

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ W BRZOSZOWIE
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Brzozów
1/2023”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), zgodnie z uchwałą Nr LXVII/670/2023 Rady Miejskiej w Brzozowie z dnia 14 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Brzozów 1/2023”, po stwierdzeniu, że nie narusza się 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. z późn. zm., Rada Miejska w Brzozowie uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE

§1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Brzozów 1/2023”, zwany dalej planem.

§2.

1. Granica obszaru planu określona została na części graficznej planu.
2. Część graficzną planu w skali 1: 1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu z listą uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Brzozowa stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
5. Dane przestrzenne tworzone dla planu stanowią załącznik nr 4.

§3.

1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
 - 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 12) sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 13) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu;
 - 14) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie określa się granic i sposobów zagospodarowania 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 – ponieważ powyższe zagadnienia nie występują w granicach planu.

§4.

1. Następujące oznaczenia na części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem cyfrowym i literowym.
2. Następujące oznaczenia na części graficznej planu są oznaczeniami o charakterze informacyjnym:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem planu;
 - 2) odległości elementów zagospodarowania w metrach;
 - 3) granica i numer stanowiska archeologicznego,
 - 4) granice stref ochrony sanitarnej cmentarza,
 - 5) linia elektroenergetyczna średniego napięcia,
 - 6) granice pasów technologicznych od linii elektroenergetycznych średniego napięcia.

§5.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **miejscach do parkowania** - należy przez to rozumieć stanowiska postojowe urządzone w poziomie terenu i w garażach,
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na części graficznej planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się lokalizację budynków; linia ta nie dotyczy takich części budynków jak: okapy, nadwieszenia dachu, balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, zadaszenia wejść, o ile nie wykraczają na odległość 1,5 m poza tę linię;
- 4) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem miejscowym w granicach przedstawionych na części graficznej planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1,
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu, dla której obowiązują ustalenia planu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem terenu zgodnie z częścią graficzną planu;
- 7) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć symbol złożony z liter określających przeznaczenie i numeru wyróżniającego dany teren spośród innych terenów;

- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, ustalone zgodnie z klasami przeznaczenia terenu wskazanymi w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§6.

Wyznacza się liniami rozgraniczającymi zgodnie z częścią graficzną planu następujące tereny oznaczone odpowiednio symbolami terenów:

- 1) tereny produkcji lub usług oznaczone symbolami **od 1P-U do 4P-U** o łącznej powierzchni 34,38 ha,
- 2) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem **1KDL** o łącznej powierzchni 0,26 ha,
- 3) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolami **od 1KDD do 6KDD** o łącznej powierzchni 2,77 ha.

§7.

Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w zakresie rodzaju i spadku dachu ustala się:
 - a) stosowanie nachylenia połaci dachowych od 0° do 40°,
 - b) dla dachów o nachyleniu od 20° do 40° stosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówko – podobnych w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu, lub blacho-dachówki;
- 2) w zakresie elewacji zewnętrznych:
 - a) ustala się kolorystykę elewacji zewnętrznych w kolorach bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw,
 - b) zakazuje się realizacji elewacji w kolorach intensywnych i jaskrawych: czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, różowego i purpurowego,
 - c) nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,
 - d) zakazuje się stosowania paneli z tworzyw PCV;
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na części graficznej planu;
- 4) na terenach: **1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD** w celu kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
 - a) nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki itd.,
 - b) nakaz dostosowania chodników i urządzeń służących do ruchu pieszego do potrzeb osób niepełnosprawnych, w szczególności:
 - obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejść dla pieszych w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
 - wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,
 - stosowanie krawężników opuszczonych przy miejscach do parkowania wskazanych dla osób niepełnosprawnych.

§8.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) nakazuje się ograniczenie uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o

- natężeniu ponadnormatywnym, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów emisji, ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, poza działkę budowlaną, na której zlokalizowane jest przedsięwzięcie;
 - 4) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
 - 5) zakazuje się zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia;
 - 6) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;
 - 7) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód:
 - a) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, do wód powierzchniowych i podziemnych,
 - b) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych zgodnie przepisami odrębnymi.

§9.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w granicach planu, ustala się ochronę stanowiska archeologicznego Brzozów, st. 19 AZP 110-76/20 (osada) oraz Brzozów, st. 16 AZP 110-76/17 (punkt osadniczy).

§10.

Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§11.

Ustala się następujące zasady i warunki dla nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się dla każdego terenu wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych:
 - a) pod urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia, o ile takie przeznaczenie jest dopuszczone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) na powiększenie sąsiedniej działki pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielany jest teren, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w planie dla poszczególnych terenów zabudowy,
 - c) przy podziałach, których celem jest regulacja granic między sąsiadującymi działkami,
 - d) dla działek budowlanych, z których wydzielono działki gruntu na inwestycje celu publicznego oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§12.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach stref ochrony sanitarnej cmentarza, w odległości 50 m i 150 m od terenu cmentarza czynnego zlokalizowanego poza obszarem planu, o granicach na części graficznej planu w obrębie których:

- a) zakazuje się, w odległości do 50 m od cmentarza lokalizacji zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
 - b) zakazuje się, w odległości od 50 m do 150 m od cmentarza lokalizacji zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności, dla budynków korzystających z wody, które nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej oraz studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 2) w granicach pasów technologicznych od linii elektroenergetycznych średniego napięcia obejmujących pas szerokości 15 m (po 7,5 m na każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej) obowiązek zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13.

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) jako podstawowy układ komunikacji drogowej publicznej obszaru planu ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **1KDL**, od **1KDD** do **6KDD**;
- 2) jako układ dróg służących do powiązań z zewnętrznym układem drogowym publicznym ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **1KDL**, od **1KDD** do **6KDD**;
- 3) należy zapewnić miejsca do parkowania w granicach działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja w ilości:
 - a) min. 15 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej w przypadku zakładów produkcyjnych,
 - b) min. 30 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej w przypadku usług,
- 4) na parkingach i innych miejscach przeznaczonych do postoju pojazdów, liczących powyżej 5 miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 5) należy zapewnić miejsca do parkowania dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 5% wyliczonej zgodnie z ustaleniami pkt 3 liczby miejsc do parkowania.

§14.

Ustala się następujące zasady w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się obowiązek podłączenia budynków usługowych i produkcyjnych do sieci wodociągowej od DN 110 mm;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych ustala się:
 - a) ścieki odprowadzane będą docelowo siecią kanalizacji sanitarnej przy zachowaniu minimalnej średnicy przewodu DN 160 mm do oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w przypadku braku możliwości wpięcia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację atestowanych zbiorników bezodpływowych,
 - c) wszystkie budynki usługowe i produkcyjne muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki z zastrzeżeniem lit. d),
 - d) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na własny grunt nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych,
 - e) na terenach dróg publicznych, dróg wewnętrznych i obsługi komunikacji odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do urządzeń odwodnienia powierzchniowego, z zastrzeżeniem lit. f),

- f) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ustala się zaopatrzenia w ciepło w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym,
 - b) dopuszcza się stosowanie do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych takich jak olej opałowy o niskiej zawartości siarki, gaz płynny, energia elektryczna, odnawialne źródła energii,
 - c) dopuszcza się stosowanie innych nośników energetycznych pod warunkiem, że będą stosowane w urządzeniach mających odpowiednie atesty lub świadectwa ekologiczne i zapewniających standardy emisji dopuszczone w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się rozbudowę sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zgodzie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, w tym w oparciu o gazociąg o średnicy od DN 40 mm;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zasilanie obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia, w tym z sieci od 0,4 kV, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych położonych w obszarze planu i poza jego granicami. Powiązania z układem zewnętrznym stanowią istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia usytuowane w obszarze planu i poza jego granicami,
 - b) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,
 - c) rozwój sieci elektroenergetycznej polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji,
 - d) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki, w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu, z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, będzie się odbywać według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,
 - e) dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii do 500 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- 6) 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 podziemna lub napowietrzna;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami na zasadach obowiązujących na terenie gminy Brzozów.

§15.

1. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów rolnych lub zieleni do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem.
2. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem tymczasowych obiektów na okres budowy.

§16.

Wyznacza się tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, lokalne:

- 1) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem **1KDL**,
- 2) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolami **od 1KDD do 6KDD**.

§17.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu w wysokości 15%.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§18.

Na terenach oznaczonych na części graficznej planu symbolami od **1P-U** do **4P-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren produkcji lub usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji: drogowej wewnętrznej, pieszo-rowerowej, obsługi komunikacji;
- 3) przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren usług: handlu wielkopowierzchniowego, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, kultu religijnego,
 - b) teren elektrowni wiatrowej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna wielkość działki – 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek – 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m².

§19.

Na terenie oznaczonym na części graficznej planu symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi lokalnej,
- 2) teren **1KDL** stanowi fragment drogi lokalnej, której pozostała część zlokalizowana jest poza obszarem planu,
- 3) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

§20.

Na terenach oznaczonych na części graficznej planu symbolami od **1KDD** do **6KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej,
- 2) teren **1KDD, 4KDD, 5KDD** stanowi fragment drogi dojazdowej, której pozostała część zlokalizowana jest poza obszarem planu,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

DZIAŁ III.
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§21.

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Brzozów 9” w miejscowości Brzozów uchwalonego 24 kwietnia 2003 r. uchwałą Nr VI/54/2003 Rady Miejskiej w Brzozowie.

§22.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

.....