RADA MIEJSKA
W BRZOZOWIE

UCHWAŁA NR XXXVIII/352/2021
RADY MIEJSKIEJ W BRZOZOWIE
z dnia 31 maja 2021 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dworca autobusowego i centrum usługowo-handlowego „Brzozów - 4" przy ul. Kościuszki w mieście Brzozów

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 i 1378) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741), w związku z Uchwałą Nr XII/78/2019 Rady Miejskiej w Brzozowie z dnia 25 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dworca autobusowego i centrum usługowo-handlowego „Brzozów-4" przy ul. Kościuszki w mieście Brzozów, po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń Studium 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 XXXVIII/351/2021 r. Rady Miejskiej w Brzozowie z dnia 31 maja 2021 r.,

Rada Miejska w Brzozowie

uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dworca autobusowego i centrum usługowo-handlowego „Brzozów - 4" przy ul. Kościuszki w mieście Brzozów, uchwalonego Uchwałą Nr XIX/213/2000 Rady Miejskiej w Brzozowie z dnia 24 sierpnia 2000 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 73 poz. 817 z dnia 16 listopada 2000 r., zwanego dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu w skali 1:1000, obowiązujący w zakresie określonym legendą;
   2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany planu;
   3) załącznik nr 3 – 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;
   4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 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, ust. 6 w brzmieniu:

„ 3. W granicach zmiany planu ustala się tereny o różnym przeznaczeniu wydzielone liniami rozgraniczającymi oraz oznaczone następującymi symbolami:
   *1) **UC.ZZ.1** – teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;*
   *2) **ZU.1** – teren zieleni urządzonej;*
   *3) **KDW.1** – teren drogi wewnętrznej.*

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

5. Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:

– *granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi Q=1%.*

6. *Ilekroć w niniejszejuchwale 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 niemoże 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) *dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych mniejszym niż 15°;*
   5) *usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, należących do usług nieuciążliwych;*
   6) *usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których 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;*
   7) *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** uchyla się ust. 1 wraz z punktami od 1.1 do 1.8, i w jego miejsce wprowadza się ust. 1 w brzmieniu:

„1. Ustala się teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczony na rysunku planu symbolem ***UC.ZZ.1.*** *Dla terenu UC.ZZ.1 ustala się:*

1) *przeznaczenie uzupełniające:*
   a) *inne niż określone w ust. 1 obiekty handlowe, realizowane jako wolnostojące,*
   b) *obiekty usługowe – biura oraz usługi nieuciążliwe w zakresie: gastronomii, zdrowia, kultury, rozrywki, sportu, realizowane w ramach obiektów określonych w ust. 1 lub jako wolnostojące;*
   c) *obiekty usługowe w zakresie obsługi komunikacji, z wyłączeniem stacji paliw oraz usług lakierniczych i blacharskich,*
   d) *pylony,*
   e) *dojazdy, miejsca do parkowania, parkingi i utwardzone place,*
   f) *ciągi piesze i rowerowe,*
   g) *obiekty małej architektury,*
   h) *zieleń urządzona, zieleń izolacyjna,*
   i) *obiekty budowlane i urządzenia związane z ochroną przeciwpowodziową i gospodarką wodną,*
   j) *sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;*
2) *w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:*
   a) *wysokość zabudowy:*
      - *obiektów określonych w ust. 1 oraz pkt 1, lit. a, b, c – do 12 mi nie więcej niż 2 kondygnacje naziemne,*
      - *obiektów określonych w pkt 1 lit. d – do 15 m,*
      - *obiektów, o których mowa w pkt 1 lit. g – do 6 m,*
      - *obiektów, o których mowa w pkt 1 lit. j – do wysokości niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania,*

b) *powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,*
c) *wskaźniki intensywności zabudowy:*
   - *minimalny – 0,2,*
   - *maksymalny – 1,2,*
d) *powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej,*
e) *przykrycie budynków dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45°; dopuszcza się realizację dachów płaskich lub przykrycie w postaci stropodachu, przy uwzględnieniu warunku określonego w ust. 6 lit. b,*
f) *obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy – według rysunku planu;*

3) *w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu: dostęp z przyległej drogi publicznej – ul. Kościuszki oraz z drogi wewnętrznej – ul. Kościńskiego (teren KDW.1);*
4) *w zakresie kolorystyki obiektów oraz pokrycia dachów:*
   a) *nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: brąz, ceglasta czerwień, grafit, czarny,*
   b) *nakaz stosowania w elewacji koloru: białego, szarego, grafitu oraz kolorystyki wynikającej ze stosowania w elewacji materiałów naturalnych, takich jak: drewno, cegła, kamień,*
   c) *dopuszcza się stosowanie kolorów na elewacjach budynku, zawartych w graficznym znaku towarowym firmy,*
   d) *dopuszcza się przeszklenia elewacji budynków oraz elewacje z blachy, aluminium, laminatu, spieku kwarcowego itp.;*
5) *w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:*
   a) *powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż:*
      - *4000 m^2 ha dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,*
      - *3000 m^2 dla pozostałych obiektów usługowych, w tym handlowych,*
   b) *dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych z przeznaczeniem pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, o parametrach minimalnych niezbędnych dla realizacji inwestycji, innych niż określone w pkt 5 lit. a;*
6) *w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:*
   a) *kolorystykę elewacji budynków, dachów, detali architektonicznych, spójną w obrębie poszczególnych obiektów budowlanych realizowanych na terenie określonym w ust. 1,*
   b) *nowe budynki należy dostosować w zakresie geometrii dachów do budynków zrealizowanych wcześniej w obrębie terenu, o którym mowa w ust. 1, w taki sposób, aby wszystkie budynki realizowane na terenie stanowiły kompozycyjnie spójną całość;*
7) *w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:*
   a) *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; oddziaływanie planowanej inwestycji nie może wykraczać poza granice terenu inwestycji,*
   b) *obowiązek przebudowy sieci drenarskiej z zapewnieniem jej prawidłowego funkcjonowania;*
8) *w zakresie kształtowania krajobrazu:*
   a) *zakaz realizacji kondygnacji podziemnych,*
   b) *zakaz lokalizacji wolnostojących wież i masztów antenowych;*
9) *w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla nowo wydzielanych działek:*
   a) *minimalną szerokość frontów działek – 15 m,*
   b) *minimalną powierzchnię działek – 3000 m^2,*
   c) *przy podziale nieruchomości ustala się zasadę podziału nieruchomości prostopadle do drogi publicznej, z możliwością odstępstwa o nie więcej niż 20°,*
   d) *ustalone w pkt a, b i c szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów realizowanych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości;*
10) *w zakresie zagospodarowania obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:*

a) *nakaz zastosowania rozwiązań technicznych i materiałowych zabezpieczających przed skutkami powodzi, z uwzględnieniem posadowienia budynków na palach na wysokości powyżej rzędnej wody o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat,*
b) *należy pozostawić jako niezagospodarowaną przestrzeń pomiędzy wyniesioną częścią planowanych budynków, a istniejącym terenem;*

11) *w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:*
a) *obowiązek zapewnienia dojazdów i dojść do dróg publicznych – o szerokości minimum 5 m,*
b) *obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów na własnej działce, w granicach terenu, na którym lokalizowana jest nowa inwestycja, w ilości:*
- *dla obiektów handlowych – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży,*
- *dla pozostałych obiektów usługowych – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,*
- *obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości – nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc,*

c) *nakaz realizacji miejsc do postoju rowerów w liczbie – nie mniej niż 10% wyliczonej na podstawie liczby miejsc dla samochodów osobowych, zgodnie z ustaleniami jak w lit. b,*
d) *w zakresie zaopatrzenia w wodę: z gminnej sieci wodociąggowej poprzez istniejące oraz projektowane wodociągi, o średnicy nie mniejszej niż ø80 mm, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony przeciwpożarowej,*
e) *w zakresie odprowadzania ścieków bytowych: do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, o średnicy kanałów ściekowych nie mniejszej niż ø160 mm,*
f) *w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:*
- *do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, o średnicy kanałów nie mniejszej niż ø160 mm,*
- *dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, do wód otwartych lub do projektowanych sieci, w sposób niezagrażający środowisku i terenom sąsiednim, z możliwością stosowania innych rozwiązań, w tym systemów retencji i infiltracji zmniejszających i opóźniających odpływ wód opadowych i roztopowych,*
- *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;*

g) *w zakresie zaopatrzenia w gaz:*
- *zasilanie w gaz poprzez podłączenie do istniejących gazociągów średniego ciśnienia bądź ze źródeł indywidualnych,*
- *dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej, dla której ustala się minimalną średnicę dn40 mm,*

h) *w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:*
- *podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostają istniejące sieci średniego napięcia 15 kV,*
- *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,*
- *dopuszcza się indywidualne systemy pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych,*

i) *w zakresie zaopatrzenia w ciepło:*
- *zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zastosowaniu paliw-mediów przyjaznych środowisku, nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczeń powietrza,*
- *zastosowanie urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;*

- *dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci cieplnej,*
- *dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z alternatywnych, ekologicznych źródeł ciepła, np. kolektorów słonecznych oraz innych z zastrzeżeniem, że ich stosowanie nie może się wiązać z przekroczeniem obowiązujących norm emisji hałasu, pyłów lub substancji szkodliwych dla środowiska,*

j) w zakresie telekomunikacji: obsługa z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych,

k) w zakresie gospodarowania odpadami: usuwanie zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami, wymaganiami ochrony środowiska oraz zasadami przyjętymi na terenie gminy;

l) możliwość budowy nowych oraz utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, o ile nie narusza to ustaleń szczegółowych planu,

m) przy lokalizacji inwestycji należy uwzględnić pasy technologiczne i strefy kontrolowane od sieci infrastruktury technicznej."

3. W **§ 3** po ust. 1 wprowadza się ust. 1a w brzmieniu:

„§1a.

*1. Ustala się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZU.1**.*

2. Dla terenu określonego w ust. 1 ustala się przeznaczenie uzupełniające:
   1) zieleń nieurządzona;
   2) 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 5 m;
   2) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 20% powierzchni terenu;
   3) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% powierzchni terenu;
   4) utrzymuje się istniejącą komunikację."

4. W **§ 3** uchyla się ust. 3 wraz z punktami od 3.1 do 3.4., i w jego miejsce wprowadza się ust. 3 w brzmieniu:

*„3. Ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW.1**. Dla terenu KDW.1 ustala się:*
   1) lokalizację drogi zgodnie z linią rozgraniczającą – według rysunku planu;
   2) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa drogi."

5. W **§ 3** po ust. 3 wprowadza się ust. 4 w brzmieniu:

„4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się obszar przestrzeni publicznej, który stanowią tereny oznaczone symbolami: UC.ZZ.1, KDW.1. W obszarze przestrzeni publicznej ustala się:
   1) nakaz realizacji małej architektury i oświetlania, w tym drogowego, w oparciu o spójne formy, gabaryty i kolorystykę w ramach całego terenu o tym samym przeznaczeniu;
   2) obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do komunikacji, ciągów pieszych oraz obiektów zrealizowanych w terenie UC.ZZ.1.

6. W **§ 3** po ust. 4 wprowadza się ust. 5 w brzmieniu:

„5. W granicach terenów o symbolach: UC.ZZ.1, ZU.1, KDW.1. obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem tymczasowych obiektów na okres budowy, przekryć namiotowych, powłok pneumatycznych i urządzeń rozrywkowych.

7. Zmienia się zapis **§ 4**, który otrzymuje brzmienie:

„§ 4.

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: UC.ZZ.1,ZU.1, KDW.1.*
2. *Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu dla terenów o symbolach: UC.ZZ.1, ZU.1, KDW.1, w wysokości:*
   1) *20% dla terenu UC.ZZ.1;*
   2) *5% dla terenów KDW.1 i ZU.1."*

§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 XXXVIII/352/2021
Rady Miejskiej w Brzozowie
z dnia 31 maja 2021 r.

ROZTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU DWORCA AUTOBUSOWEGO I CENTRUM USŁUGOWO-HANDLOWEGO „BRZOZÓW-4" PRZY UL. KOŚCIUSZKI W MIEŚCIE BRZOZÓW

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Brzozowa w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Brzozowie załącznik do Uchwały Nr XXXVIII/352/2021 z dnia 31 maja 2021 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	26.09.2020	**Osoby fizyczne**	W obowiązującym planie są zaznaczone wjazdy i wyjazdy zarówno do naszej posiadłości, jak i na dworzec autobusowy. W projekcie uchwały dot. zmiany planu §2 zapisano: „Tracą moc ustalenia załącznika Nr 1 do uchwały określonej w §1 ut. 1, w granicach obowiązywania załącznika nr 1 do niniejszej uchwały", co znaczy likwidację obecnego zjazdu. Natomiast w §3 ust. 2 pkt 3 projektu gwarantuje się: „w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu: dostęp z przyległej drogi publicznej – ul. Kościuszki oraz z drogi wewnętrznej – ul. Kościńskiego (tereny KDW.1 i KDW.ZZ.1)", bez podania konkretnej lokalizacji. Pozbawia nas to możliwości analizowania swojej sytuacji prawnej wynikającej z prawa własności i składania zarzutów. Obszar działki 163/4 może stanowić zatem inną niż droga publiczna kategorię dróg wewnętrznych: „dojazdy". Opracowywany plan zakłada dla terenu UC.ZZ.1 m.in. przeznaczenie uzupełniające w postaci np.: „dojazdy, miejsca do parkowania, zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej.	Brzozów, dz. nr ewid: 163/4	Wniosek nie dotyczy obszaru objętego zmianą planu.	-	X	-	X	Zapisy zmiany planu dotyczą obszaru objętego procedurą i nie ingerują w ustalenia odnoszące się do terenu UC, który znajduje się poza granicami opracowania. Ustalenia i oznakowania dot. wjazdu do terenu UC pozostają aktualne – nie ulegają zmianie. Zmiana Studium nie jest przedmiotem niniejszego postępowania.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Brzozowa w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Brzozowie załącznik do Uchwały Nr XXXVIII/352/2021 z dnia 31 maja 2021 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			Gmina ingeruje w nasz obszar (teren prywatny), który objęty jest obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, który nie przewiduje na tym terenie funkcji o charakterze publicznym ograniczającym swobodne jego zagospodarowanie. Faworyzowanie działki 163/3 w stosunku do naszych działek najdobitniej obrazuje §3 ust. 6 projektu uchwały w sprawie zmiany planu „Brzozów-4", który tylko dla naszych działek pozostawia 30% (najwyższą) stawkę jednorazowej opłaty w razie zbycia nieruchomości objętej planem, natomiast dla terenu UC.ZZ.1 (163/3) tylko 20%. Granice zmiany Studium wykraczają poza granice zmiany planu. Zasadna jest aktualizacja zapisów Studium dla całego obszaru planu. Natomiast obecnie obszar „Zmiany Planu" jest traktowany w szczególny sposób ze szkodą dla działki sąsiedniej czyli naszej. Zmiana studium obejmuje działkę nr 163/3 i część działki nr 163/4. Oznacza to, że dla części działki 163/4 będą obowiązywać postanowienia Studium przyjęte dla potrzeb planowanego obiektu komercyjnego o powierzchni handlowej ponad 2000 m^2 w zakresie nieznanym, np. zieleń urządzona. Studium przyjęte uchwałą nr XXIV/256/2001 na obszarze działki od początku było sprzeczne z wcześniej uchwalonym planem – uchwałą nr XIX/213/2000. Obecnie							

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Brzozowa w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Brzozowie załącznik do Uchwały Nr XXXVIII/352/2021 z dnia 31 maja 2021 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			procedowane zmiany planu i studium powinny nam gwarantować to UC (usługi i handel) na działce 163/4. Nasze działki 163/4 i 163/2 nie powinny być podporządkowane ani pełnić roli służebnej w stosunku do sąsiedniej działki 163/3, która ma mieć charakter komercyjny. Z uwagi na powyższe okoliczności wnosimy o objęcie zmianą planu i studium całego obszaru w granicach obowiązującego planu, lub ograniczenie zmiany do granicy działki nr 163/3.							
3.	26.09.2020	**Osoby fizyczne**	*Uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko Zmiany Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu dworca autobusowego i centrum usługowo-handlowego „Brzozów-4" przy ul. Kościuszki w mieście Brzozów.* Zgodnie z przedmiotową zmianą teren o symbolu KZ teren dworca autobusowego zostanie zmieniony na teren o symbolu UC.ZZ.1 – teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Zgodnie z ustaleniami Studium obszar ten jest oznaczony symbolem UTK – teren przeznaczony pod realizację dworca autobusowego. Z uzasadnienia uchwały wynika, że na terenie tym przewiduje się lokalizację przestrzeni publicznej poprzez realizację ogólnodostępnej zieleni urządzonej z możliwością zapewnienia ciągłości komunikacyjnej w tym pieszo jezdnej.	Brzozów, dz. nr ewid: 163/2, 163/3, 163/4	UC.ZZ.1 – teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – obejmuje działkę nr ewid. 163/3. Teren UC (obejmujący działki nr ewid. 163/2 i 163/4) nie jest objęty procedurą zmiany planu.	-	X	-	X	Uwagi dotyczą w szczególności ustaleń Studium w obrębie działek nr ewid. 163/2, 163/4. Uwagi nie odnoszą się do prognozy oddziaływania na środowisko, tak jak to wskazuje nagłówek pisma. Działki jak wyżej nie są objęte procedowaną zmianą planu. Gmina sporządza plany miejscowe w oparciu o prowadzoną politykę przestrzenną, w zależności od potrzeb, również dla terenów stanowiących własność prywatną. Zapisy projektu zmiany planu nie ingerują w ustalenia odnoszące się do terenu UC (działek nr ewid. 163/2, 163/4), który

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Brzozowa w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Brzozowie załącznik do Uchwały Nr XXXVIII/352/2021 z dnia 31 maja 2021 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			Organy planistyczne uznały, że prawo własności działki nr 163/4 powinno być ograniczone poprzez ustalenia wjazdu do terenu UC, a obszar pozostały tj. w 94%, powinien być zagospodarowany jako teren zieleni urządzonej. Gmina przychylając się do wniosku właściciela terenu zarezerwowanego w obowiązującym planie zagospodarowania pod lokalizację dworca autobusowego, nie uwzględniła praw właścicieli terenu oznaczonego symbolem UTR (działki 163/4), który pozostał przeznaczony pod infrastrukturę transportową, parkingi , rezerwę pod lokalizację dworca autobusowego i zieleń urządzoną. Oczywistym przykładem nadużycia władztwa planistycznego jest przeznaczenie części prywatnej działki pod parkingi ogólnodostępne lub zieleń urządzoną. Ze względu na brak wyważenia ograniczeń w planie miejscowym, jak i fakt przyjęcia dla sąsiednich działek możliwości zabudowy budynkami usługowymi o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m^2, doszło do nieuzasadnionego ograniczenia prawa własności właścicieli działki nr ewid. 163/4, skoro możliwość jej zagospodarowania pozostała bez zmian, pomimo dokonania bardzo istotnej zmiany planu na obszarze sąsiadującym w interesie stricte prywatnym. W przypadku, gdy Gmina zmienia zagospodarowanie tego obszaru -							znajduje się poza granicami obszaru objętego zmianą planu. Ustalenia obowiązującego planu nie stanowią przeszkody w realizacji planowanych inwestycji właścicielom działek nr ewid. 163/2, 163/4. Projekt zmiany planu dotyczy terenu, który nie będzie zagospodarowany jako dworzec autobusowy. Wniosek właściciela działki nr ewid. 163/3 w sprawie zmiany planu został przyjęty przez Radę Miejską, zgodnie z uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu. Innych wniosków w przedmiocie zmiany planu lub Studium przed przystąpieniem do sporządzenia ww. zmiany nie złożono.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Brzozowa w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Brzozowie załącznik do Uchwały Nr XXXVIII/352/2021 z dnia 31 maja 2021 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			wskazanego pod lokalizację dworca autobusowego jako obszaru przestrzeni publicznej - w interesie właściciela prywatnego, to nie może terenów sąsiednich ograniczać w oparciu o dotychczasowe przeznaczenie o charakterze publicznym. Gmina, w ramach przysługującego jej władztwa planistycznego, powinna kierować się zasadą proporcjonalności, tj. zakazem nadmiernej w stosunku do chronionej wartości ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. W związku z tym nie można uznać za prawidłowe rozpoznanie uwag zgłoszonych do planu przez właścicieli działki nr 163/4, w których stwierdza się, że obszar ten nie jest objęty zmianą planu i powinien pozostać w dotychczasowym zagospodarowaniu. Gmina swoje obowiązki planistyczne powinna realizować zgodnie z prawem a nie uzależniać ich od wniosku właściciela. Właściciele działek nr ewid. 163/2, 163/4 od początku kwestionowali zakres obszaru objętego planem, w związku z tym przedstawiona uchwała jest niezgodna z prawem z powodów wskazanych powyżej.							
4.	12.04.2021	**Osoby fizyczne**	Z udostępnionych materiałów wynika, że uchwała nr XII/78/2019 z dnia 25.06.2019 r. dotyczy przystąpienia do sporządzenia zmiany całego planu, a nie jego części, dlatego zapisy dotyczące zmian mogą dotyczyć też naszych działek, pomimo że nie wchodzą one w skład obszaru objętego załącznikiem nr 1 do ww.	Brzozów, dz. nr ewid: 163/2, 163/3, 163/4	UC.ZZ.1 – teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 w obszarze	-	X	-	X	Działki nr ewid. 163/4 i 164/2 znajdują się w obrębie planu „Brzozów – 4" – poza granicami procedowanej zmiany planu. Zmiana planu dotyczy terenu w zakresie określonym w sposób

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Brzozowa w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Brzozowie załącznik do Uchwały Nr XXXVIII/352/2021 z dnia 31 maja 2021 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			uchwały. Ponieważ nasze działki niby nie są objęte zmianą, to zakres tych zmian nie jest możliwy do oceny. Jest to dla nas bardzo niejasne i nieczytelne. Interpretacja planu miejscowego nie powinna budzić wątpliwości. Prawo powinno być jasne i czytelne. Domagamy się, aby plan „Brzozów – 4" był zmieniony w całości, a nie tylko w obszarze poprzednio przeznaczonym na dworzec autobusowy. Skoro Rada Miejska uchwaliła ww. plan miejscowy dla obu tych obszarów łącznie, to należy domniemywać ich wzajemne powiązanie i zależność. Obszar objęty ww. planem miał stanowić funkcjonalną całość. Obecnie obszar zmiany jest traktowany w szczególny sposób ze szkodą dla działki sąsiedniej, czyli naszej. Wątpliwości budzi, że obszar wskazany jako obszar zmiany Studium obejmuje teren działki nr 163/3 i część działki nr 163/4, której jesteśmy właścicielami. Dlaczego Gmina ingeruje postanowieniami Studium i Planu zagospodarowania przestrzennego we własność prywatną obszaru działki nr 163/4 w tak niejednoznacznym zakresie, jest to dla nas niejasne. Oznacza to bowiem, że na części działki nr 163/4 będą obowiązywać postanowienia Studium przyjęte dla potrzeb planowanego obiektu komercyjnego o pow. handlowej ponad 2000 m^2 w zakresie nieznanym, np. zieleń urządzona, dojazdy. Studium przyjęte uchwałą nr XXIV/254/2001 na obszarze		szczególnego zagrożenia powodzią – obejmuje działkę nr ewid. 163/3. Teren UC (obejmujący działki nr ewid. 163/2 i 163/4) nie jest objęty procedurą zmiany planu.					jednoznaczny na załączniku graficznym do uchwały nr XII/78/2019 z dnia 25.06.2019 r. o przystąpieniu do zmiany planu „Brzozów-4", w związku z tym projekt nie wprowadza zmian w ustalenia obowiązujące na działkach nr 163/2 i 163/4. Zaktualizowanie zapisów planu dla terenu ww. działek jest możliwe po przeprowadzeniu analizy zasadności zmiany (która wykaże zasadność zmiany), jednak na etapie przystępowania do sporządzenia zmiany przedmiotowego planu tutejszy organ nie miał podstawy, by uznać, że ustalenia planu dla działek nr 163/2 i 163/4 (w obrębie terenu o symbolu UC) nie są zgodne z planami inwestycyjnymi ich właścicieli, ponieważ organ nie otrzymał wniosków i uwag w tym zakresie. Zatem można było sądzić, że ustalenia planu miejscowego

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Brzozowa w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Brzozowie załącznik do Uchwały Nr XXXVIII/352/2021 z dnia 31 maja 2021 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			działki nr ewid. 163/4 od początku było sprzeczne z wcześniej uchwalonym Planem, bo na mapie tego studium działki nr 163/3 i 163/4 są oznakowane jako „użytki zielone" i jako „rezerwa pod lokalizację dworca autobusowego w Brzozowie". Zmiana Studium powinna obejmować cały obszar planu zagospodarowania przestrzennego, a nie tylko jego fragment. Nie wyrażamy zgody, aby fragment naszej działki 163/4 pełnił rolę służebną wobec działki 163/3. Zamierzamy realizować planowane inwestycje na naszych działkach i do tego jest nam potrzebna cała nasza ziemia. Ponieważ obecnie nasza koncepcja przewiduje budowę obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ^{2}, wystosowaliśmy w tym roku pisma zarówno do burmistrza, jak i do rady gminy, o zmianę studium i planu na naszych działkach. Jako właściciele działki nr 163/4 nie znajdujemy podstaw do ingerencji Gminy w przedstawionym obecnie zakresie. Według uzasadnienia do projektu uchwały w sprawie zmiany planu „granice obszaru przyjętego do zmiany planu są zbliżone do granic obszaru wyodrębnionego w Studium liniami rozgraniczającymi, o symbolu U1/UC1, o ustaleniach umożliwiających realizacją planowanego przedsięwzięcia", co jest kompletną nieprawdą. Otrzymaliśmy wyjaśnienia z gminy, że w zakres zmiany nr 2 studium „wchodzi niewielki							spełniają oczekiwania i cele inwestycyjne właścicieli tych nieruchomości. Ze względu na dążenie do uniknięcia ingerencji w ustalenia planu, obowiązujące dla terenu UC, nie objęto tych działek zmianą. Na podstawie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ww. działek, przeznaczonych pod centrum usługowo-handlowe wraz z hotelem i restauracją lub obiektem gastronomicznym, właściciele nieruchomości mogą wystąpić o pozwolenie na budowę obiektów usługowych, w tym handlowych. Ponadto plan miejscowy „Brzozów-4" nie zawiera zapisów wskazujących na funkcję służebną terenu UC w stosunku do planowanego wcześniej dworca, czy „infrastruktury dworca". Napis PKS w studium, który znajduje się poza granicami obszaru

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Brzozowa w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Brzozowie załącznik do Uchwały Nr XXXVIII/352/2021 z dnia 31 maja 2021 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			fragment działki nr ewid. 163/4, planowany w uchwalanej w 2015 r. zmianie nr 1 studium pod fragment ronda". Na naszej działce pozostaje w studium oznakowanie UTR – tereny usług i obsługi transportu. Obejmują one tereny przeznaczone pod infrastrukturę transportową (parkingi, stacje paliw, rezerwę pod lokalizację dworca autobusowego w Brzozowie. Na mapach widnieje napis PKS. Na naszych działkach 163/2 i 163/4 zaplanowano centrum usługowo-handlowe jako infrastruktura dworca, co zostało wyraźnie zapisane w planie „Brzoów-4" z 2000 r. W uchwalonym później – w 2001 r. – studium prawie cały obszar planu „Brzozów-4" został oznaczony jako UTR, a na mapie użytki zielone (choć był już prawomocny plan). Po zmianie nr 1 studium w 2015 r. został przesunięty napis PKS na naszą działkę nr 163/4. Niepokoi nas fakt, że pozostaje to w zmianie nr 2 studium. W otrzymanym protokole z dyskusji publicznej stwierdza się, że „Napis PKS widnieje na podkładzie mapowym studium i znajduje się poza terenem objętym zmianą nr 2 studium. Nie rozumiemy, dlaczego uchwalane obecnie studium ma wskazywać na naszej działce dworzec PKS, którego definitywnie ma nie być i który nie był tu planowany. Nie wyrażamy na to zgody. Nic nie mamy przeciwko, żeby cały obszar objęty planem „Brzozów-4" był przeznaczony pod centrum usługowo-handlowe, ale							objętego procedowaną równolegle zmianą studium, nie spowoduje konieczności realizacji dworca autobusowego na działce wnioskodawców, ponieważ w obowiązującym planie w terenie o symbolu UC przewiduje się realizację centrum usługowo-handlowego. Odnośnie ustaleń w zakresie obsługi komunikacyjnej projektowanego terenu o symbolu UC.ZZ1 (na działce nr 163/3 objętej zmiana planu), w projekcie wskazuje się dostęp z przyległej drogi publicznej – ul. Kościuszki oraz z drogi wewnętrznej – ul. Kościńskiego. Natomiast szczegółowe warunki i usytuowanie zjazdu publicznego rozstrzygnie się na etapie pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zmiana planu określona w niniejszej procedurze nie ingeruje w ustalenia terenu o symbolu UC. Ustalenia planu dla

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Brzozowa w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Brzozowie załącznik do Uchwały Nr XXXVIII/352/2021 z dnia 31 maja 2021 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			nieuzasadniona jest „rezerwa pod dworzec autobusowy" na naszej działce. Nieuzasadniona jest ingerencja w dysponowanie naszą własnością bez konieczności „wyższej potrzeby". W obecnym planie na naszych działkach pozostaje UC, ale zapisy planu nie były aktualizowane od ponad 20 lat i są niezgodne z aktualną ustawą o planowaniu przestrzennym. Według projektu uchwały planowana szeroka droga dojazdowa („KD.G") jest obecnie zwężona na rzecz przeznaczenia pod zabudowę, dodatkowo usunięto zaplanowany wjazd-wyjazd z ul. Kościuszki. Żądamy zaznaczenia aktualnie planowanego zjazdu z ul. Kościuszki do działki 163/3. Wnosimy o objęcie zmianą Studium i Planu obszaru w granicach obowiązującego planu miejscowego przyjętego uchwałą nr XIX/213/2000 i określenia jednolitego sposobu zagospodarowania na jego terenie jako usługowo-handlowego z możliwością budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ^{2}.						terenu, który nie podlega zmianie, pozostają aktualne.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ
Dorota Kamińska

RADA MIEJSKA
W BRZOZOWIE

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXVIII/352/2021 r.
Rady Miejskiej w Brzozowie
z dnia 31 maja 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dworca autobusowego i centrum usługowo-handlowego „Brzozów - 4" przy ul. Kościuszki w mieście Brzozów, 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 dworca autobusowego i centrum usługowo-handlowego „Brzozów - 4" przy ul. Kościuszki w mieście Brzozów, należące do zadań własnych gminy, zostały oszacowane w prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego i obejmują budowę drogi wewnętrznej oraz zaopatrzenie terenu funkcjonalnego 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