UCHWAŁA NR XLIII/298/2023
RADY GMINY BRZEŹNICA

z dnia 28 grudnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 16/8, 157/2, 472/4, 472/5, części działki nr 17/20 w obrębie Chotków oraz działki nr 25/36 w obrębie Jabłonów

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 ze zm.) oraz 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 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Brzeźnica nr XXXI/219/2022 z dnia 28 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 16/8, 157/2, 472/4, 472/5, części działki nr 17/20 w obrębie Chotków oraz działki nr 25/36 w obrębie Jabłonów, po stwierdzeniu nie naruszania ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźnica, Rada Gminy Brzeźnica uchwala co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 16/8, 157/2, 472/4, 472/5, części działki nr 17/20 w obrębie Chotków oraz działki nr 25/36 w obrębie Jabłonów, zwany dalej planem miejscowym lub planem.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na częściach graficznych planu miejscowego, stanowiących załączniki nr 1-3 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego w skali 1:2000 – arkusz 1;

2) załącznik nr 2 – część graficzna planu miejscowego w skali 1:2000 – arkusz 2;

3) załącznik nr 3 – część graficzna planu miejscowego w skali 1:2000 – arkusz 3;

4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

5) załącznik nr 5 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;

6) załącznik nr 6 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

4. Następujące oznaczenia na części graficznej planu stanowią obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW tożsame z ich strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;

5) symbole wraz z numeracją określające klasę przeznaczenia terenu.

5. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, w planie miejscowym nie określa się:

1) zasad kształtowania krajobrazu;

2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia na części graficznej planu miejscowego ograniczająca tę część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy znajdujących się w granicach obszaru objętego planem: budowli, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, części podziemnych budynków a także nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2,0 m: zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów;

2) **wysokość:**

a) **w przypadku budynków** – wysokość budynku, rozumianą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego,

b) **w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie** – pionowa odległość od górnego punktu najwyżej położonej części tego obiektu do powierzchni gruntu, przy czym, jeżeli na tym obiekcie zamontowane są urządzenia lub inne elementy, to należy brać pod uwagę najwyższy punkt tego zespołu.

§ 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg wskazano na części graficznej planu miejscowego;

2) o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie ustalono inaczej, obowiązuje maksymalna wysokość budowli – 10,0 m, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to budowli służących łączności publicznej;

3) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami;

4) na obszarze planu dopuszcza się zieleń;

5) na wszystkich terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się komunikację, przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, drogi dla pieszych i rowerów, parkingi, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny;

2) na obszarze planu miejscowego dopuszcza się lokalizowanie obiektów, instalacji i urządzeń związanych z monitorowaniem i ochroną środowiska oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia w sposób niekolidujący z przepisami odrębnymi.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

1) dla zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych:

a) stosuje się na części graficznej planu miejscowego oznaczenie **granica zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego** wg numeracji w nawiasie:

- Chotków 27 (AZP 67-14/24) - ślad osadniczy kultury łużyckiej, III epoka brązu; ślad osadniczy kultury łużyckiej, Halsztat; ślad osadniczy, starożytność; ślad osadniczy późne średniowiecze,
- Chotków 26 (AZP 67-14/23) - ślad osadniczy kultury łużyckiej, III epoka brązu; ślad osadniczy, wczesne średniowiecze faza A; punkt osadniczy, późne średniowiecze,
- Chotków 17 (AZP 67-14/14) - ślad osadniczy, starożytność; ślad osadniczy, późne średniowiecze-nowożytność,

- Chotków 2 (AZP 67-14/2) - punkt osadniczy kultury pomorskiej z okresu lateńskiego; punkt osadniczy z okresu wpływów rzymskich,
- Jelenin 36 (AZP 67-14/47) - punkt osadniczy kultury łużyckich pól popielnicowych; ślad osadniczy z okresu późnego średniowiecza,
- Socieborzyce 4 (AZP 67-14/51) - wały śląskie z okresu późnego średniowiecza/nowożytności,
- Jabłonków 21 (AZP 67-14/37) – punkt osadniczy kultury przeworskiej z okresu lateńskiego, punkt osadniczy ze starożytności, punkt osadniczy z późnego średniowiecza;

b) ustala się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wyznacza się **strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego objętą ochroną w planie**, dla której ustala się zakaz nasadzania nowych drzew w miejscach, w których nie wykonano wcześniej badań archeologicznych.

§ 6. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, poza terenami przeznaczonymi na cele rolne i leśne:

1) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90°z możliwością odchylenia maksymalnie o 30°;

2) ustala się minimalne powierzchnie działek: 5 m^2;

3) ustala się minimalne szerokości frontów działek 10 m.

§ 7. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy: ustala się zakaz zabudowy dla budynków na terenach oznaczonych symbolami RN, WS.

§ 8. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji** ustala się:

1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej oraz obsługa komunikacyjna obszaru poprzez:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) drogi przyległe do granic terenu objętego planem, znajdujące się poza granicami planu miejscowego;

2) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KR z zastrzeżeniem pkt 3;

3) możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych w ramach ustalonego przeznaczenia o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m.

2. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg: od **1KR** do **3KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,** dla którego ustala się:

1) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu;

3) pod warunkiem zachowania obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek budowlanych dopuszcza się:

a) lokalizację sieci uzbrojenia terenu,

b) lokalizację obiektów liniowych.

3. W granicach działek budowlanych ustala się następujące minimalne liczby miejsc do parkowania dla pojazdów samochodowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi: 1 miejsce na dziesięciu zatrudnionych.

4. Spośród miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 3, na obszarach i terenach innych niż drogi publiczne, strefy zamieszkania i strefy ruchu, ustala się przeznaczenie 1 miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej ustala się:

1) dla infrastruktury pełniącej funkcję przesyłową – dopuszcza się przebudowę oraz remonty obiektów liniowych i sieci na całym obszarze objętym planem miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla infrastruktury pełniącej funkcję dystrybucyjną dopuszcza się przebudowę i rozbudowę oraz lokalizowanie obiektów liniowych i sieci uzbrojenia, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;

3) lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu w sposób zapewniający dostęp w celu ich naprawy lub konserwacji;

4) połączenie infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym z układem zewnętrznym, przy uwzględnieniu parametrów spójnych z parametrami układu zewnętrznego;

5) **zaopatrzenie w wodę:** z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

6) w zakresie **odprowadzenia ścieków:** do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

7) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych**:

   a) stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika, z zastrzeżeniem lit. b,

   b) do sieci deszczowej dopuszcza się wyłącznie odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w lit. a nie było możliwe;

8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną:**

   a) rozbudowę sieci dystrybucyjnej w postaci stacji transformatorowych, linii doziemnych i napowietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz z odnawialnych źródeł energii,

   c) dopuszcza się przebudowę sieci i linii kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu;

9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

   a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę gazowej sieci dystrybucyjnej,

   b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek;

10) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:

   a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych sieci ciepłowniczych,

   b) rodzaje paliw i instalacji, w których następuje spalanie, zgodne z ustaleniami aktów prawa miejscowego;

11) w zakresie **telekomunikacji** dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych;

12) w zakresie **melioracji** dopuszcza się realizację nowych odcinków rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowanie odcinków istniejących rowów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;

13) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się postępowanie zgodnie z aktami prawa miejscowego.

§ 10. Ustalenia dotyczące granic obszarów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko:

1) ustala się granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW tożsame z ich strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;

2) granice, o których mowa w pkt 1 oznaczono na częściach graficznych planu;

3) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń, o których mowa w pkt 1 wykorzystujących energię wiatru;

4) dla urządzeń, o których mowa w pkt 1, wykorzystujących energię słońca ustala się nakaz stosowania rozwiązań ograniczających powstawanie zjawiska imitacji tafli wody.

Rozdział 2.
USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 11. Tereny oznaczone na części graficznej planu miejscowego symbolami od **1PEF** do **12PEF** przeznacza się na **teren elektrowni słonecznej** wraz z ustaleniami:

1) w ramach przeznaczenia dopuszcza się:

a) magazynowanie oraz konwertowanie energii wytworzonej ze źródeł odnawialnych,

b) budynki magazynowe;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 10%,

b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,5,

c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,

d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,8;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 6,0 m,

b) dopuszcza się dowolną geometrię dachów;

4) produkcję energii dopuszcza się wyłącznie z energii promieniowania słonecznego.

§ 12. Tereny oznaczone na części graficznej planu miejscowego symbolami od **1RN** do **19RN** przeznacza się na **teren rolnictwa z zakazem zabudowy** wraz z ustaleniami:

1) w ramach przeznaczenia dopuszcza się:

a) obiekty liniowe oraz infrastruktura techniczna niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,

b) niewydzielone drogi transportu rolnego,

c) wody powierzchniowe śródlądowe;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania i zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizacji budynków,

b) dopuszcza się lokalizację budowli,

c) dla budowli przykrytych dachem dopuszcza się dowolną geometrię dachu;

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 85%,

e) maksymalna wysokość budowli: 10,0 m.

§ 13. Tereny oznaczone na części graficznej planu miejscowego symbolami od **1L** do **11L** przeznacza się na **teren lasu** wraz z ustaleniami:

1) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy dla budynków, za wyjątkiem obiektów budowlanych dla potrzeb gospodarki leśnej,

b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niewymagającą zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,

c) dopuszcza się zagospodarowanie wyłącznie zgodne z ustawami określającymi zasady ochrony gruntów rolnych i leśnych,

d) dla budowli przykrytych dachem dopuszcza się dowolną geometrię dachu,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 95%.

§ 14. Teren oznaczony na części graficznej planu miejscowego symbolem **1WS** przeznacza się na **teren wód powierzchniowych śródlądowych** wraz z ustaleniami:

1) w ramach przeznaczenia dopuszcza się:

a) niewydzielone drogi transportu rolnego,

b) obiekty liniowe oraz infrastrukturę techniczną niewymagającą zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację budowli,

b) maksymalna wysokość budowli: 3,0 m,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 90%.

Rozdział 3.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 15. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brzeźnica.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Kosiński

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIII/298/2023

Rady Gminy Brzeźnica

z dnia 28 grudnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Brzeźnica o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W nawiązaniu do 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 ze zm.) Rada Gminy Brzeźnica stwierdza, co następuje:

Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 16/8, 157/2, 472/4, 472/5, części działki nr 17/20 w obrębie Chotków oraz działki nr 25/36 w obrębie Jabłonów, w związku z nie złożeniem przez zainteresowanych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XLIII/298/2023

Rady Gminy Brzeźnica

z dnia 28 grudnia 2023 r.

rozstrzygnięcie Rady Gminy Brzeźnica o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XLIII/298/2023
Rady Gminy Brzeźnica
z dnia 28 grudnia 2023 r.

dane przestrzenne utworzone dla planu (zostaną utworzone po podjęciu uchwały przez Radę Gminy)

UZASADNIENIE

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały podjętej przez Radę Gminy Brzeźnica Nr XXXI/219/2022 z dnia 28 września 2022 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 16/8, 157/2, 472/4, 472/5, części działki nr 17/20 w obrębie Chotków oraz działki nr 25/36 w obrębie Jabłonów zwanego dalej „planem".

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977 ze zm.) dalej *upzp*, została przeprowadzona procedura sporządzania planu, przewidziana w art. 17.

Stosownie do art. 17 pkt 1 *upzp*, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się w Gazecie Powiatu Żagańskiego w dniu 18 listopada 2022 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Brzeźnica, tablicach ogłoszeń w miejscowościach Chotków i Jabłonów, w dniach od 18 listopada 2022 r., do 9 grudnia 2022 r., oraz na stronie internetowej BIP tutejszego Urzędu.

W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu zostały złożone wnioski do projektu planu. Stosownie do art. 17 pkt 2 *upzp* o przystąpieniu do sporządzenia planu powiadomione zostały instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. Część z nich odpowiedziało na zawiadomienie poprzez zajęcie stanowiska, wskazanie zaleceń przy pracach projektowych lub poinformowało o braku uwag.

Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko pismem od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim – pismo nr WZŚ.411.205.2022.DT z dnia 6.12.2022 r., oraz pismem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Żaganiu – pismo nr NZ.9022.198.2022 z dnia 29.12.2022 r.

Zgodnie z art. 17 pkt 4 *upzp* sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeźnica.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a *upzp* Wójt Gminy Brzeźnica uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie planu rozwiązań, od właściwych organów/instytucji.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b *upzp*, Wójt Gminy Brzeźnica uzgodnił projekt planu z właściwymi organami/instytucjami.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 17 sierpnia 2023 r. do 7 września 2023 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w gazecie w „Gazecie Powiatu Żagańskiego" w dniu 10 sierpnia 2023 r. oraz na stronie internetowej BIP Urzędu, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Brzeźnica, tablicach ogłoszeń w miejscowościach Chotków i Jabłonów w dniach od 10 sierpnia do 2023 r. do 22 września 2023 r., oraz na stronie internetowej BIP tutejszego Urzędu. W dniu 30 sierpnia 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

W ustawowym terminie, po wyłożeniu do publicznego wglądu – do dnia 22 września 2023 r., nie wpłynęły uwagi do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej w *upzp* projekt planu przedłożono Radzie Gminy Brzeźnica, celem uchwalenia.

Zakres opracowania obejmuje teren o powierzchni ok. 169 ha. Niniejszą uchwałę podejmuje się na wniosek Wójta Gminy Brzeźnica, uwzględniając złożony wniosek w sprawie przeznaczenia terenów pod lokalizację odnawialnych źródeł energii (farmy fotowoltaicznej).

Podczas prac projektowych uwzględniono uwarunkowania terenu objętego opracowaniem:

1. Grunty rolne chronione klasy I-III utrzymano w użytkowaniu rolniczym.
2. Gruntu leśne utrzymano w użytkowaniu leśnym.
3. Zabezpieczono teren cieku wodnego (dopływu w Stypułowie) – teren 1WS.
4. W północnej części miejscowości Chotków przewidziano niewielkie poszerzenia drogi gminnej wewnętrznej.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 *upzp* projekt planu:

1) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w § 11 – 14 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
2) uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 4 dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz w § 11 – 14 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
3) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4) uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 5 tekstu uchwały;
5) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych, poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 4 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz w § 7 tekstu uchwały dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
6) uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 11 – 14 tekstu uchwały;
7) uwzględnia prawo własności poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 11 – 14 tekstu uchwały;
8) uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 8 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w § 9 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

9) uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 8 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w § 9 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
10) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 tekstu uchwały w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w § 9 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 – 13 *upzp*, kolejno:

- zapewniono udział społeczeństwu w pracach nad niniejszym projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- niniejszy projekt planu został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- niniejszy projekt planu, uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 *upzp* przy sporządzaniu projektu planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 *upzp* w przypadku nowej zabudowy, należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez następujące aspekty:

1) kształtowanie struktur przestrzennych, poprzez zaprojektowane tereny, uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
2) zaprojektowane tereny umożliwiają mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
3) zaproponowane rozwiązania przestrzenne zapewniają korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów;
4) projektowane rozwiązania stanowi kontynuację istniejącego zagospodarowania.

W projekcie planu, uwzględniono ww. wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 *upzp*.

Sporządzenie planu nie wynika z analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upzp*. Gmina Brzeźnica nie posiada oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy.

Niniejszy plan poprzez ustalenia w §3 pkt 3 uwzględnia zasadę uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 *upzp*, w związku z wyznaczonymi nowymi przeznaczeniami obszarów objętych opracowaniem planu wystąpi wzrost przychodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

Przedmiotowy projekt planu ma na celu zagospodarowanie terenu w sposób zgodny z wyznaczonym kierunkiem zagospodarowania w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeźnica. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.