

**Uchwała Nr LVII/340/2024**  
**Rady Gminy Brzeżno**  
**z dnia 11 marca 2024 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.) uchwała się, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1**  
**PRZEPISY WSTĘPNE**

**§1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIV/76/2019 Rady Gminy Brzeżno 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. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeżno w części obrębu ewidencyjnego Brzeżno, zwany dalej „planem”.

2. Ustalenia planu obejmują obszar o sumarycznej powierzchni ok. 9,4866 ha.

3. Przedmiotem planu jest określenie sposobu zagospodarowania terenu przeznaczonego m.in. na: realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej, usługowej, ogrodów działkowych oraz 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 połąci do 12 stopni;
- 3) **kalenica równoległa, kalenica prostopadła** – należy przez to rozumieć położenie głównej kalenicy budynku, dopuszcza się odchylenie  $\pm 3^\circ$ ;
- 4) **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **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;

- 6) **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);
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu miejscowego linią rozgraniczającą i oznaczony symbolem literowym, dla którego sformułowano zapisy przepisów szczegółowych;
- 8) **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.

## **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) pas ochronny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

### **§5. Ustala się następujące przeznaczenie poszczególnych terenów:**

- 1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej;
- 3) IT - teren infrastruktury technicznej;
- 4) R - teren rolniczy;
- 5) ZLe – zadrzewienia;
- 6) ZD - teren ogrodów działkowych.

### **§6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu 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 terenie MW,U.1 możliwa jest realizacja na działce budowlanej dopuszczonych przeznaczeń w dowolnych proporcjach, w tym realizacji tylko jednego z nich.
3. W przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy której 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, dojazdów, miejsc postojowych, placów i zieleni.
6. W dachach stromych dopuszcza się lokalizację okien połaciowych, lukarn oraz połączeń dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, tarasami, wejściami i wykuszami. W dachach płaskich dopuszcza się lokalizację świetlików dachowych.
7. Określona w ustaleniach szczegółowych geometria dachów nie dotyczy geometrii dachów budynków pomocniczych do budynków o funkcji podstawowej.
8. Dopuszcza się prowadzenie podziałów geodezyjnych po granicach terenów.
9. 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.
10. Dla działek wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojazdów 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 inwestycji:
  - 1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych ustaleniami planu oraz sieci infrastruktury technicznej.

5. Zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia prac mogących pogorszyć stosunki wodne na działkach sąsiednich.
6. Użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodnogruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczalnej 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 terenu.
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,U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

**§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 oraz stanowisk archeologicznych.

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

1. Na obszarze objętym planem nie występują strefy ochronne ujęć wód podziemnych, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe.

**§11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego urządzania i użytkowania terenów.**

1. W granicach obszaru objętego sporządzeniem planu miejscowego nie ustala się sposobów oraz terminów tymczasowego urządzania i użytkowania terenów.

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

1. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniają: droga powiatowa nr 1072Z oraz drogi gminne i wewnętrzne leżące poza obszarem opracowania planu miejscowego.
2. Ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania samochodów:
  - a) dla zabudowy usługowej – na każde rozpoczęte 75 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej minimum 2 miejsca;
  - b) dla zabudowy usług publicznych – na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej minimum 2 miejsca;
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
  - d) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny.
3. Ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi  $5 \div 20$ ,
  - b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi  $21 \div 100$ ,
  - c) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych, jeżeli ta liczba przekracza 100;
4. Sposób realizacji miejsc do parkowania – w granicach terenu objętego wymogiem lokalizacji miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem ust. 5.
5. W przypadku budynków mieszkalnych 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.
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.
3. 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.
4. 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.
5. 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 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.
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;
  - 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 MN oraz MW,U - rozbudowa i budowa nowych sieci elektroenergetycznych wyłącznie jako linii kablowych.
7. 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 gazociągów dopuszcza się lokalizowanie i budowę nowych sieci gazowych.
8. 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.
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:
- 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, dla których nie nastąpił wzrost wartości, nie podejmuje się ustaleń przedmiotowej stawki.

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

1. W granicach obszaru objętego sporządzeniem planu miejscowego nie występują tereny i przestrzenie publiczne.

**§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 pasy ochronny wolny od zabudowy:
  - 1) pasy ochronny dla linii napowietrznych o napięciu 15 kV wynosi po 7,5 m po obu stronach linii licząc od osi linii;
  - 2) pasy 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.

### **ROZDZIAŁ 3 PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

**§17. Dla terenu oznaczonego symbolem „MN.1” o powierzchni ok. 0,7267 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 – 55%;
  - 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,05, maksymalna 0,7;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% 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 30° do 45°, dla budynków pomocniczych – od 15° do 45°;
    - d) układ kalenicy:
      - budynek mieszkalny – kalenica równoległa do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi powiatowej;
      - budynki pomocnicze – kalenica równoległa lub prostopadła do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi powiatowej;
  - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – 10,0 m od granicy obszaru opracowania planu;
4. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej — 0,12 ha;
5. zasady obsługi komunikacyjnej – z drogi powiatowej na działce nr 246 znajdujące się poza granicami obszaru opracowania planu;
6. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) przez teren przebiega sieć elektroenergetyczna – obowiązują przepisy §16 ust. 1;
  - 2) 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 – 10%.

**§18. Dla terenu oznaczonego symbolem „MN.2” o powierzchni ok. 0,5712 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 – 55%;
  - 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,05, maksymalna 0,5, (0,75 w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej);
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki;
  - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy:
      - budynek mieszkalny – od 7,0 m do 9,0 m, 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 30° do 45°, dla budynków pomocniczych – od 15° do 45°;
    - d) układ kalenicy:
      - budynek mieszkalny – kalenica równoległa do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi gminnej na działce nr 247/269;
      - budynki pomocnicze – kalenica równoległa lub prostopadła do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi gminnej na działce nr 247/269;
    - e) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej;
  - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – 4,0 m oraz 6,0 m od granicy obszaru opracowania planu;
4. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej — 0,12 ha;
5. zasady obsługi komunikacyjnej – z drogi gminnej na działce nr 247/269 znajdujące się poza granicami obszaru opracowania planu;
6. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) przez teren przebiega sieć elektroenergetyczna – obowiązują przepisy §16 ust. 1;
  - 2) teren położony jest częściowo 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%.

**§19. Dla terenu oznaczonego symbolem „MW,U.1” o powierzchni ok. 0,6749 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

1. przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej;
2. zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki pomocnicze, budynki usługowe, budynki

- mieszkalno-usługowe;
- 2) maksymalna powierzchnia sprzedaży – do 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) 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 1,2, (1,6 w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej);
    - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki;
    - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
      - a) wysokość zabudowy:
        - budynek mieszkalny, budynek mieszkalno-usługowy – do 15,0 m;
        - budynek usługowy – do 10,0 m;
        - budynki pomocnicze – maksymalnie do 7,0 m;
      - b) geometria dachów – dachy płaskie i dwuspadowe;
      - c) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej;
    - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – 8,0 m i 10,0 m od granicy obszaru opracowania planu;
  4. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez drogę gminną na działce nr 247/269 oraz drogę powiatową na działce nr 246 znajdujące się poza granicami obszaru opracowania planu;
  5. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej — 0,2 ha;
  6. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
    - a) przez teren przebiega sieć elektroenergetyczna – obowiązują przepisy §16 ust. 1;
    - b) 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 – 30%.

**§20. Dla terenu oznaczonego symbolem „IT.1” o powierzchni ok. 0,0030 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

1. przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej.;
2. zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) budynki, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 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 dowolne;
    - b) wysokość zabudowy – do 5,0 m;
  - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – po granicach terenu;
4. zasady obsługi komunikacyjnej – pośredni dostęp do drogi gminnej na działce nr 247/269 poprzez ZD.1;

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

**§21. Dla terenu oznaczonego symbolem „ZD.1” o powierzchni ok. 1,6588 ha obowiązują następujące ustalenia:**

1. przeznaczenie terenu – teren ogrodów działkowych;
2. zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) ogrody działkowe (budynki, altany działkowe, pomieszczenia sanitarne itp.) wraz z niezbędną infrastrukturą, zieleń urządzona;
  - 2) dopuszcza się realizację plenerowych urządzeń sportowych np.: siłowni, ścieżki zdrowia, place zabaw dla dzieci;
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 do 6,0 m;
    - b) geometria dachów – dachy dwuspadowe;
    - c) kąt nachylenia połaci dachowych – od 15° do 35°;
    - d) układ kalenicy – nie ustala się;
  - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – 6,0 m od granicy obszaru opracowania planu miejscowego;
4. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej — 0,05 ha;
5. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez przyległą drogę gminną na działce nr 247/269;
6. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) przez teren przebiega sieć elektroenergetyczna – obowiązują przepisy §16 ust. 1;
  - 2) 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. 2.

**§22. Dla terenu oznaczonego symbolem „ZLe.1” o powierzchni ok. 0,9430 ha obowiązują następujące ustalenia:**

1. przeznaczenie terenu – zadrzewienia;
2. zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) zadrzewienia i zakrzaczenia, użytki rolne;
  - 2) dopuszcza się realizację miejsc odpoczynku i rekreacji (place zabaw, parki linowe, wiaty, altany, itp.), miejsca do parkowania, zieleń urządzoną i izolacyjną;
  - 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. zasady obsługi komunikacyjnej – z drogi powiatowej na działce nr 246 znajdujące się poza granicami obszaru opracowania planu;
  5. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
    - 1) przez teren przebiega sieć elektroenergetyczna – obowiązują przepisy §16 ust. 1;
    - 2) 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.

**§23. Dla terenu oznaczonego symbolem „R.1” o powierzchni ok. 4,9088 ha obowiązują następujące ustalenia:**

1. przeznaczenie terenu – teren rolniczy;
2. zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) tereny rolnicze m.in.: 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. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) przez teren przebiega sieć elektroenergetyczna – obowiązują przepisy §16 ust. 1;
  - 2) 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. 2.

**ROZDZIAŁ 4  
PRZEPISY KOŃCOWE**

- §24.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brzeźno.
- §25.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Z-ca Przewodniczącego Rady Gminy

Małgorzata Kędra