



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 07 czerwca 2023 r.

Poz. 3386

Elektronicznie podpisany przez:
Piotr Zieliński; Dyrektor Wydziału Prawnego ZUW
Data: 07.06.2023 14:16:40



UCHWAŁA NR XLV/271/2023 RADY GMINY BRZEŻNO

z dnia 31 maja 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeżno w części obrębu ewidencyjnego Koszanowo

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) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIV/77/2019 z dnia 18 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeżno w części obrębu ewidencyjnego Koszanowo, zmienioną uchwałą Nr XXIII/139/2021 z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie zmiany uchwały nr XIV/77/2019 Rady Gminy Brzeżno z dnia 18 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeżno w części obrębu ewidencyjnego Koszanowo 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 w Brzeżnie z dnia 28 kwietnia 2022 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeżno w części obrębu ewidencyjnego Koszanowo, zwany dalej „planem” lub „planem miejscowym”.

2. Ustalenia planu obejmują obszar o sumarycznej powierzchni ok. 54,9315 ha.

3. Przedmiotem planu jest określenie sposobu zagospodarowania terenu przeznaczonego m.in. na realizację: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej, terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych oraz produkcji energii.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w obrębie Koszanowo w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rysunek planu miejscowego w obrębie Koszanowo w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rysunek planu miejscowego w obrębie Koszanowo w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 3;
- 4) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeżno stanowiący załącznik nr 4;
- 5) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 5;
- 6) 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;

7) 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. **budowle i urządzenia rolnicze** – należy przez to rozumieć budowle, urządzenia i obiekty techniczne niezbędne dla prowadzenia działalności rolnej (m.in. silosy, suwnice, kominy itp.);

2. **budynek pomocniczy** - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garaż lub budynek gospodarczo-garażowy;

3. **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni;

4. **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.

5. **farma fotowoltaiczna, elektrownia fotowoltaiczna** – należy przez to rozumieć połączone i współpracujące ze sobą panele fotowoltaiczne stanowiące wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi i infrastrukturą techniczną, zespół techniczny służący do produkcji i magazynowania energii elektrycznej;

6. **front działki** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

7. **kalenica równoległa, kalenica prostopadła** – należy przez to rozumieć położenie głównej kalenicy budynku, dopuszcza się odchylenie $\pm 5^\circ$;

8. **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

9. **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku i określoną w tekście planu, która ogranicza obszar usytuowania budynków oraz paneli fotowoltaicznych i magazynów energii 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;

10. **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku i określoną w tekście planu, wzdłuż której obowiązuje lokalizacja minimum 50% długości zewnętrznej ściany budynku; obowiązująca linia zabudowy stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektów towarzyszących (budynków pomocniczych, oranżerii itp.);

11. **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach minimalny 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 budowlanej w granicach danego terenu;

12. **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, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego) oraz zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);

13. **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć funkcję wskazaną dla danego terenu, określoną symbolem;

14. **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;

15. **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 literowe identyfikujące przeznaczenie terenu w liniach rozgraniczających wraz z symbolem kolejności przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) budynek o wartościach zabytkowych objęty ochroną ustaleniami planu;
- 7) pas ochronny napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV;
- 8) pas ochronny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 9) pas ochronny napowietrznej linii elektroenergetycznej nN;

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie poszczególnych terenów elementarnych:

- 1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) RM - teren zabudowy zagrodowej;
- 3) MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 4) RU - teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 5) PE - teren produkcji energii – elektrownia fotowoltaiczna;
- 6) R - teren rolniczy;
- 7) ZLe – zadrzewienia;
- 8) KDW - teren dróg wewnętrznych.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład 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, dojazdów, miejsc postojowych, placów i zieleni.

5. W budynkach mieszkalno-usługowych w ramach terenu MN,U dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego i lokalu/lokalii usługowych bez określenia proporcji między nimi.

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

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: rozbudowane, przebudowane, aby miały parametry budynków dopuszczonych ustaleniami planu miejscowego lub poddawane remontom i przebudowom, bez prawa powiększania kubatury budynku - zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu, docieplenia elewacji oraz rozbudowy dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

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

9. Dopuszcza się 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 ceglano-drewnopodobnych);
- 2) pokrycia dachu – kolory dachów w odcieniach kolorów czarnego, antracytu, czerwonego lub ceglanego.

10. Dopuszcza się prowadzenie podziałów geodezyjnych po granicach terenów elementarnych.

11. 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 przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem elektrowni fotowoltaicznych, dróg, sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz 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 wodnogruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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 terenu zgodnie z przeznaczeniem.

10. Do kształtowania zieleni nie wprowadzać roślin z gatunków uznanych za inwazyjne.

11. 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) „RM” - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) „MN,U” – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

12. Strefa ochronna, związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od ogniw fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy powyżej 500 kW nie może wykraczać poza granice terenu „PE.1”.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1. W granicach terenu RM.3 zlokalizowany jest budynek o wartościach zabytkowych, oznaczony na rysunku planu miejscowego, podlegający ochronie na podstawie ustaleń planu. Ustala się dla niego:

- 1) obowiązek utrzymania istniejącej kompozycji obiektu, w tym gabarytów wysokościowych, formy dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego;
- 2) zakazuje się zmiany liczby, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych;
- 3) zakaz nadbudowy budynku;
- 4) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej w elewacji frontowej na nową, z zachowaniem ilości pól i proporcji jak w oknach historycznych;
- 5) dopuszcza się rozbudowę budynku wyłącznie od strony zaplecza działki oraz strony nieekspozowanej z dróg;
- 6) zakaz montowania na elewacjach i połaciach frontowych oraz ekspozowanych bocznych urządzeń fotowoltaicznych, urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjnych, spalinowych, kabli oraz rur;
- 7) dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych oraz okien połaciowych i lukarn na połaci dachowej wyłącznie od strony nieekspozowanej z dróg;
- 8) dopuszcza się adaptację poddaszy nieużytkowych na cele mieszkaniowe, bez zmiany formy oraz kształtu dachu;
- 9) dopuszcza się likwidację chronionego obiektu wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego opinią techniczną; przed uzyskaniem zgody na rozbiórkę, właściciel zobowiązany jest wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną budynku przeznaczonego do rozbiórki i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków;
- 10) dopuszcza się przebudowę budynku lub dobudowę do niego nowych elementów w celu dostosowania obiektu chronionego ustaleniami planu dla potrzeb osób niepełnosprawnych, ze wskazaniem, że elementy te mogą być lokalizowane z wykluczeniem elewacji frontowych i ekspozowanych bocznych.

§ 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 drogowym zapewnia droga powiatowa nr 1080Z oraz droga wewnętrzna należąca do gminy Brzeżno na działce nr 98. Obie te drogi leżą poza obszarem opracowania planu miejscowego.

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

- a) dla usług handlu - na każde rozpoczęte 75 m² powierzchni sprzedaży minimum 1 miejsce;
- b) dla pozostałych usług - na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej minimum 1 miejsce;
- c) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych minimum 2 miejsca 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 – 20,
- b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 21 – 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.

5. W przypadku zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej do wymaganej liczby miejsc do parkowania wlicza się stanowiska zlokalizowane w garażach.

6. W przypadku istniejącej zabudowy objętej przebudową, rozbudową, nadbudową, a także zmianą sposobu użytkowania istniejących obiektów na terenie planu, która może powodować zwiększenie zapotrzebowania na miejsca postojowe powyższe wskaźniki mogą zostać zmniejszone o maksymalnie 50%.

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

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków komunalnych 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.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych systemem kanalizacji deszczowej poprzez budowę systemu kanalizacji deszczowej; do czasu realizacji sieci, odprowadzenie wód, powierzchniowo w grunt poprzez studnie chłonne lub za pomocą innych rozwiązań zamiennych;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej dopuszcza się odprowadzenie wód powierzchniowo w grunt poprzez studnie chłonne lub za pomocą innych rozwiązań zamiennych;
- 3) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych oraz regulacji ich zrzutu do odbiorników;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych niewymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do celów gospodarczych;
- 5) ilość wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do gruntu nie może przekraczać jego chłonności;
- 6) sieci kanalizacji deszczowej nakazuje się prowadzić przewodami o średnicy niezbędnej do prawidłowej obsługi terenu.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną ustala się z sieci średniego i niskiego napięcia oraz ze źródeł energii odnawialnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zasilanie działek budowlanych poprzez stację transformatorową wolnostojącą, dobudowaną lub wbudowaną oraz stosowanie stacji kontenerowych;
- 3) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, przy czym zakazuje się rozbudowy i budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i nN na terenach przeznaczonych pod zabudowę budynkami - rozbudowa i budowa nowych sieci elektroenergetycznych wyłącznie jako linii kablowych.

8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) dopuszcza się wykorzystanie gazu do celów bytowych, grzewczych lub technologicznych poprzez budowę sieci gazowej;
- 2) zaopatrzenie w gaz z projektowanej lub istniejącej sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia lub ze źródeł indywidualnych;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie gazu do celów bytowych, grzewczych lub technologicznych poprzez budowę sieci gazowej;
- 4) nakazuje się zachowanie stref kontrolowanych wzdłuż gazociągów o szerokościach zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi budowy sieci gazowych;
- 5) dopuszcza się budowę lub rozbudowę sieci gazowej wraz infrastrukturą towarzyszącą w celu gazyfikacji obszaru;
- 6) w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się lokalizowanie i budowę nowych sieci gazowych.

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

- 1) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła;

- 2) zakaz stosowania źródeł ciepła wykorzystujących paliwa powodujące ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza;
- 3) dopuszczenie realizacji systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu dostępności telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) podłączenie do sieci branżowej infrastruktury technicznej przy zachowaniu parametrów niezbędnych do prawidłowej i bezawaryjnej ich obsługi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 3) realizacja sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej i internetu;
- 4) zakaz prowadzenia napowietrznych sieci telekomunikacyjnych.

11. Ustalenia zasad gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów:

- 1) zakaz lokalizacji składowisk odpadów, wysypisk śmieci, wylewisk ścieków;
- 2) nakazuje się - wyznaczenie na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, 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:

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

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

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

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

1. W granicach obszaru objętego sporządzeniem planu miejscowego nie występują tereny i przestrzeni publicznych.

§ 16. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. W celu zapewnienia bezpieczeństwa oraz umożliwienia właściwej eksploatacji linii elektroenergetycznych, wyznacza się wzdłuż tras ich przebiegu pas ochronny wolny od zabudowy:

- 1) pas ochronny dla linii napowietrznych o napięciu 110kV wynosi po 19,5 m po obu stronach linii licząc od osi linii;
- 2) pas ochronny dla linii napowietrznych 15kV wynosi po 7,5 m po obu stronach linii licząc od osi linii;
- 3) pas ochronny dla linii napowietrznych nN wynosi po 1,5 m po obu stronach linii licząc od osi linii;
- 4) pas ochronny dla linii kablowych SN wynosi po 1,5 m po obu stronach linii licząc od osi linii;
- 5) pas ochronny dla linii kablowych nN wynosi po 1,0 m po obu stronach linii licząc od osi linii;
- 6) oś symetrii strefy ochronnej wyznaczają słupy oraz linia kablowa;
- 7) dopuszcza się likwidację strefy ochronnej w przypadku likwidacji lub przeniesienia linii;
- 8) w strefie ochronnej:
 - a) obowiązuje zakaz nowej zabudowy kubaturowej;
 - b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, za wyjątkiem antenowych wież, masztów, itp.

2. W granicach obszaru opracowania (tereny PE.1 oraz ZLe.4) przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN150 (rok budowy 1992). Wzdłuż gazociągu wyznaczono strefę kontrolowaną w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego, warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie oraz bezpieczeństwa i higieny pracy. Szerokość strefy kontrolowanej zależna jest od rodzaju obiektów terenowych projektowanych i znajdujących się w sąsiedztwie. Dla danego typu gazociągu odległość od osi gazociągu do skrajnych elementów paneli fotowoltaicznych wynosi 5,0 m (i 3,0 m od ogrodzenia) oraz należy zachować odległość 10,0 m od osi gazociągów do wykonywanych uziomów infrastruktury technicznej.

3. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach powierzchni ograniczającej dla lotniska wojskowego, gdzie obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa lotniczego.

4. Tereny objęte sporządzeniem planu miejscowego znajdują się w granicach obszaru objętego koncesją nr 18/95/Ł z dnia 19 kwietnia 2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy w rejonie „Świdwin-Białogard”, udzieloną na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie.

Rozdział 3. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 17. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami „MN.1” o powierzchni ok. 0,3323 ha, „MN.2” o powierzchni ok. 0,4893 ha (załącznik nr 1), obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki pomocnicze;
3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
 - 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,05, maksymalna 0,5 (0,75 w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej);
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki;
 - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynek mieszkalny - od 7,0 m do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w stromym dachu);
 - budynki pomocnicze – maksymalnie do 6,0 m;
 - b) geometria dachów – symetryczne dachy dwuspadowe;
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych – od 35° do 45°, dla budynków pomocniczych – od 25° 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;
 - e) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej;
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – 6,0 m od KDW.1, 12, 5 m od drogi powiatowej na działce nr 99 oraz po granicy pasa ochronnego od napowietrznej sieci elektroenergetycznej;
 4. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej — 0,1 ha;
 5. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez drogę powiatową na działce nr 99 oraz KDW.1;
 6. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) przez teren MN.1 przebiega pas ochronny napowietrznej sieci elektroenergetycznej – obowiązują przepisy §16 ust. 1;
- 2) tereny zlokalizowane są w granicach powierzchni ograniczającej dla lotniska wojskowego;
7. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 18. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „RM.1” o powierzchni ok. 0,9467 ha (załącznik nr 1) obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;
2. zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki pomocnicze, budynki inwentarskie do 20DJP;
 - 2) budowle i urządzenia rolnicze;
 - 3) w przypadku istniejących budynków obowiązują ustalenia §6, ust. 7;
3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
 - 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,05, maksymalna 0,5 (0,75 w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej);
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki;
 - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynek mieszkalny - od 7,5 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;
 - budowle i urządzenia rolnicze – wysokość niezbędna dla realizacji prowadzonej działalności, lecz nie więcej niż 12,0 m;
 - b) geometria dachów – symetryczne dachy dwuspadowe;
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych – od 35° do 45°, dla budynków pomocniczych i inwentarskich - od 10° do 45°;
 - d) układ kalenicy:
 - budynek mieszkalny - kalenica równoległa do frontu działki;
 - budynki pomocnicze i inwentarskie - kalenica równoległa lub prostopadła do frontu działki;
 - e) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej;
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – 6,0 m od KDW.1, 12, 5 m od drogi powiatowej na działce nr 99 oraz po granicy pasa ochronnego od napowietrznej sieci elektroenergetycznej;
 4. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej — 0,3 ha;
 5. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez drogę powiatową na działce nr 99 oraz KDW.1;
 6. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) przez teren przebiega pas ochronny napowietrznej sieci elektroenergetycznej – obowiązują przepisy §16 ust. 1;
 - 2) teren zlokalizowany jest w granicach powierzchni ograniczającej dla lotniska wojskowego;

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

§ 19. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: „R.1” o powierzchni ok. 4,4532 ha, „R.2” o powierzchni ok. 3,7272 ha (załącznik nr 1), obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) użytki rolne, w tym 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) ciągi pieszo-rowerowe, szlaki turystyczne;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 6) zakazuje się zabudowy budynkami;

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

- 1) przez tereny przebiega pas ochronny napowietrznej sieci elektroenergetycznej – obowiązują przepisy §16 ust. 1;
- 2) tereny zlokalizowane są w granicach powierzchni ograniczającej dla lotniska wojskowego;

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.

§ 20. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „KDW.1” o powierzchni ok. 0,2686 ha (załącznik nr 1) obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren dróg wewnętrznych;

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających;
- 2) 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;

3. zasady obsługi komunikacyjnej – połączenie z systemem drogowym poza granicami planu;

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

- 1) przez tereny przebiega pas ochronny napowietrznej sieci elektroenergetycznej – obowiązują przepisy §16 ust. 1;
- 2) tereny zlokalizowane są w granicach powierzchni ograniczającej dla lotniska wojskowego;

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.

§ 21. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „MN.3” o powierzchni ok. 0,3117 ha (załącznik nr 2) obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki pomocnicze;

3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

- 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,05, maksymalna 0,5 (0,75 w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej);
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki;
- 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynek mieszkalny - od 7,0 m do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w stromym dachu);
 - budynki pomocnicze – maksymalnie do 6,0 m;
 - b) geometria dachów – symetryczne dachy dwuspadowe;
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych – od 35° do 45°, dla budynków pomocniczych – od 25° do 45°;
 - d) układ kalenicy:
 - budynek mieszkalny – kalenica równoległa do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - budynki pomocnicze - kalenica równoległa lub prostopadła do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - e) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej;
4. nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – 6,0 m od drogi powiatowej na działce nr 99;
5. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej — 0,1 ha;
6. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez drogę powiatową na działce nr 99;
7. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) przez teren przebiega pas ochronny napowietrznej sieci elektroenergetycznej – obowiązują przepisy §16 ust. 1;
 - 2) teren zlokalizowany jest w granicach powierzchni ograniczającej dla lotniska wojskowego;
8. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 22. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „RM.2” o powierzchni ok. 1,3714 ha (załącznik nr 2) obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;
2. zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki pomocnicze, budynki inwentarskie do 20DJP;
 - 2) budowle i urządzenia rolnicze;
 - 3) w przypadku istniejących budynków obowiązują ustalenia §6, ust. 7;
3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
 - 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,05, maksymalna 0,6 (0,9 w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej);
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki;
 - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynek mieszkalny - od 7,0 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 9,0 m;
 - budowle i urządzenia rolnicze – wysokość niezbędna dla realizacji prowadzonej działalności, lecz nie więcej niż 12,0 m;
 - b) geometria dachów – symetryczne dachy dwuspadowe, dachy naczółkowe, dachy wielospadowe z kalenicą główną o długości równej minimum 50% długości elewacji frontowej budynku;
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych – od 30° do 50°, dla budynków pomocniczych i inwentarskich - od 10° do 45°;
 - d) układ kalenicy:
 - budynek mieszkalny – zgodnie ze stanem istniejącym lub równoległa do frontu działki;
 - budynki pomocnicze i inwentarskie - zgodnie ze stanem istniejącym, kalenica równoległa lub prostopadła do frontu działki;
 - e) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – 4,0 m od KDW.2, 6,0 m od drogi powiatowej na działce nr 99 oraz po obrysie istniejących budynków;
4. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej — 0,3 ha;
5. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez drogę powiatową na działce nr 99;
6. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) przez teren przebiega pas ochronny napowietrznej sieci elektroenergetycznej – obowiązują przepisy §16 ust. 1;
 - 2) teren zlokalizowany jest w granicach powierzchni ograniczającej dla lotniska wojskowego;
7. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z §14, ust. 3.

§ 23. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „RM.3” o powierzchni ok. 0,2946 ha (załącznik nr 2) obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;
2. zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki pomocnicze, budynki inwentarskie do 20DJP;
 - 2) w przypadku istniejących budynków obowiązują ustalenia §6, ust. 7;
3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,05, maksymalna 0,6 (0,9 w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej);
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynek mieszkalny - od 7,5 m do 10,0 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;
 - budowle i urządzenia rolnicze – wysokość niezbędna dla realizacji prowadzonej działalności, lecz nie więcej niż 7,0 m;
 - b) geometria dachów – dachy dwuspadowe, dachy naczółkowe,

- c) kąt nachylenia połaci dachowych – od 30° do 50°, dla budynków pomocniczych i inwentarskich - od 20° do 45°;
- d) układ kalenicy:
 - budynek mieszkalny - kalenica równoległa do obowiązującej linii zabudowy;
- e) budynki pomocnicze i inwentarskie - kalenica równoległa lub prostopadła do obowiązującej linii zabudowy;
- f) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej;
- 5) obowiązująca zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – po obrysie budynku oraz stanowiąca jego przedłużeniem;
- 4. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej — zakaz wtórnych podziałów;
- 5. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez KDW.2;
- 6. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) przez teren przebiega pas ochronny napowietrznej sieci elektroenergetycznej – obowiązują przepisy §16 ust. 1;
 - 2) teren zlokalizowany jest w granicach powierzchni ograniczającej dla lotniska wojskowego;
- 7. ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - w granicach terenu znajduje się budynek o wartościach zabytkowych, oznaczony na rysunku planu miejscowego, podlegający ochronie na podstawie ustaleń planu, obowiązują przepisy §9, ust. 1;
- 8. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z §14, ust. 3.

§ 24. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „RU.1” o powierzchni ok. 0,5229 ha (załącznik nr 2) obowiązują następujące ustalenia:

- 1. przeznaczenie terenu – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich;
- 2. zasady zagospodarowania terenu – budynki, obiekty i urządzenia obsługi produkcji (m.in. bazy i garaże dla sprzętu rolniczego, magazyny i składy artykułów rolnych i do produkcji rolnej) w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, budynki pomocnicze, budowle i urządzenia technologiczne;
- 3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
 - 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,05, maksymalna 0,5;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki;
 - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – budynki - maksymalnie do 9,0 m, budowle i urządzenia rolnicze – do 15,0 m;
 - b) geometria dachów – budynki - dachy dwuspadowe, budowle – dachy dowolne;
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych – od 10° do 45°;
 - d) układ kalenicy – dowolny;
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – 6,0 m od drogi powiatowej na działce nr 99, po obrysie budynku oraz stanowiąca jego przedłużenie;
- 4. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez drogę powiatową na działce nr 99 oraz KDW.2;

5. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - teren zlokalizowany jest w granicach powierzchni ograniczającej dla lotniska wojskowego;

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

§ 25. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „MN,U.1” o powierzchni ok. 0,2549 ha (załącznik nr 2) obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;

2. zasady zagospodarowania terenu:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki pomocnicze, budynki usługowe, budynki mieszkalno-usługowe;

2) maksymalna powierzchnia sprzedaży – do 400 m²;

3) zakaz lokalizacji usług uciążliwych;

3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

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

3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki;

4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- budynek mieszkalny, budynek usługowy, budynek mieszkalno-usługowy - do 9,0 m;

- budynki pomocnicze – maksymalnie do 6,0 m;

b) geometria dachów – dachy dwuspadowe, naczółkowe;

c) kąt nachylenia połaci dachowych – od 15° do 45°, dla budynków pomocniczych - od 25° do 45°;

d) układ kalenicy - kalenica równoległa lub prostopadła do frontu działki;

e) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – 6,0 m od drogi powiatowej na działce nr 99, 4,0 m oraz po obrysie budynku od KDW.2;

4. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez drogę powiatową na działce nr 99 oraz KDW.2;

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

1) przez teren przebiega pas ochronny napowietrznej sieci elektroenergetycznej – obowiązują przepisy §16 ust. 1;

2) teren zlokalizowany jest w granicach powierzchni ograniczającej dla lotniska wojskowego;

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

§ 26. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: „R.3” o powierzchni ok. 0,1703 ha, „R.4” o powierzchni ok. 2,4144 ha (załącznik nr 2), obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;

2. zasady zagospodarowania terenu:

1) użytki rolne, w tym 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) ciągi pieszo-rowerowe, szlaki turystyczne;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 6) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyjątkiem zabudowy służącej hodowli, obsłudze i produkcji rolniczej, sadowniczej, ogrodniczej z dopuszczeniem zabudowy szklarniowej, z wyłączeniem zabudowy siedliskowej i inwentarskiej;

3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 95%;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki;
- 3) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) geometria dachów – dowolne;
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych dachów stromych – od 15° do 35°;
 - c) wysokość zabudowy:
 - budynki – do 6,0 m;
 - budowle i urządzenia rolnicze – wysokość niezbędna dla realizacji prowadzonej działalności, lecz nie więcej niż 10,0 m;

4. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez drogę powiatową na działce nr 99 oraz poprzez MN.3, RM.2;

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

- 1) przez teren R.4 przebiega pas ochronny napowietrznej sieci elektroenergetycznej – obowiązują przepisy §16 ust. 1;
- 2) teren zlokalizowany jest w granicach powierzchni ograniczającej dla lotniska wojskowego;

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

§ 27. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „KDW.2” o powierzchni ok. 0,0809 ha (załącznik nr 2) obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren dróg wewnętrznych;
2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających;
- 2) 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;

3. zasady obsługi komunikacyjnej – połączenie z systemem drogowym poza granicami planu;

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.

§ 28. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem: „PE.1” o powierzchni ok. 17,6934 ha (załącznik nr 3), obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – teren produkcji energii – elektrownia fotowoltaiczna;
2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) instalacje, urządzenia i obiekty związane z produkcją i magazynowaniem energii z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW – elektrownia fotowoltaiczna;
- 2) użytki rolne;

3) budowie i urządzenia technologiczne związane z prowadzoną działalnością;

3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,05, maksymalna 0,6;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki;
- 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy - wysokość zabudowy do 5,0 m;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - 20,0 m od drogi wewnętrznej na działce nr 98, terenów ZLe3, ZLe.4 oraz po granicy pasa ochronnego napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;

4. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej — 0,3 ha;

5. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez drogę wewnętrzną na działce nr 98;

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

- 1) przez tereny przebiega pas ochronny napowietrznej sieci elektroenergetycznej – obowiązują przepisy §16 ust. 1;
- 2) tereny zlokalizowane są częściowo w granicach powierzchni ograniczającej dla lotniska wojskowego;
- 3) przez teren przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia oraz strefy kontrolowane z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania; w granicach strefy kontrolowanej obowiązują przepisy §16 ust. 2;

6. stawka procentowa z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 29. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: „R.5” o powierzchni ok. 12,9171 ha, „R.6” o powierzchni ok. 0,4616 ha (załącznik nr 3), obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) użytki rolne, w tym 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) ciągi pieszo-rowerowe, szlaki turystyczne;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 6) zakazuje się zabudowy budynkami;

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

4. zasady obsługi komunikacyjnej – poprzez sąsiadujące tereny rolnicze oraz PE.1;

5. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - teren zlokalizowany jest częściowo w granicach powierzchni ograniczającej dla lotniska wojskowego;

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

§ 30. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: „ZLe.1” o powierzchni ok. 3,3364 ha, „ZLe.2” o powierzchni ok. 0,8922 ha, „ZLe.3” o powierzchni ok. 0,3969, „ZLe.4” o powierzchni ok. 3,5955 ha (załącznik nr 3) 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 ścieżek dla pieszych i rowerów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów;
3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 95%;
4. ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) przez teren ZLe.4 przebiega pas ochronny napowietrznej sieci elektroenergetycznej – obowiązują przepisy §16 ust. 1;
 - 2) tereny ZLe.1, ZLe.2, ZLe.3 zlokalizowane są w granicach powierzchni ograniczającej dla lotniska wojskowego;
 - 3) przez teren ZLe.4 przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia oraz strefy kontrolowane z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania; w granicach strefy kontrolowanej obowiązują przepisy odrębne z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.
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.

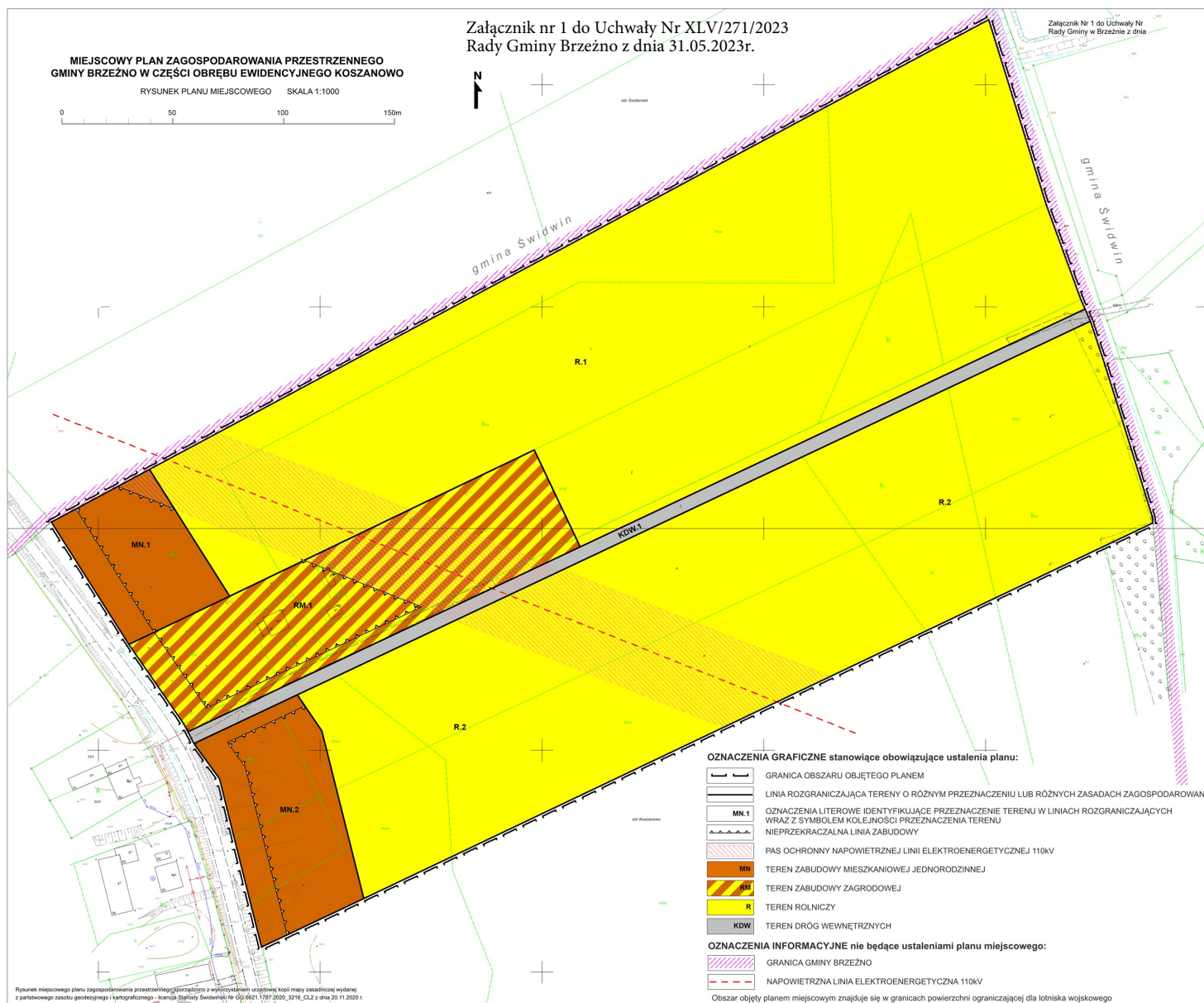
Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

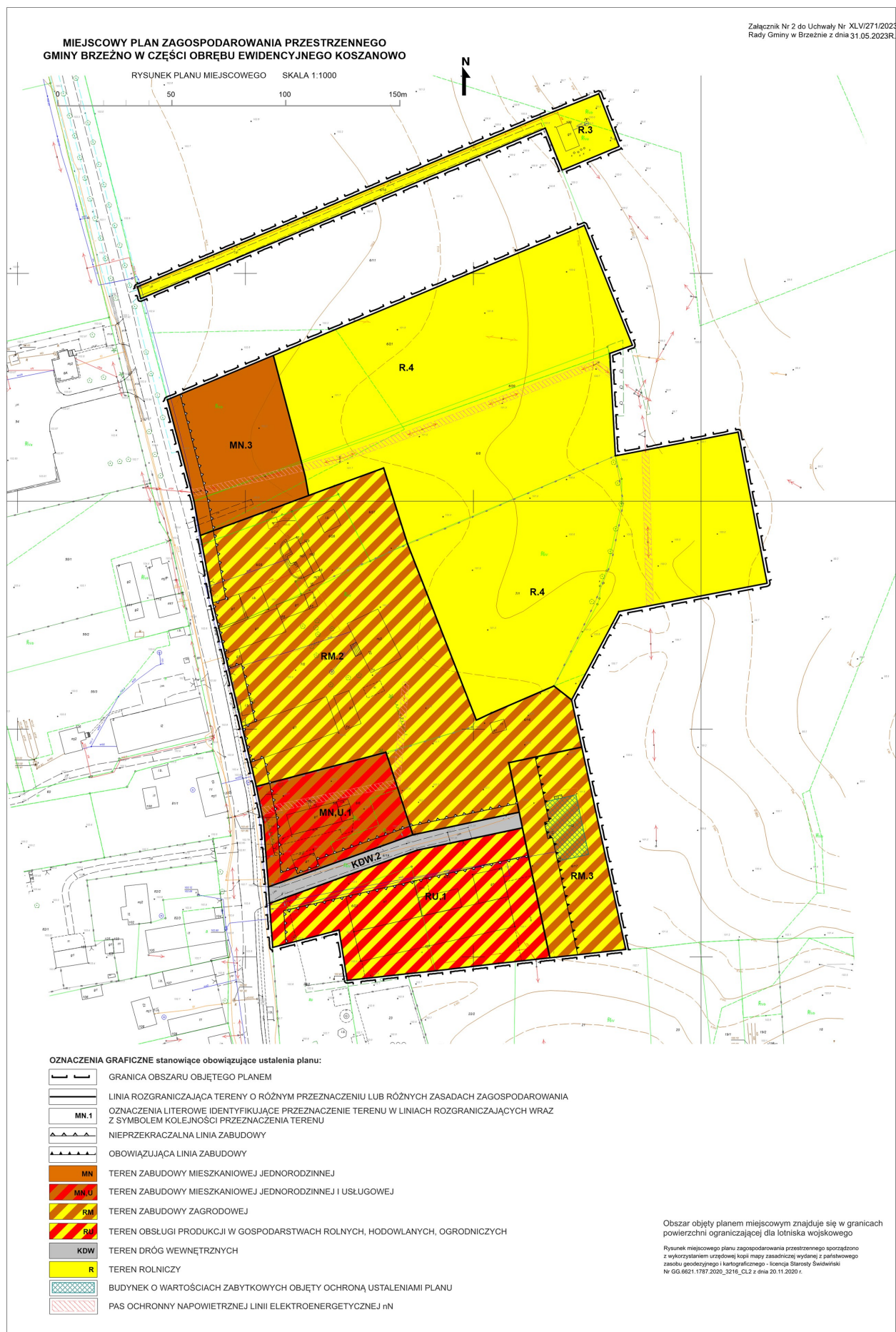
§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brzeźno.

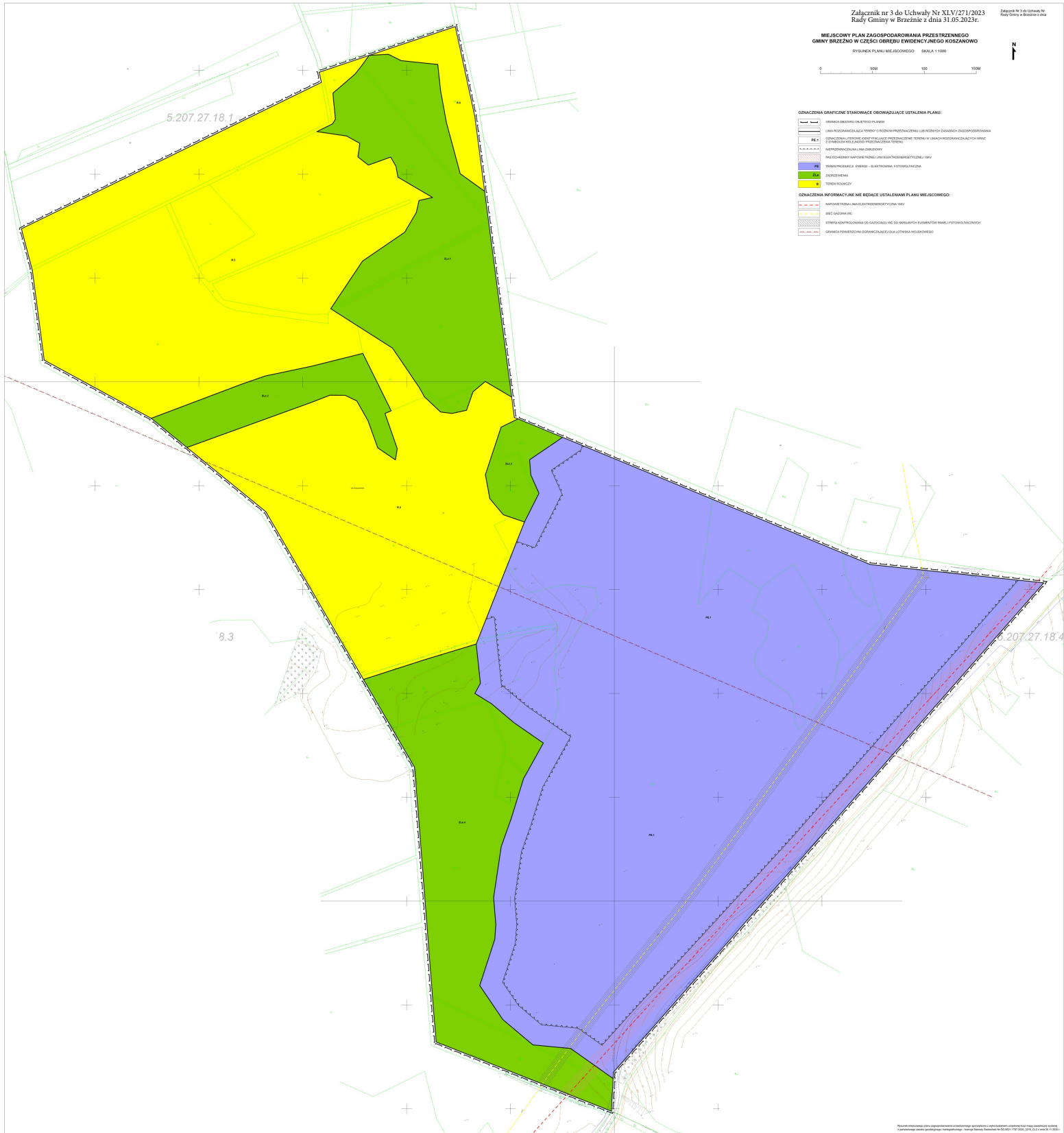
§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Janas





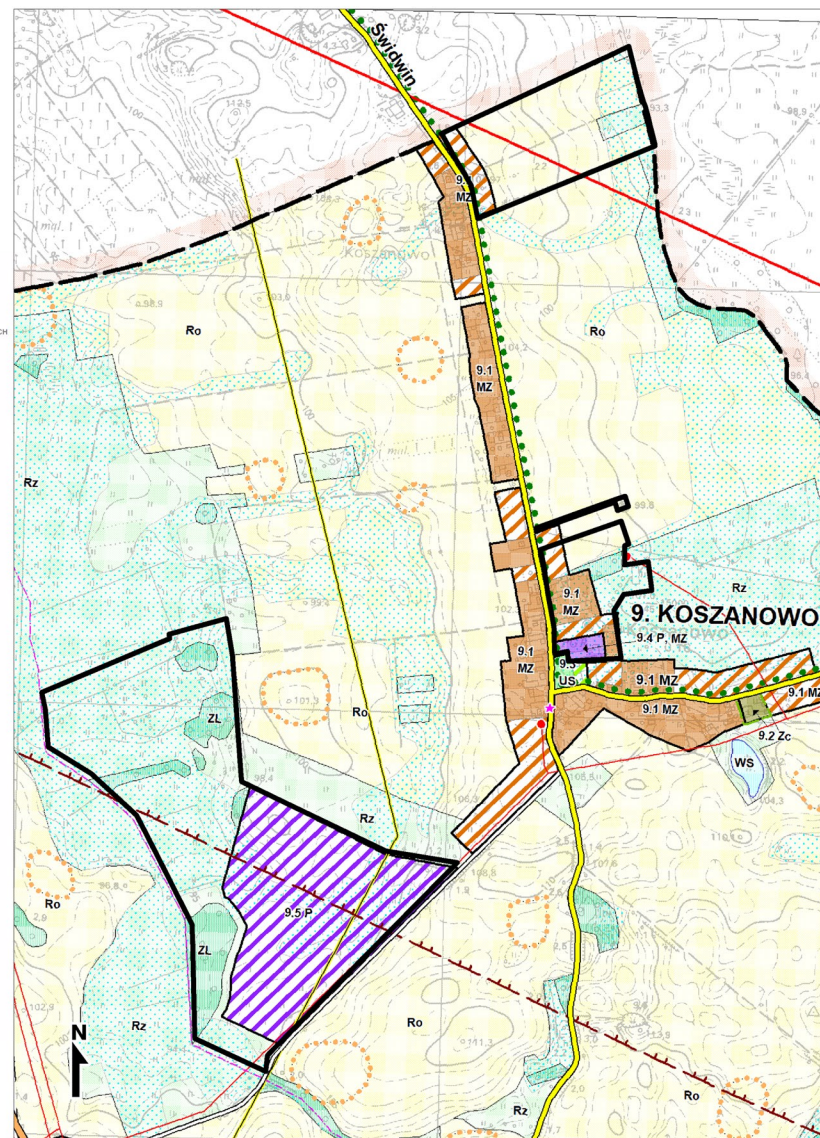


Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XLV/271/2023
Rady Gminy w Brzeźnie z dnia 31.05.2023R.

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



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



Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XLV/271/2023
Rady Gminy Brzeżno z dnia 31 maja 2023r.

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

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

§1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeżno w części obrębu ewidencyjnego Koszanowo, w wyznaczonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu terminie nie wniesiono uwag, w związku z czym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XLV/271/2023
Rady Gminy Brzeżno z dnia 31 maja 2023r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

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

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) – zadania własne gminy.
2. Z ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeżno w części obrębu ewidencyjnego Koszanowo wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja ustalonych w nim zasad zaopatrzenia w zakresie infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy – infrastruktura techniczna znajduje się na terenie opracowania planu miejscowego lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie, bądź jej realizacja została uwzględniona we wcześniej opracowanych dokumentach planistycznych.

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr XLV/271/2023
Rady Gminy Brzeżno z dnia 31 maja 2023r.

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

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 w części obrębu ewidencyjnego Koszanowo dostępne są pod adresem:

<https://brzezno.biuletyn.net/?bip=1&cid=204>