

**UCHWAŁA NR XXXIV/204/2022
RADY GMINY BRZEŻNO**

z dnia 14 lipca 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeżno w części obrębu
ewidencyjnego Wilczkowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY WSTĘPNE**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIV/82/2019 z dnia 18 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeżno w części obrębu ewidencyjnego Wilczkowo i po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeżno przyjętego uchwałą Nr XLI/174/2014 Rady Gminy Brzeżno z dnia 28 marca 2014 r. i zmienionego uchwałą Nr XXXI/191/2022 Rady Gminy Brzeżno z dnia 28 kwietnia 2022 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeżno w części obrębu ewidencyjnego Brzeżno, zwany dalej „planem” lub „planem miejscowym”.

2. Ustalenia planu obejmują obszar o sumarycznej powierzchni ok. 3,3347 ha.

3. Przedmiotem planu jest określenie sposobu zagospodarowania terenu przeznaczonego m.in. na realizację: zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usług, terenów sportu i rekreacji oraz terenów komunikacji.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w obrębie Wilczkowo w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rysunek planu miejscowego w obrębie Wilczkowo w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 2;
- 3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeżno stanowiący załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 4;
- 5) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 5;
- 6) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 6.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest użyte określenie:

1. **budowle i urządzenia technologiczne/rolnicze** – należy przez to rozumieć budowle, urządzenia i obiekty techniczne niezbędne dla prowadzenia działalności gospodarczej (m.in. silosy, suwnice, kominy itp.);

2. **budynek pomocniczy** - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garaż lub budynek gospodarczo-garażowy;

3. **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni;

4. **dach symetryczny** - dach, którego główne połacie są symetryczne względem płaszczyzny pionowej zawierającej główną kalenicę, tj. mają ten sam kąt nachylenia, układ i formę; dopuszcza się zróżnicowany układ lukarn, okien połaciowych itp.

5. **front działki** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

6. **kalenica równoległa, kalenica prostopadła** – należy przez to rozumieć położenie głównej kalenicy budynku, dopuszcza się odchylenie $\pm 3^\circ$;

7. **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

8. **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku i określoną w tekście planu, która ogranicza obszar usytuowania budynków oraz paneli fotowoltaicznych na działkach; okapy i gzymsy mogą być wysunięte nie więcej, niż 0,8 m przed linię zabudowy, natomiast zadaszenie nad wejściem do budynku, balkony, tarasy i schody wejściowe do budynku nie więcej niż 1,5 m; linia zabudowy nie dotyczy obiektów małej architektury, podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu oraz infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, które można lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

9. **obowiązująca linia zabudowy** -należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku i określoną w tekście planu, wzdłuż której obowiązuje lokalizacja minimum 50% długości zewnętrznej ściany budynku; obowiązująca linia zabudowy stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektów towarzyszących (budynków pomocniczych, oranżerii itp.) oraz zabudowy lokalizowanej w głębi terenu;

10. **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzutu pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej) na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni utwardzonych, powierzchni elementów drugorzędnych (np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego) oraz zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);

11. **teren elementarny, teren** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu miejscowego linią rozgraniczającą i oznaczony symbolem literowym, dla którego sformułowano zapisy przepisów szczegółowych;

12. **usługi uciążliwe** - należy przez to rozumieć usługi, powodujące negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane m.in. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania;

13. **zaplecze działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym patrząc od frontu działki;

14. **zabudowa lokalizowana w głębi terenu** – należy przez to rozumieć zabudowę realizowaną w drugim i kolejnym rzędzie zabudowy w stosunku do drogi obsługującej ją komunikacyjnie.

Rozdział 2. PRZEPISY OGÓLNE

§ 4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia literowe identyfikujące przeznaczenie terenu w liniach rozgraniczających wraz z symbolem kolejności przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 7) lokalizacja cennego drzewostanu – do zachowania;
- 8) budynek o wartościach zabytkowych objęty ochroną ustaleniami planu.

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie poszczególnych terenów elementarnych:

- 1) MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) RM - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 4) U - teren zabudowy usługowej;
- 5) US - teren sportu i rekreacji;
- 6) KDW - teren dróg wewnętrznych.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Na poszczególnych terenach przeznaczonych na zabudowę nakazuje się lokalizację zabudowy zgodnie z określonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

2. Do czasu realizacji zagospodarowania określonego w planie miejscowym dopuszcza się użytkowanie terenu zgodnie ze stanem istniejącym, o ile nie narusza przepisów prawa.

3. Na terenach dopuszczających kilka przeznaczeń terenów, możliwe jest realizowanie na działce budowlanej dopuszczonych przeznaczeń w dowolnych proporcjach, w tym realizacji tylko jednego z nich.

4. Ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których dopuszcza się możliwość kształtowania wysokości w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

5. Na poszczególnych terenach elementarnych dopuszcza się lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, ścieżek pieszych i rowerowych, miejsc postojowych, placów i zieleni przy zachowaniu przepisów odrębnych.

6. W budynkach mieszkalno-usługowych w ramach terenu MN,U dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego i lokalu/lokali usługowych bez określenia proporcji między nimi.

7. Zakazuje się stosowania na dachach stromych pokryć dachowych takich, jak: papa i blacha płaska, blacha falista i blacha trapezowa.

8. W dachach stromych dopuszcza się lokalizację okien połaciowych, lukarn oraz połąci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, tarasami, wejściami i wykuszami.

9. Dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania i użytkowania niezgodnego z planem, lecz zgodnego z wydanym pozwoleniem na budowę lub istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu. Istniejące budynki mogą być poddawane remontom i przebudowom bez prawa powiększania wysokości zabudowy oraz rozbudowy od strony dróg - zakaz ten nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu, docieplenia elewacji oraz rozbudowy dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

10. Określona w ustaleniach szczegółowych geometria dachów nie dotyczy geometrii dachów budynków pomocniczych dobudowanych do budynków o funkcji podstawowej.

11. Dopuszcza się następującą kolorystykę:

- 1) elewacji - kolory ścian budynków w odcieniach kolorów: brązowego, piaskowego, kremowego, żółtego, białego i szarego, na elewacjach dopuszcza się użycie cegły i drewna (oraz materiałów cegło- i drewnopodobnych);
- 2) pokrycia dachu – kolory dachów w odcieniach kolorów czarnego, antracytu, czerwonego lub ceglanego.

12. Dopuszcza się prowadzenie podziałów geodezyjnych po granicach terenów elementarnych.

13. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni innej niż minimalna określona w przepisach szczegółowych:

- 1) w celu koniecznego powiększenia działek sąsiednich tj. poprawy funkcjonalności działek sąsiednich, regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, uregulowania stanów prawnych, poszerzenia dróg;
- 2) pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) w celu wydzielenia dojazdu do nowo wydzielanych działek budowlanych.

§ 7. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziałów nieruchomości

1. Nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości.

2. Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu

1. Zakazuje się podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także mogących wpłynąć negatywnie na gatunki dla ochrony których został wyznaczony sąsiadujący obszar Natura 2000.

2. Obowiązuje zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, grzybów, zwierząt oraz siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

3. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi za wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej.

4. Zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia prac mogących pogorszyć stosunki wodne na działkach sąsiednich.

5. Użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodnogruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczanej funkcji.

6. W celu ochrony wód podziemnych zakazuje się gromadzenia i przechowywania paliw, smarów i innych substancji mogących negatywnie wpłynąć na ich czystość, a w miejscach wymiany smarów i uzupełniania paliw nakazuje się uszczelnienie podłoża.

7. Zakazuje się działań i użytkowania terenów, które mogą doprowadzić do jego degradacji w tym: wysypywania gruzu, składowania nieczystości i odpadów (poza miejscami do tego przeznaczonymi). Zakaz składowania odpadów niebezpiecznych.

8. Uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością, a powodowane przez hałas, odory, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności o ochronie środowiska.

9. Prace ziemne prowadzone w pobliżu i bezpośrednio przy drzewach, które nie są przeznaczone do wycinki, należy wykonać w sposób niepowodujący zagrożeń dla systemu korzeniowego oraz dla pni drzew.

10. Ustala się zachowanie w jak najwyższym stopniu istniejącego zadrzewienia z możliwością wycinki niezbędnych drzew dla celów sanitarnych. Dopuszcza się również niezbędną wycinkę drzew, jeżeli jest to spowodowane potrzebą realizacji sieci infrastruktury technicznej i komunikacji oraz w zakresie niezbędnym dla realizacji zabudowy zgodnej z przeznaczeniem.

11. Niezbędną dla przeprowadzenia inwestycji wycinkę drzew prowadzić w przypadkach określonych w przepisach odrębnych, poza okresem lęgowym ptaków.

12. Do kształtowania zieleni nie wprowadzać roślin z gatunków uznanych za inwazyjne.

13. W zakresie ochrony przed hałasem przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku - dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) „RM” - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) „US” - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) „MN” - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) „MN,U” - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej :

1. W granicach obszaru objętego planem miejscowym, na terenie RM.1 zlokalizowany jest budynek o wartościach zabytkowych objęty ochroną ustaleniami planu, oznaczony na rysunku planu miejscowego. Ustala się dla niego:

- 1) obowiązuje utrzymanie istniejącej kompozycji obiektu, w tym gabarytów wysokościowych, formy dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego, formy historycznej stolarki;
- 2) zakazuje się zmiany liczby, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych;
- 3) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami szachulcowymi, deskowanymi, kamiennymi i z cegły;
- 4) utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny, dopuszcza się ocieplenie elewacji budynku pod warunkiem powtórzenia detalu wystroju zachowanego i odtworzenia wg. dokumentacji archiwalnej
- 5) zakaz nadbudowy budynku;
- 6) dopuszcza się rozbudowę budynku wyłącznie od strony zaplecza działki oraz strony nieekspozowanej z dróg;
- 7) zakaz montowania na elewacjach i połaciach frontowych oraz ekspozowanych bocznych budynków urządzeń fotowoltaicznych, urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjnych, spalinowych, kabli oraz rur;
- 8) dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych na połaci dachowej wyłącznie od strony nieekspozowanej z dróg;
- 9) dopuszcza się likwidację chronionego obiektu wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego opinią techniczną; przed uzyskaniem zgody na rozbiórkę, właściciel zobowiązany jest wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną budynku przeznaczonego do rozbiórki i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków.

2. Część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ochronie podlega:
 - a) rozplanowanie i przekroje dróg i ulic;
 - b) historycznie ukształtowane działki siedliskowej, ze szczególnym uwzględnieniem szerokości frontów poszczególnych parceli;
 - c) rozplanowanie zabudowy poszczególnych zagród i charakterystycznego usytuowania domu mieszkalnego oraz budynków gospodarczych (linie zabudowy);
 - d) architektoniczna forma zabudowy mieszkalnej i gospodarczej (istniejącej i uzupełniającej): gabaryty, kształty dachów, zasadnicza kompozycja elewacji, tradycyjnie stosowany materiał budowlany;
 - e) zieleni komponowana (obsadzenie ulic, starodrzew w obrębie siedlisk) – układ i skład gatunkowy;
 - f) mała architektura (ogrodzenia, kapliczki przydrożne, latarnie i in.).
- 2) warunki ochrony:
 - a) utrzymanie konserwacja i rewaloryzacja zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego;
 - b) rewaloryzacja i modernizacja obiektów o wartościach kulturowych;
 - c) docelowe usunięcie lub przebudowa obiektów dysharmonizujących i kolidujących z historycznym układem i lokalną architekturą;

- d) nową zabudowę kształtować na zasadzie nawiązania do historycznej tradycji budowlanej miejscowości i regionu w zakresie: usytuowania, gabarytów, proporcji budynków, szerokości elewacji frontowej wynikającej z kontekstu historycznej zabudowy, kształtu dachu, detalu architektonicznego, tradycyjnych materiałów budowlanych (kamień, cegła, drewno, tynk, matowa dachówka ceramiczna w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej i brązu) i kolorystyki (tynk w kolorze białym, beżowym, écru);
- e) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczo-garażowej wyłącznie na zapleczu działki;
- f) zakaz montowania na elewacjach frontowych budynków urządzeń fotowoltaicznych, urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjnych, spalinowych, kabli oraz rur;
- g) dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych na połaci dachowej wyłącznie od strony nieeksploatowanej z dróg;
- h) zakaz lokalizacji wolnostojących kominów, wież telefonii komórkowej i wież radiowych.

§ 10. Ustalenie dotyczące terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1. Na obszarze objętym planem nie występują strefy ochronne ujęć wód podziemnych, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe.

2. Dla obiektów o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t. obowiązuje przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszenie do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego urządzania i użytkowania terenów – w granicach obszaru objętego sporządzeniem planu miejscowego nie ustala się sposobów oraz terminów tymczasowego urządzania i użytkowania terenów.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego

1. Ustala się dostępność komunikacyjną terenu opracowania planu miejscowego poprzez istniejące drogi publiczne i drogi wewnętrzne powiązane z układem dróg w gminie i regionie.

2. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia, położona poza granicami obszaru opracowania planu miejscowego, droga powiatowa 1071Z.

3. Ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania samochodów:

- a) dla zabudowy usługowej - na każde rozpoczęte 75 m² powierzchni użytkowej minimum 2 miejsca;
- b) dla zabudowy usług publicznych – minimum 1 miejsce na każdych 3 zatrudnionych;
- c) dla terenów sportu i rekreacji – minimum 2 miejsca;
- d) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych minimum 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny.

4. Ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 5 – 20,
- b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 21 – 100,
- c) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych, jeżeli ta liczba przekracza 100;

5. Sposób realizacji miejsc do parkowania – w granicach terenu objętego wymogiem lokalizacji miejsc do parkowania.

6. W przypadku zabudowy mieszkaniowej do wymaganej liczby miejsc do parkowania wlicza się stanowiska zlokalizowane w garażach.

7. W przypadku istniejącej zabudowy objętej przebudową, rozbudową, nadbudową, a także zmianą sposobu użytkowania istniejących obiektów na terenie planu, która może powodować zwiększenie zapotrzebowania na miejsca postojowe powyższe wskaźniki mogą zostać zmniejszone o maksymalnie 50%.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

1. Dopuszcza się likwidację, przebudowę, budowę, rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury technicznej oraz wprowadzenia rozwiązań zamiennych, pod warunkiem, że wprowadzone zmiany nie spowodują pogorszenia działania istniejącej i projektowanej sieci oraz zapewnią właściwą, zgodną z ustaleniami planu obsługę terenu elementarnego.

2. Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej lokalizować w pasach drogowych dróg.

3. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej zgodnie z ust. 2 dopuszcza się lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, o ile określone w przepisach szczegółowych przeznaczenie terenu oraz możliwości jego zabudowy, zostaną zachowane.

4. Dopuszcza się przebudowę i modernizację oraz zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi).

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie obszarów objętych planem z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej przy zachowaniu parametrów niezbędnych do prawidłowej i bezawaryjnej obsługi lub przyłączenie do innego projektowanego przyłącza lub sieci realizowanych dla potrzeb inwestycji;
- 2) sieci wodociągowe nakazuje się prowadzić przewodami o średnicy niezbędnej do prawidłowej obsługi terenu;
- 3) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się rozwiązania indywidualne;
- 4) dopuszcza się wykonanie indywidualnych ujęć wody dla celów obrony cywilnej lub ze względów technologicznych jako dodatkowe, awaryjne źródło zaopatrzenia;
- 5) zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zasad ppoż.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) ścieki nakazuje się odprowadzić poprzez sieć kanalizacyjną;
- 2) ustala się realizację projektowanych przewodów o średnicy niezbędnej do prawidłowej obsługi terenu;
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się realizację indywidualnych odbiorników ścieków – zbiorników przydomowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych systemem kanalizacji deszczowej poprzez budowę systemu kanalizacji deszczowej; do czasu realizacji sieci, odprowadzenie wód, powierzchniowo w grunt, poprzez studnie chłonne lub za pomocą innych rozwiązań zamiennych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się odprowadzenie wód powierzchniowo w grunt, poprzez studnie chłonne lub za pomocą innych rozwiązań zamiennych;
- 3) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych oraz regulacji ich zrzutu do odbiorników;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych niewymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do celów gospodarczych;
- 5) ilość wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do gruntu nie może przekraczać jego chłonności;
- 6) sieci kanalizacji deszczowej nakazuje się prowadzić przewodami o średnicy niezbędnej do prawidłowej obsługi terenu.

8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną ustala się z sieci średniego i niskiego napięcia oraz ze źródeł energii odnawialnej;
- 2) dopuszcza się zasilanie działek budowlanych poprzez stację transformatorową wolnostojącą, dobudowaną lub wbudowaną oraz stosowanie stacji kontenerowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w obrębie przeznaczeń terenów niewydzielonych w planie pod infrastrukturę techniczną;
- 4) dopuszczenie realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, przy czym zakazuje się rozbudowy i budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i nN na terenach przeznaczonych pod zabudowę budynkami - rozbudowa i budowa nowych sieci elektroenergetycznych wyłącznie jako linii kablowych.

9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) dopuszcza się wykorzystanie gazu do celów bytowych, grzewczych lub technologicznych poprzez budowę sieci gazowej;
- 2) sieci gazowe nakazuje się prowadzić przewodami o średnicy niezbędnej do prawidłowej obsługi terenu;
- 3) nakazuje się zachowanie stref kontrolowanych wzdłuż gazociągów o szerokościach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się indywidualne źródła zaopatrzenia w gaz;
- 5) dopuszcza się budowę lub rozbudowę sieci gazowej wraz infrastrukturą towarzyszącą w celu gazyfikacji obszaru;

6) w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się lokalizowanie i budowę nowych sieci gazowych.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła;
- 2) zakaz stosowania źródeł ciepła wykorzystujących paliwa powodujące ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza;
- 3) dopuszczenie realizacji systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu dostępności telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) podłączenie do sieci branżowej infrastruktury technicznej przy zachowaniu parametrów niezbędnych do prawidłowej i bezawaryjnej ich obsługi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 3) realizacja sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej i internetu;
- 4) zakaz prowadzenia napowietrznych sieci telekomunikacyjnych.

12. Ustalenia zasad gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów:

- 1) zakaz lokalizacji składowisk odpadów, wysypisk śmieci, wylewisk ścieków;
- 2) nakazuje się - wyznaczenie na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, dopuszcza się stosowanie zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów obsługujących więcej niż jedną działkę budowlaną.

§ 14. Stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono dla poszczególnych terenów w przepisach szczegółowych.

2. Dla nieruchomości przeznaczonych na realizację celu publicznego, przestrzeni publicznej oraz będących własnością Skarbu Państwa bądź jednostek samorządu terytorialnego, nie podejmuje się ustaleń przedmiotowej stawki.

3. Dla nieruchomości, dla których nie nastąpił wzrost wartości, nie podejmuje się ustaleń przedmiotowej stawki.

§ 15. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Przestrzeń publiczną w granicach planu stanowi teren US.1.

2. Nakazuje się dostosowanie terenu i projektowanej zabudowy do potrzeb osób niepełnosprawnych z ograniczeniami ruchowymi, a także lokalizowanie małej architektury w sposób umożliwiający przejazd wózka inwalidzkiego, w miejscach ogólnodostępnych stosowanie rozwiązań jednopoziomowych lub pochylni i wind, odpowiednie lokalizowanie miejsc postojowych dla niepełnosprawnych oraz stosowanie elementów orientacji dla osób niewidomych i niedowidzących.

§ 16. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w celu zapewnienia bezpieczeństwa oraz umożliwienia właściwej eksploatacji linii elektroenergetycznych, wyznacza się wzdłuż tras ich przebiegu strefę ochronną wolną od zabudowy:

- 1) strefa ochronna dla linii napowietrznych o napięciu 0,4 kV wynosi po 1,5 m po obu stronach linii licząc od osi linii;
- 2) strefa ochronna dla linii kablowych o napięciu 15 kV wynosi po 1,5 m po obu stronach linii licząc od osi linii;
- 3) strefa ochronna dla linii kablowych o napięciu 0,4 kV wynosi po 1,0 m po obu stronach linii licząc od osi linii;
- 4) oś symetrii strefy ochronnej wyznaczają słupy oraz linia kablowa;
- 5) dopuszcza się likwidację strefy ochronnej w przypadku likwidacji lub przeniesienia linii;
- 6) w strefie ochronnej:
 - a) obowiązuje zakaz nowej zabudowy kubaturowej;
 - b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, za wyjątkiem antenowych wież, masztów, itp.

Rozdział 3. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 17. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: „RM.1” o powierzchni ok. 0,5705 ha, „RM.2” o powierzchni ok. 0,0600 ha, „RM.3” o powierzchni ok. 0,2856 ha obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;
2. zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące i bliźniacze, budynki pomocnicze, budynki inwentarskie do 20DJP;
 - 2) budowle i urządzenia rolnicze;
 - 3) budynki pomocnicze oraz inwentarskie należy lokalizować na zapleczu działki, nie dotyczy istniejącej zabudowy;
3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 40%;
 - 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,05, maksymalna 0,6 (0,9 w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej);
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – RM.1 – 35% powierzchni działki, RM.2, RM.3 - 30% powierzchni działki;
 - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:

- budynek mieszkalny - od 6,0 m do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w stromym dachu), w przypadku dachów płaskich – wysokość do 8,0 m n.p.t.;
- budynki pomocnicze, budynku inwentarskie – maksymalnie do 8,0 m;
- budowle i urządzenia rolnicze – wysokość niezbędna dla realizacji prowadzonej działalności, lecz nie więcej niż 9,0 m;

b) geometria dachów – RM.1, RM.3 - symetryczne dachy dwuspadowe, dachy naczółkowe, RM.2 - symetryczne dachy dwuspadowe, dachy naczółkowe, dachy płaskie;

c) kąt nachylenia połaci dachowych dla dachów stromych – od 30° do 50°, dla budynków pomocniczych i inwentarskich - od 10° do 45°;

d) układ kalenicy - kalenica równoległa lub prostopadła do frontu działki;

e) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego:

a) RM.1 – 4,0 m od KDW.1, 6,0 m od drogi powiatowej na działce nr 55 leżącej poza granicami terenu opracowania planu;

b) RM.2 – odległość od granic terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) RM.3 - 6,0 m od drogi powiatowej na działce nr 45 oraz drogi wojewódzkiej na działce nr 36/1 leżących poza granicami terenu opracowania planu;

6) obowiązująca linia zabudowy – po obrysie budynku gospodarczego oraz stanowiąca jego przedłużenie, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego

4. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – RM.1 - 0,3 ha, RM.2, RM.3 – zakaz wtórnych podziałów;

5. zasady obsługi komunikacyjnej:

1) RM.1 – dostęp z drogi powiatowej na działce nr 55 oraz KDW.1;

2) RM.2 – dostęp zgodnie ze stanem istniejącym poprzez drogę projektowaną w planie miejscowym na sąsiadującym terenie;

3) RM.3 – dostęp z drogi powiatowej na działce nr 45 oraz drogi wojewódzkiej na działce nr 36/1;

6. ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) tereny RM.1 oraz RM.3 znajdują się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują przepisy §9, ust. 2;

2) w granicach terenu RM.1 znajduje się budynek o wartościach zabytkowych, oznaczony na rysunku planu miejscowego, podlegający ochronie na podstawie ustaleń planu, obowiązują przepisy §9, ust. 1;

7. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0,1%

§ 18. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem: „U.1” o powierzchni ok. 0,0344 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej;

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa usług publicznych – świetlica wiejska;
- 2) zabudowa usług handlu;
- 3) zakaz lokalizacji usług uciążliwych;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;

3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 10%;
- 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,05, maksymalna 0,4;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksymalnie do 6,0 m;
 - b) geometria dachów – dach płaski;

4. nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od drogi powiatowej na działce nr 45 oraz po obrysie istniejącego budynku;

5. zasady obsługi komunikacyjnej – dostęp z drogi powiatowej na działce nr 45;

6. ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują przepisy §9 ust. 2;

7. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z §14, ust. 2.

§ 19. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem: „US.1” o powierzchni ok. 0,2989 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren sportu i rekreacji;

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) boiska sportowe i rekreacyjne, terenowe urządzenia sportowe, place zabaw i miejsca odpoczynku i rekreacji wraz z szatniami i węzłem sanitarnym;
- 2) wyklucza się zabudowę inną niż związaną z uprawianiem sportu oraz korzystaniem z terenów rekreacyjnych;

3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 90%;
- 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,01, maksymalna 0,05;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki;
- 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksymalnie 6,0 m;
 - b) geometria dachów – dachy płaskie lub symetryczne dwuspadowe;

c) kąt nachylenia połaci dachowych (nie dotyczy dachów płaskich) – od 12° do 35°;

d) układ kalenicy – dowolny;

4. nieprzekraczalna linia zabudowy – 4,0 m od drogi wewnętrznej na działce nr 57/33, 6,0 m od drogi powiatowej na działce nr 45;

5. zasady obsługi komunikacyjnej – dostęp z drogi powiatowej na działce nr 45;

6. ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują przepisy §9 ust. 2;

7. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z §14 ust. 2.

§ 20. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „MN,U.1” o powierzchni ok. 1,9480 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;

2. zasady zagospodarowania terenu:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki pomocnicze, budynki usługowe, budynki mieszkalno-usługowe;

2) usługi wielofunkcyjne (m.in. handlu, administracji, oświaty, biurowe, kultury, nauki, opieki zdrowotnej, sportu i rekreacji) i usługi publiczne;

3) maksymalna powierzchnia sprzedaży – do 200 m²;

4) zakaz lokalizacji usług uciążliwych;

3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 40%;

2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,05, maksymalna 0,6 (0,9 w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej);

3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki;

4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- budynek mieszkalny, budynek usługowy, budynek mieszkalno-usługowy - do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy;

- budynki pomocnicze – maksymalnie do 7,5 m;

b) geometria dachów – dachy dwuspadowe, naczółkowe;

c) kąt nachylenia połaci dachowych – od 25° do 45°;

d) układ kalenicy - kalenica równoległa lub prostopadła do frontu działki;

e) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – 8,0 m od drogi powiatowej na działce nr 55, 13,5 m od KDW.1;

4. zasady obsługi komunikacyjnej – dostęp z drogi powiatowej na działce nr 55 oraz KDW.1;

5. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - część terenu znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują przepisy §9 ust. 2;

6. ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) w granicach terenu znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, egzemplarze cennego drzewostanu (o obwodzie pnia na wysokości 1,3 m nad poziomem terenu powyżej 100 cm) – które nakazuje się zachować; dopuszcza się wycinkę jedynie ze względów sanitarnych lub bezpieczeństwa;
- 2) w granicach terenu znajduje się pomnik przyrody ożywionej „Mały” (dąb szypułkowy - *Quercus robur*) w stosunku do którego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z uchwały nr V/33/99 Rady Gminy w Brzeźnie z dnia 4 marca 1999 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody o nazwach: "MAŁY", "GRUBY", "WYSOKI" i "WIELKA".

7. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z §14 ust. 2.

§ 21. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „MN.1” o powierzchni ok. 0,0472 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne bliźniacze, budynki pomocnicze;
 - 2) zakaz lokalizacji usług uciążliwych;
3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 30%;
 - 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,05, maksymalna 0,7 (1,0 w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej);
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki;
 - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynek mieszkalny - do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy;
 - budynki pomocnicze – maksymalnie do 6,0 m;
 - b) geometria dachów – dachy dwuspadowe, naczółkowe;
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych – od 25° do 45°;
 - d) układ kalenicy - kalenica równoległa lub prostopadła do frontu działki;
 - e) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej;
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – 6,0 m od drogi powiatowej na działce nr 55 oraz po obrysie istniejących budynków;
4. zasady obsługi komunikacyjnej – dostęp z drogi powiatowej na działce nr 55;

5. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - część terenu znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują przepisy §9 ust. 2;

6. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0,1%.

§ 22. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „KDW.1” o powierzchni ok. 0,0901 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren dróg wewnętrznych;

2. zasady zagospodarowania terenu:

1) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających;

2) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu miejscowego;

3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury oraz wyposażenia drogowego (m.in. chodników, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych, zatok postojowych, miejsc postojowych dla samochodów), urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej i izolacyjnej;

3. zasady obsługi komunikacyjnej – połączenie z systemem drogowym poza granicami planu – dz. nr 55;

4. ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują przepisy §9 ust. 2;

5. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z §14, ust. 2.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brzeźno.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady
Gminy

Andrzej Janas