

Uchwała Nr XLVI/274/2023
Rady Gminy Brzeźno
z dnia 21 czerwca 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Brzeźno w części obrębu ewidencyjnego Słonowice

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) uchwała się, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY WSTĘPNE

- §1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIV/80/2019 z dnia 18 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno w części obrębu ewidencyjnego Słonowice i po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno przyjętego uchwałą Nr XLI/174/2014 Rady Gminy Brzeźno z dnia 28 marca 2014 r., i zmienionego uchwałą Nr XXXI/191/2022 Rady Gminy w Brzeźnie z dnia 28 kwietnia 2022 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno w części obrębu ewidencyjnego Słonowice, zwany dalej „planem” lub „planem miejscowym”.
2. Ustalenia planu obejmują obszar o sumarycznej powierzchni ok. 11,4094 ha.
3. Przedmiotem planu jest określenie sposobu zagospodarowania terenu przeznaczonego m.in. pod lokalizację kopalni kruszywa.
- §2. Załącznikami do uchwały są:**
- 1) rysunek planu miejscowego w obrębie Słonowice w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno 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. **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. **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;
3. **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzutu pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej

w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej) na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni utwardzonych, powierzchni elementów drugorzędnych (np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego) oraz zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);

4. **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek terenu biologicznie czynnego (w rozumieniu rozporządzenia Ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) do powierzchni działki w granicach danego terenu.

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;
2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

§5. Ustala się następujące przeznaczenie poszczególnych terenów elementarnych:

- 1) PG - teren eksploatacji kruszywa wraz z jego przerobem;
- 2) R - teren rolniczy;
- 3) ZLe – zadrzewienia.

§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. Ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których dopuszcza się możliwość kształtowania wysokości w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.
3. Na poszczególnych terenach elementarnych dopuszcza się lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc postojowych, placów i zieleni przy zachowaniu przepisów odrębnych.
4. Dopuszcza się prowadzenie podziałów geodezyjnych po granicach terenów elementarnych.
5. 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 zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu

1. Obszar opracowania planu miejscowego sąsiaduje z obszarem Natura 2000 „Dorzecze Regi” PLH320049. 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 sąsiadujący 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 mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Eksploatację kopalni należy prowadzić w sposób ograniczający niekorzystne zmiany na sąsiednich terenach, w szczególności dotyczy to zapewnienia ochrony przed zapyleniem oraz hałasem.
6. W przypadku negatywnego oddziaływania na zmianę stosunków wodnych nakazuje się podjęcie działań zapobiegających.
7. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne – m.in. wykorzystanie nadkładu do uformowania wałów wzdłuż granic kopalni, które zminimalizują oddziaływania akustyczne towarzyszące pracy zakładu oraz w maksymalnym stopniu przyczynią się do ograniczenia pylenia transportowanego kruszywa.
8. Użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodnogruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.
9. W celu ochrony wód podziemnych zakazuje się gromadzenia i przechowywania paliw, smarów i innych substancji mogących negatywnie wpłynąć na ich czystość, a w miejscach wymiany smarów i uzupełniania paliw nakazuje się uszczelnienie podłoża.
10. Zakazuje się działań i użytkowania terenów, które mogą doprowadzić do jego degradacji w tym: wysypywania gruzu, składowania nieczystości i odpadów (poza miejscami do tego przeznaczonymi). Zakaz składowania odpadów niebezpiecznych.
11. 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.
12. 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.

§8. 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. W granicach obszaru opracowania planu miejscowego znajduje się udokumentowane złożo kruszywa naturalnego oraz teren i obszar górniczy - „Słonowice II” – eksploatacja złoża z terenu oraz obszaru górniczego zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi m.in. prawa górniczego oraz górnictwa odkrywkowego.

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

1. Ustala się dostępność komunikacyjną terenu opracowania planu miejscowego poprzez drogę powiatową nr 1070Z (dz. nr 25), leżącą poza granicami obszaru opracowania planu miejscowego.

2. Ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania samochodów - dla terenu eksploatacji kruszywa wraz z jego przerobem – minimum 2 miejsca.
3. Zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie ustala się ze względu na projektowaną funkcję.
4. Sposób realizacji miejsc do parkowania – w granicach terenu objętego wymogiem lokalizacji miejsc do parkowania.

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

1. Dopuszcza się budowę 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. Dopuszcza się lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej na terenach objętych planem miejscowym, o ile określone w przepisach szczegółowych przeznaczenie terenu oraz możliwości jego zabudowy, zostaną zachowane.
3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) woda do celów pitnych i socjalnych dla zatrudnionych pracowników będzie dostarczana w pojemnikach z zewnątrz;
 - 2) dopuszcza się wykonanie indywidualnych ujęć wody dla celów obrony cywilnej lub ze względów technologicznych jako dodatkowe, awaryjne źródło zaopatrzenia;
 - 3) zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zasad ppoż.
4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków komunalnych ustala się:
 - 1) na obszarze opracowania planu nie przewiduje się wytwarzania ścieków komunalnych;
 - 2) obowiązek wyposażenia obszaru w przewoźne, suche urządzenia sanitarne.
5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo w grunt, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych oraz regulacji ich zrzutu;
 - 3) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych niewymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do celów gospodarczych.
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie w energię elektryczną ustala się z sieci średniego i niskiego napięcia oraz ze źródeł energii odnawialnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się zasilanie poprzez stacje transformatorowe wolnostojące, dobudowane lub wbudowane oraz stosowanie stacji kontenerowych.
7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w gaz ustala się – nie przewiduje się konieczności zaopatrzenia obszaru opracowania planu miejscowego w gaz.
8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła;
 - 2) zakaz stosowania źródeł ciepła wykorzystujących paliwa powodujące ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza;

- 3) dopuszczenie realizacji systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. 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.
10. Ustalenia zasad gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów - zakaz lokalizacji składowisk odpadów, wysypisk śmieci, wylewisk ścieków.

§11. 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, dla których nie nastąpił wzrost wartości, nie podejmuje się ustaleń przedmiotowej stawki.

§12. W granicach obszaru opracowania planu miejscowego nie podejmuje się ustaleń dotyczących:

- 1) wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego urządzania i użytkowania terenów;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziałów nieruchomości.

ROZDZIAŁ 3 PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§13. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „PG.1” o powierzchni ok. 10,5706 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren eksploatacji kruszywa wraz z jego przerobem;
2. zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się lokalizację budynków i obiektów zaplecza kopalni - obiektów administracyjno-socjalnych, magazynowych oraz urządzeń uszlachetniania kopalin i innych urządzeń towarzyszących wydobywaniu oraz przerobu kopalin;
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących - obiektów i urządzeń technologicznych, dróg technicznych związanych z robotami górniczymi;
 - 3) dopuszcza etapowanie eksploatacji kopalni;
 - 4) dopuszcza się składowanie urobku;
 - 5) eksploatację należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) nakazuje się zachowanie pasów ochronnych wyrobisk odkrywkowych o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;
 - 7) rekultywacja terenu po zakończeniu eksploatacji złoża w kierunkach: leśnym, rolnym, wodnym, rekreacyjnym lub mieszanym łączącym w dowolnych proporcjach wymienione kierunki rekultywacji;

- a) rekultywacja w kierunku leśnym rolnym, wodnym, rekreacyjnym:
 - zakaz zabudowy budynkami;
 - dopuszcza się realizację miejsc odpoczynku, obiektów budowlanych i małej architektury służących kierunkom rekultywacji itd.;
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do terenu – 95%;
 - b) prowadzenie rekultywacji przy wykorzystaniu zgromadzonego nadkładu powstałego w związku z wydobywaniem kopaliny ze złoża, przy zachowaniu bezpieczeństwa zboczy i uwzględnieniu kąta stoku naturalnego;
 - c) rekultywacja wyrobisk poeksploatacyjnych winna następować sukcesywnie z postępowaniem eksploatacji złoża;
3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie - 0%;
 - 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,0001, maksymalna 0,01;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 1% powierzchni terenu;
 - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – budynki – do 10,0 m, budowle – zgodnie z wymaganiami technicznymi i technologicznymi;
 - b) geometria dachów – dowolne;
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych – dla budynków – do 45°, dla budowli – dowolny;
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - 20,0 m od drogi powiatowej zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu (dz. nr 25);
4. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez drogę powiatową na działce nr 25;
5. ustalenia dotyczące terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- a) w granicach terenu znajduje się udokumentowane złożo kruszywa naturalnego - „Słonowice II” – eksploatacja dopuszczona zgodnie z ustaleniami planu miejscowego;
 - b) w granicach terenu znajduje się teren i obszar górniczy - „Słonowice II” – eksploatacja dopuszczona zgodnie z ustaleniami planu miejscowego;
6. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§14. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „R.1” o powierzchni ok. 0,7051 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1. przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2. zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) tereny rolnicze – m.in. grunty orne, łąki, pastwiska, zadrzewienie i zakrzewienia śródpolne;
 - 2) drogi transportu rolnego;
 - 3) urządzenia wodne i melioracyjne kształtujące i regulujące stosunki wodne;
 - 4) zakazuje się lokalizacji budynków oraz budowli kubaturowych;
- 3. zasady obsługi komunikacyjnej - poprzez drogę powiatową na działce nr 25;
- 4. ustalenia dotyczące terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) w granicach terenu znajduje się udokumentowane złożo kruszywa naturalnego - „Słonowice II” – zakaz eksploatacji;
 - b) w granicach terenu znajduje się teren i obszar górniczy - „Słonowice II” – zakaz

eksploatacji;

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 §11 ust. 2.

§15. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „ZLe.1” o powierzchni ok. 0,1337 ha (załącznik nr 2) obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – zadrzewienia;
2. zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zadrzewienia i zakrzaczenia, użytki rolne;
 - 2) zakaz lokalizacji budynków;
 - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 95%;
4. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z §11 ust. 2.

ROZDZIAŁ 4 PRZEPISY KOŃCOWE

- §16.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brzeźno.
- §17.** Niniejszą uchwałą zmienia się przeznaczenie 0,3670 ha gruntów rolnych klasy RIIIb na cele nierolnicze znajdujących się w granicach terenu PG.1 za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażoną w decyzji znak DNI.tr.602.117.2022 z dnia 31 maja 2022 r.
- §18.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Janas