

**Uchwała Nr XLIII/260//2023**  
**Rady Gminy Brzeżno z dnia 30 marca 2023r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**gminy Brzeżno w części obrębu ewidencyjnego Więclaw**

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 ze zm.) uchwala się, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1**  
**PRZEPISY WSTĘPNE**

- §1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIV/81/2019 z dnia 18 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeżno w części obrębu ewidencyjnego Więclaw 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 w Brzeżnie z dnia 28 kwietnia 2022 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeżno w części obrębu ewidencyjnego Więclaw, zwany dalej „planem” lub „planem miejscowym”.
2. Ustalenia planu obejmują obszar o sumarycznej powierzchni ok. 37,2464 ha.
3. Przedmiotem planu jest określenie sposobu zagospodarowania terenu przeznaczonego m.in. na realizację: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usług, usług turystyki, terenów produkcji energii.

**§2. Załącznikami do uchwały są:**

- 1) rysunek planu miejscowego w obrębie Więclaw w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rysunek planu miejscowego w obrębie Więclaw w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rysunek planu miejscowego w obrębie Więclaw w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 3;
- 4) rysunek planu miejscowego w obrębie Więclaw w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 4;
- 5) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeżno stanowiący załącznik nr 5;
- 6) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 6;

- 7) 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 7;
- 8) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 8.

**§3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest użyte określenie:**

1. **budowle i urządzenia technologiczne** – należy przez to rozumieć budowle, urządzenia i obiekty techniczne niezbędne dla prowadzenia działalności związanej z produkcją oraz magazynowaniem energii;
2. **budowle i urządzenia rolnicze** – należy przez to rozumieć budowle, urządzenia i obiekty techniczne niezbędne dla prowadzenia działalności gospodarczej (m.in. silosy, suwnice, kominy itp.);
3. **budynek pomocniczy** - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garaż lub budynek gospodarczo-garażowy;
4. **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni;
5. **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.
6. **farma fotowoltaiczna, elektrownia fotowoltaiczna** – należy przez to rozumieć połączone i współpracujące ze sobą panele fotowoltaiczne stanowiące wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi i infrastrukturą techniczną, zespół techniczny służący do produkcji energii elektrycznej;
7. **front działki** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
8. **kalenica równoległa, kalenica prostopadła** – należy przez to rozumieć położenie głównej kalenicy budynku, dopuszcza się odchylenie  $\pm 5^\circ$ ;
9. **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
10. **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;

11. **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą 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);
12. **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek terenu biologicznie czynnego (w rozumieniu rozporządzenia Ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) do powierzchni działki budowlanej;
13. **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;
14. **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;
15. **zabudowa zagrodowa** – należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych.

## 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) pas ochronny napowietrznej linii elektroenergetycznej;
  - 6) strefa "W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
  - 7) lokalizacja wjazdu na drogę wewnętrzną KDW.2.

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

**§5. Ustala się następujące przeznaczenie poszczególnych terenów elementarnych:**

- 1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) ML - teren zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 3) RM - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 4) U - teren zabudowy usługowej - stacja paliw;
- 5) UT – teren zabudowy usług turystyki;
- 6) R/EF – teren rolniczy z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej;
- 7) EF - teren produkcji energii – elektrownia fotowoltaiczna;
- 8) R - teren rolniczy;
- 9) US – teren sportu i rekreacji;
- 10) ZL – teren lasów;
- 11) ZLe – teren zadrzewień;
- 12) KDW - teren drogi wewnętrznej.

**§6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład 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. Ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których dopuszcza się możliwość kształtowania wysokości w sposób zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Na poszczególnych terenach elementarnych dopuszcza się lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc postojowych, placów i zieleni przy zachowaniu przepisów odrębnych.
5. W dachach stromych dopuszcza się lokalizację okien połaciowych, lukarn, połaci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, tarasami, wejściami i wykuszami.
6. Określona w ustaleniach szczegółowych geometria dachów nie dotyczy geometrii dachów budynków pomocniczych dobudowanych do budynków o funkcji podstawowej.
7. 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.
8. Dopuszcza się prowadzenie podziałów geodezyjnych po granicach terenów elementarnych.

9. 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. Część obszaru opracowania planu miejscowego znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 „Ostoja Drawska” PLB320019. Realizacja inwestycji musi uwzględniać zasady zagospodarowania oraz zakazy i nakazy określone w przepisach odrębnych, w szczególności o ochronie przyrody.
2. 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 obszar Natura 2000.
3. Obowiązuje zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, grzybów, zwierząt oraz siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.
4. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć:
  - 1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych ustaleniami planu oraz sieci infrastruktury technicznej.
5. Zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia prac mogących pogorszyć stosunki wodne na działkach sąsiednich.
6. 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 dopuszczonej funkcji.
7. W celu ochrony wód podziemnych, w miejscach gromadzenia i przechowywania paliw, smarów i innych substancji mogących negatywnie wpłynąć na ich czystość, nakazuje się uszczelnienie podłoża.

8. 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.
9. Uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością, a powodowane przez hałas, odory, wibracje i promieniowanie elektroenergetyczne, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności o ochronie środowiska.
10. 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.
11. 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 ustalonym w planie.
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) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
  - 3) UT, ML, US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
14. Strefa ochronna, związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od ogniw fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy powyżej 500 kW nie może wykroczać poza granice terenów: EF.1 oraz R/EF.1.

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

1. Na obszarze objętym sporządzeniem planu brak jest obszarów i obiektów wpisanych do Ewidencji Zabytków.
2. Na obszarze objętym sporządzeniem planu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne zewidencjonowane jako:
  - 1) Więclaw, stan. 4, AZP 25-17/67;
  - 2) Więclaw, stan. 5, AZP 25-17/68;
  - 3) Więclaw, stan. 6, AZP 25-17/69.
3. W obszarze opracowania zgodnie z rysunkiem planu ustanawia się strefę „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac

ziemnych. Strefa „WIII” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej. Obowiązuje:

- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

**§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.

**§11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego urządzania i użytkowania terenów:**

1. 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. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem drogowym zapewnia droga wojewódzka nr 162, znajdująca się poza granicami obszaru opracowania planu.
2. Ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania samochodów:
  - a) dla U – minimum 5 miejsc;
  - b) dla UT – minimum 1 miejsce na każdy pokój hotelowy;
  - c) dla US.1 – minimum 2 miejsca, dla US.2 nie ustala się;
  - d) dla MN, RM - minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
  - e) dla ML - minimum 1 miejsce na każdy budynek;
  - f) dla EF, R/EF – minimum 1 miejsce;
3. 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;
4. Sposób realizacji miejsc do parkowania – w granicach terenu objętego wymogiem lokalizacji miejsc do parkowania.
5. W przypadku zabudowy mieszkaniowej do wymaganej liczby miejsc do parkowania wlicza się stanowiska zlokalizowane w garażach.

6. 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. 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 ochrony ppoż.
5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków komunalnych 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.

6. 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 i zagrodowej 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.
7. 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 zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się zasilanie działek budowlanych poprzez stacje transformatorowe wolnostojące, dobudowane lub wbudowane oraz stosowanie stacji kontenerowych;
  - 3) dopuszczenie realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia.
8. 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) zaopatrzenie w gaz z projektowanej lub istniejącej sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia lub ze źródeł indywidualnych;
  - 3) nakazuje się zachowanie stref kontrolowanych wzdłuż gazociągów o szerokościach zgodnych z przepisami odrębnymi
  - 4) dopuszcza się budowę lub rozbudowę sieci gazowej wraz infrastrukturą towarzyszącą w celu gazyfikacji obszaru;

- 5) w strefie kontrolowanej gazociągów dopuszcza się lokalizowanie i budowę nowych sieci gazowych.
9. 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.
10. 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.
11. Ustalenia zasad gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów:
  - 1) gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz innymi przepisami obowiązującymi na terenie gminy;
  - 2) zakaz lokalizacji składowisk odpadów, wysypisk śmieci, wylewisk ścieków;
  - 3) nakazuje się - wyznaczenie na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, 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. W granicach obszaru objętego sporządzeniem planu miejscowego nie występują tereny i przestrzeni publicznych.

**§16. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1. W celu zapewnienia bezpieczeństwa oraz umożliwienia właściwej eksploatacji napowietrznych linii elektroenergetycznych, wyznacza się wzdłuż tras ich przebiegu pas ochronny wolny od zabudowy:
  - 1) pas ochronny dla linii napowietrznych o napięciu 15kV wynosi po 7,5 m po obu stronach linii licząc od osi linii;
  - 2) pas ochronny dla linii napowietrznych o napięciu 0,4kV wynosi po 1,5 m po obu stronach linii licząc od osi linii;
  - 3) oś symetrii pasa technicznego wyznaczają słupy;
  - 4) dopuszcza się likwidację strefy ochronnej w przypadku likwidacji linii napowietrznej;
  - 5) 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 terenu elementarnego oznaczonego symbolem „U.1” o powierzchni ok. 1,0737 ha (załącznik nr 1) obowiązują następujące ustalenia:**

1. przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej – stacja paliw;
2. zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) stacje paliw i dystrybucji gazów wraz z dopuszczalną lokalizacją stacji obsługi pojazdów, myjnią pojazdów oraz innymi obiektami technicznej obsługi motoryzacji;
  - 2) budynki usługowe oraz biurowe związane z prowadzoną działalnością związaną z lokalizacją stacji paliw;
3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;
  - 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,05, maksymalna 0,7 (0,8 w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej);
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni terenu;
  - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy - do 10,0 m od poziomu terenu;
    - b) geometria dachów – dachy płaskie, symetryczne dachy dwuspadowe;
    - c) kąt nachylenia połaci dachowych – do 35°;
    - d) układ kalenicy – dowolny;

- e) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – 6,0 m od drogi na działce nr 255, 20,0 m drogi wojewódzkiej nr 162 znajdującej się na działce nr 262/7;
- 4. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej — 0,3 ha;
- 5. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez drogę wojewódzką nr 162 oraz drogę na działce nr 255 znajdujące się poza granicami obszaru opracowania;
- 6. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - przez teren przebiega sieć gazowa średniego ciśnienia oraz strefy kontrolowane z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania; w granicach strefy kontrolowanej obowiązują przepisy odrębne z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 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 „R.1” o powierzchni ok. 1,0450 ha (załącznik nr 1) obowiązują następujące ustalenia:**

- 1. przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2. zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) tereny rolnicze – m.in. grunty orne, łąki, pastwiska, zadrzewienie i zakrzewienia śródpolne, oczka wodne;
  - 2) drogi transportu rolnego;
  - 3) urządzenia wodne i melioracyjne kształtujące i regulujące stosunki wodne;
  - 4) zakazuje się lokalizacji budynków oraz budowli kubaturowych;
- 3. zasady obsługi komunikacyjnej - dostępność z terenów przyległych;
- 4. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z §14 ust. 3.

**§19. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „ZL.1” o powierzchni ok. 0,5352 ha (załącznik nr 1) obowiązują następujące ustalenia:**

- 1. przeznaczenie terenu – teren lasów;
- 2. zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;
  - 2) zakaz zabudowy kubaturowej;
  - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów;

3. zasady obsługi komunikacyjnej - dostępność z terenów przyległych;
4. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z §14, ust. 3.

**§20. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „RM.1” o powierzchni ok. 0,2308 ha (załącznik nr 2) obowiązują następujące ustalenia:**

1. przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;
2. zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki pomocnicze, budynki inwentarskie do 20DJP;
  - 2) budowle i urządzenia rolnicze;
3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%;
  - 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,05, maksymalna 0,6 (0,75 w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej);
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki;
  - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy:
      - budynek mieszkalny - od 7,0 m do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w stromym dachu);
      - budynki pomocnicze, budynku inwentarskie – maksymalnie do 9,0 m;
      - budowle i urządzenia rolnicze – wysokość niezbędna dla realizacji prowadzonej działalności, lecz nie więcej niż 12,0 m;
    - b) geometria dachów – symetryczne dachy dwuspadowe;
    - c) kąt nachylenia połaci dachowych – od 30° do 45°, dla budynków pomocniczych i inwentarskich - od 10° do 45°;
    - d) układ kalenicy:
      - budynek mieszkalny - kalenica równoległa do frontu działki;
      - budynki pomocnicze i inwentarskie - kalenica równoległa lub prostopadła do frontu działki;
    - e) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej;
  - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – 16,0 m od drogi wojewódzkiej nr 162 znajdującej się na działce nr 262/1;
4. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez drogę wojewódzką nr 162 znajdującą się poza granicami obszaru opracowania;

5. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - przez teren przebiega pas ochronny napowietrznej sieci elektroenergetycznej – obowiązują ustalenia §16 ust. 1;
6. ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu - teren położony jest w granicach obszaru Natura 2000 "Ostoja Drawska" PLB320019, obowiązują w nim przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
7. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z §14, ust. 3.

**§21. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami „ML.1” o powierzchni ok. 0,2743 ha oraz „ML.2” o powierzchni ok. 0,8941 ha (załącznik nr 2) obowiązują następujące ustalenia:**

1. przeznaczenie terenu – teren zabudowy rekreacji indywidualnej;
2. zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) wolnostojące budynki rekreacji indywidualnej, budynki pomocnicze;
  - 2) budynki pomocnicze należy lokalizować w głębi działki, za budynkiem rekreacji indywidualnej;
3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 65%;
  - 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,05, maksymalna - 0,4;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki;
  - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy:
      - budynek rekreacji indywidualnej - do 7,5 m od poziomu terenu do kalenicy;
      - budynki pomocnicze – maksymalnie do 6,0 m;
    - b) geometria dachów – symetryczne dachy dwuspadowe;
    - c) kąt nachylenia połaci dachowych – od 25° do 45°, dla budynków pomocniczych - od 25° do 35°;
    - d) układ kalenicy:
      - budynek rekreacji indywidualnej - kalenica równoległa do frontu działki;
      - budynki pomocnicze - kalenica równoległa lub prostopadła do frontu działki;
  - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – 16,0 m od drogi wojewódzkiej nr 162 znajdującej się działce nr 262/1;
4. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej — ML.1 – 0,12 ha, ML.2 - 0,15 ha;
5. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez drogę wojewódzką nr 162 znajdującą się poza granicami obszaru opracowania;

6. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - przez teren ML.2 przebiega pas ochronny napowietrznej sieci elektroenergetycznej – obowiązują ustalenia §16 ust. 1;
7. ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu - tereny położony są w granicach obszaru Natura 2000 "Ostoja Drawska" PLB320019, obowiązują w nich przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
8. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z §14, ust. 2.

**§22. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „R.2” o powierzchni ok. 4,7781 ha (załącznik nr 2) obowiązują następujące ustalenia:**

1. przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
2. zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) tereny rolnicze – m.in. grunty orne, łąki, pastwiska, zadrzewienie i zakrzewienia śródpolne, oczka wodne;
  - 2) drogi transportu rolnego;
  - 3) urządzenia wodne i melioracyjne kształtujące i regulujące stosunki wodne;
  - 4) zakazuje się lokalizacji budynków oraz budowli kubaturowych;
3. zasady obsługi komunikacyjnej - poprzez drogę wojewódzką nr 162 znajdującą się poza granicami obszaru opracowania;
4. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - przez teren przebiega pas ochronny napowietrznej sieci elektroenergetycznej – obowiązują ustalenia §16 ust. 1;
5. ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu - teren położony jest w granicach obszaru Natura 2000 "Ostoja Drawska" PLB320019, obowiązują w nim przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
6. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z §14 ust. 3.

**§23. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „ZLe.1” o powierzchni ok. 2,9109 ha (załącznik nr 2) obowiązują następujące ustalenia:**

1. przeznaczenie terenu – teren zadrzewień;
2. zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) zadrzewienia i zakrzaczenia, użytki rolne;
  - 2) zakaz lokalizacji budynków;
  - 3) dopuszcza się lokalizację ścieżek dla pieszych i rowerów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

3. zasady obsługi komunikacyjnej - dostępność z terenów przyległych;
4. ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu - teren położony jest w granicach obszaru Natura 2000 "Ostoja Drawska" PLB320019, obowiązują w nim przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
5. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z §14, ust. 3.

**§24. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem: „EF.1” o powierzchni ok. 4,0675 ha (załącznik nr 3) obowiązują następujące ustalenia:**

1. przeznaczenie terenu – teren produkcji energii – elektrownia fotowoltaiczna;
2. zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) instalacje, urządzenia i obiekty związane z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW – farmy fotowoltaiczne;
  - 2) budowle i urządzenia technologiczne związane z prowadzoną działalnością – m.in. magazyny energii, stacje transformatorowe;
3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;
  - 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,05, maksymalna 0,6;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (łącznie z powierzchnią pod panelami fotowoltaicznymi) – 60% powierzchni terenu;
  - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy – do 5,0 m;
    - b) geometria dachów – dachy płaskie;
  - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – 16,0 m od drogi wojewódzkiej nr 162 na działce nr 262/1, 20,0 m od granicy lasu na działce nr 684;
4. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej — 0,5 ha;
5. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez drogę wojewódzką nr 162 znajdującą się poza granicami obszaru opracowania;
6. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

**§25. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: „MN.1” o powierzchni ok. 0,5855 ha, „MN.2” o powierzchni ok. 0,4856 ha oraz „MN.3” o powierzchni ok. 0,6698 ha (załącznik nr 4) obowiązują następujące ustalenia:**

1. przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące i bliźniacze, budynki pomocnicze;
- 2) budynki pomocnicze należy lokalizować w głębi działki, za budynkiem mieszkalnym;
3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50%;
  - 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,05, maksymalna 0,6 (0,75 w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej);
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki;
  - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy:
      - budynek mieszkalny - od 7,0 m do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w stromym dachu);
      - budynki pomocnicze – maksymalnie do 6,5 m;
    - b) geometria dachów – symetryczne dachy dwuspadowe;
    - c) kąt nachylenia połaci dachowych – od 35° do 45°, dla budynków pomocniczych - od 25° do 45°;
    - d) układ kalenicy:
      - budynek mieszkalny – kalenica równoległa do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi wojewódzkiej;
      - budynki pomocnicze - kalenica równoległa lub prostopadła do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
    - e) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej;
4. nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – 3,5 m oraz 8,0 m od KDW.2, 4,0 m od KDW.1, 16,0 m od drogi wojewódzkiej nr 162 na działce nr 262/1;
5. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej — 0,15 ha;
6. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez KDW.1 oraz KDW.2;
7. ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – tereny MN.1 oraz MN.2 położone są w granicach strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia §9 ust. 3;
8. ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu - tereny położone są w granicach obszaru Natura 2000 "Ostoja Drawska" PLB320019, obowiązują w nich przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
9. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

**§26. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: „UT.1” o powierzchni ok. 1,2174 ha, „UT.2” o powierzchni ok. 0,2850 ha (załącznik nr 4), obowiązują następujące ustalenia:**

1. przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług turystyki;
2. zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) hotele, motele, pensjonaty, schroniska turystyczne, inne obiekty noclegowe;
  - 2) boiska sportowe i rekreacyjne, terenowe urządzenia sportowe, plaże, place zabaw i miejsca odpoczynku i rekreacji, szatnie i węzeł sanitarny;
  - 3) dopuszcza się realizację wiat, altan, dojść i dojazdów, ścieżek pieszych i rowerowych, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej i izolacyjnej;
  - 4) dopuszcza się realizację zabudowy rekreacji indywidualnej;
3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50%;
  - 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,01, maksymalna 1,2 (dla zabudowy rekreacji indywidualnej – do 0,4);
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki;
  - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy:
      - zabudowa usług turystyki - do 13,0 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
      - budynki pomocnicze – maksymalnie do 6,0 m;
      - budynki rekreacji indywidualnej – maksymalnie do 7,5 m;
    - b) geometria dachów – dachy płaskie lub symetryczne dwuspadowe;
    - c) kąt nachylenia połaci dachowych dla dachów stromych – 15°-35°;
    - d) układ kalenicy – dowolny;
  - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego –6,0 m od KDW.3, 16,0 m od drogi wojewódzkiej nr 162 na działce nr 262/1;
4. zasady obsługi komunikacyjnej –poprzez KDW.3;
5. ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu - tereny położony są w granicach obszaru Natura 2000 "Ostoja Drawska" PLB320019, obowiązują w nich przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
6. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

**§27. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: „R.3” o powierzchni ok. 9,1311 ha, „R.4” o powierzchni ok. 3,5513 ha(załącznik nr 4), obowiązują następujące ustalenia:**

1. przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) tereny rolnicze – m.in. grunty orne, łąki, pastwiska, zadrzewienie i zakrzewienia śródpolne, oczka wodne;
  - 2) drogi transportu rolnego, dojścia, dojazdy, ciągi pieszo-rowerowe, szlaki turystyczne;
  - 3) urządzenia wodne i melioracyjne kształtujące i regulujące stosunki wodne;
  - 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
  - 5) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyjątkiem zabudowy służącej hodowli, obsłudze i produkcji rolniczej, sadowniczej, ogrodniczej z dopuszczeniem zabudowy szklarniowej, z wyłączeniem zabudowy siedliskowej i inwentarskiej;
3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki;
  - 2) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - a) geometria dachów – dachy płaskie, dwu- i wielospadowe;
    - b) kąt nachylenia połaci dachowych dachów stromych – od 15° do 35°;
    - c) układ kalenicy – dowolny;
    - d) wysokość zabudowy:
      - budynki – do 6,0 m;
      - budowle i urządzenia rolnicze – wysokość niezbędna dla realizacji prowadzonej działalności, lecz nie więcej niż 10,0 m;
  - 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 90%;
4. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - przez teren R.3 przebiega pas ochronny napowietrznej sieci elektroenergetycznej – obowiązują ustalenia §16 ust. 1;
5. ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – tereny położone są w granicach strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia §9 ust. 3;
6. ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu - tereny położone są w granicach obszaru Natura 2000 "Ostoja Drawska" PLB320019, obowiązują w nich przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
7. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0,1%.

**§28. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem: „R/EF.1” o powierzchni ok. 2,2479 ha (załącznik nr 4) obowiązują następujące ustalenia:**

1. przeznaczenie terenu – teren rolniczy z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej;
2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) tereny rolnicze – m.in. grunty orne, łąki, pastwiska, zadrzewienie i zakrzewienia śródpolne, oczka wodne;
  - 2) drogi transportu rolnego, dojścia, dojazdy;
  - 3) urządzenia wodne i melioracyjne kształtujące i regulujące stosunki wodne;
  - 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
  - 5) zakaz zabudowy budynkami;
  - 6) instalacje, urządzenia i obiekty związane z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW – farmy fotowoltaiczne;
  - 7) budowle i urządzenia technologiczne związane z prowadzoną działalnością – m.in. magazyny energii, stacje transformatorowe;
3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%;
  - 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,05, maksymalna 0,5;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy(łącznie z powierzchnią pod panelami fotowoltaicznymi)– 60% powierzchni terenu;
  - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy – do 5,0 m;
    - b) geometria dachów – dachy płaskie;
  - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – 6,0 m od KDW.1;
4. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej — 0,3 ha;
5. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez KDW.1;
6. ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu - teren położony jest w granicach obszaru Natura 2000 "Ostoja Drawska" PLB320019, obowiązują w nim przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
7. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

**§29. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „US.1” o powierzchni ok. 0,6784 ha (załącznik nr 4), obowiązują następujące ustalenia:**

1. przeznaczenie terenu – teren sportu i rekreacji;
2. zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) boiska sportowe i rekreacyjne, terenowe urządzenia sportowe, plaże, place zabaw i miejsca odpoczynku i rekreacji wraz z szatniami i węzłem sanitarnym;
  - 2) wyklucza się zabudowę inną niż związaną z uprawianiem sportów oraz korzystaniem z terenów rekreacyjnych;

- 3) dopuszcza się realizację dojazdów, ścieżek pieszych i rowerowych, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej i izolacyjnej;
3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 80%;
  - 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,01, maksymalna 0,1;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% 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) – do 35°;
    - d) układ kalenicy – dowolny;
  - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – 6,0 m od KDW.1 oraz po granicy pasa ochronnego od napowietrznej sieci elektroenergetycznej;
4. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez KDW.1;
5. ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu - teren położony jest w granicach obszaru Natura 2000 "Ostoja Drawska" PLB320019, obowiązują w nim przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
6. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - przez teren przebiega pas ochronny napowietrznej sieci elektroenergetycznej – obowiązują ustalenia §16 ust. 1;
7. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0,1%.

**§30. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „US.2” o powierzchni ok. 1,2633 ha (załącznik nr 4), obowiązują następujące ustalenia:**

1. przeznaczenie terenu – teren sportu i rekreacji;
2. zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) miejsca odpoczynku i rekreacji, terenowe urządzenia sportowe, plaże, pomosty;
  - 2) zakaz zabudowy budynkami;
  - 3) dopuszcza się realizację dojazdów, ścieżek pieszych i rowerowych, zieleni;
3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 95%;
4. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez KDW.1 i US.1;
5. ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – teren położony jest w

- granicach strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia §9 ust. 3;
6. ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu - teren położony jest w granicach obszaru Natura 2000 "Ostoja Drawska" PLB320019, obowiązują w nim przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
  7. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0,1%.

**§31. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „R.5” o powierzchni ok. 0,0510 ha (załącznik nr 4) obowiązują następujące ustalenia:**

1. przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
2. zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) tereny rolnicze – m.in. grunty orne, łąki, pastwiska, zadrzewienie i zakrzewienia śródpolne, oczka wodne;
  - 2) drogi transportu rolnego;
  - 3) urządzenia wodne i melioracyjne kształtujące i regulujące stosunki wodne;
  - 4) zakazuje się lokalizacji budynków oraz budowli kubaturowych;
3. zasady obsługi komunikacyjnej - dostępność z terenów przyległych;
4. ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu - teren położony jest w granicach obszaru Natura 2000 "Ostoja Drawska" PLB320019, obowiązują w nim przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
5. ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – teren położony jest w granicach strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia §9 ust. 3;
6. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z §14 ust. 3.

**§32. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „ZL.2” o powierzchni ok. 0,1744 ha (załącznik nr 4) obowiązują następujące ustalenia:**

1. przeznaczenie terenu – teren lasów;
2. zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi dot. lasów;
  - 2) zakaz zabudowy kubaturowej;
  - 3) dopuszcza się lokalizację ścieżek dla pieszych i rowerów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

3. zasady obsługi komunikacyjnej - dostępność z terenów przyległych;
4. ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu - teren położony jest w granicach obszaru Natura 2000 "Ostoja Drawska" PLB320019, obowiązują w nim przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
5. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z §14, ust. 3.

**§33. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „ZLe.2” o powierzchni ok. 0,3303 ha (załącznik nr 4) obowiązują następujące ustalenia:**

1. przeznaczenie terenu – teren zadrzewień;
2. zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) zadrzewienia i zakrzaczenia, użytki rolne;
  - 2) zakaz lokalizacji budynków;
  - 3) dopuszcza się lokalizację ścieżek dla pieszych i rowerów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
3. zasady obsługi komunikacyjnej - dostępność z terenów przyległych;
4. ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu - teren położony jest w granicach obszaru Natura 2000 "Ostoja Drawska" PLB320019, obowiązują w nim przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
5. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z §14, ust. 3.

**§34. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: „KDW.1” o powierzchni ok. 0,2866 ha, „KDW.2” o powierzchni ok. 0,2995 ha, „KDW.3” o powierzchni ok. 0,1797 ha (załącznik nr 4) obowiązują następujące ustalenia:**

1. przeznaczenie terenu – teren drogi wewnętrznej;
2. zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) 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. ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu – tereny położone są w granicach obszaru Natura 2000 "Ostoja Drawska" PLB320019, obowiązują w nim przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
4. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - przez teren KDW.3 przebiega pas ochronny napowietrznej sieci elektroenergetycznej – obowiązują ustalenia §16 ust. 1;

5. ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – teren KDW.2 położony jest w granicach strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia §9 ust. 3;
6. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z §14 ust. 3.

## **ROZDZIAŁ 4**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

- §35.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brzeźno.
- §36.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Janas