



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 20 września 2023 r.

Poz. 5018

UCHWAŁA NR XLVIII/283/2023 RADY GMINY BRZEŻNO

z dnia 12 września 2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIV/76/2019 z dnia 18 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeżno w części obrębu ewidencyjnego Brzeżno i po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeżno przyjętego uchwałą Nr XLI/174/2014 Rady Gminy Brzeżno z dnia 28 marca 2014 r. i zmienionego uchwałą Nr XXXI/191/2022 Rady Gminy Brzeżno z dnia 28 kwietnia 2022 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeżno w części obrębu ewidencyjnego Brzeżno, zwany dalej „planem”.

2. Ustalenia planu obejmują obszar o sumarycznej powierzchni ok. 111,64 ha.

3. Przedmiotem planu jest określenie sposobu zagospodarowania terenu przeznaczonego m.in. na: realizację zabudowy mieszkaniowej, usługowej, rekreacji indywidualnej, obiektów produkcyjnych oraz komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w obrębie Brzeżno w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeżno stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) 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 4;
- 5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 5.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest użyte określenie:

- 1) budynek pomocniczy - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garaż lub budynek gospodarczo-garażowy;
- 2) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni;
- 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) **farma 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;
- 5) **front działki** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 6) **kalenica równoległa, kalenica prostopadła** – należy przez to rozumieć położenie głównej kalenicy budynku, dopuszcza się odchylenie $\pm 3^\circ$;
- 7) **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku i określoną w tekście planu, która ogranicza obszar usytuowania budynków oraz paneli fotowoltaicznych na działkach; okapy i gzymsy mogą być wysunięte nie więcej, niż 0,8 m przed linię zabudowy, natomiast zadaszenie nad wejściem do budynku, balkony, tarasy i schody wejściowe do budynku nie więcej niż 1,5 m; linia zabudowy nie dotyczy obiektów małej architektury, podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu oraz infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, które można lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzutu pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej) na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni utwardzonych, powierzchni elementów drugorzędnych (np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego) oraz zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu miejscowego linią rozgraniczającą i oznaczony symbolem literowym, dla którego sformułowano zapisy przepisów szczegółowych;
- 11) **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;
- 12) **zielen izolacyjna** - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej, lecz nie mniejszej niż 2 m, złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 13) **zielen naturalna** – należy przez to rozumieć zielen nieurządzoną, charakterystyczną dla danego siedliska, rozwijającą się w sposób swobodny;
- 14) **zielen wysoka** – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzaczenia o wysokości powyżej 3 m.

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 cyfrowo-literowe identyfikujące przeznaczenie terenu w liniach rozgraniczających
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica strefy "WIII" - ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 6) pas ochronny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 7) obszary roślinności naturalnej wyłączone z zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie poszczególnych terenów:

- 1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) ML - teren zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 4) U - teren zabudowy usługowej;
- 5) R - teren rolniczy;
- 6) ZLe – zadrzewienia;
- 7) ZN - teren zieleni naturalnej;
- 8) ZL – lasy;
- 9) US - teren sportu i rekreacji;
- 10) US,UT - teren sportu i rekreacji, teren zabudowy usług turystyki;
- 11) P - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 12) P,U - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej;
- 13) WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 14) KDG - teren dróg publicznych - klasy głównej;
- 15) KDZ - teren dróg publicznych - klasy zbiorczej;
- 16) KDD - teren dróg publicznych - klasy dojazdowej;
- 17) KDW - teren dróg wewnętrznych;
- 18) GG - teren zabudowy gospodarczo-garażowej;
- 19) IT - teren infrastruktury technicznej.

§ 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. W przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy lub frontu działki, podstawą do ustalenia kierunku kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek frontu działki, przy którym zlokalizowany ma zostać budynek.

4. Ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

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

6. W dachach stromych dopuszcza się lokalizację okien połaciowych, lukarn oraz połaci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, tarasami, wejściami i wykuszami. W dachach płaskich dopuszcza się świetlików dachowych.

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

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

9. Dopuszcza się prowadzenie podziałów geodezyjnych po granicach terenów.

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.

11. Dla działek wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w przepisach szczegółowych.

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

1. Nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scaleń i podziału nieruchomości.
2. Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scaleń 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 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, zgodnie z przepisami odrębnymi – na terenach oznaczonych symbolami „P”, „P,U” za wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej;
- 2) mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi za wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej – na pozostałych terenach.

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 dopuszczanej 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 zastosowanie rozwiązań technicznych, które nie dopuszczają do zanieczyszczenia środowiska.

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). Zakazuje się składowania odpadów niebezpiecznych.

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

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.

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) MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) UT, ML, US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

14. Strefa ochronna, związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od paneli fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy powyżej 500 kW nie może wykraczać poza granice terenów: oznaczonych symbolami „P” oraz „P,U”.

§ 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 rejestru zabytków.

2. Na obszarze objętym sporządzeniem planu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne zewidencjonowane jako:

- 1) Brzeźno, stan. 23, AZP 24-17/101;
- 2) Brzeźno, stan. 2, AZP 25-17/23;
- 3) Brzeźno, stan. 3, AZP 25-17/24;
- 4) Brzeźno, stan. 5, AZP 25-17/26;
- 5) Brzeźno, stan. 6, AZP 25-17/27;
- 6) Brzeźno, stan. 13, AZP 25-17/13.

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

2. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniają: droga wojewódzka nr 162, droga powiatowa nr 1072Z oraz drogi gminne leżące poza obszarem opracowania planu miejscowego.

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

- a) dla zabudowy usługowej - na każde rozpoczęte 75 m² powierzchni użytkowej minimum 2 miejsca;
- b) dla zabudowy usług publicznych – na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej minimum 2 miejsca;
- c) dla terenów sportu i rekreacji – minimum 1 miejsce;
- d) dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów - na każde rozpoczęte 250 m² powierzchni użytkowej minimum 2 miejsca;
- e) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
- f) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny.
- g) dla budynków rekreacji indywidualnej minimum 1 miejsce na każdy lokal;

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

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

5. Sposób realizacji miejsc do parkowania – w granicach terenu objętego wymogiem lokalizacji miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem ust. 6 i ust. 7.

6. W przypadku budynków mieszkalnych do wymaganej liczby miejsc do parkowania wlicza się stanowiska zlokalizowane w garażach oraz wyznaczone na przyległych drogach wewnętrznych.

7. Dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie MW.1 dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na terenie GG.1.

8. 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%.

9. W przypadku istniejącej zabudowy nie objętej robotami budowlanymi – liczba miejsc zgodnie ze stanem istniejącym.

§ 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.

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

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 i zagospodarowania, 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 lub awaryjne źródło zaopatrzenia;
- 5) zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zasad ppoż.

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

- 1) ścieki nakazuje się odprowadzić poprzez sieć kanalizacyjną;
- 2) ustala się realizację projektowanych przewodów o średnicy niezbędnej do prawidłowej obsługi terenu;
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się realizację indywidualnych odbiorników ścieków – zbiorników przydomowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) dla terenów „US.1”, „US,UT.1” zakazuje się lokalizacji 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;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej, rekreacji indywidualnej oraz sportu i rekreacji 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;
- 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) 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.

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 średniego i niskiego ciśnienia;
- 3) nakazuje się zachowanie stref kontrolowanych wzdłuż gazociągów o szerokościach zgodnych z przepisami odrębnymi; w strefie kontrolowanej występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania;
- 4) dopuszcza się indywidualne źródła zaopatrzenia w gaz;
- 5) dopuszcza się budowę lub rozbudowę sieci gazowej wraz infrastrukturą towarzyszącą w celu gazyfikacji obszaru;
- 6) w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się lokalizowanie i budowę nowych sieci gazowych.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. W obrębie przestrzeni publicznych, nakazuje się stosowanie jednolitego, zharmonizowanego w formie, materiale i kolorze wyposażenia powtarzalnego – małej architektury.

§ 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 o napięciu 15 kV wynosi po 7,5 m po obu stronach linii licząc od osi linii;
- 2) pas ochronny dla linii napowietrznych o napięciu 0,4 kV wynosi po 1,5 m po obu stronach linii licząc od osi linii;
- 3) pas ochronny dla linii kablowych o napięciu 15 kV wynosi po 1,5 m po obu stronach linii licząc od osi linii;
- 4) pas ochronny dla linii kablowych o napięciu 0,4 kV wynosi po 1,0 m po obu stronach linii licząc od osi linii;
- 5) oś symetrii strefy ochronnej wyznaczają słupy oraz linia kablowa;
- 6) dopuszcza się likwidację strefy ochronnej w przypadku likwidacji lub przeniesienia linii;
- 7) w pasie ochronnym:
 - a) obowiązuje zakaz nowej zabudowy kubaturowej;
 - b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, za wyjątkiem antenowych wież, masztów, itp.

2. Przez obszar objęty opracowaniem planu miejscowego, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają sieci gazowe średniego ciśnienia, wzdłuż których zlokalizowane są strefy kontrolowane, w których obowiązują przepisy odrębne z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

3. Lokalizacja zabudowy winna spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie zachowania odległości zabudowy od lasu.

Rozdział 3. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem „MN.1” o powierzchni ok. 0,3945 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. zasady zagospodarowania terenu - budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, bliźniacze, budynki pomocnicze;
3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 50%;
 - 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, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w stromym dachu);

- budynki pomocnicze – maksymalnie do 7,0 m;

b) geometria dachów – symetryczne dachy dwuspadowe;

c) kąt nachylenia połaci dachowych – od 35° do 45°, dla budynków pomocniczych - od 15° do 45°;

d) układ kalenicy – dowolny;

e) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – 4,0 m od KDW.1, 6,0 m od drogi gminnej na działce nr 210 (poza granicami opracowania planu miejscowego);

4. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez KDW.1 oraz znajdujące się poza obszarem opracowania drogi na działkach nr 210 oraz 4/2;

5. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - część terenu znajduje się w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia §9, ust. 3;

6. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - przez teren przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna – obowiązują przepisy §16 ust. 1;

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.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem „MN.2” o powierzchni ok. 0,4660 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2. zasady zagospodarowania terenu - budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki pomocnicze;

3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 60%;

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, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w stromym dachu);

- budynki pomocnicze – maksymalnie do 6,5 m;

b) geometria dachów – dachy dwuspadowe;

c) kąt nachylenia połaci dachowych – od 30° do 45°, dla budynków pomocniczych - od 15° do 45°;

d) układ kalenicy:

- budynek mieszkalny - kalenica równoległa do frontu działki;

- budynki pomocnicze - kalenica równoległa lub prostopadła do frontu działki;

e) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – 10,0 m od drogi powiatowej na działce nr 246 (poza granicami opracowania planu miejscowego);

4. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej — 0,15 ha;

5. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez drogę powiatową na działce nr 246;

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.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem „MW.1” o powierzchni ok. 0,2885 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2. zasady zagospodarowania terenu - budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki pomocnicze;

3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 20%;

2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,05, maksymalna 1,8 (2,4 w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej);

3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki;

4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- budynek mieszkalny - do 14,0 m;

- budynki pomocnicze – do 4,0 m;

b) geometria dachów – dachy płaskie;

c) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – 8,0 m od granicy obszaru opracowania planu oraz po obrysie budynków;

4. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez KDD.1 oraz drogę gminną na działce nr 247/269;

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.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem „ML.1” o powierzchni ok. 0,7953 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren zabudowy rekreacji indywidualnej;

2. zasady zagospodarowania terenu - wolnostojące budynki rekreacji indywidualnej, budynki pomocnicze;

3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 60%;

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 8,0 m;
- budynki pomocnicze – do 5,0 m;

b) geometria dachów – symetryczne dachy dwuspadowe;

c) kąt nachylenia połaci dachowych – od 30° do 45°, dla budynków pomocniczych
- od 15° do 45°;

d) układ kalenicy – dowolny;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – 4,0 m od KDW.1, 6,0 m od drogi gminnej na działce nr 210 (poza granicami opracowania planu miejscowego);

4. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej — 0,15 ha;

5. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez KDW.1 oraz drogę gminną znajdującą się poza granicami obszaru opracowania planu miejscowego (dz. nr 210);

6. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - część terenu znajduje się w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia §9, ust. 3;

7. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - przez teren przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna – obowiązują przepisy §16 ust. 1;

8. ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu - teren położony jest częściowo w granicach obszaru Natura 2000 "Ostoja Drawska" PLB320019, obowiązują w nim 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 - zgodnie z §14, ust. 3.

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolami „ML.2” o powierzchni ok. 1,9090 ha, „ML.3” o powierzchni ok. 1,9566 ha obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren zabudowy rekreacji indywidualnej;

2. zasady zagospodarowania terenu - wolnostojące budynki rekreacji indywidualnej, budynki pomocnicze;

3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 60%;

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 8,0 m;
- budynki pomocnicze – do 5,0 m;

b) geometria dachów – dachy wielospadowe z kalenicą główną o długości równej minimum 60% długości frontu budynku;

c) kąt nachylenia połaci dachowych – od 25° do 35°, 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 – ML.2 – 6,0 m od KDW.2, KDW.3 oraz granicy obszaru opracowania planu, ML.3 – 8,0 m od KDW.2, KDW.3 oraz granicy obszaru opracowania planu;

4. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej — 0,15 ha;

5. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez KDW.2, KDW.3 oraz przylegającą drogę gminną znajdującą się poza granicami planu (dz. nr 244);

6. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - przez tereny przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna – obowiązują przepisy §16 ust. 1;

7. 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;

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

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem: „U.1” o powierzchni ok. 0,6015 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej;

2. zasady zagospodarowania terenu:

1) zabudowa usługowa, usługi sportu i rekreacji, usługi publiczne;

2) budynki pomocnicze;

3) maksymalna powierzchnia sprzedaży – do 2000 m²;

4) zakaz lokalizacji usług uciążliwych;

3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 30%;

2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,05, maksymalna 0,4;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki;

4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

a) geometria dachów – dachy dwuspadowe, dachy płaskie;

b) kąt nachylenia połaci dachowych dla dachów dwuspadowych – od 15° do 35°;

c) układ kalenicy – dowolny;

a) wysokość zabudowy

- budynek usługowy - do 12,0 m;

- pozostała zabudowa – do 6,5 m;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - 6,0 m od KDW.4, 10,0 m od KDG.1;

4. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej — 0,15 ha;

5. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez KDG.1, KDW.10;

6. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) przez teren przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna – obowiązują przepisy §16 ust. 1;
- 2) przez teren, przebiega sieć gazowa średniego ciśnienia, wzdłuż której zlokalizowana jest strefa kontrolowana o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;

7. 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;

8. 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 terenów oznaczonych symbolami: „P.1” o powierzchni ok. 4,3046 ha, „P.2”

o powierzchni ok. 7,1702 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) budynki produkcyjne, składy, magazyny;
- 2) budynki administracyjno-biurowe związane z prowadzoną działalnością oraz obsługą pracowników;
- 3) budynki pomocnicze;
- 4) instalacje, urządzenia i obiekty związane z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW – farma fotowoltaiczna;
- 5) budowle i urządzenia techniczne związane z prowadzoną działalnością;
- 6) dopuszcza się lokalizację mieszkania lub domu osoby prowadzącej działalność gospodarczą na danym terenie – maksymalnie jedno mieszkanie lub dom na zakład;
- 7) dopuszcza się lokalizację usług handlu związanych z prowadzoną działalnością;
- 8) od strony dróg publicznych oraz terenów rolniczych wykonać pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 4,0 m;
- 9) zakaz lokalizacji działalności powodującej uciążliwości odorowe;
- 10) zakaz prowadzenia działalności związanej z produkcją oraz przetwarzaniem odpadów zwierzęcych;

3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 40%, dla farm fotowoltaicznych – 30%;
- 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,05, maksymalna 0,8;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki, dla farm fotowoltaicznych – 60%;
- 4) maksymalna powierzchnia wydzielonego lokalu mieszkalnego w ramach zabudowy produkcyjnej – do 100 m²;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego – do 100 m²;
- 6) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) geometria dachów – dachy dowolne;
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych dla dachów stromych – od 15° do 35°;
 - c) układ kalenicy – dowolny;
 - d) wysokość zabudowy:
 - budynki – do 12,0 m;
 - budynki pomocnicze, panele fotowoltaiczne - do 5,0 m;

- budowle i urządzenia technologiczne – wysokość niezbędna dla realizacji prowadzonej działalności, lecz nie więcej niż 20,0 m;

7) dopuszczalne gabaryty zabudowy (budynek mieszkalny):

- a) geometria dachów – dachy dwuspadowe;
- b) kąt nachylenia połaci dachowych dachów stromych – od 30° do 45°;
- c) układ kalenicy – dowolny;
- d) wysokość zabudowy – do 9,0 m;

8) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - 20,0 m od KDZ.1, 10,0 m od KDW.7, 6,0 m od KDW.8;

4. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej — 0,2 ha;

5. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez KDZ.1, KDW.7, KDW.8;

6. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) przez teren P.1 przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna – obowiązują przepisy §16 ust. 1;
- 2) przez teren P.1 przebiega sieć gazowa średniego ciśnienia, wzdłuż której zlokalizowana jest strefa kontrolowana o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;

7. 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;

8. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - część terenu P.1 znajduje się w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia §9, ust. 3;

9. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – P.1 - zgodnie z §14, ust. 3, P.2 – 10%.

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolami: „P.3” o powierzchni ok. 2,3293 ha, „P.5” o powierzchni ok. 1,2002 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) budynki produkcyjne, składy, magazyny;
- 2) budynki administracyjno-biurowe związane z prowadzoną działalnością oraz obsługą pracowników;
- 3) budynki pomocnicze;
- 4) instalacje, urządzenia i obiekty związane z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW – farmy fotowoltaiczne;
- 5) budowle i urządzenia techniczne związane z prowadzoną działalnością;
- 6) dopuszcza się lokalizację usług handlu związanych z prowadzoną działalnością;
- 7) zakaz lokalizacji działalności powodującej uciążliwości odorowe;
- 8) zakaz prowadzenia działalności związanej z produkcją oraz przetwarzaniem odpadów zwierzęcych;

3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 20%;
- 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,05, maksymalna 0,9;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45% powierzchni działki, dla farm fotowoltaicznych – 60%;

4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

- a) geometria dachów – dachy dowolne;
- b) kąt nachylenia połaci dachowych dachów stromych – od 15° do 35°;
- c) układ kalenicy – dowolny;
- d) wysokość zabudowy:
 - budynki – do 16,0 m;
 - budynki pomocnicze, panele fotowoltaiczne - do 5,0 m;
 - budowle i urządzenia technologiczne – wysokość niezbędna dla realizacji prowadzonej działalności, lecz nie więcej niż 20,0 m;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – P.3 - 15,0 m od KDZ.1, KDW.3; P.5 - 6,0 m od KDW.3;

4. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej — 0,2 ha;

5. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez KDZ.1, KDW.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 nim przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;

7. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- przez teren P.3 przebiega sieć gazowa średniego ciśnienia, wzdłuż której zlokalizowana jest strefa kontrolowana o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- przez teren P.5 przebiega pas ochronny od napowietrznej sieć elektroenergetyczna – obowiązują przepisy §16 ust. 1;

8. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – P.3 – 30%, P.5 – zgodnie z §14, ust. 3.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem: „P.4” o powierzchni ok. 4,0063 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) budynki produkcyjne, składy, magazyny;
- 2) budynki administracyjno-biurowe związane z prowadzoną działalnością oraz obsługą pracowników;
- 3) budynki pomocnicze;
- 4) instalacje, urządzenia i obiekty związane z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW – farmy fotowoltaiczne;
- 5) instalacje, urządzenia i obiekty związane z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii – biogazownia;
- 6) budowle i urządzenia technologiczne związane z prowadzoną działalnością;
- 7) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń obsługi produkcji (m.in. baz i garaży dla sprzętu rolniczego, magazyny i składy artykułów rolnych i do produkcji rolnej);
- 8) zakaz lokalizacji działalności powodującej uciążliwości odorowe;
- 9) zakaz prowadzenia działalności związanej z produkcją oraz przetwarzaniem odpadów zwierzęcych;

3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 10%;

- 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,05, maksymalna 1,0;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki;
- 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) geometria dachów – dachy dowolne;
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych dachów stromych – od 15° do 35°;
 - c) układ kalenicy – dowolny;
 - d) wysokość zabudowy:
 - budynki – do 13,0 m;
 - budynki pomocnicze, panele fotowoltaiczne - do 5,0 m;
 - budowle i urządzenia technologiczne – wysokość niezbędna dla realizacji prowadzonej działalności, lecz nie więcej niż 20,0 m;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - 15,0 m od KDW.3;
4. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej — 0,15 ha;
5. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez KDW.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 – zgodnie z §14 ust.3.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem: „P,U.1” o powierzchni ok. 1,2136 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej;
2. zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowa usług wielofunkcyjnych (m.in. handlu, administracji, biurowych, kultury, nauki, sportu i rekreacji) i usług publicznych;
 - 2) budynki produkcyjne, składy, magazyny;
 - 3) budynki administracyjno-biurowe związane z prowadzoną działalnością oraz obsługą pracowników;
 - 4) budynki pomocnicze;
 - 5) instalacje, urządzenia i obiekty związane z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW – farmy fotowoltaiczne;
 - 6) budowle i urządzenia technologiczne związane z prowadzoną działalnością;
 - 7) dopuszcza się lokalizację usług handlu związanych z prowadzoną działalnością;
 - 8) maksymalna powierzchnia sprzedaży – do 400 m²;
 - 9) zakaz lokalizacji działalności powodującej uciążliwości odorowe;
 - 10) zakaz prowadzenia działalności związanej z produkcją oraz przetwarzaniem odpadów zwierzęcych;
3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 30%;
 - 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,05, maksymalna 1,0;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki;

4) 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 – kalenica równoległa do drogi KDZ.1;
- d) wysokość zabudowy:
 - budynki – do 10,0 m;
 - budynki pomocnicze, panele fotowoltaiczne - do 6,5 m;
 - budowle i urządzenia technologiczne – wysokość niezbędna dla realizacji prowadzonej działalności, lecz nie więcej niż 20,0 m;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - 20,0 m od KDZ.1, 6,0 m od KDW.8;

4. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej — 0,15 ha;

5. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez KDW.8, KDZ.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 – 0,1%.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem: „US,UT.1” o powierzchni ok. 3,8012 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren sportu i rekreacji, teren zabudowy usług turystyki;

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) schroniska turystyczne, domki letniskowe, campingi wraz z zapleczem sanitarnym oraz inne obiekty noclegowe;
- 2) boiska sportowe, terenowe urządzenia rekreacyjne, parki linowe, place zabaw, miejsca odpoczynku i rekreacji;
- 3) istniejące: strzelnica, plaża oraz pomosty i zejścia nad jezioro;
- 4) budynki do przechowywania sprzętu wodnego;
- 5) ścieżki piesze oraz pieszo-rowerowe, miejsca do parkowania, dojścia i dojazdy;
- 6) szatnie i węzeł sanitarny;
- 7) z nowego zainwestowania wykluczyć obszary oznaczone na rysunku planu miejscowego jako „obszary roślinności naturalnej wyłączone z zabudowy” (nie dotyczy lokalizacji ścieżki pieszo-rowerowej wokół jeziora);

3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 80%;
- 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,01, maksymalna 0,15;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki;
- 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksymalnie 13,0 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 - 10,0 m od KDW.3;

4. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez KDW.3;

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. 2.

§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem: „US.1” o powierzchni ok. 4,1928 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren sportu i rekreacji;

2. zasady zagospodarowania terenu:

1) boiska sportowe, skatepark, terenowe urządzenia rekreacyjne, place zabaw, miejsca odpoczynku i rekreacji;

2) istniejące: plaże oraz pomosty i zejścia nad jezioro;

3) ścieżki piesze oraz pieszo-rowerowe, miejsca do parkowania, dojścia i dojazdy;

4) budowa przystani wodnej w rejonie istniejącej plaży;

5) budynki obsługi przystani;

6) budynki szatni i węzła sanitarnego;

7) z nowego zainwestowania wykluczyć obszary oznaczone na rysunku planu miejscowego jako „obszary roślinności naturalnej wyłączone z zabudowy” (nie dotyczy lokalizacji ścieżki pieszo-rowerowej wokół jeziora);

3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 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 6,5 m;

b) geometria dachów – dachy płaskie lub symetryczne dwuspadowe;

c) kąt nachylenia połaci dachowych (nie dotyczy dachów płaskich) – 10°-35°;

d) układ kalenicy – dowolny;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - 10,0 m od KDW.3, KDZ.1;

4. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez KDZ.1, KDW.3;

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. 2.

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem: „US.2” o powierzchni ok. 7,6350 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren sportu i rekreacji;

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) terenowe urządzenia rekreacyjne, place zabaw i miejsca odpoczynku i rekreacji – lokalizacja wyłącznie w miejscach nie wymagających usunięcia trzcinowisk;
- 2) istniejące plaże oraz pomosty i zejścia nad jezioro;
- 3) ścieżki piesze oraz pieszo-rowerowe;
- 4) zakaz zabudowy budynkami;

3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 80%;

4. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez KDZ.1, KDW.3 oraz przyległe drogi gminne i wewnętrzne znajdujące się poza obszarem opracowania planu;

5. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - część terenu znajduje się w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia §9, ust. 3;

6. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - przez teren przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna – obowiązują przepisy §16 ust. 1;

7. ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu - teren położony jest częściowo w granicach obszaru Natura 2000 "Ostoja Drawska" PLB320019, obowiązują w nim 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.

§ 30. Dla terenów oznaczonych symbolami: „R.1” o powierzchni ok. 0,6913 ha, „R.2” o powierzchni ok. 21,3656 ha, „R.3” o powierzchni ok. 4,0217 ha, „R.4” o powierzchni ok. 4,6050 ha obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren rolniczy;

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) tereny rolnicze, pola, łąki, pastwiska, zadrzewienie i zakrzewienia śródpolne, oczka wodne;
- 2) drogi transportu rolnego;
- 3) urządzenia wodne i melioracyjne kształtujące i regulujące stosunki wodne,
- 4) zakaz lokalizacji budynków oraz budowli, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - część terenów R.2, R.3 znajduje się w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia §9, ust. 3;

4. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - przez teren R.4 przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna – obowiązują przepisy §16 ust. 1;

5. 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;

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.

§ 31. Dla terenu oznaczonego symbolem: „WS.1” o powierzchni ok. 25,5104 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych śródlądowych – jezioro Brzeźno Wielkie;

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy budynkami;
- 2) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie jeziora oraz lokalizację związanych z nim urządzeń wodnych;
- 3) dopuszcza się realizację kładek, pomostów, slipów w miejscach nie wymagających usunięcia trzcinowisk oraz w miejscach istniejących plaż;

3. 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;

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.

§ 32. Dla terenu oznaczonego symbolem: „WS.2” o powierzchni ok. 0,1469 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych śródlądowych – ciek wodny;

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy budynkami;
- 2) dopuszcza się realizację budowli i obiektów hydrotechnicznych, przejść, przejazdów, infrastruktury technicznej;

3. 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;

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.

§ 33. Dla terenów oznaczonych symbolami: „ZL.1” o powierzchni ok. 0,4210 ha, „ZL.2” o powierzchni ok. 1,8044 ha, „ZL.3” o powierzchni ok. 1,2203 ha obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – lasy;

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi dot. lasów;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nie wymagających wyłączenia z użytkowania leśnego;

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. 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 oznaczonych symbolami: „ZLe.1” o powierzchni ok. 0,5109 ha, „ZLe.2” o powierzchni ok. 0,3348 ha, „ZLe.3” o powierzchni ok. 2,5137 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – zadrzewienia;

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zadrzewienia i zakrzaczenia, użytki rolne;
- 2) na terenie ZLe.3 dopuszcza się realizację miejsc odpoczynku (wiaty, altany, itp.);
- 3) ścieżki piesze i pieszo-rowerowe;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;

5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 95%;

4. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - przez teren ZLe.1 przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna – obowiązują przepisy §16 ust. 1;

5. 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;

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.

§ 35. Dla terenów oznaczonych symbolami: „ZN.1” o powierzchni ok. 1,8698 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren zieleni naturalnej;

2. zasady zagospodarowania terenu – zakaz zabudowy;

3. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - przez teren przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna – obowiązują przepisy §16 ust. 1;

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.

§ 36. Dla terenu oznaczonego symbolem: „GG.1” o powierzchni ok. 0,0235 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren zabudowy gospodarczo-garażowej;

2. zasady zagospodarowania terenu:

1) budynki gospodarcze, budynki gospodarczo-garażowe, garaże;

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) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 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 płaskie;

b) wysokość zabudowy – do 5,0 m;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – po granicach terenu;

4. zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd poprzez KDW.5;

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.

§ 37. Dla terenu oznaczonego symbolem: „IT.1” o powierzchni ok. 0,0367 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej;
2. zasady zagospodarowania terenu - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej –przepompownia ścieków;
3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 30%;
 - 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,01, maksymalna 0,3;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki;
 - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) geometria dachów – dachy dowolne;
 - b) wysokość zabudowy - do 5,0 m;
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – 4,0 m od drogi znajdującej się poza granicami obszaru opracowania planu miejscowego;
4. zasady obsługi komunikacyjnej – z drogi znajdującej się poza granicami obszaru opracowania planu miejscowego;
5. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - przez teren przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna – obowiązują przepisy §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.

§ 38. Dla terenu oznaczonego symbolem „KDG.1” o powierzchni ok. 0,3982 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych - klasy głównej;
2. zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu miejscowego;
 - 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury oraz wyposażenia drogowego (m.in. chodników, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych, zatok postojowych, miejsc postojowych dla samochodów, zatok autobusowych wraz z wiatami dla podróżnych), urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej i izolacyjnej;
3. zasady obsługi komunikacyjnej – połączenie z systemem drogowym (drogi publiczne oraz wewnętrzne) w granicach planu oraz poza nimi;
4. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - przez teren przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna – obowiązują przepisy §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.

§ 39. Dla terenów oznaczonych symbolami „KDZ.1” o powierzchni ok. 1,0630 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych - klasy zbiorczej;
2. zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu miejscowego;
 - 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury oraz wyposażenia drogowego (m.in. chodników, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych, zatok postojowych, miejsc postojowych dla samochodów, zatok autobusowych wraz z wiatami dla podróżnych), urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej i izolacyjnej;
3. zasady obsługi komunikacyjnej – połączenie z systemem drogowym (drogi publiczne oraz wewnętrzne) w granicach planu oraz poza nimi;
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 szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - przez teren przebiega sieć gazowa średniego ciśnienia, wzdłuż której zlokalizowana jest strefa kontrolowana o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
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.

§ 40. Dla terenu oznaczonego symbolem „KDD.1” o powierzchni ok. 0,1331 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych - klasy dojazdowej;
2. zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu miejscowego;
 - 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury oraz wyposażenia drogowego (m.in. chodników, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych, zatok postojowych, miejsc postojowych dla samochodów), urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej i izolacyjnej;
3. zasady obsługi komunikacyjnej – połączenie z systemem drogowym (drogi publiczne oraz wewnętrzne) w granicach planu oraz poza nimi;
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.

§ 41. Dla terenów oznaczonych symbolami: „KDW.1” o powierzchni ok. 0,0781 ha, „KDW.2” o powierzchni ok. 0,3352 ha, „KDW.3” o powierzchni ok. 1,2192 ha, „KDW.4” o powierzchni ok. 0,3226 ha, „KDW.5” o powierzchni ok. 0,0195 ha, „KDW.6” o powierzchni ok. 0,2214 ha, „KDW.7” o powierzchni ok. 0,1829 ha, „KDW.8” o powierzchni ok. 0,3296 ha obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren dróg wewnętrznych;
2. zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu miejscowego;

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

3. zasady obsługi komunikacyjnej – połączenie z systemem drogowym (drogi publiczne oraz wewnętrzne) w granicach planu oraz poza nimi;

4. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) przez tereny KDW.1, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.6, KDW.7 przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna – obowiązują przepisy §16 ust. 1;

2) przez teren KDW.4 przebiega sieć gazowa średniego ciśnienia, wzdłuż której zlokalizowana jest strefa kontrolowana o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;

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. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - część terenu KDW.1 znajduje się w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia §9, ust. 3;

7. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – KDW.1, KDW.2, KDW.4 – 0,1%, pozostałe - zgodnie z §14, ust. 3.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brzeźno.

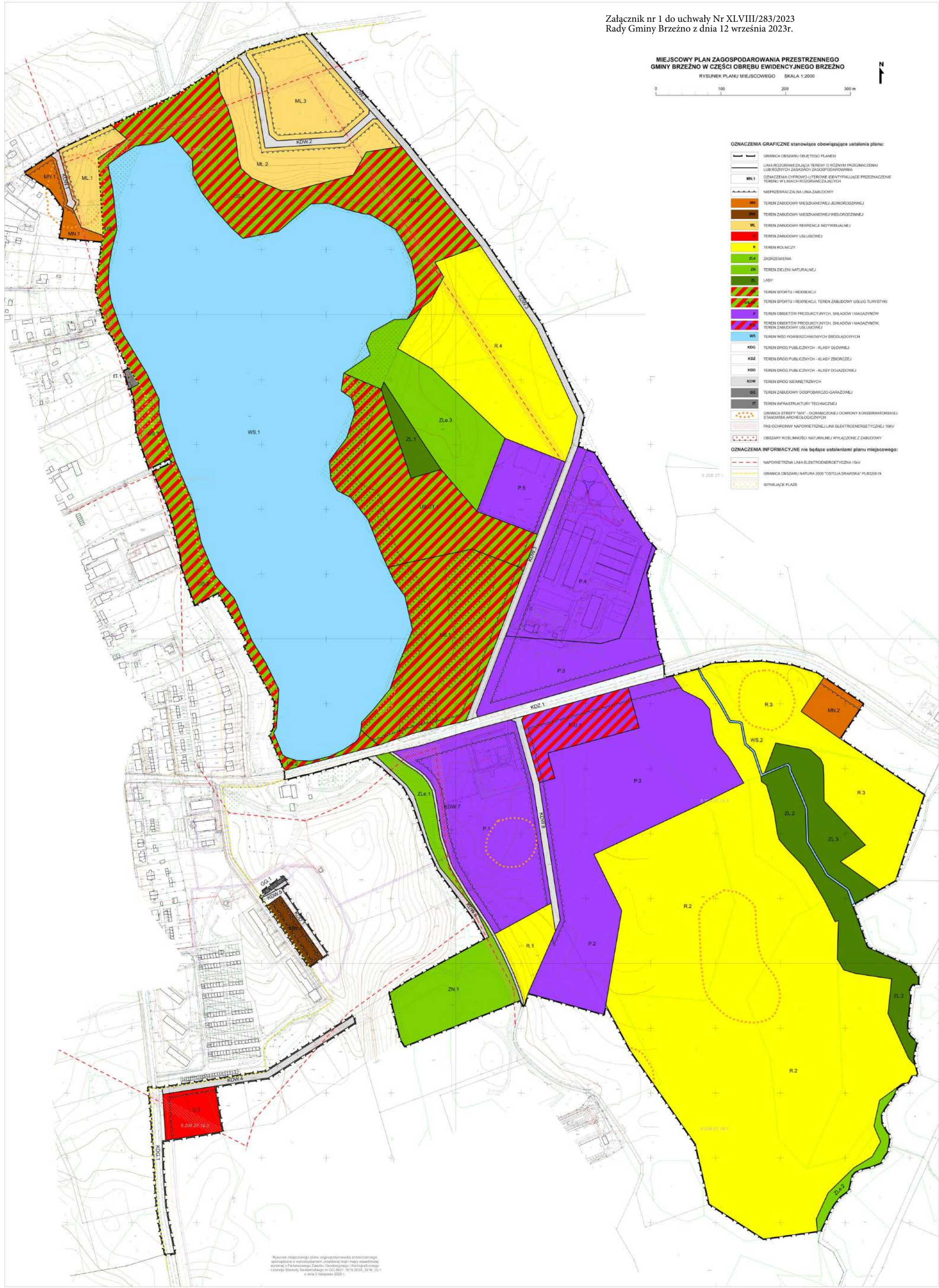
§ 43. Niniejszą uchwałą zmienia się przeznaczenie 0,2926 ha gruntów rolnych klas III na cele nierolnicze znajdujących się w granicach terenu P.3 za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażoną w decyzji znak DNI.tr.602.102.2022 z dnia 24 czerwca 2022 r.

§ 44. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

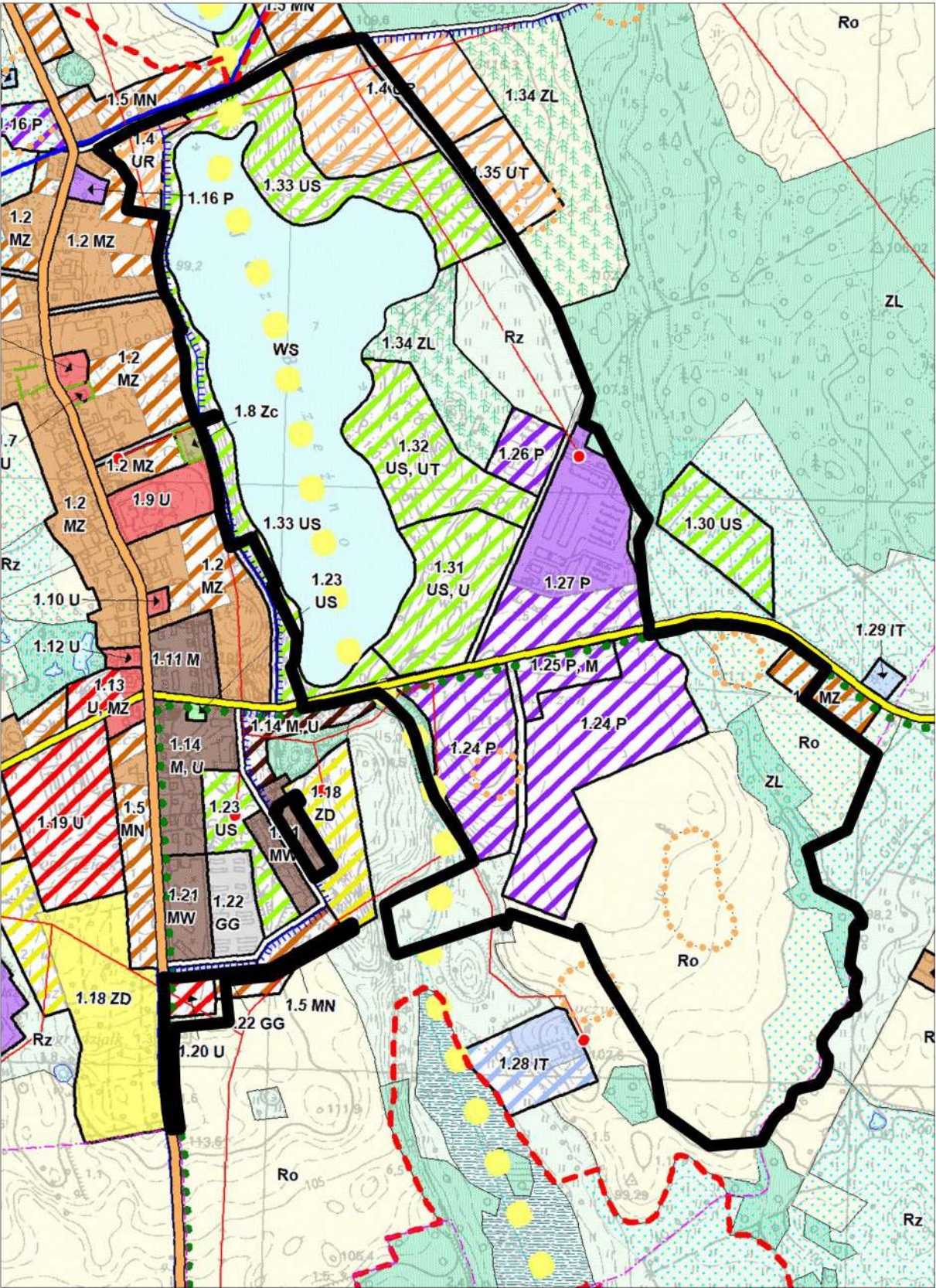
Andrzej Janas

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XLVIII/283/2023
Rady Gminy Brzeźno z dnia 12 września 2023r.



Wyrys ze Studium uwaunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeźno
Skala 1:10 000

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XLVIII/283/2023
Rady Gminy Brzeźno z dnia 12 września 2023r.



obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
Gminy Brzeźno w części obrębu ewidencyjnego Brzeźno

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVIII/283/2023
Rady Gminy Brzeżno z dnia 12 września 2023r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Brzeżno rozstrzyga, co następuje:

§1.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeżno w części obrębu ewidencyjnego Brzeżno, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 13 czerwca 2023 r. do 5 lipca 2023 r. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 19 lipca 2023 r. wniesiono 1 pismo z uwagami do projektu planu. Uwagi dotyczyły terenów:

- 1) MN.2 - powiększenie obszaru, zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy z 25% na 35%, zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z 0,15 ha na 0,12 ha;
- 2) MW.U.1 - zwiększenie wysokości zabudowy z 13 m na 15 m, zmiana geometrii dachu z płaskich na dwuspadowe lub dowolne, wprowadzenie możliwości podziału na działki;
- 3) R.1 - zmniejszenie obszaru o funkcji R, wprowadzenie możliwości podziału na działki z drogą wewnętrzną;
- 4) ZLe.1 - zmniejszenie powierzchni, wprowadzenie możliwości podziału na działki o powierzchni 0,05 ha.

§2.

Przedmiotowe uwagi zostały pozytywnie rozpatrzone przez Wójta Gminy Brzeżno w dniu 21 lipca 2023 r. Stąd też nie ma konieczności przedstawiania Rady Gminy Brzeżno listy nieuwzględnionych uwag.

§3.

W związku z koniecznością ponowienia części procedury planistycznej dla terenów objętych uwagami, zostały one wyłączone z procedowanego planu miejscowego i zostaną one uchwalone w kolejnym etapie.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XLVIII/283/2023
Rady Gminy Brzeżno z dnia 12 września 2023r.

**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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Brzeżno rozstrzyga, co następuje:

§1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:
 - 1) inwestycje realizowane samodzielnie przez gminę;
 - 2) inwestycje realizowane wspólnie przez gminę i inne podmioty.
3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zapisane w niniejszym planie, należące do zadań własnych gminy oraz zadań realizowanych wspólnie przez gminę i inne podmioty to:
 - 1) budowa, rozbudowa, przebudowa oraz modernizacja i remont sieci wodociągowej;
 - 2) budowa, rozbudowa, przebudowa oraz modernizacja i remont systemu kanalizacji sanitarnej;
 - 3) budowa, rozbudowa, przebudowa oraz modernizacja i remont systemu kanalizacji deszczowej.
4. Inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej - budowa, rozbudowa, przebudowa oraz modernizacja i remont systemu drogowego.
5. Zapewnienie obsługi w zakresie gospodarowania odpadami, utrzymania czystości i porządku.

§2.

1. Realizacja inwestycji wymienionych w §1, ust 3, 4, 5, zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym m.in.: ustawę Prawo budowlane, ustawę Prawo zamówień publicznych, ustawę o samorządzie gminnym, ustawę o gospodarce komunalnej, ustawę Prawo ochrony środowiska, ustawę Prawo energetyczne, ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ustawę o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, ustawy Prawo ochrony środowiska, ustawy o gospodarce komunalnej.
2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 ze zm.), o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

§3.

Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych w niniejszym załączniku inwestycji.

§4.

Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1270 ze zm.), inwestycje będą finansowane z:

- 1) budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową i Wieloletnią Prognozą Finansową;
- 2) kredytów i pożyczek;
- 3) udziałów innych podmiotów na podstawie odrębnych umów i porozumień.

§5.

Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej niewyszczególnionej w §1 ust. 3 będą przedmiotem umów zainteresowanych stron.

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr XLVIII/283/2023
Rady Gminy Brzeżno z dnia 12 września 2023r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.)**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeżno w części obrębu ewidencyjnego Brzeżno, dostępne są pod adresem:

<https://brzezno.biuletyn.net/?bip=1&cid=211>