

## Uzasadnienie

do uchwały nr ..... Rady Miejskiej w Brzozowie

z dnia ..... r.

Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Brzozów 1/2023”, sporządzony jest zgodnie z obowiązującym 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. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony został 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”.

Zgodnie ze Studium plan wprowadza tereny produkcyjno-usługowe. Tereny na obszarze planu wyznacza się w zgodności z zasadami określonymi w obowiązującym Studium, opartymi między innymi o analizę uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. W planie wyznaczono następujące tereny:

- tereny usług lub produkcji,
- teren drogi lokalnej,
- tereny dróg dojazdowych.

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). Zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) przy sporządzaniu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 39 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, o możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu, a także o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją.

Ustalając przeznaczenie terenów, sposób ich zagospodarowania i korzystania z nich, uwzględniono interes publiczny i interesy prywatne, poprzez rozpatrzenie wniosków i uwag. W związku z obwieszczeniem i ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęło 6 wniosków

od instytucji oraz 2 wnioski od osób prywatnych. Burmistrz Brzozowa rozpatrzył złożone wnioski zgodnie z wykazem tabelarycznym wniosków załączonym w dokumentacji planistycznej.

Do uzupełnienia na późniejszym etapie projektowym:

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od ..... r. do ..... r. Ogłoszenie o tym ukazało się dnia ..... r. na stronie Biuletynu Informacji Publicznej. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w planu rozwiązaniami przeprowadzono w dniu ..... r. W wyznaczonym terminie do dnia ..... r. nie zostały złożone żadne uwagi.

Na potrzeby planu przeprowadzono analizy środowiskowe mające wpływ na ustalone przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów. Sporządzono podstawowe opracowanie ekofizjograficzne, określające przydatność do kształtowania różnych form zagospodarowania, możliwości i wymogi kształtowania struktury przyrodniczej oraz ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z uwarunkowań przyrodniczych i obowiązujących przepisów prawnych. Podstawowe opracowanie ekofizjograficzne odnosi się także do problematyki społecznej, analizując możliwości rozwoju gospodarczego.

Zakres prognozy oddziaływania na środowisko i jej stopień szczegółowości zostały określone przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Brzozowie. W sporządzonej prognozie wykazano, że ustalenia planu nie są na tyle inwazyjne, aby mogły w sposób znaczący przekształcić istniejące struktury przyrodnicze, cenne w skali lokalnej i ponadlokalnej. Nie prognozuje się wpływu na obszary włączone do sieci Natura 2000. Na potrzeby planu przeanalizowano uwarunkowania społeczne, gospodarcze i środowiskowe. Plan jest zgodny z ideą zrównoważonego rozwoju, która zapewnia zachowanie najcenniejszych walorów środowiskowych przy jednoczesnym rozwoju społeczno-gospodarczym.

Sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Zawiera ona analizę ekonomiczną z wykazaniem możliwych zysków i strat dla gminy, wynikających z ustaleń planu. Oszacowano, że roczne przychody z tytułu podatku od nieruchomości będą stosunkowo wysokie. Poza podatkami budżet gminy może osiągnąć wpływy z opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, tzw. renty planistycznej.

W planie uwzględniono:

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:
  - ustalenie parametrów nowej zabudowy, w tym wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy,

- ustalenie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
  - zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
  - zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, do wód powierzchniowych i podziemnych,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
  - ustalenia dotyczące ochrony środowiska,
  - ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym,
- walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
  - rozwój układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej dla terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- prawo własności poprzez:
  - wyznaczanie linii rozgraniczających tereny z poszanowaniem istniejących podziałów granic ewidencyjnych,
  - rozpatrywanie wniosków i uwag w sposób realizujący w możliwie największym stopniu interesy właścicieli różnych działek,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:
  - ustalenia planu niebędące w sprzeczności z przepisami odrębnymi z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego poprzez:
  - ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych,
  - ustalenia dotyczące wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną,
  - ustalenia służące kształtowaniu ładu przestrzennego,

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez:
  - ustalenie obowiązku podłączenia budynków usługowych i produkcyjnych do sieci wodociągowej od DN 110mm,

W planie przewidziano tereny przeznaczone pod zabudowę. Uwzględniono przy tym wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych dążąc do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:
  - ustalone w planie nowe tereny zabudowy nie wykraczają poza tereny wyznaczone kierunkami obowiązującego Studium,
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
  - ustalono zasady realizacji dróg wewnętrznych na terenach funkcjonalnych oraz możliwości realizacji chodników i ścieżek rowerowych, oświetlenia, co przełoży się na wzrost komfortu i bezpieczeństwa poruszania się względem stanu istniejącego,
- przeznaczenie terenów w oparciu o obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzozów.

Przedmiotowy plan miejscowy został sporządzony w zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzozów. Ustalenia przedmiotowego planu wynikają przede wszystkim z przyjętej polityki przestrzennej przewidywanej w obowiązującym 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. Zadaniem nowego planu, którego dotyczy niniejsze uzasadnienie jest między innymi wprowadzenie układu przestrzennego i ustaleń zgodnych z aktualnym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzozów oraz wprowadzenie układu komunikacyjnego umożliwiającego obsługę terenów usługowo-produkcyjnych.