RADA MIEJSKA
W BRZOZOWIE

# UCHWAŁA NR LXXIII/740/2024

# RADY MIEJSKIEJ W BRZOZOWIE

z dnia 29 stycznia 2024 r.

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

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

Rada Miejska w Brzozowie
uchwala, co następuje:

## Rozdział I
## Przepisy ogólne

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

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

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

## ROZDZIAŁ II
## Ustalenia ogólne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) **w zakresie gospodarki odpadami:** nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami na zasadach obowiązujących na terenie gminy Brzozów;
2) **w zakresie zaopatrzenia w wodę:** do czasu wyposażenia obszaru planu w sieć wodociągową dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody;
3) **w zakresie odprowadzania ścieków:**
    a) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych z obszaru objętego planem do sieci kanalizacji sanitarnej przy zachowaniu minimalnej średnicy przewodu dn160,
    b) w przypadku braku możliwości wpięcia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe;
4) **w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:**
    a) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do gruntu poprzez infiltrację powierzchniową,
    b) obowiązek ujmowania wód opadowych lub roztopowych z powierzchni terenów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego (parking, droga utwardzona) w system kanalizacji deszczowej i oczyszczanie ich przed wprowadzeniem do odbiornika,
    c) do czasu wyposażenia obszaru planu w sieć kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych, z terenów innych niż wymienione w § 7 ust. 1, pkt 4, lit. b, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, rowów lub do zbiorników retencyjnych i innych rozwiązań z zakresu zielonej infrastruktury;
5) **w zakresie elektroenergetyki:**
    a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o projektowaną sieć elektroenergetyczną wraz z urządzeniami elektroenergetycznymi,
    b) linie elektroenergetyczne prowadzić jako kablowe,

c) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 500 kW;

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

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

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

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

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

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

## ROZDZIAŁ III
## Ustalenia szczegółowe

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

2. Dla wyznaczonego w ust. 1 terenu dopuszcza się poza przeznaczeniem podstawowym lokalizację:
   1) obiektów budowlanych usługowych (z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego) , socjalnych, biurowych;
   2) urządzeń i obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu;
   3) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej do 500 kW,
   4) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW,
   5) garaży i wiat;
   6) instalacji do produkcji wodoru z niskoemisyjnych źródeł, procesów i technologii;
   7) dojść, dojazdów, miejsc postojowych i parkingów.
3. Dla wyznaczonego w ust. 1 terenu ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków według oznaczeń w części graficznej planu;
   2) maksymalna intensywność zabudowy nie może przekraczać 1,5;
   3) minimalna intensywność zabudowy nie może być mniejsza niż 0,01;
   4) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 80% działki budowlanej;

5) udział terenów biologicznie czynnych nie może być mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;
6) maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu projektowanego, w najwyżej położonym punkcie na spadku od strony przy stokowej dla:
   a) najwyższej kalenicy budynków produkcyjnych– nie więcej niż 16 m,
   b) najwyższej kalenicy budynków usługowych, socjalnych i biurowych – nie więcej niż 10 m,
   c) najwyższej kalenicy garaży- nie więcej niż 7 m,
   d) wiat- nie więcej niż 7 m;
7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45°;
8) dopuszcza się dachy płaskie;
9) dopuszcza się pokrycia dachowe w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu;
10) dopuszcza się kolorystykę elewacji budynków w odcieniach neutralnych oraz wynikającą ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień, dopuszcza się szkło, aluminium, stal i beton.

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji zgodnie z §6 i §7 niniejszej uchwały.

## Rozdział IV
## Ustalenia końcowe

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

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brzozowa.

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

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ
Dorota Kamińska