

UCHWAŁA NR
RADY GMINY BRZEŹNICA
z dnia 2023 r.

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 16/8, 157/2, 472/4,
472/5, części działki nr 17/20 w obrębie Chotków oraz działki nr 25/36 w obrębie
Jabłonów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Brzeźnica nr XXXI/219/2022 z dnia 28 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 16/8, 157/2, 472/4, 472/5, części działki nr 17/20 w obrębie Chotków oraz działki nr 25/36 w obrębie Jabłonów, po stwierdzeniu nie naruszania ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźnica, przyjętego uchwałą nr VI/33/2015 z dnia 15 maja 2015 r., **(studium jest w trakcie zmiany – zostanie uchwalone przed mpzp – będzie zgodne)** Rada Gminy Brzeźnica uchwala co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 16/8, 157/2, 472/4, 472/5, części działki nr 17/20 w obrębie Chotków oraz działki nr 25/36 w obrębie Jabłonów, zwany dalej planem miejscowym lub planem.
2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na częściach graficznych planu miejscowego, stanowiących załączniki nr 1-3 do niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego w skali 1:2000 – arkusz 1;
 - 2) załącznik nr 2 – część graficzna planu miejscowego w skali 1:2000 – arkusz 2;
 - 3) załącznik nr 3 – część graficzna planu miejscowego w skali 1:2000 – arkusz 2;
 - 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 5) załącznik nr 5 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
 - 6) załącznik nr 6 – dane przestrzenne utworzone dla planu.
4. Następujące oznaczenia na części graficznej planu miejscowego stanowią obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW tożsame z ich strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
 - 5) symbole wraz z numeracją określające klasę przeznaczenia terenu.
5. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, w planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§2.

Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia na części graficznej planu miejscowego ograniczająca tę część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy znajdujących się w granicach obszaru objętego planem: budowli, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, części podziemnych budynków a także nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2,0 m: zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów;
- 2) **wysokość:**
 - a) **w przypadku budynków** – wysokość budynku, rozumianą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego,
 - b) **w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie** – pionowa odległość od górnego punktu najwyżej położonej części tego obiektu do powierzchni gruntu, przy czym, jeżeli na tym obiekcie zamontowane są urządzenia lub inne elementy, to należy brać pod uwagę najwyższy punkt tego zespołu.

§3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg wskazano na części graficznej planu miejscowego;
- 2) o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie ustalono inaczej, obowiązuje maksymalna wysokość budowli – 10,0 m, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to budowli służących łączności publicznej;
- 3) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 4) na obszarze planu miejscowego dopuszcza się zieleń;
- 5) na wszystkich terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się komunikację, przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, drogi dla pieszych i rowerów, parkingi, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny;
- 2) na obszarze planu miejscowego dopuszcza się lokalizowanie obiektów, instalacji i urządzeń związanych z monitorowaniem i ochroną środowiska oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia w sposób niekolidujący z przepisami odrębnymi.

§5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) dla zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych:
 - a) stosuje się na części graficznej planu miejscowego oznaczenie **granica zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego** wg numeracji w nawiasie:
 - Chotków 27 (AZP **67-14/24**) - ślad osadniczy kultury łużyckiej, III epoka brązu; ślad osadniczy kultury łużyckiej, Halsztat; ślad osadniczy, starożytność; ślad osadniczy późne średniowiecze
 - Chotków 26 (AZP **67-14/23**) - ślad osadniczy kultury łużyckiej, III epoka brązu; ślad osadniczy, wczesne średniowiecze faza A; punkt osadniczy, późne średniowiecze;
 - Chotków 17 (AZP **67-14/14**) - ślad osadniczy, starożytność; ślad osadniczy, późne średniowiecze-nowożytność;
 - Chotków 2 (AZP **67-14/2**) - punkt osadniczy kultury pomorskiej z okresu lateńskiego; punkt osadniczy z okresu wpływów rzymskich,
 - Jelenin 36 (AZP **67-14/47**) - punkt osadniczy kultury łużyckich pól popielnicowych; ślad osadniczy z okresu późnego średniowiecza,
 - Socieborzyce 4 (AZP **67-14/51**) - wały śląskie z okresu późnego średniowiecza/nowożytności,
 - Jabłonków 21 (AZP **67-14/37**) – punkt osadniczy kultury przeworskiej z okresu lateńskiego, punkt osadniczy ze starożytności, punkt osadniczy z późnego średniowiecza,
 - b) ustala się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wyznacza się **strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego objęta ochroną w planie**, dla której ustala się zakaz nasadzania nowych drzew w miejscach, w których nie wykonano wcześniej badań archeologicznych.

§6.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, poza terenami przeznaczonymi na cele rolne i leśne:

- 1) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90°z możliwością odchylenia maksymalnie o 30°;
- 2) ustala się minimalne powierzchnie działek: 5 m²;
- 3) ustala się minimalne szerokości frontów działek 10 m.

§7.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy: ustala się zakaz zabudowy dla budynków na terenach oznaczonych symbolami RN, WS.

§8.

1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji** ustala się:
 - 1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej oraz obsługa komunikacyjna obszaru poprzez:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) drogi przyległe do granic terenu objętego planem, znajdujące się poza granicami planu miejscowego;
 - 2) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KR z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych w ramach ustalonego przeznaczenia o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m.
2. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg: od **1KR do 3KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej**, dla którego ustala się:
 - 1) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 3) pod warunkiem zachowania obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek budowlanych dopuszcza się:
 - a) lokalizację sieci uzbrojenia terenu,
 - b) lokalizację obiektów liniowych.
3. W granicach działek budowlanych ustala się następujące minimalne liczby miejsc do parkowania dla pojazdów samochodowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi: 1 miejsce na dziesięciu zatrudnionych.
4. Spośród miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 3, na obszarach i terenach innych niż drogi publiczne, strefy zamieszkania i strefy ruchu, ustala się przeznaczenie 1 miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§9.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dla infrastruktury pełniącej funkcję przesyłową – dopuszcza się przebudowę oraz remonty obiektów liniowych i sieci na całym obszarze objętym planem miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla infrastruktury pełniącej funkcję dystrybucyjną dopuszcza się przebudowę i rozbudowę oraz lokalizowanie obiektów liniowych i sieci uzbrojenia, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 3) lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu w sposób zapewniający dostęp w celu ich naprawy lub konserwacji;
- 4) połączenie infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym z układem zewnętrznym, przy uwzględnieniu parametrów spójnych z parametrami układu zewnętrznego;
- 5) **zaopatrzenie w wodę:** z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie **odprowadzenia ścieków:** do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:**
 - a) stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie,

- odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) do sieci deszczowej dopuszcza się wyłącznie odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w lit. a nie było możliwe;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
- a) rozbudowę sieci dystrybucyjnej w postaci stacji transformatorowych, linii doziemnych i napowietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz z odnawialnych źródeł energii,
- c) dopuszcza się przebudowę sieci i linii kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę gazowej sieci dystrybucyjnej,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek;
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych sieci ciepłowniczych,
- b) rodzaje paliw i instalacji, w których następuje spalanie, zgodnie z ustaleniami aktów prawa miejscowego;
- 11) w zakresie **telekomunikacji** dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych;
- 12) w zakresie **melioracji** dopuszcza się realizację nowych odcinków rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowanie odcinków istniejących rowów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;
- 13) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się postępowanie zgodnie z aktami prawa miejscowego.

§10.

Ustalenia dotyczące granic obszarów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko:

- 1) ustala się granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW tożsame z ich strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 2) granice, o których mowa w pkt 1 oznaczono na częściach graficznych planu;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń, o których mowa w pkt 1 wykorzystujących energię wiatru;
- 4) dla urządzeń, o których mowa w pkt 1, wykorzystujących energię słońca ustala się nakaz stosowania rozwiązań ograniczających powstawanie zjawiska imitacji tafli wody.

Rozdział 2. **USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW**

§11.

Tereny oznaczone na części graficznej planu miejscowego symbolami od **1PEF** o **11PEF** przeznacza się na **teren elektrowni słonecznej** wraz z ustaleniami:

- 1) w ramach przeznaczenia dopuszcza się:
 - a) magazynowanie oraz konwertowanie energii wytworzonej ze źródeł odnawialnych,
 - b) budynki magazynowe;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 10%,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,5,
 - c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
 - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,8;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 6,0 m,
 - b) dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
- 4) produkcję energii dopuszcza się wyłącznie z energii promieniowania słonecznego.

§12.

Tereny oznaczone na części graficznej planu miejscowego symbolami od **1RN** do **19RN** przeznacza się na **teren rolnictwa z zakazem zabudowy** wraz z ustaleniami:

- 1) w ramach przeznaczenia dopuszcza się:
 - a) obiekty liniowe oraz infrastruktura techniczna niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
 - b) niewydzielone drogi transportu rolnego,
 - c) wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) dopuszcza się lokalizację budowli,
 - c) dla budowli przykrytych dachem dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 85%,
 - e) maksymalna wysokość budowli: 10,0 m.

§13.

Tereny oznaczone na części graficznej planu miejscowego symbolami od **1L** do **11L** przeznacza się na **teren lasu** wraz z ustaleniami:

- 1) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy dla budynków, za wyjątkiem obiektów budowlanych dla potrzeb gospodarki leśnej,
 - b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niewymagającą zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
 - c) dopuszcza się zagospodarowanie wyłącznie zgodne z ustawami określającymi zasady ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - d) dla budowli przykrytych dachem dopuszcza się dowolną geometrię dachu;

- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 95%.

§14.

Teren oznaczony na części graficznej planu miejscowego symbolem **1WS** przeznaczony jest na **teren wód powierzchniowych śródlądowych** wraz z ustaleniami:

- 1) w ramach przeznaczenia dopuszcza się:
 - a) niewydzielone drogi transportu rolnego,
 - b) obiekty liniowe oraz infrastrukturę techniczną niewymagającą zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację budowli,
 - b) maksymalna wysokość budowli: 3,0 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 90%.

Rozdział 3.
USTALENIA KOŃCOWE

§15.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§16.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brzeźnica.

§17.

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

Przewodniczący Rady Gminy