacje transformatorowe oraz systemy kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieć wodociągową, sieć gazową, a także system usuwania odpadów.
 - Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:
 - obszar wskazany do sukcesywnej zmiany charakteru użytkowania z uwagi na zanik rolniczej funkcji terenów oraz zapotrzebowanie na rozwój funkcji miejskiej,
 - obszar, w części poza granicą administracyjną miasta Leska, wymagać będzie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

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 przeznacze-

niem 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.

Tereny dostępne od drogi krajowej regionalnej nr 84 relacji Sanok – Krościenko oraz od dróg gminnych i lokalnych.

▪ Kierunki i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:

- kształtowanie zespołów zabudowy z zapewnieniem szczególnej dbałości o efekty przestrzenne zabudowy i funkcjonalność, w powiązaniu z urządzonymi terenami zieleni, elementami małej architektury, zespołami sportowo-rekreacyjnymi, placami, parkingami itp.,
- ustalenie zasad regulacji ładu przestrzennego poprzez kształtowanie racjonalnej sieci dróg dojazdowych wewnętrznych, tworzenie uporządkowanych linii zabudowy i spójnej dla całego obszaru kompozycji urbanistycznej,
- ustalenie wysokości budynków do czterech kondygnacji nadziemnych,
- wielkości działek w zależności od programu usług - ustalenie zasad i warunków podziału terenu nastąpi w planach miejscowych,
- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub rekreacji indywidualnej, lokalizowanych w zachodniej, południowej i południowo-wschodniej części obszaru, ustalenie minimalnej wielkości działek o powierzchni 600m² i wysokości budynków - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- ustalenie zasad kształtowania powiązań widokowych, w tym osi i ciągów widokowych,
- powiązanie obszaru z terenami rekreacyjnymi nad Sanem poprzez prowadzenie tras rowerowych i ciągów pieszych,
- obszar niezainwestowany - wskazane opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu uszczegółowienia zasad zagospodarowania tych terenów.

▪ Zasady ochrony środowiska i jego zasobów:

- zakazanie lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu obowiązujących przepisów,
- zakazanie lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, które nie są bezpośrednio związane z ochroną tego obszaru lub nie wynikają z tej ochrony, w rozumieniu obowiązujących przepisów,
- kształtowanie pasm zieleni o charakterze izolacyjnym od parkingów, pól kempingowych lub karawaningowych,
- kształtowanie enklaw zieleni rekreacyjnej i wypoczynkowej oraz ich powiązanie z sąsiednimi terenami zieleni nad Sanem i istniejącymi kompleksami lasów i zadrzewień,
- wyposażenie obiektów infrastruktury technicznej w urządzenia w pełni zabezpieczające przed przedostawaniem się ponadnormatywnych ilości zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza,
- udział terenów biologicznie czynnych (niezabudowanych i nieutwardzonych) winien wynosić: co najmniej 10% powierzchni działki dla zabudowy usługowej oraz co najmniej 50% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej

- *jednorodzinnej lub rekreacji indywidualnej,*
- *uwzględnienie uciążliwości od drogi krajowej regionalnej nr 84 relacji Sanok – Krościenko.*
- Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występują na danym obszarze;
- Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - *ustalenie powiązań sieci dróg dojazdowych wewnętrznych z drogami publicznymi, w tym z drogą krajową regionalną, zgodnie z przepisami odrębnymi,*
 - *zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla projektowanych inwestycji, zgodnie z rozdziałem V lit. A. wers „Parkingi ... orientacyjne wskaźniki stanowisk parkingowych dla samochodów osobowych”,*
 - *wyposażenie obszaru w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tj.: elektroenergetyczną SN i Nn, i stacje transformatorowe oraz systemy kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieć wodociągową, sieć gazową, a także system usuwania odpadów,*
 - *uwzględnienie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, tj. rowów melioracyjnych i drenażu,*
 - *uwzględnienie przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej wysokiego i średniego napięcia oraz gazowej wysokiego ciśnienia, zgodnie z wymaganiami PN i obowiązujących przepisów odrębnych.*
- Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:
 - *obszar wskazany do sukcesywnej zmiany charakteru użytkowania z uwagi na zanik rolniczej funkcji terenów oraz zapotrzebowanie na rozwój funkcji miejskiej.*

OBSZAR ROZWOJU USŁUG KOMERCYJNYCH UC2.3

- Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów:
*Tereny zlokalizowane wzdłuż drogi powiatowej relacji Załuż-Lesko z przeznaczeniem pod zespół handlowo-usługowy, z obiektem handlowym o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2 000m² i usługami związanymi z gastronomią, turystyką i komunikacją.
Tereny dostępne komunikacyjnie od drogi powiatowej relacji Załuż - Lesko.*
- Kierunki i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:
 - *dopuszczenie możliwości lokalizacji w bezpośrednim sąsiedztwie skrzyżowania drogi krajowej z drogą powiatową usług komunikacji, w tym: stacji paliw,*
 - *zakazanie lokalizacji wolnostojących budynków mieszkalnych i funkcji mieszkaniowej wbudowanej,*
 - *ustalenie zasad regulacji ładu przestrzennego poprzez tworzenie uporządkowanych linii zabudowy i spójnej dla całego obszaru kompozycji urbanistycznej,*
 - *ustalenie maksymalnych wysokości budynków do trzech kondygnacji nadziemnych,*
 - *wielkości działek w zależności od programu usług - ustalenie zasad i warunków podziału terenu nastąpi w planach miejscowych,*
 - *lokalizowanie parkingów, obsługujących obiekty handlowe i usługowe oraz teren usług wypoczynku (TZ.1), wyłącznie w bezpośrednim sąsiedztwie drogi powiatowej relacji Załuż - Lesko,*
 - *obszar niezainwestowany - wskazane opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu uszczegółowienia zasad*

zagospodarowania terenu.

- Zasady ochrony środowiska i jego zasobów
 - zakazanie lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu obowiązujących przepisów,
 - zakazanie lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, które nie są bezpośrednio związane z ochroną tego obszaru lub nie wynikają z tej ochrony, w rozumieniu obowiązujących przepisów,
 - wyposażenie obiektów infrastruktury technicznej w urządzenia w pełni zabezpieczające przed przedostawaniem się ponadnormatywnych ilości zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza,
 - uwzględnienie uciążliwości od drogi krajowej regionalnej nr 84 relacji Sanok – Krościenko i drogi powiatowej relacji Załuż - Lesko,
 - kształtowanie enklaw zieleni typu parkowego, z zastosowaniem materiału roślinnego dostosowanego do lokalnych warunków siedliskowych,
 - udział terenów biologicznie czynnych (niezabudowanych i nieutwardzonych) winien wynosić co najmniej 5% powierzchni działki.
- Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują na danym obszarze;
- Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - ustalenie powiązań sieci dróg dojazdowych wewnętrznych z drogą powiatową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się zjazd z drogi krajowej regionalnej nr 84, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla projektowanych inwestycji, zgodnie z rozdziałem V lit. A. wers „Parkingi ... orientacyjne wskaźniki stanowisk parkingowych dla samochodów osobowych”,
 - wyposażenie obszaru w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tj.: elektroenergetyczną SN i Nn, i stacje transformatorowe oraz systemy kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieć wodociagową, sieć gazową, a także system usuwania odpadów,
 - prowadzenie linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz telekomunikacyjnych jako kablowych, w przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznych napowietrznych,
 - uwzględnienie warunków wynikających z lokalizacji obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru GPZ-tu oraz przebiegu sieci elektroenergetycznych wysokich i średnich napięć, spełniając wymagania PN i obowiązujących przepisów odrębnych.
- Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
 - obszar wskazany do sukcesywnej zmiany charakteru użytkowania z uwagi na zanik rolniczej funkcji terenów oraz zapotrzebowanie na rozwój funkcji miejskiej.

OBSZAR POTENCJALNEGO ROZWOJU USŁUG WYPOCZYNKU, REKREACJI I TURYSTYKI - UT1

Zasady działania :

- kształtowanie zespołu usług turystycznych oraz bogatej oferty usług sportowo - rekreacyjnych o wysokim standardzie funkcjonalnym i estetycznym,

- zapewnienie połączeń komunikacyjnych obszaru z pozostałymi obszarami miasta oraz otaczającymi terenami rekreacyjnymi, zapewnienie odpowiedniej liczby stanowisk parkingowych, powiązanych z siecią dróg publicznych,
- obowiązkowe wyposażenie obiektów w urządzenia infrastruktury technicznej,
- kształtowanie zespołów zieleni urządzonej integralnie związanych z obiektami usługowymi,
- wykorzystywanie istniejących terenów zieleni dla kształtowania atrakcyjnych terenów parkowych oraz wiązanie z sąsiednimi obszarami przewidzianymi do tworzenia parków publicznych.

OBSZAR POTENCJALNEGO ROZWOJU USŁUG WYPOCZYNKU, SPORTU I TURYSTYKI W STREFIE ZAGROŻENIA POWODZIĄ UT3

Zasady działania :

- kształtowanie zespołów usług turystycznych i rekreacyjnych o wysokim standardzie funkcjonalnym i estetycznym,
- uzyskanie opinii służb gospodarki wodnej,
- obowiązkowe wyposażenie obiektów w urządzenia infrastruktury technicznej w pełni zabezpieczające przed dostawaniem się zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i podziemnych.

OBSZAR ISTNIEJĄCYCH I PROJEKTOWANYCH CMENTARZY ZC

Istniejące cmentarze pozostają do adaptacji z możliwością ich poszerzenia pod warunkiem zachowania ich nieuciążliwości w stosunku do istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenu - zgodnie z obowiązującymi przepisami.

OBSZAR ISTNIEJĄCYCH OGRODÓW DZIAŁKOWYCH ZD

Zasady działania :

- wykorzystanie gruntów zgodnie z ich przydatnością do upraw ogrodniczych,
- ograniczenie wykorzystania ogrodów działkowych w obrębie strefy zagrożenia powodziowego, dot. zabudowy kubaturowej.

OBSZARY ZIELENI ZR.1

- Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów:
Tereny przeznaczone pod zielen, głównie wzdłuż istniejących cieków wodnych, jako element krajobrazu i równowagi biologicznej.
- Kierunki i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:
 - *tworzenie ogólnodostępnych terenów zieleni z ich rekreacyjnym wykorzystaniem pod warunkiem, że system przyrodniczy będzie funkcjonował bez zakłóceń, a elementy środowiska będą zabezpieczone przed degradacją,*
 - *dopuszczenie prowadzenia tras rowerowych oraz szlaków pieszych i ścieżek turystycznych wzdłuż cieków wodnych i zadrzewień,*
 - *wyłączenie obszaru z zainwestowania kubaturowego, z dopuszczeniem - nie więcej niż 1% całego terenu - budowy ogólnodostępnych obiektów do rekreacyjnego wykorzystania, tj.: altany, zadaszenia i inne obiekty małej architektury,*
 - *ustalenie zasad kształtowania powiązań widokowych, w tym osi i ciągów widokowych.*
- Zasady ochrony środowiska i jego zasobów:
 - *kształtowanie zieleni z zastosowaniem materiału roślinnego dostosowanego*

- do lokalnych warunków siedliskowych, szczególnie jako uzupełnienie obudowy biologicznej wzdłuż cieków wodnych,*
- *zakazanie lokalizacji zabudowy kubaturowej, wzdłuż cieków wodnych, w pasie o szerokości min. 15m od górnej krawędzi skarpy brzegowej,*
- *udział terenów biologicznie czynnych powinien wynosić nie mniej niż 80% powierzchni terenów.*
- Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – *nie występują na danym obszarze.*
- Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - *dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w przypadku niemożności ich wyznaczenia poza terenem zieleni,*
 - *dopuszczenie przecięcia terenów drogami dojazdowymi wewnętrznymi, celem połączenia terenów mieszkaniowych z istniejącą siecią dróg publicznych,*
 - *dopuszczenie wyznaczania ścieżek rowerowych i ciągów pieszych z zapewnieniem ich dostępności do sieci dróg publicznych.*
- Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:
 - *utrzymanie trwałych użytków zielonych na terenach gleb podmokłych.*

OBSZARY OTWARTE O WYSOKIEJ WARTOŚCI EKOLOGICZNEJ I KRAJOBRAZOWEJ

Teren ze względu na walory środowiska predysponowany do objęcia wzmoczoną ochroną krajobrazową. Atrakcyjne punkty i panoramy widokowe chronione przed zainwestowaniem i zadrzewieniem.

Zasady działania :

- wprowadzenie zakazu wznoszenia budynków,
- wykorzystanie rolne terenów z zachowaniem istniejących zakrzewień i zadrzewień, preferowane łąki i pastwiska, ograniczenie wykorzystania jako ogrodów działkowych, ochrona przed zarastaniem istniejących polan,
- dopuszczenie wyznaczania szlaków i ścieżek sportowych oraz turystycznych.

OBSZARY OTWARTE

Zasady działania :

- wykorzystanie gruntów rolnych zgodnie z ich przydatnością do upraw rolnych i ogrodnich,
- utrzymanie z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkalnej i zagrodowej,
- wyposażenie istniejących obiektów w urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej,
- zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień oraz wprowadzanie nowych, szczególnie jako uzupełnienie obudowy biologicznej cieków wodnych,
- utrzymanie trwałych użytków zielonych na terenach gleb podmokłych oraz terenach o dużych spadkach,
- dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wyznaczania dróg lokalnych z węzłami komunikacyjnymi.

Strefa C - Osadnictwa wiejskiego.

1. Obejmuje swym zasięgiem tereny wiejskich jednostek osadniczych, w tym tereny zabudowane i rolne. Przeważa tu ekstensywna zabudowa zagrodowa i jednorodzinna o wiejskim charakterze oraz towarzysząca jej indywidualna zabudowa związana

z działalnością gospodarczą mieszkańców. Typowy jest tu układ przestrzenny zabudowy: najstarsze części jednostek osadniczych zlokalizowane wzdłuż historycznych dróg, nowsze fragmenty rozprzestrzenione na gruntach stopniowo dzielonych na działki budowlane.

2. Rolnicza przestrzeń produkcyjna: rolnictwo predysponowane jest do rozwoju produkcji polowej i chowu bydła metodami ekologicznymi. Promować należy uprawy roślin paszowych i trwałych użytków zielonych. Wzmocnienie ekonomiczne gospodarstw możliwe będzie poprzez zwiększenie areałów i rozwój tradycji pasterskich.
3. Celem polityki przestrzennej jest tu kształtowanie zespołów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej o korzystnych warunkach życia z dopuszczeniem działalności gospodarczych nie kolidujących z funkcją mieszkaniową i nie pogarszających stanu środowiska; zachowanie jako niezabudowanych terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz kształtowanie zespołów agroturystycznych powiązanych z funkcją turystyczną gminy.
4. **Kryteria kształtowania zabudowy w obszarach wchodzących w skład Parku Krajobrazowego Gór Słonnych (także dla planów miejscowych):**
 - zasada nie rozpraszania zabudowy (nowe tereny tylko w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących działek budowlanych lub istniejących siedlisk rolniczych), dotyczy to zarówno budownictwa ludności miejscowej jak i osadnictwa turystycznego, czy związanego z obsługą parku,
 - proponowana minimalna wielkość działki :
 - ◆ dla budownictwa mieszkaniowego i letniskowego: 15 a ;
 - ◆ dla zabudowy zagrodowej i zabudowy z programem agroturystycznym: 20 a,
 - proponowana wysokość zabudowy :
 - ◆ budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i letniskowe: parter + poddasze użytkowe, nie więcej jak 8,5 m od poziomu przylegającego terenu do poziomu kalenicy i w jej osi;
 - ◆ budynki hotelowe i pensjonaty: 2 kondygnacje użytkowe + poddasze użytkowe, nie więcej jak 11,5 m od poziomu przylegającego terenu do poziomu kalenicy i w jej osi,
 - proponowane kąty pochylenia dachów : 35° – 45°; preferowane pokrycie dachów: dachówka ceramiczna,
 - intensyfikacja zainwestowania w granicach terenów budowlanych, dla stworzenia warunków właściwej ochrony środowiska oraz stworzenie lepszych warunków życia poprzez uzbrojenie w sieć wodociagową i kanalizacyjną, oczyszczanie ścieków, ograniczenie sieci energetycznych linii przesyłowych i telekomunikacyjnych,
 - zasada zaniechania obudowy dróg ponadlokalnych ze względu na powstawanie barier ekologicznych i niszczenie walorów widokowych,
 - zachowanie historycznych układów i obiektów,
 - kształtowanie fizjonomii krajobrazu terenów osadniczych poprzez preferowanie zabudowy nawiązującej do regionalnej tradycji i otaczającego krajobrazu, utrzymanie skali i struktury jednostek osadniczych, wykluczenie obiektów agresywnych krajobrazowo, tzn. o dużych kubaturach, wysokich kominach,
 - ochrona istniejących lasów i zadrzewień,
 - zasada lokalizacji usług zarówno publicznych jak i komercyjnych wśród istniejących zespołów zabudowy.

5. Kryteria kształtowania zabudowy na terenach objętych Wschodniobeskidzkim Obszarem Chronionego Krajobrazu (także dla planów miejscowych):

- zasada nie rozpraszania zabudowy (nowe tereny tylko w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących działek budowlanych lub istniejących siedlisk rolniczych),
- intensyfikacja zainwestowania w granicach terenów budowlanych,
- zasada lokalizacji usług zarówno publicznych jak i komercyjnych wśród istniejących zespołów zabudowy,
- zasada lokalizowania osadnictwa turystycznego w obrębie istniejących jednostek osadniczych,
- zachowanie historycznych układów i obiektów,
- zasada podnoszenia standardu urządzeń komunalnych i wyposażenia terenów zabudowy mieszkaniowej,
- zasada kształtowania form architektonicznych w nawiązaniu do miejscowych tradycji budowlanych,
- zasada zaniechania obudowy dróg ponadlokalnych ze względu na bezpieczeństwo jazdy i bezpieczeństwo mieszkańców,
- zasada odsunięcia działek od brzegów rzek i potoków na odległość umożliwiającą zachowanie obudowy biologicznej wód powierzchniowych, przeprowadzenie ciągów spacerowych i rowerowych oraz uwzględniającą zagrożenie powodziowe,
- ochrona istniejących lasów i zadrzewień.

6. W granicach strefy wydziela się obszary o istotnym znaczeniu dla realizacji polityki przestrzennej:

- Obszar istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej wraz z usługami M5,
- Obszar potencjalnego rozwoju - realizacja różnych form mieszkalnictwa, usług i rzemiosła M6,
- Obszar potencjalnego rozwoju gospodarstw agroturystycznych MT,
- Tereny przeznaczone pod zabudowę w obszarze zagrożenia powodzią M7,
- Obszar rozwoju i przekształceń usług publicznych i komercyjnych UC3,
- Obszar potencjalnego rozwoju usług wypoczynku, sportu i turystyki UT2,
- Obszar potencjalnego rozwoju usług wypoczynku, sportu i turystyki w strefie zagrożenia powodzią UT3,
- Obszar rozwoju aktywności gospodarczej PU3,
- Obszary rolne z dopuszczeniem uzupełniania zabudowy RO,
- Obszary wskazane do zalesienia RL,
- Obszar istniejących i projektowanych cmentarzy ZC,
- Obszary otwarte.

7. W granicach wydzielonych obszarów ustala się następujące zasady zagospodarowania i kierunki działania:

OBSZAR ISTNIEJĄCYCH ZESPOŁÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I ZAGRODOWEJ WRAZ Z USŁUGAMI M5

Tereny osiedleńcze - istniejąca zabudowa adaptowana.

Zasady działania :

- uzupełnianie, porządkowanie istniejącej zabudowy oraz wykorzystanie rezerw terenowych dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszą-

- cymi usługami,
- adaptacja istniejącego rzemiosła i dopuszczenie do lokalizacji obiektów usług i wytwórczości pod warunkiem, że nie spowoduje to pogorszenia warunków życia mieszkańców w zakresie czystości powietrza, hałasu, zapachu, zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych,
 - nie dopuszczanie do powstawania obiektów usługowych o niskich walorach estetycznych i funkcjonalnych zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - uzupełnianie wyposażenia obszaru w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

OBSZAR POTENCJALNEGO ROZWOJU - REALIZACJA RÓŻNYCH FORM MIESZKALNICTWA, USŁUG I RZEMIOSŁA M6

Tereny osiedleńcze - realizacja różnych form mieszkalnictwa, usług bytowych oraz usług związanych z obsługą rekreacji. Przed uruchomieniem terenów dla więcej jak 5 obiektów budowlanych należy wykonać projekt podziału uwzględniający dojazdy do poszczególnych działek.

Zasady działania :

- kształtowanie zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej o wysokich standardach użytkowych i estetycznych,
- zagospodarowanie terenów po wcześniejszym wytyczeniu racjonalnej sieci dróg i dojazdów,
- zapewnienie warunków przestrzennych do lokalizacji programu usług publicznych niezbędnego do obsługi mieszkańców - precyzowanie lokalizacji odbywać się będzie w toku sporządzania planów miejscowych,
- przyjęcie zasad kształtowania formy zabudowy (gabaryty, kształt dachu),
- tworzenie uporządkowanych linii zabudowy i elementów kompozycji urbanistycznej,
- zachowanie istniejącej zieleni wysokiej,
- wyposażanie obiektów w infrastrukturę zabezpieczającą przed dostawaniem się zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i podziemnych.

OBSZAR POTENCJALNEGO ROZWOJU GOSPODARSTW AGROTURYSTYCZNYCH MT

Zasady działania :

- kształtowanie zespołów zabudowy usług agroturystycznych,
- utrzymanie wraz z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejącej zabudowy,
- rozbudowa systemu dróg, tras spacerowych, ścieżek rowerowych i konnych - pozwalającego na udostępnienie terenów leśnych i rekreacyjnych,
- pożądana jest lokalizacja obiektów obsługi rekreacji, sportu i turystyki o wysokim standardzie funkcjonalnym i estetycznym.

TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ W OBSZARZE ZAGROŻENIA POWODZIĄ M7

Tereny osiedleńcze - realizacja różnych form mieszkalnictwa, usług bytowych oraz usług związanych z obsługą rekreacji. Przy realizacji każdej inwestycji wymagana jest opinia hydrologiczna wody Q 1% oraz uzyskania pozytywnej opinii Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie (zgodnie z Uchwałą Zarządu Miasta i gminy

Lesko z dnia 20.03.2000r.)

Zasady działania :

- przyjęcie zasad kształtowania formy zabudowy (gabaryty, kształt dachu),
- wyposażenie obiektów w infrastrukturę zabezpieczającą przed dostawaniem się zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i podziemnych,
- wprowadzenie zakazu lokalizacji: cmentarzy, składowisk odpadów, zbiorników paliw, magazynów środków chemicznych, obiektów szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi.

OBSZAR ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCENÍ USŁUG PUBLICZNYCH I KOMERCYJNYCH UC3

Rejony kształtujących się centrów usługowych wskazane dla koncentracji obiektów i urzędzeń użyteczności publicznej, tereny dla realizacji usług ogólnowiejskich.

Zasady działania :

- lokalizowanie obiektów obsługi dla zespołów zabudowy mieszkaniowej i zabudowy zagrodowej oraz obsługi turystyki,
- wyposażenie obiektów w infrastrukturę techniczną,
- zapewnienie dostępności komunikacyjnej obszaru wraz z odpowiednią liczbą parkingów,
- kształtowanie zespołów zieleni urządzonej jako integralnej części obiektów usługowych,
- ochrona terenów istniejącej zieleni urządzonej i zakaz przeznaczania ich pod zainwestowanie.

OBSZAR POTENCJALNEGO ROZWOJU USŁUG WYPOCZYNKU, SPORTU I TURYSTYKI UT2

Zasady działania :

- kształtowanie zespołów usług turystycznych, w tym obiektów hotelowych, pensjonatów, bazy gastronomicznej oraz oferty usług sportowo rekreacyjnych,
- wyposażenie obiektów w kompletną infrastrukturę techniczną,
- kształtowanie zespołów zieleni jako integralnej części zespołów turystycznych,
- zabezpieczenie przed uciążliwością obiektów usługowych sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej.

OBSZAR POTENCJALNEGO ROZWOJU USŁUG WYPOCZYNKU, SPORTU I TURYSTYKI W STREFIE ZAGROŻENIA POWODZIĄ UT3

Zasady działania :

- kształtowanie zespołów usług turystycznych i rekreacyjnych o wysokim standardzie funkcjonalnym i estetycznym,
- obowiązkowe uzyskiwanie opinii służb gospodarki wodnej dot. zamierzonej inwestycji,
- obowiązkowe wyposażenie obiektów w urządzenia infrastruktury technicznej w pełni zabezpieczające przed dostawaniem się zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i podziemnych.

OBSZAR ROZWOJU AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ PU3

Podstawowe przeznaczenie gruntów : zakłady produkcyjne, rzemieślnicze, bazy, składy i magazyny. Teren działalności gospodarczej i komunalnej. Obowiązuje najwyższa ochrona zbiorników wód podziemnych.

Zasady działania :

- modernizacja istniejących obiektów, wynikająca z potrzeb zmian profilu produkcji i stosowanych technologii,
- ograniczanie uciążliwości zakładów wynikające z potrzeb ochrony środowiska,
- intensyfikacja wykorzystania terenu, w tym rezerw dla lokalizacji nowych obiektów,
- wprowadzenie zakazu realizacji budynków mieszkalnych, służby zdrowia i oświaty,
- obowiązkowe wyposażenie terenu w sieci wodociągową i kanalizacyjną oraz urządzenia do neutralizacji i odprowadzania chemicznie aktywnych ścieków,
- rozbudowa pasów zieleni izolacyjnej wokół granic obszaru.

OBSZARY ROLNE Z DOPUSZCZENIEM UZUPEŁNIANIA ZABUDOWY - RO OBSZARY OTWARTE - ROLNICZA PRZESTRZEN PRODUKCYJNA

Przeznaczenie podstawowe grunty rolne, uprawy sadownicze i ogrodnicze chronione przed zainwestowaniem; ograniczona możliwość realizacji zabudowy rolniczej.

Zasady działania :

- wykorzystanie gruntów rolnych zgodnie z ich przydatnością dla upraw polowych i ogrodniczych,
- sukcesywna zmiana użytkowania ziemi z gruntów ornych na użytki zielone na stokach o dużych spadkach i glebach o niskiej bonitacji,
- zachowanie istniejącego zadrzewienia i zakrzewień oraz wprowadzanie nowych, szczególnie jako uzupełnień obudowy biologicznej cieków wodnych,
- utrzymanie trwałych użytków zielonych na terenach gleb podmokłych, zagrożonych powodzią oraz o dużych spadkach,
- likwidacja dzikich wysypisk odpadów i nie tworzenie nowych składowisk,
- dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz wyznaczenia dróg lokalnych i ścieżek rowerowych.

OBSZARY WSKAZANE DO ZALESIENIA RL

Tereny nieprzydatne rolniczo przeznaczone do zalesienia i zadrzewienia.

W przyszłości : kompleksy leśne z możliwością zainwestowania rekreacyjnego.

Zasady działania :

- wprowadzenie zakazu wykonywania melioracji odwadniających,
- dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną,
- dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z rekreacją i turystyką,
- powierzchniowa dominacja lasów i zadrzewień z niewielkim udziałem łąk i pastwisk.

OBSZAR ISTNIEJĄCYCH I PROJEKTOWANYCH CMENTARZY ZC

- jak w strefie A.

Strefa D - Przyrodniczo - turystyczna.

Obejmuje swym zasięgiem tereny gminy z kompleksami lasów i terenami otwartymi wraz z korytarzem ekologicznym Sanu, z wyłączeniem terenów osadniczych.

1. Celem polityki przestrzennej jest tu ochrona wartości przyrodniczych i kulturowych oraz wartości krajobrazowych a także zagospodarowanie pozwalające na wykorzystanie potencjału rekreacyjnego i turystycznego gminy.

2. Zasady zagospodarowania i kierunki działania:
 - ochrona istniejących lasów i zadrzewień,
 - szczegółowe określanie w MPZP zasad wyposażenia wszystkich obiektów w urządzenia ujmowania i odprowadzania ścieków,
 - kablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych NN i SN oraz telefonicznych,
 - w obszarze obiektów usługowych UT konieczność zabezpieczenia przed potencjalną uciążliwością tych obiektów dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.

3. **Kryteria kształtowania zabudowy w obszarach wchodzących w skład Parku Krajobrazowego Gór Słonnych (także dla planów miejscowych):**
 - inwestowanie w sposób zorganizowany wg potrzeb, koncentrując zabudowę, oszczędzając teren; wszelka działalność turystyczna musi być podporządkowana zachowaniu wartości środowiska przyrodniczego, która stanowi główny walor turystyczny Parku,
 - rozwój turystyki w powiązaniu z istniejącymi terenami osiedleńczymi i udziałem ludności miejscowej,
 - popieranie nie zmechanizowanych form turystyki,
 - utrzymanie i popieranie gospodarki rolnej,
 - oznakowanie szlaków turystycznych dla turystyki kwalifikowanej oraz wyposażenie ich w miejsca wypoczynku, punkty widokowe, deszczochrony i tablice informacyjne; szlaki powinny przebiegać z dala od miejsc żerowania zwierząt oraz cennych przyrodniczo miejsc,
 - pozostawienie naturalnych korytarzy ekologicznych,
 - w dolinach i w dolinnych partiach stoków wysokość budynków nie powinna przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych + poddasze użytkowe (jeden poziom),
 - na stokach, na wierzchołkach i innych terenach eksponowanych widokowo wysokość budynków nie powinna przekraczać 1 kondygnacji nadziemnej + poddasze użytkowe (jeden poziom), licząc od najwyższego punktu terenu;
 - kształtowanie formy nowych budynków w nawiązaniu do form architektury regionalnej, szczególnie w formach rozwiązania dachów oraz zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
 - wyposażenie terenów dostępnych do swobodnej penetracji w ścieżki spacerowe objęte programem okresowego porządkowania oraz przyrodnicze szlaki edukacyjne,
 - pozostawienie w stanie nienaruszonym rezerwatów istniejących i terenów proponowanych do objęcia ochroną rezerwatową,
 - bilansowanie zasobów wodnych Parku pod kątem dopuszczalnego zakresu eksploatacji; do realizacji mogą być dopuszczone tylko te ujęcia, w których ilość pobieranej wody nie zakłóci stosunków wodnych Parku.

4. W granicach strefy wydziela się obszary o istotnym znaczeniu dla realizacji polityki przestrzennej:
 - Obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej usług wypoczynku, turystyki i sportu TZ,
 - *Obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej usług wypoczynku TZ.1,*
 - Obszar potencjalnego rozwoju gospodarstw agroturystycznych MT/P,
 - Obszar potencjalnego rozwoju usług wypoczynku, sportu i turystyki UT2,

- Obszar potencjalnego rozwoju usług wypoczynku, sportu i turystyki w strefie zagrożenia powodzią UT3,
- Obszary otwarte.

5. W granicach wydzielonych obszarów ustala się następujące zasady zagospodarowania i kierunki działania :

OBSZAR ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ USŁUG WYPOCZYNKU, SPORTU I TURYSTYKI TZ

Zasady działania :

- kształtowanie zespołu usług turystycznych, w tym obiektów hotelowych, bazy gastronomicznej oraz usług sportowo - rekreacyjnych o wysokim standardzie funkcjonalnym i estetycznym,
- lokalizowanie inwestycji turystycznych o charakterze pobytowym w sąsiedztwie istniejących jednostek osadniczych,
- na tereny przeznaczone dla turystyki wprowadzanie takiej liczby turystów, aby liczba ta skorelowana była z chłonnością przyrodniczą danego obszaru,
- obowiązkowe wyposażenie obiektów w urządzenia infrastruktury technicznej w pełni zabezpieczające przed przedostawaniem się zanieczyszczeń do wód i powietrza,
- wprowadzenie zakazu lokalizacji budynków mieszkalnych,
- prowadzenia linii energetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych,
- preferowanie zabudowy nawiązującej do regionalnej tradycji i otaczającego krajobrazu, utrzymanie regionalno - historycznej skali, wykluczenie obiektów agresywnych krajobrazowo, tzn. o dużych kubaturach, wysokich kominach; zasady kształtowania formy zabudowy powinny być integralną częścią ustaleń MPZP lub decyzji WZiZT,
- ochrona istniejących lasów i zadrzewień,
- współdziałanie z odpowiednim nadleśnictwem oraz prywatnymi właścicielami w celu udostępnienia i odpowiedniego zagospodarowania lasów dla turystyki,
- preferowanie turystyki kwalifikowanej z wykluczeniem turystyki motorowej,
- ustalanie szlaków przebiegających z dala od miejsc żerowania zwierząt oraz cennych przyrodniczo miejsc,
- nie wprowadzanie inwestycji szkodliwych dla środowiska oraz inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska (w tym stan krajobrazu), zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji (Dz.U. Nr 93, poz. 589).

OBSZAR ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ USŁUG WYPOCZYNKU TZ.1

- Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów:
Przeznaczenie terenów pod usługi służące organizacji wypoczynku, w tym: bazy gastronomicznej (restauracje, puby, kawiarnie, bary) i usług sportowo – rekreacyjnych w założeniu parkowym (wrotowiska, ścieżki rowerowe i piesze,

place zabaw dla dzieci, scena koncertowo-widowiskowa) z możliwością wykorzystania stawu na cele rekreacyjne.

Tereny dostępne komunikacyjnie od drogi powiatowej relacji Załuż - Lesko.

- Kierunki i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:
 - ustalenie zasad regulacji ładu przestrzennego poprzez racjonalne kształtowanie sieci dróg dojazdowych wewnętrznych i miejsc postojowych,
 - ustalenie spójnej dla całego obszaru kompozycji urbanistycznej, uporządkowanych linii zabudowy oraz zasad kształtowania zabudowy, w powiązaniu z obiektami małej architektury i terenami zieleni o charakterze parkowym,
 - wskazane zagospodarowanie obszaru jako całości, ewentualne ustalenie zasad i warunków podziału terenu nastąpi w planach miejscowych,
 - ustalenie wysokości budynków – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - dopuszczenie lokalizacji hotelu lub motelu, umożliwiającego pobyt nie więcej niż 100 osobom, o wysokości budynku do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - dopuszczenie wykorzystania stawu na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, pod warunkiem, że elementy środowiska będą zabezpieczone przed degradacją,
 - ustalenie zasad kształtowania powiązań widokowych, w tym osi i ciągów widokowych,
 - lokalizowanie miejsc parkingowych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych (powiatowej relacji Załuż - Lesko i drogi krajowej regionalnej nr 84 relacji Sanok - Krościenko), z wykorzystaniem parkingów wyznaczonych w obszarze rozwoju usług komercyjnych (UC2.3),
 - obszar niezainwestowany - wskazane opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu uszczegółowienia zasad zagospodarowania terenu.
- Zasady ochrony środowiska i jego zasobów
 - zakazanie lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu obowiązujących przepisów,
 - zakazanie lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko został stwierdzony, a przeprowadzona ocena wykazała, że przedsięwzięcia będą znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej,
 - zakazanie lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, które nie są bezpośrednio związane z ochroną tego obszaru lub nie wynikają z tej ochrony, w rozumieniu obowiązujących przepisów,
 - obowiązkowe wyposażenie obiektów infrastruktury technicznej w urządzenia w pełni zabezpieczające przed przedostawaniem się ponadnormatywnych ilości zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza,
 - kształtowanie enklaw zieleni typu parkowego, z zastosowaniem materiału roślinnego dostosowanego do lokalnych warunków siedliskowych, szczególnie jako uzupełnienie odnowy biologicznej wzdłuż stawu i cieków wodnych,
 - uwzględnienie uciążliwości od drogi krajowej regionalnej nr 84 relacji Sanok–

- Krościenko, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa,*
- *udział terenów biologicznie czynnych (niezabudowanych i nieutwardzonych) winien wynosić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej.*
 - *Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej* – *w północno-wschodniej części obszaru występuje część stanowiska archeologicznego wpisanego do ewidencji stanowisk archeologicznych pod nr AZP 115-79/26 – jego teren należy wyznaczyć jako strefę ochrony konserwatorskiej - wszelkie działania w tej strefie podlegają przepisom odrębnym w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami.*
 - *Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej:*
 - *ustalenie powiązań komunikacyjnych z drogą powiatową,*
 - *dopuszczenie lokalizacji zjazdu z drogi krajowej regionalnej nr 84 relacji Sanok-Krościenko, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,*
 - *zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla użytkowników, zgodnie z rozdziałem V lit. A. wers „Parkingi ... orientacyjne wskaźniki stanowisk parkingowych dla samochodów osobowych”, z uwzględnieniem parkingów wyznaczonych w obszarze rozwoju usług komercyjnych (UC2.3),*
 - *wyposażenie obszaru w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tj.: elektroenergetyczną SN i Nn, i tym stacje transformatorowe, oraz systemy kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieć wodociągową, sieć gazową, a także system usuwania odpadów,*
 - *przewodzenie linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz telekomunikacyjnych jako kablowych, w przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznych napowietrznych,*
 - *uwzględnienie lokalizacji, w bezpośrednim sąsiedztwie, obszaru GPZ-tu oraz przebiegu sieci elektroenergetycznych wysokich i średnich napięć, spełniając wymagania PN i obowiązujących przepisów odrębnych.*
 - *Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej*
 - *obszar wskazany do sukcesywnej zmiany charakteru użytkowania z uwagi na zanik rolniczej funkcji terenów oraz zapotrzebowanie na rozwój funkcji miejskiej.*

OBSZAR POTENCJALNEGO ROZWOJU GOSPODARSTW AGROTURYSTYCZNYCH MT/P

Zasady działania :

- *kształtowanie zespołów zabudowy usług agroturystycznych, w tym obiektów hotelowych, bazy gastronomicznej oraz oferty usług sportowo - rekreacyjnych,*
- *rozbudowa systemu dróg, tras spacerowych, ścieżek rowerowych - pozwalającego na udostępnienie terenów leśnych i rekreacyjnych,*
- *zachowanie na wskazanych terenach min. 50 % powierzchni biologicznie aktywnej oraz wykluczenie zabudowy na terenach przylegających do cieków wodnych w pasie 20 m,*
- *kształtowanie zespołów zieleni jako integralnych części obiektów kubaturowych i urządzeń.*

OBSZAR POTENCJALNEGO ROZWOJU USŁUG WYPOCZYNKU, SPORTU I TURYSTYKI UT2

Zasady działania :

- kształtowanie zespołów usług turystycznych, w tym obiektów hotelowych, pensjonatów, bazy gastronomicznej oraz oferty usług sportowo rekreacyjnych,
- obowiązkowe wyposażenie obiektów w kompletną infrastrukturę techniczną,
- kształtowanie zespołów zieleni jako integralnej części zespołów turystycznych,
- zabezpieczenie przed uciążliwością obiektów usługowych sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej.

OBSZAR POTENCJALNEGO ROZWOJU USŁUG WYPOCZYNKU, SPORTU I TURYSTYKI W STREFIE ZAGROŻENIA POWODZIĄ UT3

Zasady działania :

- kształtowanie zespołów urządzeń rekreacyjno-sportowych wraz z niezbędną infrastrukturą ,
- kształtowanie wysokich walorów estetycznych powstających obiektów,
- uzyskanie opinii służb gospodarki wodnej,
- obowiązkowe wyposażenie obiektów w urządzenia infrastruktury technicznej w pełni zabezpieczające przed dostawaniem się zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i podziemnych.

OBSZARY OTWARTE (dot. obszarów Parku Krajobrazowego Gór Słonnych)

Zasady działania :

- wprowadzenie zakazu realizacji inwestycji kubaturowych z uwagi na konieczność utrzymania powiązań ekologicznych pomiędzy obszarami najcenniejszymi przyrodniczo oraz ze względów widokowo - krajobrazowych,
- zasada dostosowania użytkowania i zagospodarowania rolniczego do warunków przyrodniczych i uwarunkowań wynikających z zasad ochrony środowiska i przepisów szczególnych,
- wprowadzenie zakazu lokalizowania wielkotowarowych ferm hodowlanych,
- obowiązkowa realizacja urządzeń ochrony środowiska dla istniejących obiektów,
- modernizacja i rozbudowa istniejących elementów infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych do pól i lasów.

Strefa E - Skoncentrowana strefa aktywności gospodarczej.

1. Obejmuje swym zasięgiem obszary istniejących zakładów zlokalizowanych w południowo-zachodniej części miasta Leska przy ulicy Przemysłowej wraz z przyległymi do nich terenami przeznaczonymi dla lokalizacji nowych obiektów wytwórczości i usług oraz obsługi technicznej miasta i gminy. Strefa ta jest wynikiem aktywności gospodarczej mieszkańców miasta i gminy i w dużej mierze decyduje o wielkości i profilu lokalnego rynku pracy. Obszar ten będzie podlegać przemianom związanym z rozwojem sytuacji gospodarczej gminy i kraju.
2. Celem polityki przestrzennej jest tu jest intensywne wykorzystanie terenów już zainwestowanych oraz tworzenie warunków dla rozwoju komercyjnych form gospodarki (usług i produkcji) przy zachowaniu zasad ochrony środowiska.
3. Zasady zagospodarowania i kierunki działania:
 - modernizacja i rozbudowa układu komunikacyjnego zapewniającego dojazd do wszystkich terenów,
 - pełne uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną,
 - ochrona istniejących zadrzewień jako podstawy do kształtowania zespołów zieleni

- towarzyszącej obiektom,
 - zabezpieczenie przed uciążliwością obiektów związanych z działalnością gospodarczą sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
 - wprowadzanie do MPZP oraz decyzji WZiZT zasad zagospodarowania obszarów ochrony zbiorników wód podziemnych (strefy ONO i OWO) polegających głównie na zakazie wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i do wód powierzchniowych oraz zakazu lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć stan środowiska.
4. W granicach strefy wydziela się obszary o istotnym znaczeniu dla realizacji polityki przestrzennej:
- Obszar zabudowy przemysłowej PU 1,
 - Obszar potencjalnego rozwoju wytwórczości i usług PU 2,
 - *Obszar rozwoju drobnej wytwórczości i usług PU 2.1,*
 - Obszar urządzeń infrastruktury technicznej IT.
5. W granicach wydzielonych obszarów ustala się następujące zasady zagospodarowania i kierunki działania :

OBSZAR ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ PU 1

Zasady działania :

- intensyfikacja wykorzystania przestrzeni poprzez koordynację zamierzeń indywidualnych inwestorów,
- wyposażenie obiektów w infrastrukturę techniczną,
- wykorzystanie rezerw terenów dla lokalizacji nowych obiektów,
- eliminacja uciążliwego oddziaływania na środowisko przyrodnicze i krajobraz miasta (nowoczesne technologie, pasma zieleni izolacyjnej),
- podniesienie estetyki zabudowy (gabaryty, detale, urządzone tereny zieleni, urządzone place i parkingi),
- rozbudowa systemu zieleni izolacyjnej wokół obszaru.

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 .

OBSZAR ROZWOJU DROBNEJ WYTWÓRCZOŚCI I USŁUG PU 2.1

- *Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów:*
Tereny przeznaczone pod lokalizację zakładów rzemieślniczych i usługowych oraz małych zakładów wytwórczych, w tym działalności przetwórczej, magazynowej, składowej, hurtowej.
Tereny dostępne od drogi powiatowej relacji Załuż - Lesko.
- *Kierunki i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:*
 - *lokalizowanie zakładów rzemieślniczych, usługowych i drobnej wytwórczości,*
 - *dopuszczenie lokalizacji usług publicznych i komercyjnych (precyzowanie ich lokalizacji odbywać się będzie w toku sporządzania planów miejscowych),*
 - *wielkości działek w zależności od programu usług – ustalenie zasad*

- i warunków podziału nastąpi w planach miejscowych,
- ustalenie zasad regulacji ładu przestrzennego poprzez kształtowanie racjonalnej sieci dróg wewnętrznych, tworzenie uporządkowanych linii zabudowy i zasad kształtowania zabudowy,
- dopuszczenie zabudowy działek do max. 50% powierzchni,
- wysokości budynków nie wyższe niż 12m do kalenicy, licząc od średniego poziomu terenu przed wejściem głównym do budynku.
- Zasady ochrony środowiska i jego zasobów:
 - zakazanie lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu obowiązujących przepisów,
 - zakazanie lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, które nie są bezpośrednio związane z ochroną tego obszaru lub nie wynikają z tej ochrony, w rozumieniu obowiązujących przepisów,
 - wyposażenie obiektów infrastruktury technicznej w urządzenia w pełni zabezpieczające przed przedostawaniem się ponadnormatywnych ilości zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza,
 - udział terenów biologicznie czynnych (niezabudowanych i nieutwardzonych) winien wynosić co najmniej 5% powierzchni działki.
- Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - stanowisko archeologiczne wpisane do ewidencji stanowisk archeologicznych pod nr AZP 115-79/13 wyznaczyć jako strefę ochrony konserwatorskiej - wszelkie działania w tej strefie podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami,
- Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - ustalenie powiązań sieci dróg dojazdowych wewnętrznych z drogą powiatową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla projektowanych inwestycji, zgodnie z rozdziałem V lit. A. wers „Parkingi ... orientacyjne wskaźniki stanowisk parkingowych dla samochodów osobowych”,
 - zapewnienie wyposażenia obiektów w kompletną infrastrukturę techniczną,
 - uwzględnienie przebiegu istniejącej infrastruktury: elektroenergetycznej wysokich i średnich napięć oraz infrastruktury gazowej wysokiego i średniego ciśnienia, spełniając wymagania PN oraz aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych.
- Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
 - obszar częściowo zainwestowany, wskazany do sukcesywnej zmiany charakteru użytkowania z uwagi na zanik rolniczej funkcji tych terenów oraz zapotrzebowanie na tereny pod działalność gospodarczą.

OBSZAR URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ IT.

Przeznaczenie podstawowe: istniejące i projektowane sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia stwarzające zagrożenie dla środowiska. Są to elementy liniowe i elementy węzłowe systemów zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, usuwania nieczystości, zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepłą, gaz oraz systemy telekomunikacji.

Na obszarze całej gminy obowiązuje ochrona zbiorników wód podziemnych. Elementy węzłowe infrastruktury technicznej to:

- ujęcia wody, zbiorniki, pompownie,
- oczyszczalnie ścieków, przepompownie ścieków,
- wysypiska śmieci,
- główne punkty zasilania elektroenergetycznego ,
- stacje redukcyjno-pomiarowe gazu.

Integralną częścią rysunku podstawowego studium jest opracowanie branżowe dotyczące infrastruktury technicznej.

IV. OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO.

Obszary objęte przepisami szczególnymi.

Przepisy zawierające warunki ustalone w celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz dóbr kultury mają pierwszeństwo przed innymi przepisami.

A. OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO.

1. LASY ZL

Podstawowe przeznaczenie gruntów : kompleksy leśne z możliwością lokalizacji inwestycji rekreacyjnych, kubaturowych, łatwo dostępne dla rekreacji i wypoczynku. Obszar nie obejmuje powierzchni istniejących rezerwatów oraz terenów proponowanych do objęcia ochroną rezerwatową.

Zasady działania :

- powierzchniowa dominacja lasów i zadrzewień z niewielkim udziałem łąk i pastwisk,
- sukcesywne podnoszenie stopnia lesistości obszaru poprzez zalesianie gruntów klas V i VI, obszarów źródliskowych, osuwiskowych i erozyjnych,
- niedopuszczanie do zarastania muraw kserotermicznych,
- dopuszczenie turystyki kwalifikowanej z wykluczeniem turystyki motorowej,
- nie lokalizowanie inwestycji turystycznych do wypoczynku o charakterze pobytowym,
- współdziałanie z odpowiednim nadleśnictwem oraz prywatnymi właścicielami w celu udostępnienia i odpowiedniego zagospodarowania lasów dla turystyki,
- dopuszczenie lokalizacji schronów przeciwdeszczowych oraz punktów wypoczynkowych,
- bezwzględne respektowanie zasad gospodarowania określonych w statucie Parku Krajobrazowego Gór Słonnych oraz Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- prowadzenia napowietrznych linii energetycznych i telekomunikacyjnych poza obszarem,
- nie wprowadzanie inwestycji szkodliwych dla środowiska oraz inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska (w tym stan krajobrazu),
- zakaz prowadzenia melioracji odwadniających.

2. STREFA EKOLOGICZNA RZEK I POTOKÓW.

Granice strefy są orientacyjne, zależne od ukształtowania koryt rzek oraz zasięgu wylewów powodziowych. Ustalenie prawidłowej szerokości tej strefy dla każdej lokalizacji nastąpi po uzgodnieniu z właściwymi służbami ochrony środowiska i gospodarki wodnej.

Zasady działania :

- obowiązek utrzymania koryt rzecznych w stanie naturalnym, ograniczając regulacje do niezbędnej konieczności, utrzymanie istniejących naturalnych cieków i zbiorników wodnych wraz z obudową biologiczną,
- tworzenie wzdłuż rzeki ciągłej strefy zielonej obudowy biologicznej jako habitatu i drogi migracji dla zwierząt,
- wprowadzenie zakazu eksploatacji surowców budowlanych z koryt rzecznych, z wyjątkiem działań związanych z prawidłowym utrzymaniem; zakres eksploatacji wymaga uzgodnienia z właściwymi służbami ochrony środowiska i gospodarki wodnej,
- wprowadzenie zakazu odprowadzania do wód i gruntów ścieków nieoczyszczonych oraz składowania odpadów,
- wprowadzenie zakazu usuwania zadrzewień przywodnych, zachowanie lasów łęgowych i zadrzewień oraz rekonstrukcja obudowy biologicznej,
- dopuszczenie usuwania pojedynczych drzew i krzewów w celu ochrony przeciwpowodziowej,
- wprowadzenie zakazu zmiany koryt i przesklepiania naturalnych potoków i cieków wodnych,
- dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej podziemnej, pod warunkiem braku możliwości ich trasowania poza danym terenem,
- wprowadzenie zakazu lokalizacji inwestycji kubaturowych,
- wykluczenie zabudowy na terenach przylegających do cieków wodnych w pasie minimum 15,0 m od brzegów potoków, 20,0 m od brzegu rzeki Hoczewki i 50,0m od brzegu Sanu,
- dopuszczenie rekreacyjnego zagospodarowanie pod warunkiem, że cały system przyrodniczy będzie funkcjonował bez zakłóceń, a elementy środowiska będą zabezpieczone przed degradacją.

Wszystkie zamierzenia w tej strefie oraz jej bezpośrednim sąsiedztwem wymagają każdorazowo uzgodnień z właściwymi służbami ochrony środowiska i gospodarki wodnej.

3. STREFA ZAGROŻENIA POWODZIĄ.

Granica terenów narażonych na zalewanie w wyniku przepływu wielkich wód (dla wody stuletniej) jest granicą orientacyjną, naniesioną na podstawie operatu przeciwpowodziowego oraz materiałów znajdujących się w posiadaniu PBPP (dla rzeki Hoczewki). W celu określenia granicy terenów zalewowych należy opracować warunki korzystania z wód dorzecza, w tym ochrony przeciwpowodziowej jako ich integralnej części - zgodnie z Prawem wodnym. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi określa starosta w drodze rozporządzenia.

Szczegółowe ustalenia dla tej strefy zawarte zostaną w zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4. OCHRONA WÓD PODZIEMNYCH.

Zasady działania:

- uporządkowanie gospodarki wodno - ściekowej na terenie gminy,
- ograniczanie rozbudowy jednostek osadniczych,
- wprowadzenie zakazu odsłaniania warstwy wodonośnej,
- przeciwdziałanie powstawania źródeł zanieczyszczeń wód podziemnych poprzez rozbudowę systemu kanalizacji w obrębie nowo powstającej zabudowy,

- objęcie systemem kanalizacji i oczyszczania wód opadowych strefy aktywności gospodarczej,
- likwidacja istniejących składowisk odpadów oraz zakaz lokalizowania nowych, rekultywacja terenu oraz realizacja zakładu utylizacji odpadów,
- szczególne ograniczenia w stosowaniu środków chemicznych w rolnictwie,
- podjęcie wszelkich działań ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych,
- dążenie do wyznaczenia przez właściwe organa obszarów ochrony zbiorników wód podziemnych i określenie dla tych obszarów zasad zagospodarowania,
- wprowadzanie do MPZP zasad zagospodarowania obszarów ochrony zbiorników wód podziemnych (strefy ONO i OWO) polegających głównie na zakazie wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i do wód powierzchniowych oraz zakazu lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć stan środowiska.

5. OBSZARY CHRONIONE.

TERENY PRAWNIE CHRONIONE:

A/ Wschodniobeskidzki Obszar Chronionego Krajobrazu - Rozporządzenie Nr 10 Wojewody Krośnieńskiego z dnia 2 lipca 1998 roku w sprawie utworzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa krośnieńskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Krośnieńskiego Nr 17 poz.223 z dnia 10 lipca 1998 r.).

B/ Park Krajobrazowy Gór Słonnych - Rozporządzenie Nr 19 Wojewody Krośnieńskiego z dnia 27 marca 1992 roku w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Gór Słonnych (Dziennik Urzędowy Województwa Krośnieńskiego Nr 7/92 poz. 53; zmiana Rozp. Nr 37 z 9 października 1996 r. Dziennik Urzędowy Województwa Krośnieńskiego Nr 44 poz. 195; zmiana Rozp. Nr 70/00 z 27 marca 2000 r. Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego Nr 24 poz. 196).

C/ Rezerwat przyrody " Góra Sobień " - Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 10 grudnia 1970 r. (Monitor Polski Nr 1 z 1971 r. poz. 3).

D/ Rezerwat przyrody " Dyrbek " - Zarządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 12 listopada 1996 r. (Monitor Polski Nr 75 z1996r.,poz.678).

Zasady gospodarowania na terenach objętych ochroną zawierają w/w akty prawne. Ochrona obszarów i obiektów chronionych polegać będzie na:

- wykluczeniu zabudowy na terenach rezerwatów przyrody i ich bezpośrednim otoczeniu,
- przeciwdziałaniu zniszczeniom pomników przyrody,
- przeciwdziałaniu sposobom zagospodarowania terenów oraz zakazie lokalizacji inwestycji w ich bezpośrednim sąsiedztwie, które mogłyby zagrażać chronionym obiektom.

A. TERENY PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ :

A/ Rezerwat " Grąd w Średniej Wsi" o powierzchni ok. 58 ha, stanowisko grądu wysokiego z licznie występującą sosną tzw. wdziarową.

B/ Rezerwat krajobrazowo-przyrodniczy " Przełom Sanu pod Grodziskiem " o

powierzchni ok. 164 ha, krajobraz okolic jeziora Myczkowieckiego, pozostałości wczesnośredniowiecznego grodziska, bogate stanowisko języcznika zwyczajnego oraz inne osobliwości florystyczne.

Dokładne granice w/w obszarów jak też i zasady gospodarowania określone zostaną po ich zatwierdzeniu w odpowiednim rozporządzeniu.

B. OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO.

Celem polityki ochrony dziedzictwa kulturowego jest zachowanie wartościowych zasobów dziedzictwa kulturowego i krajobrazu decydujących o tożsamości kulturowej Leska.

Zasady działania: prowadzenie ochrony konserwatorskiej polegającej na zabezpieczeniu istniejących wartości oraz na przywracaniu dawnej świetności obiektom i zespołom, które uległy zniszczeniu.

Strefy ochrony konserwatorskiej

Zasady wyznaczania stref:

Granice stref ochrony konserwatorskiej zaproponowane w studium są orientacyjne. Ostateczne granice stref powinny być wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Granice stref powinny przebiegać wzdłuż linii rozgraniczających wynikających z natury terenu (np: skarpy, brzeg rzeki) lub wzdłuż ulic (strefa może obejmować obydwie pierzeje ulicy). Granice stref oraz związane z nimi ustalenia zasad działań konserwatorskich mogą podlegać okresowej weryfikacji oraz ewentualnym zmianom. Działania te powinny być jednocześnie z aktualizacją planów zagospodarowania przestrzennego.

1. Strefa A:

Strefa A obejmuje zespół starego miasta w Lesku oraz zespół rezydencjalny zamku z parkiem w Lesku. Wyznaczenie ostatecznej strefy A dla zespołu staromiejskiego powinno być poprzedzone studium historyczno-urbanistycznym. Zespoły w/w wyróżniają się wartościami kompozycyjnymi sylwety; dominują tu elementy historyczne dokumentujące pochodzenie zespołu oraz, reprezentacyjne, typowe dla miejsca i epoki. Zespół staromiejski obejmuje zabudowę dawnych rynków i przyległych ulic z zespołami sakralnymi. Dokonane zniekształcenia nie są wielkie i dominują tu historyczne elementy kompozycji.

Działania konserwatorskie w strefie A powinny polegać na:

- zachowaniu rozplanowania ulic i placów z zachowaniem szerokości ulic, czyli linii zabudowy oraz wysokości ścian,
- ograniczeniu ruchu kołowego, m.in. likwidację ruchu tranzytowego,
- zachowaniu historycznych podziałów działek, ew. nawiązaniu do dawnych podziałów poprzez architektoniczne podziały brył i elewacji oraz zaznaczenie śladów za pomocą małej architektury,
- zachowaniu zasadniczych proporcji wysokościowych wewnątrz urbanistycznych, tj. ulic i placów,
- dążeniu do restauracji i modernizacji technicznej obiektów zabytkowych oraz obiektów o lokalnej wartości kulturowej oraz do ew. rekonstrukcji fragmentów historycznej architektury dawnego Rynku a obecnie Placu Konstytucji 3 Maja,
- restauracji i rekonstrukcji historycznych, krajobrazowych założeń urbanistycznych związanych z założeniem zamkowym, konserwacji zachowanych elementów układu terenu parku związanych z założeniem zamkowym,

- dostosowaniu nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów,
- usunięciu obiektów dysharmonizujących,
- dostosowaniu współczesnych funkcji do struktury zabytkowej zespołu poprzez nawiązanie do historycznego programu mieszkalno-usługowego oraz eliminację ruchu tranzytowego ze strefy,
- dążeniu do przeprowadzenia badań archeologicznych, które na całym obszarze objętym strefą A powinny wyprzedzać działalność budowlaną.

2. Strefa B:

Obejmuje zespoły znajdujące się na dawnych przedmieściach oraz obszarach rolniczych, których zabudowa stanowi wartość kulturową w skali miasta i gminy. Strefa ta jest w Lesku "strefa przejściową" pomiędzy układem strefy A obszarami współczesnej zabudowy; ulice Kościuszki, Konopnickiej, Ossolińskich, Kmity. Przedmiotem ochrony w strefie B są obiekty o lokalnej wartości kulturowej występujące w małych zespołach lub rozproszone oraz pojedyncze obiekty zabytkowe o wysokiej wartości. Znajdujące się na tym obszarze współczesne obiekty i zespoły tworzące struktury przestrzenne odmienne od historycznych nadają zróżnicowany charakter przestrzenny temu obszarowi. Wyznaczenie tej strefy ma za zadanie ochronę przed zniszczeniem zabytkowych elementów dawnych układów przestrzennych, które aktualnie są przemieszane z e współczesną zabudową. Elementy te, mimo tego, że nie dominują - reprezentują wartości kulturowe bezcenne dla utrzymania więzi ludzi z własnym siedliskiem.

Działalność konserwatorska w strefie B powinna polegać na ochronie układu przestrzennego poprzez:

- zachowanie podstawowych elementów historycznego rozplanowania,
- restauracji i modernizacji technicznej i funkcjonalnej obiektów wartościowych,
- dostosowanie nowej zabudowy do historycznej struktury urbanistycznej w zakresie skali, bryły i detalu architektonicznego,
- usunięcie lub odpowiednią przebudowę obiektów dysharmonizujących.

3. Strefa E:

Jest strefą ochrony ekspozycji. Strefa ta ma za zadanie wyznaczenie obszaru stanowiącego zabezpieczenie właściwego wyeksponowania zespołów zabytkowych. Została wyznaczona dla Sobienia i Leska. Ze względu na położenie tych zespołów (na wzgórzu) wyznaczono "kołnierz ochrony" . W czasie szczegółowego wyznaczania tej strefy powinny być wybrane punkty i kierunki najlepsze pod względem widokowym, przede wszystkim od głównych węzłów komunikacyjnych. Działania konserwatorskie w strefie E powinny polegać na:

- całkowitym zakazie wznoszenia obiektów kubaturowych (dla zamku Sobień),
- ustaleniu nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy zharmonizowanej zespołem zabytkowym(dla miasta Leska).

4. Strefa K:

Obejmuje tereny krajobrazu integralnie związanego z zespołem zabytkowym pod względem związków widokowych.

Działania konserwatorskie w strefie K powinny polegać na:

- konserwacji i utrzymaniu krajobrazu naturalnego związanego z historycznym

założeniem urbanistycznym oraz usunięciu lub neutralizacji znajdujących się na obrzeżu elementów dysharmonizujących,

- rekultywacji fragmentów zniszczonego krajobrazu naturalnego oraz wprowadzenie nowych elementów podnoszących estetyczne wartości tych terenów,
- wprowadzeniu funkcji ogólnospołecznych (rekreacyjnych lub reprezentacyjnych) pod warunkiem starannego zabezpieczenia zabytkowych wartości tych terenów przed zniszczeniem; ma to szczególne znaczenie dla terenów mających charakter pomników historii (kościół, zabytkowe cmentarze, parki itp.).

5. Strefa W:

Obejmuje teren wzgórza zamkowego Sobień i jej zasięg pokrywa się z danymi z rejestru stanowisk archeologicznych.

Działania konserwatorskie w strefie W powinny polegać na:

- ekspozycji zamku w terenie,
- zaznaczeniu nie istniejących śladów fragmentów historycznej struktury zamku (np. obrys zewnętrzny, bramy wjazdowe, fosy itp.).

6. Strefa OW:

Obejmuje obszary ważnych reliktyw archeologicznych. Obszary te wykazane są jako tereny obserwacji archeologicznych.

Działania konserwatorskie w strefie OW będą na:

- wszelka działalność inwestycyjna będzie dokonywana pod nadzorem archeologicznym; w przypadku stwierdzenia występowania reliktyw archeologicznych - wszelkie prace budowlane powinny być przerwane a teren udostępniony do badań archeologicznych; decyzję o zmianie przeznaczenia tych terenów podejmie konserwator zabytków,
- zakazie lokalizacji inwestycji wielkokubaturowych i wymagających głębokiego fundamentowania,
- wykluczeniu przekształcania bądź użytkowania chronionych stanowisk oraz uznanych za cenne (wg aneksu), które mogłyby spowodować degradację ich wartości naukowej i kulturowej,
- podejmowaniu działań zmierzających do zmiany dotychczasowego zagospodarowania w obszarze stanowisk archeologicznych wymagających uzgodnienia z właściwym organem ds. ochrony zabytków archeologicznych.

Opracowano w oparciu o : M. Witwicki " Strefy ochrony konserwatorskiej"
- " Wiadomości konserwatorskie" nr 3/26/X

V. ZASADY ROZWOJU ELEMENTÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

A. KOMUNIKACJA:

Powiązania zewnętrzne gminy realizowane są poprzez drogi krajowe i wojewódzkie (szkielet główny) oraz linię kolejową. Powiązania wewnętrzne gminy realizowane są poprzez sieć dróg wojewódzkich i drogi gminne (szkielet uzupełniający). Poprawa i usprawnienie powiązań wewnętrznych będzie następować poprzez rozbudowę sieci dróg lokalnych, budowę i promocję ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz parkingów. Parkowanie - rozproszone wg możliwości terenowych. Parkingów strategicznych nie przewiduje się.

Na terenach przeznaczonych pod komunikację kołową obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem urządzeń technicznych dróg. Wzdłuż wszystkich budowanych i modernizowanych dróg powinny być projektowane i realizowane ścieżki rowerowe. Ze względu na narastający hałas komunikacyjny i drgania wzdłuż drogi krajowej i dróg wojewódzkich, w miejscach występowania przekroczeń wartości dopuszczalnych, powinny być wprowadzone elementy amortyzujące drgania oraz osłaniające i ekranujące przed hałasem, w tym pasy zieleni izolacyjnej.

Polityka komunikacyjna będzie realizowana poprzez:

- ◆ utrzymanie rezerwy terenowej pod drogę obwodową dla miasta Leska,
- ◆ modernizacja i rozbudowę istniejącej sieci,
- ◆ współpracę z administracją wojewódzką i centralną w zakresie modernizacji i przebudowy zewnętrznego układu komunikacyjnego,
- ◆ zabezpieczeniu niezbędnych realizacji poprzez odpowiednią konstrukcję budżetu gminy.

Proponuje się opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla projektowanej drogi obwodowej obejmującego również miejsca obsługi podróżnych.

Preferuje się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych.

A.1. DROGI :

ZASADY KSZTAŁTOWANIA SIECI DROGOWEJ.

Zaleca się zgodnie z wymogami normowymi przyjęcie rezerwy na pasy dróg i ulic zależnie od ich klas funkcjonalnych.

Linie zabudowy dla dróg i ulic należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z aktualnymi przepisami.

Ze względu na istniejącą zabudowę należy dopuścić zachowanie istniejących i utrwalonych w przestrzeni linii zabudowy, pomimo niezachowania wymaganych szerokości.

DROGI KRAJOWE :

Droga krajowa regionalna nr 84 relacji Sanok - Ustrzyki Dolne - Krościenko - granica państwa, klasy G.

Długość 9,7 km. Nawierzchnia ulepszona (twarda).

Ruch prognozowany na rok 2015 (średniodobowy ruch pojazdów samochodowych):

- odcinek Zagórz – Lesko *10 091 poj./dobę* (orientacyjna strefa uciążliwości 200 m)
- odcinek Lesko (przejście) *8 748 poj./dobę* (orientacyjna strefa uciążliwości 200 m)
- odcinek Lesko - Uherce *8 516 poj./dobę* (orientacyjna strefa uciążliwości 160 m)

Szerokość w liniach rozgraniczających : 50 m (w mieście Lesku - 40 m).
Szerokość jezdni : minimum 7,0 m.

Projektowane pasy drogowe w obrębie linii rozgraniczających zawierają rezerwę terenu dla przeprowadzenia ścieżek rowerowych.

DROGI WOJEWÓDZKIE :

Droga wojewódzka regionalna nr 893 klasy **Z** relacji Lesko - Baligród – Cisna. Długość 10,10 km. Nawierzchnia ulepszona (twarda). Ruch prognozowany na rok 2015 - średniodobowy ruch pojazdów samochodowych:

- odcinek Lesko - Hoczew 5 586 (orientacyjna strefa uciążliwości 160 m)
- odcinek Hoczew - Baligród 1 821 (orientacyjna strefa uciążliwości 80 m)

Szerokość w liniach rozgraniczających : minimum 20,0 m (zalecane 30,0 m).
Szerokość jezdni : minimum 7,0 m.

Projektowane pasy drogowe w obrębie linii rozgraniczających zawierają rezerwę terenu dla przeprowadzenia ścieżek rowerowych.

Droga wojewódzka regionalna nr 894 klasy **Z** relacji Hoczew - Wołkowyja - Czarna. Długość 4,0 km. Nawierzchnia ulepszona (twarda). Ruch prognozowany na rok 2015 - średniodobowy ruch pojazdów samochodowych:

- odcinek Hoczew - Myczków 4 239 (orientacyjna strefa uciążliwości 160 m)

Szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 20,0 m (zalecane 30,0m).
Szerokość jezdni : minimum 7,0 m.

Projektowane pasy drogowe w obrębie linii rozgraniczających zawierają rezerwę terenu dla przeprowadzenia ścieżek rowerowych.

DROGI POWIATOWE :

Drogi lokalne klasy **Z** . Łączna długość 36,05 km. Nawierzchnia ulepszona (twarda) i nieulepszona (5,8 km). Przyjęto, że na drogach powiatowych średniodobowy ruch pojazdów samochodowych nie przekroczy 500 pojazdów na dobę, za wyjątkiem drogi Załuż - Lesko nr 19527, gdzie ruch prawdopodobnie nie przekroczy 1000 pojazdów na dobę.

- 1) Załuż - Lesko nr 19527 (orientacyjna strefa uciążliwości 50 m)
- 2) Łukawica - Bezmiechowa nr 19528
- 3) Manasterzec - Bezmiechowa nr 19529
- 4) Lesko - Jankowce - Glinne nr 19530
- 5) Tarnawa Górna - Huzele nr 19531
- 6) Weremień - droga przez wieś nr 19532
- 7) Tarnawa Górna - Hoczew nr 19 533
- 8) Zwierzyń - Średnia Wieś nr 19 545
- 9) M. Lesko, ul. Witosa

Szerokość w liniach rozgraniczających : minimum 20,0 m.
Szerokość jezdni : minimum 7,0 m.

Projektowane pasy drogowe w obrębie linii rozgraniczających zawierają rezerwę terenu

dla przeprowadzenia ścieżek rowerowych.

DROGI GMINNE:

- 1) Drogi lokalne dla ruchu kołowego, klasy L i D. Przyjęto, że na drogach gminnych średniodobowy ruch pojazdów samochodowych nie przekroczy 500 pojazdów na dobę. Łączna długość 14,49 km. Nawierzchnia ulepszona (twarda).
Szerokość w liniach rozgraniczających : 15,0 m.
Szerokość jezdni : 3,50 - 6,00 m.
- 2) Ulica główna miasta Leska (KU) ulica zbiorcza
Szerokość w liniach rozgraniczających : 20,0 m.
Szerokość jezdni : 7,0m.
- 3) Ścieżki rowerowe:
Szerokość w liniach rozgraniczających : 3,0 m.
Szerokość jezdni : 1,50 m - ścieżka jednokierunkowa
2,00 m - ścieżka dwukierunkowa.
Pasy terenu rezerwowane w związku z eksploatacją sieci kolektorów sanitarnych powinny zostać wykorzystane jako ścieżki rowerowe o szerokości min. 150 cm i realizowane łącznie z kolektorami.
- 4) Chodniki - ciągi piesze:
Szerokość: - min. 1, 50 m ciągu niezależnego lub odsuniętego od jezdni,
- 2,00 m chodnika zlokalizowanego bezpośrednio przy jezdni,
dopuszcza się szerokość 1,5 m przy modernizacjach.

OCHRONA ŚRODOWISKA:

1. Na gruntach objętych strefą uciążliwości obowiązują następujące zasady działania:
 - ◆ lokalizowanie wałów ziemnych i osłon przeciwhałasowych,
 - ◆ lokalizowanie zieleni izolacyjnej, pasów zadrzewień,
 - ◆ stosowanie w obiektach budowlanych przegród tłumiących hałas oraz okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej,
 - ◆ lokalizowanie obiektów mało wrażliwych na hałas,
 - ◆ stosowanie upraw roślin mało wrażliwych na zanieczyszczenia o ile inny sposób zagospodarowania tej strefy nie jest możliwy,
 - ◆ zapewnienie organizacji ruchu eliminującej przerwy i zakłócenia w ruchu pojazdów i zmiany prędkości ruchu potokowego,
 - ◆ płynne trasowanie drogi pozwalające zachować stałą prędkość jazdy,
 - ◆ urządzenia oczyszczające wody spływające z pasa drogowego.
2. Estetyka drogi.
Harmonijne wkomponowanie drogi w otaczające środowisko przy zachowaniu wymagań wynikających z funkcji komunikacyjnych i przy spełnieniu zasad koordynacji elementów geometrycznych planu i przekroju podłużnego. Wymagania związane z estetyką drogi powinny spełniać wszystkie drogi w gminie ze względu na jej turystyczny charakter. Wrażenia estetyczne drogi odbierane są nie tylko przez użytkowników drogi, ale i przez użytkowników terenów przyległych do niej.

PARKINGI :

Przyjęto perspektywiczny wskaźnik motoryzacji: 350 samochodów osobowych na 1000 mieszkańców. Ze względu na duże rozróżnienie terenu proponuje się realizację

większej liczby niedużych parkingów lub zespołów garaży wielopoziomowych. Programowanie i projektowanie parkingów wydzielonych powinno zapewniać możliwość zwiększania ich pojemności w drodze budowy parkingów wielopoziomowych.

Na terenie całej gminy na terenach zabudowy jednorodzinnej zakłada się parkowanie w garażach i na terenie posesji - minimum 2 miejsca postojowe.

Na terenach wyznaczonych pod inne funkcje należy zapewnić, stosownie do jej przeznaczenia i sposoby zabudowy odpowiednią liczbę miejsc postojowych. Odpowiednie zapisy powinny być zamieszczane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Orientacyjne wskaźniki stanowisk parkingowych dla samochodów osobowych:

◆ przemysł	30 m.p. na 100 pracowników
◆ handel	50 m.p. na 1000 m ² pow. użytkowej
◆ gastronomia	20 - 30 m.p. na 100 miejsc
◆ hotele	25 - 50 m.p. na 100 miejsc w zal. od kategorii
◆ sport i rekreacja	20 m.p. na 100 użytkowników
◆ oświata, kultura i nauka	30 m.p. na 100 miejsc
◆ administracja	30 m.p. na 1000 m ² pow. użytkowej
◆ szpitale	40 m.p. na 100 miejsc
◆ ogrody działkowe	50 m.p. na 100 działek.

A.2. KOLEJ :

Przez teren gminy przebiega linia kolejowa relacji Zagórz- Jankowce - Ustrzyki Dolne - Krościenko - granica państwa, która umożliwi bezpośrednie połączenia lokalne. Jest to linia jednotorowa, normalnotorowa o trakcji spalinowej. Na sieci tej realizowane są przewozy towarowe oraz pasażerskie lokalne. Połączenia ponadlokalne i krajowe mogą być zrealizowane tylko poprzez węzeł w Zagórz. Stacja kolejowa znajduje się w miejscowości Łukawica.

Dla określenia odległości linii zabudowy od toru kolejowego należy opracować ocenę oddziaływania na środowisko. Odległość ta nie może być jednak mniejsza jak 20,0 m od skrajnego toru.

B. ZAOPATRZENIE W WODĘ :

Zaopatrzenie w wodę mieszkańców Leska oparte jest o wodociąg, który czerpie wodę z wód podziemnych ujmowanych za pomocą studni głębinowych zlokalizowanych w pobliżu koryta Sanu. Zasoby wód podziemnych nie mają większego znaczenia gospodarczego z uwagi na niskie wydajności studni. Odgrywają natomiast dużą rolę jako źródło zaopatrzenia w wodę małych jednostek gospodarczych oraz są podstawowym źródłem zaopatrzenia w wodę ludności miejscowej poprzez studnie i lokalne wodociągi. W trakcie projektowania systemów zaopatrzenia ludności w wodę należy uwzględnić zadania obrony cywilnej takie jak awaryjne ujęcia wody oraz publiczne urządzenia zaopatrzenia w wodę.

Jako podstawowy cel polityki zaopatrzenia w wodę jest pełne pokrycie bilansu potrzeb miasta i gminy poprzez :

- rozbudowę systemu w celu zwiększenia zasięgu obsługi,
- poprawę standardów w zakresie ilości i jakości wody oraz niezawodności działania systemu,
- sukcesywną modernizację sieci wodociągowej,
- przestrzeganie ograniczeń w użytkowaniu terenów stref ochronnych ujęć wody,

– pozyskanie wody z nowych źródeł oraz doprowadzenie z ujęcia Solina - Jawor.

C. KANALIZACJA:

Końcowym odbiornikiem ścieków z całego obszaru gminy jest San, bezpośrednimi odbiornikami ścieków są dopływy Sanu i liczne pozostałe ciekł wodne.

Strategiczną inwestycją dla gminy jest budowa systemu kanalizacji sanitarnej z centralną oczyszczalnią ścieków zlokalizowaną w Lesku oraz minimalizacja niekorzystnych oddziaływań oczyszczalni na otoczenie.

Podstawowym celem tej inwestycji jest sprawnie funkcjonujący system usuwania ścieków sanitarnych oraz zabezpieczenie ekosystemu przed negatywnym wpływem ścieków; zahamowanie degradacji wód powierzchniowych i środowiska gruntowo - wodnego.

Zamierzona inwestycja pozwoli na całkowite spełnienie potrzeb społecznych w tym zakresie. Docelowo wszyscy mieszkańcy gminy oraz wszelkie instytucje i firmy powinny być podłączone do kanalizacji sanitarnej. Pojedyncze gospodarstwa i leśniczówki znajdujące się w znacznym oddaleniu od pozostałej zabudowy wyposażone zostaną w indywidualne, przydomowe oczyszczalnie ścieków.

Przewiduje się budowę sieci kanalizacji zbiorczej w IX etapach:

- ◆ I etap - to sieć kanalizacji sanitarnej obejmująca niemal całe miasto Lesko,
- ◆ II etap - to sieć kanalizacji deszczowej obejmująca miasto Lesko,
- ◆ III etap - to sieć kanalizacji sanitarnej obejmująca Huzele, Weremień, Łączki,
- ◆ IV etap - to sieć kanalizacji sanitarnej obejmująca Dziurdziów, Hoczew,
- ◆ V etap - to sieć kanalizacji sanitarnej obejmująca Średnią Wieś, Bachlawę, Manasterzec i Łukawicę,
- ◆ VI etap - to sieć kanalizacji sanitarnej obejmująca Bezmiechową Dolną i Górną,
- ◆ VII etap - to sieć kanalizacji sanitarnej obejmująca Jankowce i Glinne,
- ◆ VIII etap - to sieć kanalizacji sanitarnej obejmująca Postołów i Wolę Postołą (część Leska),
- ◆ IX etap - indywidualne rozwiązania wiejskich kanalizacji przydomowych o wydajności do 5 m³ na dobę.

D. ELEKTROENERGETYKA :

Głównym źródłem zasilania gminy jest zlokalizowany w Lesku GPZ 110 kV/SN posiadający znaczne rezerwy mocy. Stacja ta powiązana jest liniami wysokiego napięcia 110 kV z GPZ w Sanoku i Solinie. Podstawą zasilania gminy są linie elektroenergetyczne średniego napięcia. Zakłada się rozbudowę sieci i urządzeń dla potrzeb istniejących i nowych odbiorców celu zwiększenia niezawodności dostaw energii. W przypadku kolizji planowanych inwestycji z urządzeniami elektroenergetycznymi SN i NN - *należy w planach miejscowych wyznaczyć nowe pasy terenu, przez które będą mogły przebiegać trasy przebudowywanych urządzeń elektroenergetycznych.*

Wyklucza się zadrzewianie terenów pod liniami elektroenergetycznymi w pasach:

- dla linii 110kV – 20m (po 10m od osi linii),
- dla linii SN – 11m (po 5,5m od osi linii)

oraz w pasach przeznaczonych pod zabudowę infrastrukturą energetyczną.

Obowiązuje zakaz przecinania obszaru chronionego krajobrazu przez nowe, napowietrzne linie energetyczne WN.

Proponuje się linie napowietrzne SN 30 kV i 15 kV sukcesywnie wymieniać na linie kablowe w terenach zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania.

E. ZAOPATRZENIE W GAZ :

Gmina zasilana jest w gaz gazociągiem wysokoprężnym \varnothing 150 mm przez stację redukcyjno-pomiarową w Lesku. Gazociąg ten stanowi odgałęzienie od systemowego gazociągu wysokoprężnego Hermanowice - Strachocina. Do odbiorców gaz jest dostarczany siecią średnioprężną. Sieć średnioprężna obejmuje obszar całego miasta Leska oraz wszystkie miejscowości gminy. Przewiduje się doprowadzenie sieci rozdzielczej gazu do wszystkich gospodarstw domowych w gminie poprzez bieżącą rozbudowę sieci w zależności od aktualnych potrzeb oraz zapewnienie bezawaryjnych dostaw gazu odpowiedniej jakości.

F. GOSPODARKA ODPADAMI :

Celem jest tu uzyskanie odpowiednich standardów życia mieszkańców i poprawa stanu środowiska.

Wysypisko gminne w Huzelach wypełnione jest w 97 %. Zaleca się wykonanie pasa zieleni ochronnej wokół wysypiska w strefie zasięgu jego oddziaływania. Jako zadanie perspektywiczne przewiduje się realizację wspólnej inwestycji związku gmin pod nazwą "Zakład Utylizacji Odpadów Komunalnych" w miejscowości Zarszyn k. Sanoka. Zadaniem bieżącym jest likwidacja dzikich wysypisk śmieci oraz rozwiązanie problemu selektywnej zbiórki i zagospodarowywania odpadów.

G. TELEKOMUNIKACJA :

Przez tereny gminy Lesko przebiega kabel światłowodowy w kierunku Ustrzyk Dolnych. Na terenie gminy funkcjonują 4 centrale telefoniczne. Gęstość telefoniczna na terenie miasta i gminy ogółem wynosi 19,45, co jest wskaźnikiem zbliżonym do ogólnopolskiego. Docelowo zakłada się gęstość telefoniczną na 20 stacji/100 mieszkańców, obsługa w ruchu automatycznym.

Obszar gminy Lesko znajduje się w zasięgu telefonii komórkowej.

W Lesku, przy ulicy Unii Brzeskiej zlokalizowano dwie stacje bazowe telefonii komórkowej

- sieci ERA GSM nr 59122 (900 MHz)
- sieci PLUS GSM nr BT-6386 KRO-LESKO (900 MHz).

Pola elektroenergetyczne, które mogą niekorzystnie oddziaływać na człowieka występują w wolnych, praktycznie niedostępnych dla zainwestowania obszarach w otoczeniu stacji.

Orientacyjny zasięg obszaru ograniczonego użytkowania obejmować będzie strefę o promieniu

- dla stacji ERA GSM promień ok. 65 m na wysokości powyżej 30,0 m
- dla stacji PLUS GSM promień ok. 22 m na wysokości powyżej 30,0 m.

Obszar taki nie koliduje z ustaleniami studium.

VI. INSTRUMENTY REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA I GMINY LESKO:

A. OBSZARY STRATEGICZNE:

Wyznacza się obszary i zadania strategiczne, w stosunku do których Rada i Zarząd we współpracy z samorządem powiatowym, sejmikiem wojewódzkim, a także instytucjami i podmiotami działającymi na terenie gminy podejmować będą aktywne działania zmierzające do zagospodarowania terenu w sposób służący założonym celom rozwoju miasta i gminy. Koordynowanie inwestycji sektora publicznego i prywatnego w zakresie zagospodarowania terenu, komunikacji i rozwoju gospodarczego.

A.1. Strategiczny cel rozwoju przestrzennego Miasta i Gminy Lesko:

Ugruntowanie znaczenia Leska jako ośrodka obsługi i administracji oraz zapewnienie racjonalnego zagospodarowania przestrzeni dla pełnienia przez miasto roli ośrodka wielofunkcyjnego dla turystów i mieszkańców gminy.

A.2. Obszary strategiczne - kluczowe obszary dla rozwoju:

1. Miasto Lesko: centrum administracyjno - handlowo- usługowe.
2. Dzielnica przemysłowa.
3. Węzły drogowe z towarzyszącymi urządzeniami obsługi:
 - ◆ Lesko – Posada
 - ◆ Lesko – Glinne
 - ◆ Hoczew.
4. Turystyka - obszary węzłowe :
 - ◆ centrum obsługi: Lesko
 - ◆ Bezmiechowa Górna : szybownictwo i paralotniarstwo
 - ◆ Weremień : sporty zimowe
 - ◆ Dziurdziów i Monasterzec : turystyka wiejska.
5. Inwestycja strategiczna : oczyszczalnia ścieków w Lesku z siecią kanalizacji sanitarnej obejmującą całą gminę.

B. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

B.1. Sporządzanie planów miejscowych dotyczy następujących obszarów:

- obszarów górniczych - PMG,
- wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze PM I,
- wymagających ustalenia szczegółowych zasad i warunków zagospodarowania terenów:
 - ◆ przekształcenia gruntów o charakterze rolniczym na tereny zabudowy mieszkaniowej - PMM,
 - ◆ projektowana zorganizowana działalność inwestycyjna PMZ,
 - ◆ koncentracja prywatnych inwestycji usługowo-produkcyjnych PMUC,
 - ◆ ochrona wartości kulturowych i krajobrazowych PMUK,
- na których przewiduje się realizację zadań publicznych lokalnych i ponad-lokalnych, w tym również rozbudowę układu komunikacyjnego miasta PMUP,
- innych, zgodnie z potrzebami wynikającymi z bieżących przemian struktury przestrzennej i funkcjonowania gminy, dla których Rada uzna za niezbędne

ustalenia szczegółowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu PM II.

B.2. Niezbędny zakres ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinien obejmować:

- **PMG :**
 - przeznaczenie terenu,
 - zasady prowadzenia eksploatacji podporządkowane koncepcji rekultywacji terenów i ich docelowego przeznaczenia,
 - zasady obsługi komunikacyjnej,
 - zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną;

- **PM I :**
 - podstawowe przeznaczenie terenów oraz regulacje dotyczące przeznaczenia dopuszczalnego,
 - zasady kształtowania zabudowy, w tym: dopuszczalne gabaryty budynków, linie zabudowy, forma dachów oraz wskaźniki intensywności zabudowy (udział powierzchni zabudowanej w powierzchni działki),
 - zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane (minimalne i maksymalne wielkości działek),
 - szczególne zasady zagospodarowania terenów wynikające z potrzeby ochrony środowiska kulturowego, przyrodniczego i krajobrazu,
 - układ dróg lokalnych i dojazdów o prawidłowych parametrach (zgodnie z aktualnymi przepisami) w powiązaniu z układem zewnętrznym,
 - zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną;

- **PMM :**
 - podstawowe przeznaczenie terenów oraz zasady i warunki dotyczące przeznaczenia dopuszczalnego,
 - zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane (minimalne i maksymalne wielkości działek),
 - zasady kształtowania zabudowy, w tym: dopuszczalne gabaryty budynków, linie zabudowy oraz wskaźniki intensywności zabudowy,
 - zasady kształtowania powiązań widokowych: osie widokowe, dominanty itp.,
 - zasady kształtowania przestrzeni publicznych: ulic, placów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni,
 - program i warunki dostępności do podstawowych usług publicznych,
 - układ dróg lokalnych i dojazdów o prawidłowych parametrach (zgodnie z aktualnymi przepisami) w powiązaniu z układem zewnętrznym,
 - obowiązek lokalizacji miejsc postojowych,
 - zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną;

- **PMZ :**
 - podstawowe przeznaczenie terenów oraz zasady i warunki dotyczące przeznaczenia dopuszczalnego

- zasady kształtowania zabudowy, w tym: dopuszczalne gabaryty budynków, linie zabudowy oraz wskaźniki intensywności zabudowy,
 - zasady kształtowania powiązań widokowych: osie widokowe, dominanty itp.,
 - zasady kształtowania przestrzeni publicznych: ulic, placów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni,
 - układ dróg lokalnych i dojazdów o prawidłowych parametrach (zgodnie z aktualnymi przepisami) w powiązaniu z układem zewnętrznym,
 - obowiązek lokalizacji parkingów i miejsc postojowych,
 - zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
 - obowiązek uzbrajania terenu przed rozpoczęciem budowy obiektów kubaturowych,
 - szczegółowe zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony przyrody i krajobrazu, w tym ochrona wód powierzchniowych i podziemnych,
 - inne ustalenia dostosowane do specyfiki terenu i wymagań wynikających z przepisów szczególnych;
- **PMUC :**
 - podstawowe przeznaczenie terenów oraz regulacje dotyczące przeznaczenia dopuszczalnego,
 - szczególne warunki wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego, w tym wód powierzchniowych i podziemnych oraz zdrowotnych warunków życia mieszkańców, w tym zasady kształtowania zieleni,
 - zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane,
 - zasady kształtowania zabudowy, w tym: dopuszczalne gabaryty budynków, linie zabudowy,
 - zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane,
 - układ dróg lokalnych i dojazdów o prawidłowych parametrach (zgodnie z aktualnymi przepisami) w powiązaniu z układem zewnętrznym,
 - obowiązek lokalizacji parkingów i miejsc postojowych,
 - zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
- **PMUK :**
 - podstawowe przeznaczenie terenów oraz regulacje dotyczące przeznaczenia dopuszczalnego,
 - zasady i warunki wtórnych podziałów geodezyjnych,
 - zasady kształtowania zabudowy, w tym: dopuszczalne gabaryty budynków, linie zabudowy, forma i kolorystyka dachów, wskaźniki intensywności, pierzeje, akcenty architektoniczne,
 - zasady kształtowania powiązań widokowych osie widokowe, dominanty, płaszczyzny ekspozycji itp.,
 - zasady kształtowania przestrzeni publicznych: ulic, placów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni, usług publicznych,
 - szczegółowe zasady ochrony obiektów i zespołów zabytkowych oraz obiektów o wysokich wartościach kulturowych

- wymagających zachowania i objęcia ochroną,
 - szczegółowe zasady ochrony założeń zieleni o wysokich wartościach kulturowych wymagających zachowania i objęcia ochroną,
 - układ dróg lokalnych i dojazdów o prawidłowych parametrach (zgodnie z aktualnymi przepisami) w powiązaniu z układem zewnętrznym,
 - zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
- **PMUP:**
 - uzależniony od specyfiki projektowanej funkcji,
 - konieczność wnikliwej analizy i uwzględnienia powiązań funkcjonalno-przestrzennych z istniejącą strukturą osiedleńczą oraz zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego;
 - **PM II :**
 - w zależności od specyfiki terenu zakres analogiczny jak PM I, PMM, PMUC, PMUK, PMUP.

B.3. Obowiązek sporządzania planów miejscowych:

Obowiązek wynika z konieczności ustalenia szczegółowych zasad zagospodarowania przestrzennego:

- M 3 - osiedla mieszkaniowe przy projektowanej obwodnicy miasta Leska -PMM,
- M 4 - zabudowa willowa przy ulicy Unii Brzeskiej w Lesku - PMM,
- M 4 - zabudowa willowa w Lesku - Woli Postołowej - PMM,
- UT 1 - zespoły turystyczno- rekreacyjne przy projektowanej obwodnicy miasta Leska - PMUC,
- UT 2 - Huzele - PMUC,
- UT 3 - Średnia Wieś - PMUC,
- UC 2 - bramy miasta przy ulicy Unii Brzeskiej - PMUC,
- UC 2 - bramy miasta przy ulicy J. Piłsudskiego - PMUC,
- MZ i TZ - tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej - PMZ,
- MT - Manasterzec - PM I,
- MT - Huzele - PM I,
- MT - Weremień - PM I,
- KD 2 - droga obwodowa miasta Leska - PMUP.

Za wyjątkiem obszarów MZ i TZ obszary te mogą być obejmowane miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w całości bądź w częściach.