

Uchwała Nr XLIII/261/2023
Rady Gminy Brzeźno z dnia 30 marca 2023r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Brzeźno w części obrębu ewidencyjnego Rzepczyno

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.) uchwała się, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY WSTĘPNE

- §1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIV/79/2019 z dnia 18 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno w części obrębu ewidencyjnego Rzepczyno i po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno przyjętego uchwałą Nr XLI/174/2014 Rady Gminy Brzeźno z dnia 28 marca 2014 r., i zmienionego uchwałą Nr XXXI/191/2022 Rady Gminy w Brzeźnie z dnia 28 kwietnia 2022 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno w części obrębu ewidencyjnego Rzepczyno, zwany dalej „planem” lub „planem miejscowym”.
2. Ustalenia planu obejmują obszar o sumarycznej powierzchni ok. 9,1489 ha.
3. Przedmiotem planu jest określenie sposobu zagospodarowania terenu przeznaczonego m.in. na realizację: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej, usług publicznych i infrastruktury technicznej.

§2. Załącznikami do uchwały są:

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

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

§3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest użyte określenie:

1. **budowle urządzenia 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 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.
4. **front działki** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
5. **kalenica równoległa, kalenica prostopadła** – należy przez to rozumieć położenie głównej kalenicy budynku, dopuszcza się odchylenie $\pm 5^\circ$;
6. **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
7. **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku i określoną w tekście planu, która ogranicza obszar usytuowania budynków 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 3,5 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;
8. **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.);
9. **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;
10. **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);

11. **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć funkcję wskazaną dla danego terenu, określoną symbolem;
12. **teren elementarny, teren** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu miejscowej linią rozgraniczającą i oznaczony symbolem literowym, dla którego sformułowano zapisy przepisów szczegółowych;
13. **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;
14. **zabudowa zagrodowa** – należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych;
15. **zaplecze działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem mieszkalnym, mieszkalno-usługowym lub usługowym patrząc od frontu działki.

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) budynek o wartościach zabytkowych objęty ochroną ustaleniami planu;
 - 7) strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej - pałac oraz założenie parkowe wpisane do rejestru zabytków;
 - 8) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
 - 9) pas ochronny napowietrznej linii elektroenergetycznej;

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

§5. Ustala się następujące przeznaczenie poszczególnych terenów elementarnych:

- 1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) RM - teren zabudowy zagrodowej;
- 3) Up, ZP - teren zabudowy usług publicznych, teren zieleni urządzonej;
- 4) Up - teren zabudowy usług publicznych;
- 5) UKr - teren zabudowy usług kultu religijnego;
- 6) Up, U - teren zabudowy usług publicznych, teren zabudowy usług;
- 7) IT - teren infrastruktury technicznej;
- 8) R - teren rolniczy;
- 9) KDW - teren drogi wewnętrznej.

§6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Do czasu realizacji zagospodarowania określonego w planie miejscowym dopuszcza się użytkowanie terenu zgodnie ze stanem istniejącym, o ile nie narusza przepisów prawa.
2. Na terenach dopuszczających kilka przeznaczeń terenów, możliwe jest realizowanie na działce budowlanej dopuszczonych przeznaczeń w dowolnych proporcjach, w tym realizacji tylko jednego z nich.
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 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc postojowych, placów i zieleni.
5. W dachach stromych dopuszcza się lokalizację: okien połaciowych, lukarn, połączeń dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, tarasami, wejściami i wykuszami.
6. 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: rozbudowane, przebudowane, aby miały parametry budynków dopuszczonych ustaleniami planu miejscowego.
7. Określona w ustaleniach szczegółowych geometria dachów nie dotyczy geometrii dachów budynków pomocniczych dobudowanych do budynków o funkcji podstawowej.
8. 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.

9. Dopuszcza się prowadzenie podziałów geodezyjnych po granicach terenów elementarnych.
10. 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. Obszar opracowania planu miejscowego znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 „Ostoja Drawska” PLB320019. Realizacja inwestycji musi uwzględniać zasady zagospodarowania oraz zakazy określone w przepisach odrębnych, w szczególności o ochronie przyrody oraz planie zadań ochronnych wyznaczonym dla tego obszaru.
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 nowych przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji dopuszczonych przepisami planu miejscowego, dróg, sieci i obiektów 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 i zagospodarowania zgodnych 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) „Up,ZP” – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

1. W granicach terenu „Up,Zp.1” znajdują się, wpisane do rejestru zabytków:
 - 1) pałac dworski z XIX w. (wpis do rejestru pod nr 1246 dnia 4 stycznia 1994 r.) - ścisłej ochronie konserwatorskiej podlegają: forma, bryła, geometria dachu, wystrój, kompozycja elewacji, historyczny układ wnętrza, materiały;
 - 2) park wiejski (wpis do rejestru pod nr 1072 z dnia 9 stycznia 1979 r.) podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej.
2. W granicach obszaru objętego planem miejscowym, na terenie UKr.1 zlokalizowany jest budynek o wartościach zabytkowych, oznaczony na rysunku planu miejscowego, podlegający ochronie na podstawie ustaleń planu. 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 nadbudowy budynku;
 - 4) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej na nową, z zachowaniem ilości pól i proporcji jak w oknach historycznych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę budynku wyłącznie od strony zaplecza działki oraz strony nieekspozowanej z dróg;
 - 6) zakaz montowania na elewacjach i połaciach frontowych oraz ekspozowanych bocznych urządzeń fotowoltaicznych, urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjnych, spalinowych, kabli oraz rur;
 - 7) 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;
 - 8) dopuszcza się przebudowę budynku lub dobudowę do niego nowych elementów w celu dostosowania obiektu chronionego ustaleniami planu dla potrzeb osób niepełnosprawnych, ze wskazaniem, że elementy te mogą być lokalizowane z wykluczeniem elewacji frontowych i ekspozowanych bocznych.
3. Część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują następujące ustalenia:
- 1) ochronie podlega:
 - a) rozplanowanie dróg, ulic i placów oraz ich zachowane oryginalne nawierzchnie;
 - b) historyczne linie zabudowy;
 - c) historyczne granice działek i szerokości frontów zabudowy;
 - d) istniejąca zabudowa o walorach zabytkowych (wpisana do rejestru zabytków lub planowana do ochrony ustaleniami planów miejscowych);
 - e) historyczne formy zabudowy i inne elementy zagospodarowania;
 - f) zielen komponowana, jej układ i skład gatunkowy;
 - g) mała architektura (ogrodzenia, bramy, pomniki).
 - 2) warunki ochrony:
 - a) obowiązuje trwałe zachowanie historycznego układu przestrzennego ze wszystkimi elementami (drogi, place, linie zabudowy, kompozycja wnętr architektonicznych i krajobrazowych);
 - b) nakaz zachowania i ochrony historycznego układu przestrzennego, w tym: historycznej struktury zabudowy, tj. obiektów ujętych w rejestrze zabytków, oraz

obiektów o wysokich walorach historyczno-kulturowych, obiektów zabytkowych - ogrodzeń, historycznej zieleni komponowanej itp.;

- c) ochrona, konserwacja i rewaloryzacja zachowanych, głównych elementów układu przestrzennego;
 - d) usunięcie lub przebudowa obiektów dysharmonizujących;
 - e) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej;
 - f) zakaz montowania na elewacjach frontowych budynków oraz eksponowanych bocznych urządzeń fotowoltaicznych, urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjnych, spalinowych, kabli oraz rur;
 - g) zakaz lokalizacji wolnostojących kominów, wież telefonii komórkowej i wież radiowych
4. 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) historycznie ukształtowane działki, ze szczególnym uwzględnieniem szerokości frontów poszczególnych parceli;
 - b) architektoniczna forma zabudowy: gabaryty, kształty dachów, zasadnicza kompozycja elewacji, tradycyjnie stosowany materiał budowlany;
 - c) zieleń komponowana (obsadzenie ulic, starodrzew w obrębie siedlisk) – układ i skład gatunkowy;
 - d) mała architektura (ogrodzenia, kapliczki przydrożne, latarnie i in.).
 - 2) warunki ochrony:
 - a) utrzymanie konserwacja i rewaloryzacja zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego;
 - b) docelowe usunięcie lub przebudowa obiektów dysharmonizujących i kolidujących z historycznym układem i lokalną architekturą;
 - c) zakaz montowania na elewacjach i połaciach frontowych oraz eksponowanych bocznych budynków urządzeń fotowoltaicznych, urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjnych, spalinowych, kabli oraz rur;
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych na połaci dachowej wyłącznie od strony nieekspowanej z dróg;
 - e) 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.

§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 zapewniają drogi powiatowe nr 1072Z, 1080Z oraz gminna nr 310002Z. Drogi te leżą poza obszarem opracowania planu miejscowego.
2. Ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania samochodów:
 - a) dla usług handlu - na każde rozpoczęte 75 m² powierzchni sprzedaży minimum 2 miejsca;
 - b) dla usług oświaty – minimum 2 miejsca;
 - c) dla pozostałych usług - na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej minimum 1 miejsce;
 - d) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny.
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. 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.
3. 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.
4. 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;
 - 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.
5. 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 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 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.
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) zaopatrzenie w gaz z projektowanej lub istniejącej sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia lub ze źródeł indywidualnych;
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu do celów bytowych, grzewczych lub technologicznych poprzez budowę sieci gazowej;
 - 3) nakazuje się zachowanie stref kontrolowanych wzdłuż gazociągów o szerokościach zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi budowy sieci gazowych;
 - 4) dopuszcza się budowę lub rozbudowę sieci gazowej wraz infrastrukturą towarzyszącą w celu gazyfikacji obszaru;
 - 5) w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się lokalizowanie i budowę nowych sieci gazowych.
7. 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.

8. 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.
9. 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 linii elektroenergetycznych, wyznacza się wzdłuż tras ich przebiegu pas ochronny wolny od zabudowy:
 - 1) pas ochronny dla linii napowietrznych SN wynosi po 7,5 m po obu stronach linii licząc od osi linii;

- 2) pas ochronny dla linii napowietrznych nN wynosi po 1,5 m po obu stronach linii licząc od osi linii;
- 3) pas ochronny dla linii kablowych nN 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 „MN.1” o powierzchni ok. 1,0328 ha (załącznik nr 1) oraz „MN.2” o powierzchni ok. 0,9368 ha (załącznik nr 3), obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki pomocnicze;
 - 2) budynki pomocnicze należy lokalizować na zapleczu działki;
3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 55%;
 - 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,05, maksymalna 0,5 (0,75 w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej);
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% 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 6,0 m;
 - b) geometria dachów – symetryczne dachy dwuspadowe;
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych – od 30° do 45°, dla budynków pomocniczych - od 25° 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 – 6,0 m od KDW.1, drogi powiatowej na działce nr 113/1 oraz drogi gminnej na działce nr 235/1;
- 4. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej — 0,1 ha;
- 5. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez drogę powiatową na działce nr 113/1 drogę gminną na działce nr 235/11 oraz KDW.1;
- 6. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - przez teren MN.1 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 – MN.1 - 20%, MN.2 – 30%.

§18. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami „RM.1” o powierzchni ok. 0,1575 ha oraz „RM.2” o powierzchni ok. 0,3256 ha (załącznik nr 1), 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 (0,9 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 7,5 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 - zgodnie ze stanem istniejącym lub równoległa do frontu działki;
- budynki pomocnicze i inwentarskie - zgodnie ze stanem istniejącym, 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 KDW.1, drogi powiatowej na działce nr 113/1, drogi gminnej na działce nr 235/1 oraz po obrysie budynków;

4. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez drogę powiatową na działce nr 113/1 drogę gminną na działce nr 235/11 oraz KDW.1;
5. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - przez teren RM.1 przebiega pas ochronny napowietrznej sieci elektroenergetycznej – obowiązują ustalenia §16 ust. 1;
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.

§19. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: „R.1” o powierzchni ok. 0,7215 ha (załącznik nr 1), „R.2” o powierzchni ok. 2,9804 ha (załącznik nr 3), obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
2. zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) użytki rolne, w tym m.in.: pola, łąki, pastwiska, zadrzewienie i zakrzewienia śródpolne, oczka wodne;
 - 2) drogi transportu rolnego;
 - 3) urządzenia melioracyjne kształtujące i regulujące stosunki wodne,
 - 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 5) zakazuje się lokalizacji budynków;
3. 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 „KDW.1” o powierzchni ok. 0,0204 ha (załącznik nr 1) 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, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej
3. zasady obsługi komunikacyjnej – połączenie z systemem drogowym poza granicami planu;
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.

§21. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „Up,ZP.1” o powierzchni ok. 2,6536 ha (załącznik nr 2) obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług publicznych, teren zieleni urządzonej;
2. zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) istniejący pałac – młodzieżowy ośrodek wychowawczy;
 - 2) park przypałacowy;
 - 3) stawy rekreacyjne oraz rybne;
 - 4) boiska sportowe i rekreacyjne, terenowe urządzenia sportowe, place zabaw i miejsca odpoczynku i rekreacji;
 - 5) dopuszcza się realizację budynków związanych z przeznaczeniem terenu, w granicach obszaru objętego nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - 6) dopuszcza się realizację wiat, altan, dojść i dojazdów, ścieżek pieszych i rowerowych, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej i izolacyjnej;
 - 7) wielkość i kształt działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
 - 8) zakaz lokalizacji usług uciążliwych;
3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 70%;
 - 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,05, maksymalna 0,4 (0,6 w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej);
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki;
 - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) zakaz zmiany powierzchni zabudowy oraz gabarytów zabytkowego pałacu;
 - b) wysokość zabudowy – pałac – zgodnie ze stanem istniejącym, pozostała zabudowa – do 10,0 m;
 - c) geometria dachów – pałac – zgodnie ze stanem istniejącym, pozostała zabudowa – dachy strome o dowolnym układzie połaci dachowych;
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - pałac – zgodnie ze stanem istniejącym;
 - pozostała zabudowa - od 15° do 45°;

- d) układ kalenicy:
 - pałac – zgodnie ze stanem istniejącym;
 - pozostała zabudowa – równoległa do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony frontu działki;
- e) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej;
- 4. nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – po granicy pasa ochronnego napowietrznej linii elektroenergetycznej, równoległa i prostopadła do północnej elewacji pałacu i położona w odległości 5,0 m od niego;
- 5. obowiązująca linia zabudowy – po obrysie pałacu;
- 6. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez drogę powiatową na działce nr 113/2;
- 7. ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) teren znajduje się w granicach granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia §9, ust. 3;
 - 2) w granicach terenu znajdują się wpisane do rejestru zabytków: park oraz pałac, oznaczony na rysunku planu, podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 8. 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;
- 9. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z §14, ust. 3.

§22. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „UKr.1” o powierzchni ok. 0,1285 ha (załącznik nr 2) obowiązują następujące ustalenia:

- 1. przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług kultu religijnego;
- 2. zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowa obiektów kultu religijnego – świątynia wraz z obiektami budowlanymi służącymi obsłudze świątyni;
 - 2) zakaz lokalizacji usług uciążliwych;
 - 3) wielkość i kształt działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
- 3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50%;
 - 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,05, maksymalna 0,5;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki;
 - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – świątynia - maksymalnie - 12,0 m, pozostała zabudowa –

- maksymalnie 10,0 m;
- b) geometria dachów – dachy strome o dowolnym układzie połaci dachowych;
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - świątynia – dowolny;
 - pozostała zabudowa - od 15° do 45°;
- 4. obowiązująca linia zabudowy – po elewacji świątyni od strony drogi oraz będąca jej przedłużeniem;
 - 5. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez drogę powiatową na działce nr 113/2;
 - 6. ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) teren znajduje się w granicach granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia §9, ust. 3;
 - 2) budynek o wartościach zabytkowych objęty ochroną ustaleniami planu - obowiązują ustalenia §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. 3.

§23. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „Up,U.1” o powierzchni ok. 0,0644 ha (załącznik nr 2) obowiązują następujące ustalenia:

- 1. przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług publicznych, teren zabudowy usług;
- 2. zasady zagospodarowania terenu - zabudowa usług handlu, gastronomi, oświaty;
- 3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10%;
 - 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,05, maksymalna 0,8 (1,0 w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej);
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki;
 - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – do 8,0 m;
 - b) geometria dachów – symetryczne dachy dwuspadowe, dachy naczółkowe;
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych – od 30° do 50°;
 - 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 – stanowiąca przedłużenie obowiązującej linii zabudowy na terenie UKr.1 oraz po obrysie budynków zlokalizowanych na działce;
- 4. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej — zakaz wtórnych podziałów;

5. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez drogę powiatową na działce nr 113/2;
6. ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia §9, ust. 4;
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.

§24. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „Up.1” o powierzchni ok. 0,1262 ha (załącznik nr 2) obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług publicznych;
2. zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) remiza strażacka, obiekty i urządzenia towarzyszące, budynki pomocnicze;
 - 2) zakaz lokalizacji usług uciążliwych;
3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50%;
 - 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,05, maksymalna 0,4;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki;
 - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – budynek - do 8,0 m, wieża do ćwiczeń strażackich będąca częścią budynku o wysokości zgodnej ze stanem istniejącym,
 - b) geometria dachów – symetryczne dachy dwuspadowe, dachy naczółkowe;
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych – budynek - od 30° do 50°, wieża – kąt dowolny;
 - d) układ kalenicy - kalenica równoległa 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 113/2;
4. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej — zakaz wtórnych podziałów;
5. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez drogę powiatową na działce nr 113/2;
6. ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia §9, ust. 4;
7. 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;
8. ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu – w granicach terenu znajduje się starodrzew, w tym m.in. dąb

szypułkowy i klon zwyczajny o cechach drzew pomnikowych, nakazuje się ich zachowanie, a wycinkę dopuszcza się jedynie ze względów sanitarnych lub bezpieczeństwa;

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

§25. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem: „IT.1” o powierzchni ok. 0,0012 ha (załącznik nr 2), obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej;
2. zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – wieża transformatorowa;
 - 2) 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) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej –0%;
 - 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,05, maksymalna 1,0;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 100% powierzchni działki;
 - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) geometria dachów – dachy dowolne;
 - b) wysokość zabudowy - do 9,0 m;
4. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez drogę powiatową na działce nr 113/2;
5. ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w granicach granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia §9, ust. 4;
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

§26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brzeźno.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Janas