

Uchwała Nr /2024
Rady Gminy Brzeźno z dnia 2024 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Brzeźno (obręb Pólchleb)

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.) uchwała się, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY WSTĘPNE

- §1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXV/147/2021 Rady Gminy Brzeźno z dnia 18 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmienionego uchwałą Nr XXV/210/2022 z dnia 29 września 2022 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/147/2021 Rady Gminy Brzeźno z dnia 18 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 Brzeźno, zwany dalej „planem” lub „planem miejscowym”.
2. Ustalenia planu obejmują obszar o sumarycznej powierzchni ok. 271,65 ha.

§2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:2000 stanowiący załączniki nr 1, nr 2, nr 3;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno stanowiący załącznik nr 4;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 5;
- 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 6;
- 5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 7.

§3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest użyte określenie:

- 1) **elektrownia słoneczna** – należy przez to rozumieć kompletną pod względem technologicznym instalację służącą do wytwarzania i przetwarzania energii elektrycznej poprzez wykorzystanie energii promieniowania słonecznego (fotowoltaika), o mocy większej niż 500 kW, wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi i obiektami towarzyszącymi, służącymi do wytwarzania, przesyłu i magazynowania energii elektrycznej;
- 2) **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku i określoną w tekście planu, która ogranicza obszar usytuowania budynków oraz paneli fotowoltaicznych, magazynów energii na działkach; linia zabudowy nie dotyczy obiektów

- małej architektury, podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu oraz infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 4) **zieleń izolacyjna** - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej o szerokości określonej w przepisach szczegółowych, 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;
 - 5) **obszar do zagospodarowania w formie zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć obszar, w obrębie którego ustala się zakaz zabudowy oraz wymóg wprowadzenia ciągów zieleni izolacyjnej o parametrach określonych w przepisach szczegółowych, z dopuszczeniem prowadzenia sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji;
 - 6) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 7) **zieleń naturalna** – należy przez to rozumieć zieleń nieurządzoną, charakterystyczną dla danego siedliska, rozwijającą się w sposób swobodny;
 - 8) **zieleń wysoka** – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzaczenia o wysokości powyżej 2 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, numer terenu oraz numer jednostki przestrzennej;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) granica strefy "WIII" - ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
 - 6) granica strefy "WII" - częściowej ochrony stanowisk archeologicznych;
 - 7) napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz ze strefą ochronną;
 - 8) obszar do zagospodarowania w formie zieleni izolacyjnej.

§5. Ustala się następujące przeznaczenie poszczególnych terenów elementarnych:

- 1) PEF - teren elektrowni słonecznej;
- 2) RN - teren rolniczy z zakazem zabudowy;
- 3) ZN - teren zieleni naturalnej;
- 4) L – teren lasu;
- 5) KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 6) KDZ - teren drogi zbiorczej.

§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.
3. Na poszczególnych terenach dopuszcza się lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc postojowych i zieleni.
4. Dopuszcza się prowadzenie podziałów geodezyjnych po granicach terenów elementarnych.
5. Nakazuje się takie zagospodarowanie terenów, aby nie zakłócić dostępu komunikacyjnego do terenów rolniczych i leśnych.
6. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni innej niż minimalna określona w przepisach szczegółowych:
 - 1) w celu koniecznego powiększenia działek sąsiednich tj. poprawy funkcjonalności działek sąsiednich, regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, uregulowania stanów prawnych, poszerzenia dróg;
 - 2) pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
 - 3) w celu wydzielenia dojazdu do nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

1. Nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości.
2. Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu

1. Obowiązuje zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, grzybów, zwierząt oraz siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.
2. Ustala się zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć:
 - 1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych ustaleniami planu oraz sieci infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego.
3. Zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia prac mogących pogorszyć stosunki wodne na działkach sąsiednich.
4. Użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. W celu ochrony wód podziemnych, w miejscach gromadzenia i przechowywania paliw, smarów i innych substancji mogących negatywnie wpłynąć na ich czystość, nakazuje się uszczelnienie podłoża.
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). Zakaz składowania odpadów niebezpiecznych.
6. 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.
7. 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. 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.

9. Do kształtowania zieleni nie wprowadzać roślin z gatunków uznanych za inwazyjne.
10. Obszary objęte planem nie podlegają ochronie akustycznej.
11. Dopuszcza się realizację ogrodzeń wokół terenów „PEF” o wysokości do 3,0 m n.p.t. z pozostawieniem minimum 20 cm wolnej przestrzeni od poziomu gruntu; zastosować ogrodzenia pozbawione zakończeń ostrymi elementami w postaci kolców czy drutu kolczastego itp.
12. Granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, na których rozmieszczone będą obiekty i urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych, pokrywają się z ich liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych jako „PEF”;
13. Nakazuje się rozplantowanie mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§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. W obszarze opracowania zgodnie z rysunkiem planu ustanawia się strefę „W II” częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami. Obowiązuje:
 - współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
 - przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.
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. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie występują.

§11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego urządzania i użytkowania terenów – nie występują.

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

1. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia droga powiatowa nr 1071Z oraz drogi wewnętrzne leżące w granicach oraz poza obszarem opracowania planu miejscowego.
2. Ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania - dla terenów elektrowni słonecznych – minimum 1 miejsce postojowe na elektrownię.
3. Ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie podejmuje się ze względu na projektowane funkcje.
4. Sposób realizacji miejsc do parkowania – w granicach terenu objętego wymogiem lokalizacji miejsc do parkowania.

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

1. Dopuszcza się budowę oraz likwidację, przebudowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej oraz wprowadzenia rozwiązań zamiennych, pod warunkiem, nie pogorszenia działania istniejącej i projektowanej sieci oraz zapewnienia właściwej, zgodnej z ustaleniami planu obsługi terenu elementarnego.
2. Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej lokalizować w pasach drogowych dróg.
3. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej zgodnie z ust. 2 dopuszcza się lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, o ile określone w przepisach szczegółowych przeznaczenie terenu oraz możliwości jego zabudowy, zostaną zachowane.
4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie obszarów objętych planem z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej przy zachowaniu parametrów niezbędnych do prawidłowej i bezawaryjnej obsługi;
 - 2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się rozwiązania indywidualne;
 - 3) nakaz zapewnienia 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 lub za pomocą rozwiązań indywidualnych;
 - 2) ustala się realizację projektowanych przewodów o średnicy niezbędnej do prawidłowej obsługi terenu.
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo w grunt, poprzez studnie chłonne lub za pomocą innych rozwiązań zamiennych;
 - 2) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych oraz regulacji ich zrzutu do odbiorników;
 - 3) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych niewymagających oczyszczania i ich dalsze wykorzystanie;
7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) ustala się obsługę poprzez linie kablowe podziemne niskiego, średniego lub wysokiego napięcia, przyłączone do sieci, poprzez stacje transformatorowe;

- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych niskiego, średniego i wysokiego napięcia, wyłącznie jako linii kablowych;
- 3) odbiór energii elektrycznej poprzez system elektroenergetyczny.
8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) dopuszcza się budowę lub rozbudowę sieci gazowej wraz infrastrukturą towarzyszącą w celu gazyfikacji obszaru;
 - 2) ustala się budowę sieci średnicy min. 32 mm;
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 - gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi dotyczącymi odpadów.
11. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić istniejące systemy melioracji poprzez zapewnienie ich ciągłości, powiązań zewnętrznych i przepustowości.

§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 – nie występują.

§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 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) oś symetrii strefy ochronnej wyznaczają słupy;
 - 3) dopuszcza się likwidację strefy ochronnej w przypadku likwidacji lub przeniesienia linii;
 - 4) w strefie ochronnej:
 - a) obowiązuje zakaz nowej zabudowy kubaturowej;
 - b) nakazuje się zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający dojazd do stanowisk słupowych oraz przewodów wzdłuż przebiegu linii w celu prowadzenia prac

- związanych z budową, odbudową, przebudową, nadbudową, eksploatacją i rozbiórką linii elektroenergetycznej oraz usuwania awarii;
- c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, za wyjątkiem antenowych wież, masztów, itp.
2. Nakazuje się zachowanie strefy kontrolowanej wzdłuż gazociągów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie. W strefach kontrolowanych występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.
3. W przypadku budowy farm fotowoltaicznych dla danego typu gazociągu odległość od osi gazociągu do skrajnych elementów paneli fotowoltaicznych wynosi 5 m (i 3 m od ogrodzenia) oraz należy zachować odległość 10 m od osi gazociągów do wykonywanych uziomów infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ 3 PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§17. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: „1.1 PEF” o powierzchni ok. 30,3347 ha, „1.2 PEF” o powierzchni ok. 6,5103 ha, „1.3 PEF” o powierzchni ok. 5,5763 ha obowiązują następujące ustalenia

1. przeznaczenie terenu – teren elektrowni słonecznej;
2. zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) instalacje, urządzenia i obiekty związane z produkcją, magazynowaniem oraz przesyłem energii z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW – elektrownia słoneczna;
 - 2) budowle i urządzenia infrastruktury technicznej związane z prowadzoną działalnością – m.in. magazyny energii, stacje transformatorowe, elektroenergetyczne;
 - 3) powierzchnie nie zajęte pod obiekty budowlane należy zachować jako biologicznie czynne, z dopuszczeniem użytkowania rolniczego;
 - 4) w granicach jednostki 1.3 PEF nakazuje się zachowanie pasa terenu wolnego od zainwestowania w formie elektrowni słonecznej o szerokości minimum 10,0 m od terenu 1.1 ZN;
3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 40%
 - 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,05, maksymalna 0,6;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (łącznie z powierzchnią pod panelami fotowoltaicznymi) – 60% powierzchni terenu;
 - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – do 5,0 m;
 - b) geometria dachów – dowolne;
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - 10,0 m od 1.1 KR, 1.2 KR oraz dróg wewnętrznych leżących poza granicami planu;
4. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej — 0,5 ha;
5. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez 1.1 KR, 1.2 KR oraz drogi wewnętrzne leżące poza granicami planu;

6. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w granicach terenów znajduje się strefa „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 – 30%

§18. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: „2.1 PEF” o powierzchni ok. 25,3496 ha, „2.2 PEF” o powierzchni ok. 30,9830 ha, „2.3 PEF” o powierzchni ok. 44,5894 ha obowiązują następujące ustalenia

1. przeznaczenie terenu – teren elektrowni słonecznej;
2. zasady zagospodarowania terenu:
 - 5) instalacje, urządzenia i obiekty związane z produkcją, magazynowaniem oraz przesyłem energii z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW – elektrownia słoneczna;
 - 1) budowle i urządzenia infrastruktury technicznej związane z prowadzoną działalnością – m.in. magazyny energii, stacje transformatorowe, elektroenergetyczne;
 - 2) w granicach „obszaru do zagospodarowania w formie zieleni izolacyjnej” nakazuje się realizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimalnej równiej 8,0 m;
 - 3) powierzchnie nie zajęte pod obiekty budowlane należy zachować jako biologicznie czynne, z dopuszczeniem użytkowania rolniczego;
 - 4) w granicach jednostki 2.1 PEF nakazuje się zachowanie pasa terenu wolnego od zainwestowania w formie elektrowni słonecznej o szerokości minimum 10,0 m od terenu 2.1 ZN;
3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 40%
 - 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,05, maksymalna 0,6;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (łącznie z powierzchnią pod panelami fotowoltaicznymi) – 60% powierzchni terenu;
 - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – do 5,0 m;
 - b) geometria dachów – dowolne;
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - 10,0 m od 2.1 KR, 2.2 KR oraz dróg wewnętrznych leżących poza granicami planu, 20,0 m od 2.1 KDZ;
4. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej — 0,5 ha;
5. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez 2.1 KR, 2.2 KR, 2.1 KDZ oraz drogi wewnętrzne leżące poza granicami planu;
6. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w granicach terenu 2.3 PEF znajduje się strefa „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 tereny 2.2 PEF oraz 2.3 PEF przebiega napowietrzna 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 – 30%

§19. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: „3.1 PEF” o powierzchni ok. 2,0056 ha, „3.2 PEF” o powierzchni ok. 12,5289 ha, „3.3 PEF” o powierzchni ok. 29,8334 ha, „3.4 PEF” o powierzchni ok. 20,1519 ha obowiązują następujące ustalenia

1. przeznaczenie terenu – teren elektrowni słonecznej;
2. zasady zagospodarowania terenu:
 - 6) instalacje, urządzenia i obiekty związane z produkcją, magazynowaniem oraz przesyłem energii z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW – elektrownia słoneczna;
 - 1) budowle i urządzenia infrastruktury technicznej związane z prowadzoną działalnością – m.in. magazyny energii, stacje transformatorowe, elektroenergetyczne;
 - 2) powierzchnie nie zajęte pod obiekty budowlane należy zachować jako biologicznie czynne, z dopuszczeniem użytkowania rolniczego;
 - 3) w granicach jednostki 3.2 PEF nakazuje się zachowanie pasa terenu wolnego od zainwestowania w formie elektrowni słonecznej o szerokości minimum 10,0 m od terenu 3.1 ZN;
3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 40%
 - 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,05, maksymalna 0,6;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (łącznie z powierzchnią pod panelami fotowoltaicznymi) – 60% powierzchni terenu;
 - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – do 5,0 m;
 - b) geometria dachów – dowolne;
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - 10,0 m od 3.1 KR, 3.2 KR ;
4. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej — 0,5 ha;
5. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez 3.1 KR, 3.2 KR;
6. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) w granicach terenów 3.1 PEF oraz 3.2 PEF znajduje się strefa „W II” częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia §9, ust. 2;
 - 2) w granicach terenów 3.3 PEF oraz 3.4 PEF znajduje się strefa „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 – 30%

§20. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: „1.1 RN” o powierzchni ok. 0,9041 ha, „1.2 RN” o powierzchni ok. 18,9443 ha, „1.3 RN” o powierzchni ok. 6,2970 ha, „1.4 RN” o powierzchni ok. 5,1614 ha obowiązują następujące ustalenia

1. przeznaczenie terenu – teren rolniczy z zakazem zabudowy;
2. zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) tereny rolnicze - m.in.: użytki rolne, oczka wodne, drogi dojazdowe do gruntów rolnych, urządzenia melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych;
 - 2) zakaz lokalizacji budynków oraz budowli, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz infrastruktury komunikacyjnej;
3. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach terenu 1.2 RN znajduje się strefa „W II” częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia §9, ust. 2;
- 2) w granicach terenów 1.2 RN oraz 1.4 RN znajduje się strefa „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia §9, ust. 3;
4. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z §14 ust. 3.

§21. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: „2.1 RN” o powierzchni ok. 7,2754 ha, „2.2 RN” o powierzchni ok. 1,4203 ha, „2.3 RN” o powierzchni ok. 1,3570 ha, „2.4 RN” o powierzchni ok. 2,5442 ha, „2.5 RN” o powierzchni ok. 2,4910 ha obowiązują następujące ustalenia

1. przeznaczenie terenu – teren rolniczy;
2. zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) tereny rolnicze - m.in.: użytki rolne, oczka wodne, drogi dojazdowe do gruntów rolnych, urządzenia melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych;
 - 2) zakaz lokalizacji budynków oraz budowli, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz infrastruktury komunikacyjnej;
3. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - przez teren 2.3 RN przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna – obowiązują przepisy §16 ust. 1;
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.

§22. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: „3.1 RN” o powierzchni ok. 1,9481 ha, „3.2 RN” o powierzchni ok. 4,2498 ha, „3.3 RN” o powierzchni ok. 0,8404 ha, „3.4 RN” o powierzchni ok. 1,3969 ha, „3.5 RN” o powierzchni ok. 1,0673 ha, „3.6 RN” o powierzchni ok. 0,9393 ha obowiązują następujące ustalenia

1. przeznaczenie terenu – teren rolniczy z zakazem zabudowy;
2. zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) tereny rolnicze - m.in.: użytki rolne, oczka wodne, drogi dojazdowe do gruntów rolnych, urządzenia melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych;
 - 2) zakaz lokalizacji budynków oraz budowli, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz infrastruktury komunikacyjnej;
3. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) w granicach terenów 3.2 RN oraz 3.3 RN znajduje się strefa „W II” częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia §9, ust. 2;
 - 2) w granicach terenów 3.1 RN oraz 3.6 RN znajduje się strefa „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia §9, ust. 3;
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.

§23. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: „1.1 L” o powierzchni ok. 1,6423 ha, „2.1 L” o powierzchni ok. 0,6851 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 (nie dotyczy zagospodarowania dopuszczonego w lasach w przepisach odrębnych) oraz zabudowy dopuszczonej w pkt 3;
 - 3) infrastruktura techniczna i drogi wewnętrzne w zakresie nie naruszającym przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
3. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z §14 ust. 3.

§24. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: „1.1 ZN” o powierzchni ok. 0,1644 ha, „2.1 ZN” o powierzchni ok. 0,2426 ha, „3.1 ZN” o powierzchni ok. 0,7622 ha obowiązują następujące ustalenia

1. przeznaczenie terenu – teren zieleni naturalnej;
2. zasady zagospodarowania terenu – zakaz zabudowy;
3. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z §14 ust. 3.

§25. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „1.1 KDZ” o powierzchni ok. 1,0485 ha, obowiązują następujące ustalenia

1. przeznaczenie terenu – teren drogi 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), 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. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z §14, ust. 2.

§26. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: „1.1 KR” o powierzchni ok. 0,3637 ha, „1.2 KR” o powierzchni ok. 0,2880 ha, „2.1 KR” o powierzchni ok. 0,8380 ha, „2.2 KR” o powierzchni ok. 0,4099 ha, „3.1 KR” o powierzchni ok. 0,0872 ha, „3.2 KR” o powierzchni ok. 0,4189 ha obowiązują następujące ustalenia

1. przeznaczenie terenu - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
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), 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. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 1) w granicach terenu 3.1 KR znajduje się strefa „W II” częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia §9, ust. 2;
- 2) w granicach terenów 1.2 KR, 2.2 KR, 3.2 KR znajduje się strefa „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia §9, ust. 3;
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.

ROZDZIAŁ 4 PRZEPISY KOŃCOWE

§27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brzeżno.

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

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr
Rady Gminy Brzeżno z dnia

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:

Zgodnie z art. 17 pkt 11 i 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do wyłożonego do publicznego wglądu, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeżno, **uwagi nie wpłynęły.**

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr
Rady Gminy Brzeżno z dnia

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:

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie wynika z ustaleń planu.

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr
Rady Gminy Brzeżno z dnia

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 ustawy 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, dostępne są pod adresem:

.....