

Uchwała Nr/2022
Rady Gminy Brzeźno z dnia 2022 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Brzeźno w części obrębu ewidencyjnego Pólchleb

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) uchwała się, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY WSTĘPNE

- §1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIV/78/2019 z dnia 18 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno w części obrębu ewidencyjnego Pólchleb 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 Brzeźno z dnia 28 kwietnia 2022 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno w części obrębu ewidencyjnego Pólchleb, zwany dalej „planem” lub „planem miejscowym”.
2. Ustalenia planu obejmują obszar o sumarycznej powierzchni ok. 1,16 ha.
3. Przedmiotem planu jest określenie sposobu zagospodarowania terenu przeznaczonego m.in. na realizację zabudowy zagrodowej oraz terenów sportu i rekreacji.

§2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunki planu miejscowego w obrębie Pólchleb w skali 1:1000 stanowiące załączniki nr 1, 2;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno stanowiący załącznik nr 3;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 4;
- 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 5;
- 5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 6.

§3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest użyte określenie:

1. **budowle i urządzenia technologiczne/rolnicze** – należy przez to rozumieć budowle, urządzenia i obiekty techniczne niezbędne dla prowadzenia działalności gospodarczej (m.in. silosy, suwnice, kominy itp.);
2. **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. **teren elementarny, teren** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu miejscowego linią rozgraniczającą i oznaczony symbolem literowym, dla którego sformułowano zapisy przepisów szczegółowych;
4. **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć funkcję wskazaną dla danego terenu, określoną symbolem;
5. **kalenica równoległa, kalenica prostopadła** – należy przez to rozumieć położenie głównej kalenicy budynku, dopuszcza się odchylenie $\pm 3^\circ$;
6. **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.
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 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;
8. **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą 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 nie wystających 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);
9. **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;

10. **budynek pomocniczy** - należy przez to rozumieć wolnostojący budynek gospodarczy, garaż lub budynek gospodarczo-garażowy;
11. **front działki** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

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;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV.
2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

§5. Ustala się następujące przeznaczenie poszczególnych terenów elementarnych:

- 1) RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 2) US – teren sportu i rekreacji.

§6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Na poszczególnych terenach przeznaczonych na zabudowę nakazuje się lokalizację zabudowy zgodnie z określonymi na rysunku planu liniami zabudowy.
2. Do czasu realizacji zagospodarowania określonego w planie miejscowym dopuszcza się użytkowanie terenu zgodnie ze stanem istniejącym, o ile nie narusza przepisów prawa.
3. Ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których dopuszcza się możliwość kształtowania wysokości w sposób zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Na poszczególnych terenach elementarnych dopuszcza się lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji (dojść, dojazdów, miejsc postojowych, placów) i zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Zakazuje się stosowania na dachach stromych pokryć dachowych takich, jak: papa i blacha płaska.
6. W dachach stromych dopuszcza się lokalizację lukarn oraz okien połaciowych.
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 i przebudowom bez prawa powiększania wysokości zabudowy oraz rozbudowy od strony dróg - zakaz ten nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu, docieplenia elewacji oraz rozbudowy dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

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, grafitowego, 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 scalenia 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 planu nie jest objęty formami ochrony przyrody ustanowionymi na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.
2. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć:
 - 1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem inwestycji dopuszczonych ustaleniami planu oraz dróg, sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
3. Zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia prac mogących pogorszyć stosunki wodne na działkach sąsiednich.

4. 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 zostały wyznaczone, leżące poza granicami planu, obszary Natura 2000.
5. 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).
6. 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.
7. Niezbędną dla przeprowadzenia inwestycji wycinkę drzew prowadzić w przypadkach określonych w przepisach odrębnych, poza okresem lęgowym ptaków.
8. Do kształtowania zieleni nie wprowadzać roślin z gatunków uznanych za inwazyjne.
9. Obowiązuje zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, grzybów, zwierząt oraz siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.
10. Zakaz składowania odpadów niebezpiecznych.
11. Przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
 - 1) dla terenów przeznaczonych pod RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - 2) dla terenów przeznaczonych pod US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - na obszarze objętym sporządzeniem planu brak jest chronionych obiektów.

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

1. Na obszarze objętym planem nie występują strefy ochronne ujęć wód podziemnych, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe.
2. Dla obiektów o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t. obowiązuje przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszenie do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

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

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

1. Ustala się dostępność komunikacyjną terenu opracowania planu miejscowego poprzez drogi: wewnętrzną należącą do gminy (dz. nr 64) oraz powiatową (dz. nr 87) zlokalizowane poza granicami opracowania planu.

2. Ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania samochodów:
 - a) dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
 - b) dla terenu sportu i rekreacji minimum 2 miejsca.
3. Ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) dla terenu sportu i rekreacji minimum 1 miejsce;
 - b) nie ustala się minimalnej liczby miejsc do parkowania w przypadku zabudowy zagrodowej;
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.

§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 minimalnej równej 32 mm, a w przypadku sieci ppoż. min 80 mm;
 - 3) dopuszcza się wykonanie indywidualnych ujęć wody dla celów obrony cywilnej lub ze względów technologicznych jako dodatkowe, awaryjne źródło zaopatrzenia;
 - 4) zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zasad ppoż.
3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków komunalnych ustala się:
 - 1) ścieki nakazuje się odprowadzić poprzez sieć kanalizacyjną;
 - 2) przewody tłoczne o średnicy min. DN 63 mm i grawitacyjne o średnicy min. DN 160 mm (nie dotyczy przyłączy);

- 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych oraz regulacji ich zrzutu do odbiorników;
 - 3) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do celów gospodarczych;
 - 4) ilość wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do gruntu nie może przekraczać jego chłonności;
 - 5) sieci kanalizacji deszczowej nakazuje się prowadzić o średnicach nie mniejszych niż DN 150 mm.
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;
 - 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 nie wydzielonych w planie pod infrastrukturę techniczną;
 - 4) dopuszczenie realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, przy czym zakazuje się rozbudowy i budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i nN na terenach przeznaczonych pod zabudowę budynkami - rozbudowa i budowa nowych sieci elektroenergetycznych wyłącznie jako linii kablowych.
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) dopuszcza się wykorzystanie gazu do celów bytowych, grzewczych lub technologicznych poprzez budowę sieci gazowej;
 - 2) sieci gazowe nakazuje się prowadzić o średnicy nie mniejszej niż DN 25 mm;

- 3) nakazuje się zachowanie stref kontrolowanych wzdłuż gazociągów o szerokościach zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się indywidualne źródła zaopatrzenia w gaz;
 - 5) dopuszcza się budowę lub rozbudowę sieci gazowej wraz infrastrukturą towarzyszącą w celu gazyfikacji obszaru;
 - 6) w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się lokalizowanie i budowę nowych sieci gazowych.
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, w tym pieców na paliwa stałe;
 - 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) zakaz lokalizacji składowisk odpadów, wysypisk śmieci, wylewisk ścieków;
 - 2) nakazuje się - wyznaczenie na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, dopuszcza się stosowanie zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów obsługujących więcej niż jedną działkę budowlaną.

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

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

- 1) Przestrzeń publiczną w granicach planu stanowi teren US.1.
- 2) Nakazuje się dostosowanie terenu i projektowanej zabudowy do potrzeb osób niepełnosprawnych z ograniczeniami ruchowymi, a także lokalizowanie małej architektury w sposób umożliwiający przejazd wózka inwalidzkiego, w miejscach ogólnodostępnych stosowanie rozwiązań jednopoziomowych lub pochylni i wind, odpowiednie lokalizowanie

miejsc postojowych dla niepełnosprawnych oraz stosowanie elementów orientacji dla osób niewidomych i niedowidzących.

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

- 1) strefa ochronna dla linii napowietrznych o napięciu 15 kV wynosi po 7,5 m po obu stronach linii licząc od osi linii;
- 2) strefa ochronna dla linii napowietrznych o napięciu 0,4 kV wynosi po 1,5 m po obu stronach linii licząc od osi linii;
- 3) strefa ochronna dla linii kablowych o napięciu 15 kV wynosi po 1,5 m po obu stronach linii licząc od osi linii;
- 4) strefa ochronna 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 strefie ochronnej:
 - a) obowiązuje zakaz nowej zabudowy kubaturowej;
 - b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, za wyjątkiem antenowych wież, masztów, itp.

ROZDZIAŁ 3 PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§17. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „RM” o powierzchni ok. 0,7624 ha, obowiązują następujące ustalenia (załącznik nr 1):

1. przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
2. zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowa zagrodowa – budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki pomocnicze, budynki inwentarskie do 20DJP;
 - 2) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej;
 - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, miejsc postojowych, zieleni izolacyjnej, zieleni urządzonej oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów;
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 budowlanej;
- 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynek mieszkalny - od 6,0 m do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w stromym dachu);
 - budynki pomocnicze, budynku inwentarskie – maksymalnie do 7,0 m;
 - b) geometria dachów – dachy dwuspadowe;
 - c) kąt nachylenia płaci dachowych – od 35° do 45°, dla budynków pomocniczych i inwentarskich - od 15° do 45°;
 - d) układ kalenicy:
 - budynek mieszkalny - kalenica równoległa do frontu działki;
 - budynki pomocnicze i inwentarskie - kalenica równoległa lub prostopadła do frontu działki;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - 6,0 m od granicy obszaru opracowania planu miejscowego oraz po obrysie istniejących budynków;
4. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej — 0,3 ha;
5. zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd poprzez drogi: wewnętrzną należącą do gminy (dz. nr 64) oraz powiatową (dz. nr 87);
6. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0,1%.

§18. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „US” o powierzchni ok. 0,3938 ha, obowiązują następujące ustalenia (załącznik nr 2):

1. przeznaczenie terenu – teren sportu i rekreacji;
2. zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) boiska sportowe i rekreacyjne, terenowe urządzenia sportowe, place zabaw i miejsca odpoczynku i rekreacji wraz z szatniami i węzłem sanitarnym;
 - 2) dopuszcza się realizację wiat, altan, dojść i dojazdów, ścieżek pieszych i rowerowych, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej i izolacyjnej;
 - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów;

- 4) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym;
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 – 0,01, maksymalna 0,1;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki;
 - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksymalnie 6,0 m;
 - b) geometria dachów – symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe;
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych – 10°-35°;
 - d) układ kalenicy – dowolny;
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - 6,0 m od granicy obszaru opracowania planu miejscowego;
4. zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd poprzez drogę powiatową (dz. nr 87);
5. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - przez teren przebiega strefa od napowietrznej sieci elektroenergetycznej – obowiązują przepisy §16;
6. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – dla nieruchomości będących własnością jednostek samorządu terytorialnego, nie podejmuje się ustaleń przedmiotowej stawki.

ROZDZIAŁ 4

PRZEPISY KOŃCOWE

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