Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego i usługowego „Brzozów - 7” w m. Brzozów ul. Zdrojowa

Brzozów, listopad 2020

RADA MIEJSKA
W BRZOZOWIE

UCHWAŁA NR XXXI/291/2020
RADY MIEJSKIEJ W BRZOZOWIE
z dnia 30 listopada 2020 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego i usługowego „Brzozów - 7" w m. Brzozów ul. Zdrojowa

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r.o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XII/79/2019 z dnia 25 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenubudownictwa mieszkaniowego i usługowego „Brzozów - 7" w m. Brzozów ul. Zdrojowa, po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleńStudium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzozów, uchwalonego Uchwałą Nr XXIV/256/2001 Rady Miejskiej w Brzozowie z dnia 26 kwietnia 2001 r., zmienionego Uchwałą Nr VII/73/2015 Rady Miejskiej w Brzozowie z dnia 26 maja 2015 r. oraz Uchwałą Nr XXXI/290/2020 Rady Miejskiej w Brzozowie z dnia 30 listopada 2020 r.,

Rada Miejska w Brzozowie
uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego i usługowego „Brzozów - 7" w m. Brzozów, ul. Zdrojowa, uchwalonego Uchwałą Nr X/86/99 Rady Miejskiej w Brzozowie z dnia 29 czerwca 1999 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 26 poz. 1201 z dnia 22 listopada 1999 r., zwanego dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:
   1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu, w skali 1:1000, obowiązujący w zakresie określonym legendą;
   2) załącznik nr 1a – rysunek określający zakres zmiany na rysunku planu w skali 1:2000;
   3) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w zmianie planu, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Tracą moc ustalenia załącznika Nr 1 do uchwały określonej w § 1 ust. 1, w granicach obowiązywania załącznika nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. W uchwale określonej w § 1 ust. 1 wprowadza się następujące zmiany:

1. W **§ 2** dodaje się ust. 3, ust. 4, ust. 5, w brzmieniu:

„ 3.W granicach zmiany planu ustala się tereny o różnym przeznaczeniu wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone następującymi symbolami:
   *1) **MW-U.1** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;*
   *2) **KDW.1, KDW.2** – terenydróg wewnętrznych;*
   *3) **ZU.1** – teren zieleni urządzonej.*

4. Oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku zmiany planu, stanowiące obowiązujące ustalenia planu.

5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, uzupełniającygo lub wzbogacający, zajmujący mniej niż 50% działki budowlanej;
   2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku zmiany planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na odległość do 1,5 m takich

elementów, jak: gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, schody zewnętrzne, zadaszenia, pochylnie, podjazdy i rampy;

3) *dojazdach – należy rozumieć zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;*
4) *usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi prowadzonew obiektach wolnostojących lub w lokalach użytkowych wbudowanych, głównie w parterach budynków, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, i której uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, i które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu Rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;*
5) *zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć ciągły i zwarty pas zieleni ochronnej, wielowarstwowej, składającej się z zieleni wysokiej, zieleni średnio-wysokiej i zieleni niskiej, dostosowanej do pełnienia funkcji izolacji akustycznej.*

2. W **§ 3** ust. 2 zmianie ulega zapis pkt 2.1, który po wykreśleniu symbolu „KD.G.3"otrzymuje brzmienie:

„2.1.Dojazd do parkingu należy wykonać z drogi dojazdowej „KD.G.2"."

3. W **§ 3** zmianie ulega zapis ust. 3, który po wykreśleniu cyfry „3" otrzymuje brzmienie:

„3.Na terenie planu ustala się dwie uliczki – drogi wewnątrz - osiedlowejako dojazdy gospodarcze i p.poż. do projektowanej zabudowy. Drogi oznacza się na rysunku planu symbolem „KD.G." i kolejną cyfrą od 1 do 2."

4. W **§ 3** ust. 3 uchyla się pkt 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, natomiast zmienia się pkt 3.8 i pkt 3.9, które po wykreśleniu symbolu „KD.G.3" otrzymują brzmienie:

„3.8W pasie drogowym dróg: „KD.G.1", KD.G.2" dopuszcza się ułożenie uzbrojenia technicznego terenu jak wodociągi, kanalizacje, gazociągi, kablowe linie elektryczne niskiego napięcia, kable telekomunikacyjne i inne dla obsługi terenu objętego planem.
3.9 Wzdłuż dróg „KD.G.1", „KD.G.2" ustala się ułożenie chodnika dla pieszych o szerokości 1,5 m."

5. Uchyla się w całości **§ 4**, i w jego miejscu wprowadza się § 4 w brzmieniu:

„ § 4.

1. *Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **MW-U.1**.*
2. *Dla terenu określonego w ust. 1 ustala się przeznaczenie uzupełniające:*
   1) *usługi nieuciążliwe;*
   2) *dojazdy, miejsca do parkowania, parkingi i utwardzone place;*
   3) *ciągi piesze i rowerowe;*
   4) *obiekty małej architektury;*
   5) *zieleń urządzona, zieleń izolacyjna;*
   6) *sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.*
3. *W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu określonego w ust. 1 ustala się:*
   1) *wysokość zabudowy:*
      a) *obiektów określonych w ust. 1 – do 15 m i nie więcej niż 3 kondygnacje naziemne;*
      b) *obiektów wolnostojących określonych w ust. 2 pkt 1 – do 12 m i nie więcej niż 2 kondygnacje naziemne,*
      c) *obiektów określonych w ust. 2 pkt 4 – do 6 m;*
   2) *powierzchnię zabudowy – nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;*
   3) *wskaźniki intensywności zabudowy:*

a) *minimalny – 0,2,*
b) *maksymalny – 1,5;*

4) *powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;*
5) *przykrycie budynków dachami dwuspadowymilub wielospadowymi o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45°;*
6) *obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy – według rysunku zmiany planu.*

4. *W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu określonego w ust. 1 ustala się: dojazd z przyległej drogi publicznej – ul. Zdrojowej oraz z dróg wewnętrznych – istniejącej (teren KDW.1) i projektowanej (teren KDW.2).*
5. *W zakresie kolorystyki obiektów oraz pokrycia dachów:*
   1) *nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: brąz, czerwień, grafit, czarny, z wyjątkiem dachów z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację;*
   2) *nakaz stosowania w elewacji kolorystyki wynikającej ze stosowania w elewacji takich materiałów, jak: drewno, cegła, kamień, z dopuszczeniem łączenia koloru białego, szarego, grafitu;*
   3) *zakaz stosowania okładzin typu siding winylowy;*
   4) *dopuszcza się przeszklenie elewacji budynków.*
6. *W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:*
   1) *powierzchnia działki budowlanej - nie mniejsza niż:*
      a) *1000 m^2 ha dla zabudowymieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,*
      b) *800 m^2 dla wolnostojących obiektówusługowych;*
   2) *dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych z przeznaczeniem pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, o parametrach minimalnych niezbędnych dla realizacji inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.*
7. *W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się: kolorystykę elewacji budynków, dachów, detali architektonicznych, spójną w obrębie poszczególnych obiektów budowlanych oraz na obszarze zmiany planu.*
8. *W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazuustala się:*
   1) *obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności handlowej i usługowej, w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;*
   2) *oddziaływanie planowanej inwestycji nie może wykraczać poza granice terenu inwestycji.*

3) *W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się: zakaz lokalizacji wolnostojących wież i masztów antenowych.*
4) *W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dlanowo wydzielanych działek ustala się:*
   1) *minimalną szerokość frontów działek – 20 m;*
   2) *minimalną powierzchnię działek – 1000 m^2;*
   3) *przy podziale nieruchomości ustala się zasadę podziału prostopadle do projektowanej drogiwewnętrznej (KDW.2), z możliwościąodstępstwao nie więcej niż 10°;*
   4) *ustalone w pkt 1, 2 i 3 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów realizowanych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości.*
5) *W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznejustala się:*
   1) *obowiązek zapewnienia dojazdów i dojść do dróg publicznych – o szerokości minimum 5 m;*
   2) *obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów, na własnej działce, w granicach terenu, na którym lokalizowana jest nowa inwestycja, w ilości:*
      a) *na każde mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej – nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania, uwzględniając miejsca garażowe,*
      b) *dla zabudowy usługowej – nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej,*

c) *dla inwestycji, o których mowa w pkt 3 lit. a, b, obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc;*

3) *w zakresie zaopatrzenia w wodę: z gminnej sieci wodociągowej przebiegającej przez teren, o średnicy min. ø160 mm, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony przeciwpożarowej;*
4) *w zakresie odprowadzania ścieków bytowych: do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, o średnicy kanałów ściekowych min. ø160 mm;*
5) *w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:*
   a) *do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej o średnicy kanałów min. ø110 mm;*
   b) *dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, w sposób niezagrażający środowisku i terenom sąsiednim,*
   c) *zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji sanitarnej, do wód otwartych i do ziemi bez poprzedniego podczyszczenia;*
6) *w zakresie zaopatrzenia w gaz:*
   a) *zasilanie w gaz poprzez podłączenie do istniejącychgazociągów średniegoi niskiego ciśnienia,*
   b) *dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowęsieci gazowej, dla której ustala się minimalną średnicę dn40 mm;*
7) *w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:*
   a) *podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostają istniejące sieci średniego napięcia 15 kV,*
   b) *dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV wbudowanych w budynki przeznaczone na inne funkcje oraz wolnostojących z zapewnionym dostępem do drogi publicznej, nie kolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenu,*
   c) *dopuszcza się indywidualne systemy pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych;*
8) *w zakresie zaopatrzenia w ciepło:*
   a) *zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne rozwiązaniaprzy zastosowaniu paliw-mediów przyjaznych środowisku, nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczeń powietrza,*
   b) *dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci cieplnej,*
   c) *dopuszcza się zaopatrzenie w ciepłoz kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła;*
9) *w zakresie telekomunikacji: obsługa z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych;*
10) *w zakresie gospodarowania odpadami: usuwanie zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami, wymaganiami ochrony środowiska oraz zasadamiprzyjętymi na terenie gminy;*
11) *możliwość budowy nowych oraz utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, o ile nie narusza tomożliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania;*
12) *przy lokalizacji inwestycji należy uwzględnić pasy technologiczne i strefy kontrolowane od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi."*

6. Po **§ 4** wprowadza się § 4a w brzmieniu:

„§4a.

1. *Ustala się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **ZU.1**.*
2. *Dla terenu określonego w ust. 1 ustala się przeznaczenie uzupełniające:*
   1) *zieleń nieurządzona;*
   2) *altana, wiata, obiekty małej architektury;*
   3) *dojazd, miejsca do parkowania;*
   4) *sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.*
3. *W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu określonego w ust. 1 ustala się:*
   1) *wysokość obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 2 – do 6 m;*

2) *powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni terenu;*
3) *powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% powierzchniterenu.*
4) *utrzymuje się istniejącą komunikację."*

7. Po **§ 4a** wprowadza się § 4b w brzmieniu:

„§4b.
1. *Ustala się terenydróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami* ***KDW.1*** *i* ***KDW.2****.*
2. *Dla terenówokreślonych w ust. 1 ustala się lokalizację dróg zgodnie z linią rozgraniczającą określoną na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.*
3. *Na terenach określonych w ust. 1 dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa drogi."*

8. Zmienia się zapis **§ 5**, który po wykreśleniu słowa *„oraz" i symbolu „UH, UG"* otrzymuje brzmienie:

„§ 5.
Na terenie oznaczonym symbolem „MN-U" zabrania się budowy obiektów usługowych szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć stan środowiska."

9. Zmienia się zapis **§ 6**, który otrzymuje brzmienie:

„§ 6.
1. *Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty w razie zbycia nieruchomości objętej planem w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, z wyłączeniem terenów o symbolach: MW-U.1, ZU.1 , KDW.1, KDW.2.*
2. *Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, w wysokości:*
   1) *20% dla terenówMW-U.1 i ZU.1;*
   2) *5% dla terenów KDW.1 i KDW.2."*

§ 4. Do czasu zagospodarowania terenów *o symbolach: MW-U.1, ZU.1 , KDW.1, KDW.2* zgodnie z przeznaczeniem i na zasadach określonych w zmianie planu, dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenów.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brzozowa.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ
Dorota Kamińska

RADA MIEJSKA
W BRZOZOWIE

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXI/291/2020
Rady Miejskiej w Brzozowie
z dnia 30 listopada 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennegoterenu budownictwa mieszkaniowego i usługowego „Brzozów - 7" w m. Brzozów ul. Zdrojowa, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego i usługowego „Brzozów - 7" w m. Brzozów ul. Zdrojowa, należące do zadań własnych gminy, zostały oszacowane w prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego i obejmują budowę dróg wewnętrznych oraz zaopatrzenie terenów funkcjonalnych w sieć wodociągową i kanalizacyjną. Na obszarze zmiany planu miejscowego istniejące uzbrojenie umożliwia dalszą rozbudowę infrastruktury technicznej. Realizacja wyżej wymienionych inwestycji przebiegać będzie zgodnie z przepisami m. in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji poszczególnych inwestycji określą gminne strategie, plany i programy, w tym wieloletni program inwestycyjny.

Środki finansowe na inwestycje jak wyżej będą pochodzić w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak: środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty, pożyczki i inne, w oparciu o obowiązujące przepisy. Nakłady inwestycyjne zostaną częściowo zrównoważone przez wpływy do budżetu, w związku ze wzrostem: wartości nieruchomości (tzw. „renta planistyczna"), podatku od nieruchomości oraz dochodów związanych z obrotem nieruchomościami. Ponadto przewiduje się dochody z podatków od działalności gospodarczej.

Finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jest zależne od zdolności finansowej gminy, i będzie finansowane poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ
Dorota Kamińska

RADA MIEJSKA
W BRZOZOWIE

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr XXXI/291/2020
Rady Miejskiej w Brzozowie
z dnia 30 listopada 2020 r.
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego i usługowego „Brzozów - 7" w m. Brzozów ul. Zdrojowa

Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni około 0,28 ha, położony w zachodniej części miasta, ograniczony: od strony północnej drogą powiatową nr 2055R relacji Brzozów-Zmiennica wraz z przyległą zabudową mieszkaniową, od strony wschodniej zabudową mieszkaniową wielorodzinną, od strony południowej – zabudową jednorodzinną i drogą wewnętrzną gminną. Po stronie zachodniej obszaru zmiany planu (poza jego granicami) planowana jest realizacja drogi wewnętrznej (wytyczonej ewidencyjnie), obsługującej realizowaną w sąsiedztwie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego i usługowego „Brzozów - 7" w m. Brzozów ul. Zdrojowa, uchwalony Uchwałą Nr X/86/99 Rady Miejskiej w Brzozowie z dnia 29 czerwca 1999 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 26 poz. 1201 z dnia 22 listopada 1999 r., w trybie poprzednio obowiązujących przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Zmiana planu miejscowego jak wyżej sporządzona została w następstwie podjęcia Uchwały Rady Miejskiej w Brzozowie Nr XII/79/2019 z dnia 25 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu. Opracowanie zmiany planu umożliwi w granicach wnioskowanego terenu realizację planowanej przez wnioskodawców zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej jako uzupełniającej funkcję mieszkaniową. Ponadto pozwoli na realizację inwestycji spójnej z zabudową już istniejącą, jak i realizowaną w sąsiedztwie.

Obecnie teren objęty przedmiotową zmianą stanowi użytek rolny, usytuowany w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych.

Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, obszar objęty zmianą znajduje się w części w terenie usług handlowych i gastronomicznych o symbolu „UH.UG", część – w terenie dróg wewnątrz-osiedlowych/ wewnątrz dojazdowych o symbolach „KD.G.2" i „KD.G.3", natomiast południowy fragment dotyczy terenu przeznaczonego w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną „MN-U", na którym planuje się przedłużenie drogi wewnętrznej o symbolu „KD.G.2" (w wyniku planowanego przedłużenia drogi „KD.G.2", zawrotka wyznaczona w planie nie będzie realizowana).

Ustalenia zwarte w zmianie planu uwzględniają najważniejsze warunki i uwarunkowania wynikające z występujących elementów zagospodarowania terenu lub innych, mających wpływ na ich zagospodarowanie, co potwierdza sporządzona na potrzeby niniejszego opracowania prognoza oddziaływania na środowisko.

Ustalenia zmiany planu dotyczą wyłącznie terenów objętych zmianą planu i nie oddziaływają na tereny sąsiednie.

Zmiana funkcji i sposobu zagospodarowania – z usług handlowych i gastronomicznych, na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, nie spowoduje znaczącej zmiany oddziaływania na środowisko. Ponadto przedmiotowa uchwała realizuje ustalenia przyjęte Uchwałą Nr LIV/515/2018 Rady Miejskiej w Brzozowie z dnia 29 czerwca 2018 r. w sprawie oceny aktualności

Studium Uwarunkowań 2 i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzozów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Brzozów, wskazujące na nieaktualność tego planu i potrzebę jego zmiany.

Potrzeby inwestycyjne w obrębie terenu objętego zmianą planu będą związane z realizacją nowej zabudowy, głównie mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, na obszarze uzbrojonym, z dostępem do drogi publicznej. Planuje się rozwój infrastruktury technicznej pod planowaną zabudowę, jak i rozbudowę i poprawę infrastruktury drogowej w zakresie dróg wewnętrznych. Wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należą do zadań własnych gminy. W obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jak wyżej istniejące uzbrojenie umożliwia dalszą rozbudowę infrastruktury, w tym zaopatrzenie terenu w sieć wodociągową i kanalizacji sanitarnej.

Nowe elementy zagospodarowania uwzględniają wymogi ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory krajobrazowe i ekonomiczne tej przestrzeni. Wskaźniki i parametry urbanistyczne określone w uchwale zostały dostosowane do gabarytów i form budynków występujących w sąsiedztwie.

Planowana zabudowa umożliwiać będzie przyszłym użytkownikom maksymalne wykorzystanie funkcjonującego wzdłuż drogi publicznej - od strony północnej - transportu komunikacyjnego (autobusowego). Wyznaczając minimalny normatyw parkingowy wzięto w planie pod uwagę potrzeby osób niepełnosprawnych, uwzględniając miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Ustalone w zmianie planu linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania uwzględniają istniejące podziały geodezyjne i własności.

Ustalając przeznaczenie terenu objętego opracowaniem i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, ważono interes publiczny i interesy prywatne, a także brano pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Analiza potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Brzozów wykazała, że istniejące i wyznaczone w Studium obszary przeznaczone pod zabudowę, nie pokrywają zapotrzebowania na nowe tereny inwestycyjne, jakie oszacowano w perspektywie 30-letniej. Wprowadzenie obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej jest zasadne i zgodne z polityką przestrzenną Gminy.

Plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustalono powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. Teren opracowania dotyczy realizacji nowej zabudowy w obszarze charakteryzującym się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci: wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową, telekomunikacyjną. W opracowaniu nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wyjątek stanowi zakaz realizacji wolnostojących wież i masztów antenowych, wprowadzony z uwagi na usytuowanie terenu w zabudowie mieszkaniowej, którą planuje się kontynuować.

W granicach opracowania nie wystąpiły wszystkie wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren objęty planem miejscowym położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody. Na jego terenie nie występują również grunty leśne, które wymagałyby uruchomienia procedury zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W planie uwzględniono wymagania ochrony środowiska m.in. poprzez ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych

i roztopowych, ustalenie wymagań dotyczących komfortu akustycznego oraz zapisy pozwalające ograniczyć emisję zanieczyszczeń gazowych i pyłowych. Powyższe zapisy będą miały wpływ nie tylko na zmniejszenie ryzyka zanieczyszczenia środowiska, ale zapewnią właściwą ochronę zdrowia mieszkańców tej części miasta.

W obrębie tego terenu nie występują: obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską oraz dóbr kultury współczesnej, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych. Nie występują również tereny, obiekty i urządzenia służące obronności i bezpieczeństwu państwa.

W oparciu o ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r., poz. 283 z późn. zm.), uzyskano wymagane uzgodnienia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do zmiany planu. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Rzeszowie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Brzozowie zaopiniowali projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Określone w planie inwestycje nie będą negatywnie wpływać na wartości środowiska, przyrody, środowiska kulturowego i walory krajobrazowe.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu wykazała ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia w związku z tym, że plan generuje koszty związane z wykupem gruntów i budową drogi wewnętrznej – wzdłuż południowej granicy opracowania. Wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należą do zadań własnych gminy. W obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jak wyżej istniejące uzbrojenie umożliwia dalszą rozbudowę infrastruktury, w tym zaopatrzenie terenu w sieć wodociągową i kanalizacji sanitarnej.

W trakcie trwania procedury planistycznej, na każdym jej etapie, zainteresowani mogli zapoznać się z projektem i dokumentacją, sposobem rozstrzygnięcia wniosków bądź uwag.

Projekt zmiany planu jak wyżej został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.). W ramach procedury sporządzania zmiany planu, kolejno:

1) Rada Miejska w Brzozowie podjęła uchwałę Nr XII/79/2019 z dnia 25 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego i usługowego „Brzozów - 7" w m. Brzozów ul. Zdrojowa;
2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu (sierpień 2019 r.), w celu uzyskania wniosków do projektu opracowywanego dokumentu, zgodnie z wykazem zamieszczonym w dokumentacji prac planistycznych;
3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu (z dnia 24 lipca 2019 r.), określając formę, miejsce i termin składania wniosków (do dnia 19 sierpnia 2019 r.);
4) przeanalizowano wnioski złożone do zmiany planu przez instytucje i organy jw.;
5) do opracowania nie zostały złożone wnioski osób fizycznych;
6) sporządzono projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
7) sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu;

8) uzyskano od Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej opinię do projektu zmiany planu (luty 2020 r.);
9) dokonano uzgodnień projektu zmiany planu i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu (marzec-kwiecień 2020 r.), oraz wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
10) ogłoszono o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (w dniach od 17 sierpnia 2020 r. do 7 września 2020 r.), a także zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami (w dniu 28 sierpnia 2020 r.);
11) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany planu (do dnia 28 września 2020 r.);
12) nie wniesiono uwag do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu;
13) przedstawiono Radzie Miejskiej w Brzozowie do uchwalenia projekt zmiany planu.

Integralną częścią uchwały w sprawie zmiany planu miejscowego są załączniki:

- załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu w skali 1:1000, obowiązujący w zakresie określonym legendą;
- załącznik nr 1a – rysunek określający zakres zmiany na rysunku planu, w skali 1:2000;
- załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w zmianie planu, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

W związku z tym, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu „Brzozów-7", wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, oraz w czasie dyskusji publicznej, jak również w okresie wyznaczonym na składanie uwag po wyłożeniu, nie wpłynęła żadna uwaga do opracowania jak wyżej, brak podstaw do rozpatrzenia uwag i przedstawienia uwag nieuwzględnionych do rozstrzygnięcia Radzie Miejskiej w Brzozowie.

Opracowanie planistyczne zawiera wszystkie elementy obligatoryjne planu, zawarte w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odnoszące się do terenu objętego zmianą planu. Uwzględnione zostały również wytyczne wyszczególnione w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa – Perspektywa 2030, w zakresie rozwoju na wnioskowanym terenie infrastruktury kanalizacyjnej, w związku z tym, że gmina Brzozów jest jednostką odpowiedzialną za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, pod nazwą: „Budowa, rozbudowa i modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej".

Przyjęte rozwiązania uwzględniają aktualne potrzeby w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz są zgodne z przedstawioną w Studium zmianą kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przedkładany o uchwalenia projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego i usługowego „Brzozów - 7" w m. Brzozów ul. Zdrojowa, nie narusza przepisów odrębnych i nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ
Dorota Kamińska