



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 26 marca 2024 r.

Poz. 1655

### UCHWAŁA NR LXXIII/740/2024 RADY MIEJSKIEJ W BRZOSZOWIE

z dnia 29 stycznia 2024 r.

#### w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Brzozów -1/2022”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzozów uchwalonym Uchwałą Nr XXIV/256/2001 Rady Miejskiej w Brzozowie z dnia 26 kwietnia 2001 r. z późn. zm.

Rada Miejska w Brzozowie

uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1.** **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Brzozów-1/2022” zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 9,6 ha w granicach wskazanych w części graficznej planu, zgodny z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr LV/560/2022 Rady Miejskiej w Brzozowie z dnia 28 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Brzozów-1/2022”.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu- stanowiący integralną część niniejszej uchwały, sporządzony w skali 1:1000, obowiązujący w zakresie:
  - a) granicy obszaru objętego planem,
  - b) przeznaczenia terenu według symbolu ustalonego w § 2,
  - c) nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - d) obszaru, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu jest teren produkcji-oznaczony w części graficznej planu symbolem **1P**.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

§ 3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu wynikające z ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem tymczasowych obiektów na okres budowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nadziemnej i podziemnej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w planie;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§ 4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zabrania się realizacji inwestycji, której uciążliwość wykraczałaby poza granicę terenu lub granice własności podmiotu prowadzącego działalność, na którym przedsięwzięcie będzie realizowane;
- 2) ustala się stosowanie rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności przewidzianej planem, w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego.

§ 5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę stanowiska archeologicznego Brzozów 17 AZP 110-76/18 (pradziejowy ślad osadniczy).

§ 6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem bezpośrednio z drogi powiatowej relacji Brzozów – Wara nr 2036R oznaczonej informacyjnie w części graficznej planu oraz dojeżdż i dojazdów niewydzielonych;
- 2) dojazdy i dojścia niewydzielone, przez które rozumieć należy istniejące i projektowane dojazdy, niewydzielone liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów budowlanych w trakcie projektowania inwestycyjnego, należy wyznaczać w sposób uwzględniający dostęp do drogi publicznej, obsługę terenów znajdujących się w sąsiedztwie oraz możliwość prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego i zapewnienia dostępu służb ratowniczych;
- 3) obsługa komunikacyjna w zakresie miejsc postojowych: minimalna liczba miejsc postojowych uwzględniająca miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na działkach położonych w terenie produkcji oznaczonym symbolem 1P: 2 miejsca postojowe na 200m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.

§ 7. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) **w zakresie gospodarki odpadami:** nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami na zasadach obowiązujących na terenie gminy Brzozów;
- 2) **w zakresie zaopatrzenia w wodę:** do czasu wyposażenia obszaru planu w sieć wodociągową dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody;
- 3) **w zakresie odprowadzania ścieków:**
  - a) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych z obszaru objętego planem do sieci kanalizacji sanitarnej przy zachowaniu minimalnej średnicy przewodu dn160,
  - b) w przypadku braku możliwości wpięcia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe;
- 4) **w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:**
  - a) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do gruntu poprzez infiltrację powierzchniową,

- b) obowiązek ujmowania wód opadowych lub roztopowych z powierzchni terenów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego (parking, droga utwardzona) w system kanalizacji deszczowej i oczyszczanie ich przed wprowadzeniem do odbiornika,
- c) do czasu wyposażenia obszaru planu w sieć kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych, z terenów innych niż wymienione w § 7 ust. 1, pkt 4, lit. b, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, rowów lub do zbiorników retencyjnych i innych rozwiązań z zakresu zielonej infrastruktury;

**5) w zakresie elektroenergetyki:**

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o projektowaną sieć elektroenergetyczną wraz z urządzeniami elektroenergetycznymi,
- b) linie elektroenergetyczne prowadzić jako kablowe,
- c) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 500 kW;

**6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:**

- a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i lokalnych źródeł na bazie rozwiązań pozwalających minimalizować emisję zanieczyszczeń do powietrza (np. poprzez preferowanie wysokosprawnych, zautomatyzowanych źródeł ciepła, w kotłowniach lokalnych oraz indywidualnych systemach grzewczych),
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z alternatywnych, ekologicznych źródeł ciepła, z zastrzeżeniem, że ich stosowanie nie może się wiązać z przekroczeniem obowiązujących norm emisji hałasu, pyłów lub substancji szkodliwych dla środowiska;

**7) w zakresie zaopatrzenia w sieci teletechniczne:**

- a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci teletechnicznej,
- b) w przypadku realizacji obiektów liniowych obowiązuje wykonanie ich jako kablowa sieć doziemna lub napowietrzna.

**§ 8.** Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy są następujące:

- 1) na obszarze objętym ustaleniami planu ustala się konieczność zachowania strefy ochronnej wolnej od zabudowy, wyznaczonej od zlikwidowanych odwiertów górniczych o promieniu  $r=5,0$  metrów.

**§ 9.** Teren, dla którego plan ustala nowe przeznaczenie, utrzymuje się w dotychczasowym użytkowaniu, do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.

**§ 10.** Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% dla terenu objętego ustaleniami planu.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 11. 1.** Wyznacza się **teren produkcji** oznaczony w części graficznej planu symbolem **1P** (o powierzchni 9,6 ha) z podstawowym przeznaczeniem pod produkcję przemysłową, składy, magazyny oraz produkującą energię.

2. Dla wyznaczonego w ust. 1 terenu dopuszcza się poza przeznaczeniem podstawowym lokalizację:

- 1) obiektów budowlanych usługowych (z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego), socjalnych, biurowych;
- 2) urządzeń i obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu;
- 3) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej do 500 kW,
- 4) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW,
- 5) garaży i wiat;

- 6) instalacji do produkcji wodoru z niskoemisyjnych źródeł, procesów i technologii;
- 7) dojeżdż, dojazdów, miejsc postojowych i parkingów.

3. Dla wyznaczonego w ust. 1 terenu ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków według oznaczeń w części graficznej planu;
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy nie może przekraczać 1,5;
  - 3) minimalna intensywność zabudowy nie może być mniejsza niż 0,01;
  - 4) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 80% działki budowlanej;
  - 5) udział terenów biologicznie czynnych nie może być mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu projektowanego, w najwyższym położonym punkcie na spadku od strony przy stokowej dla:
    - a) najwyższej kalenicy budynków produkcyjnych – nie więcej niż 16 m,
    - b) najwyższej kalenicy budynków usługowych, socjalnych i biurowych – nie więcej niż 10 m,
    - c) najwyższej kalenicy garaży- nie więcej niż 7 m,
    - d) wiat- nie więcej niż 7 m;
  - 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45°;
  - 8) dopuszcza się dachy płaskie;
  - 9) dopuszcza się pokrycia dachowe w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu;
  - 10) dopuszcza się kolorystykę elewacji budynków w odcieniach neutralnych oraz wynikającą ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień, dopuszcza się szkło, aluminium, stal i beton.
4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji zgodnie z §6 i §7 niniejszej uchwały.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 12.** W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu traci moc Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Brzozów 8”, uchwalony uchwałą Nr XXVIII/299/2001 Rady Miejskiej w Brzozowie z dnia 27 grudnia 2001 r.

**§ 13.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brzozowa.

**§ 14.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Brzozowie

**Dorota Kamińska**



**MIEJSKOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
„BRZOSZÓW - 1/2022”**

**SKALA 1:1 000**

**Załącznik graficzny Nr 1 do Uchwały Nr LXXIII/740/2024  
Rady Miejskiej w Brzozowie z dnia 29 stycznia 2024 r.**



**WYKRES ZE STUDIUM KAWALIMOWYMI I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY BRZOSZÓW**

- GRANICA WZGLĘDNYCH ZABUDÓW
- TERENY PRODUKCJI I PRZEMISŁOWYCH KLASY II
- STREFA, NA KTÓRYCH WYKONANIE BUDOWY WYKORZYSTUJĄCE ENERGIE ELEKTRYCZNĄ O NAPIĘCIU POWYŻEJ 100 kV, WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ ZASADZANĄ Z OGRANICZENIEM W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU
- WZSZYSTY I INNE ELEMENTY PODDANE SPECJALNYM REZERWACJOM**
- STREFA OCHRONNA WZGLĘDNYCH ZABUDÓW
- WZSZYSTY I OBIEKTY PODLEGĄCE OCHRONIE PRAWNEJ**
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE BRZOSZÓW ST-ASP 110-70/18
- INNE OZNACZENIA REGIONÓW (WZSZYSTY I INNE) FUNKCYJNALNYCH**
- TERENY PRODUKCJI I PRZEMISŁOWYCH KLASY II



**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**

- GRANICA OBIĘGU OBIEKTÓW PLANU PRZEDSIĘWZIĘCIA
- LINIE OGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZAKŁADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NEPRZENIKALNA LINIA ZABUDOWY
- TEREN PRODUKCJI
- GRANICA OBIĘGU, NA KTÓRYCH WYKONANIE BUDOWY WYKORZYSTUJĄCE ENERGIE ELEKTRYCZNĄ O NAPIĘCIU POWYŻEJ 100 kV, WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ ZASADZANĄ Z OGRANICZENIEM W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE BRZOSZÓW ST-ASP 110-70/18
- ZŁYMECHANICZNE CENTRY GÓRNICZE
- STREFA OCHRONNA WZGLĘDNYCH ZABUDÓW
- 2036R DROGA POWIATOWA RELACJA BRZOSZÓW-WARA

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR LXXIII/740/2024  
RADY MIEJSKIEJ W BRZOSZOWIE  
Z DNIA 29 STYCZNIA 2024 ROKU

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Brzozów-1/2022”

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

1. Stosownie do art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn.zm.) Rada Miejska w Brzozowie stwierdza, że: finansowanie, zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego „Brzozów -1/2022” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, odbywać się będzie zgodnie z przepisami o finansach publicznych poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi,
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień cywilno-prawnych lub w formie partnerstwa publiczno- prywatnego.

2. Wskazuje się odpowiedzialnego za wykonanie zadania z zakresu infrastruktury technicznej Burmistrza Brzozowa.

3. Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawie planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu w przyszłości budżetu gminy w tej części.

ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR LXXIII/740/2024  
RADY MIEJSKIEJ W BRZOSZOWIE Z DNIA  
29 STYCZNIA 2024 ROKU  
w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu  
Zagospodarowania Przestrzennego  
„Brzozów 1/2022”

Zalacznik3.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz. 977 z późn.zm.).**

**UZASADNIENIE****do uchwały nr LXXIII / 740 / 2024****Rady Miejskiej w Brzozowie z dnia 29 stycznia 2024 r.****w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego  
„Brzozów -1/2022”**

Przedmiotowy projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Brzozów-1/2022”, zwany dalej Planem, jest konsekwencją podjętej w dniu 28 września 2022 r. uchwały nr LV/560/2022 Rady Miejskiej w Brzozowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Brzozów-1/2022”.

Stosownie do art.14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, poprzedzone zostało wykonaniem analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i analizy stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzozów. W analizach tych uznano, że istnieje uzasadniona potrzeba i konieczność sporządzenia planu. Ponieważ nie stwierdzono zgodności pomiędzy ww. dokumentami, przystąpiono również do opracowania Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzozów.

Obszar objęty Planem położony jest w obrębie ewidencyjnym miasta Brzozów. Głównym celem projektu Planu jest uporządkowanie zabudowy i zasad zagospodarowania tego obszaru. Sporządzenie projektu Planu umożliwi dokonanie zmiany obecnego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu w dostosowaniu do bieżących potrzeb inwestycyjnych. Projekt Planu obejmuje obszar o powierzchni 9,6 ha w granicach zgodnych z załącznikiem graficznym do uchwały Nr LV/560/2022 z dnia 28 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Brzozów-1/2022”.

Część obszaru objętego Planem objęta jest ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Brzozów 8”, przyjętego uchwałą Nr XXVIII/299/2001 Rady Miejskiej w Brzozowie z dnia 27 grudnia 2001 r.

W obszarze objętym Planem wyznacza się teren produkcji-oznaczony na w części graficznej Planu symbolem 1P.

Część graficzna Planu (załącznik nr 1) będąca integralną częścią uchwały sporządzona została na mapie zasadniczej w skali 1:1000 pochodzącej z Państwowych Zasobów Geodezyjnych i Kartograficznych Starostwa Powiatowego w Brzozowie (Licencja nr GNO.6642.1.3674.2022\_1802\_CL1). Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* do uchwały uchwalającej plan załącza się wymagane załączniki, tj. załącznik stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga – brak przedmiotowego załącznika), załącznik nr 2 stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania i załącznik nr 3 stanowiący dane przestrzenne (stosownie do art.67a ust. 5 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*).

Projekt Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywne uzgodnienia i opinie właściwych organów i instytucji. W chwili obecnej jest wyłożony do publicznego wglądu, w ramach którego odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Do projektu Planu w czasie wyłożenia i w terminie określonym do składania uwag nie wpłynęła żadna uwaga.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Brzozów-1/2022” jest zgodny z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzozów przyjętego uchwałą Nr XXIV/256/2001 Rady Miejskiej w Brzozowie z dnia 26 kwietnia 2001 r. z późn. zm. Miejscowy Plan



Zagospodarowania Przestrzennego „Brzozów-1/2022” uwzględnia kierunki zagospodarowania oraz inne zapisy określone w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzozów.

Projekt Planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą finansową, został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie aktami prawnymi w tym: ustawą o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, ustawą z dnia 3 października 2008r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (t.j. Dz.U. 2023r. poz. 1094 z późn. zm.) i rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U. 2021 r., poz. 2404).

Stosownie do art.15 ust.1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*: „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

1. sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.2-4;
2. zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust.2 oraz sposób uwzględniania uniwersalnego projektowania;
3. wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.”

Ad. 1

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

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

Struktura przestrzenna została zaprojektowana z zachowaniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. art. 15 ust. 2 określającego obowiązkowy zakres ustaleń planu oraz art. 15 ust.3 dopuszczalny zakres ustaleń w zależności od potrzeb. Ustalone projektem Planu parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, nieprzekraczalna linia zabudowy są tymi elementami planu, które służą ustawowemu wymogowi zachowania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Zapisy planu są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzozów.

Realizacja ustaleń Planu nie spowoduje rozproszenia zabudowy. Wskaźnik terenów biologicznie czynnych oraz wskaźniki minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy kształtują przestrzeń przyrodniczą terenu objętego Planem.

- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

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

- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

Ustalenia Planu uwzględniają wymogi z zakresu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Na obszarze objętym ustaleniami Planem zabrania się realizacji inwestycji, której uciążliwość wykraczałaby poza granicę terenu lub granice własności podmiotu prowadzącego działalność, na którym przedsięwzięcie będzie realizowane oraz ustala się stosowanie rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności przewidzianej planem, w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego. Zapisy Planu zawierają ustalenia dotyczące odpowiedniej gospodarki ściekami, gromadzenia i usuwania odpadów oraz zaopatrzenia w wodę. Biorąc pod uwagę rodzaj i skalę planowanego przedsięwzięcia oraz jego lokalizację i zasięg oddziaływania, jak również działania podejmowane w celu minimalizacji skutków jego realizacji oraz zaproponowane warunki realizacji przedsięwzięcia uznano, że realizacja ustaleń zapisanych w Planie nie wpłynie negatywnie na środowisko gruntowo-wodne, w tym nie będzie stanowiła zagrożenia dla celów środowiskowych wyznaczonych dla jednolitych części wód. Zgodnie z aktualnie obowiązującym stanem prawnym grunty rolne, bez względu na klasę bonitacyjną, leżące w granicy administracyjnej miasta nie podlegają ochronie. Tym samym obszar objęty Planem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:  
Zgodnie zapisami Planu, objęto ochroną znajdujące się na jego obszarze stanowisko archeologiczne. Zgodnie z art. 31 ust. 1a ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. 2022 poz. 840 ), osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować roboty budowlane przy zabytku nieruchomym albo roboty ziemne lub dokonywać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co może doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego jest zobowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a ust.1, pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeśli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony zabytków.  
Zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami:  
W granicach Planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.  
Możliwymi zagrożeniami mogą być uciążliwości związane z pogorszeniem środowiska akustycznego w trakcie realizacji ustaleń Planu. Realizacja ustaleń Planu nie spowoduje zagrożenia dla zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zapewnione zostały poprzez dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni:  
Ustalenia Planu określają optymalne przeznaczenie terenów, wynikające z istniejącego i planowanego sposobu zagospodarowania, własności terenów oraz są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzozów. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy jak również określone w Planie wskaźniki zagospodarowania terenu mają służyć efektywnemu i ekonomicznemu wykorzystaniu przestrzeni.
- 7) prawo własności:  
Regulacje zawarte w Planie nie naruszają prawa własności. Obszar objęty Planem jest własnością prywatną. Zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag) również mają na celu poszanowanie prawa własności.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:  
Ustalenia Planu nie kolidują z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów. W ramach procedury sporządzania projektu Planu zawiadomiono właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków oraz dokonano uzgodnień.
- 9) potrzeby interesu publicznego:  
Planu nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na interes publiczny. Interes publiczny reprezentowany jest przez organy administracji publicznej (art.17. pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), których wnioski zostały w Planie uwzględnione.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:  
Planu uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalając zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki odpadami, zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowo-roztopowych, elektroenergetyki, zaopatrzenia w ciepło oraz w sieci teletechniczne.
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:  
Udział społeczeństwa w pracach nad projektem Planu wynika z art.17 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie,

*udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.* W trakcie procedury Burmistrz Brzozowa jako organ opracowujący Plan:

- podał do publicznej wiadomości informację o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu Planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do projektu Planu, w terminie 21 dni od daty ukazania informacji. Informacja o przystąpieniu do sporządzenia Planu została ogłoszona w prasie miejscowej, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Brzozowie. Wnioski można było składać pisemnie na adres Urzędu lub w postaci elektronicznej za pomocą poczty elektronicznej lub przez platformę ePUAP;
- wyłożył do publicznego wglądu w dniach od 26 kwietnia 2023 r. do 19 maja 2023 r. projekt Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniu 15 maja 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie Planu. W ustawowo ustalonym terminie, tj. do dnia 6 czerwca 2023 r. do projektu Planu nie wpłynęła żadna uwaga. Projekt Planu w ustalonym okresie wyłożenia był udostępniony w formie papierowej oraz opublikowany w BIP Urzędu Miejskiego w Brzozowie. Uwagi do projektu Planu można było składać w formie papierowej lub elektronicznej.

12) zapewnienie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

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

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

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

Art. 1 ust.3.

*Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*

Celem opracowania Planu jest umożliwienie wprowadzenia uporządkowanej zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z aktualnymi zamierzeniami inwestycyjnymi dla tego terenu. Ustalając przeznaczenie terenów i określając sposób ich zagospodarowania rozważono interes publiczny i interes prywatny, w tym wnioski zgłaszane przez właściciela terenu i organy administracji publicznej. Wzięto również pod uwagę analizy środowiskowe zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu Planu, w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym sporządzonym na potrzeby Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzozów oraz na potrzeby Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „BRZOZÓW -1/2022” oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia Planu a także analizy uwzględnione

w zapisach Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzozów.

W wyniku ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia Planu wpłynął jeden wniosek, który został uwzględniony. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga.

Art. 1 ust.4

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

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

## Ad. 2

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

W czasie ostatniej kadencji Burmistrz Brzozowa dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wraz z oceną aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obowiązującego studium stosownie do art. 32 ust 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Stosownie do przepisu art.14 ust. 5ww. ustawy, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego Planu, poprzedzone zostało wykonaniem analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia projektu planu i analizy stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzozów. W analizach tych uznano, że istnieje uzasadniona potrzeba i konieczność sporządzenia Planu.

## Ad. 3.

*wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy*

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

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