UCHWAŁA NR XIII/116/95
RADY GMINY W BRODACH
z dnia 28 grudnia 1995 r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zasieki**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /Dz.U.Nr 16, poz.95. Nr 34 poz.199 i Nr 43 poz.253/ oraz art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym 3/Dz.U.Nr 89, poz.415/. uchwala się co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zasieki. Plan obejmuje obszar o powierzchni 537 ha.
Rysunki planu: nr 1 – plansza podstawowa
nr 2 – infrastruktura sanitarna
nr 3 – infrastruktura energetyczna
stanowią załączniki do niniejszej uchwały i są integralną częścią planu.

§ 2

Ustalenia dotyczące obszaru objętego planem.

1. Funkcja miejscowości – usługowa i rekreacyjna. związana z obsługą ruchu przygranicznego.

2. Na terenach. dla których plan ustala inne niż dotychczasowe użytkowanie. mogą być budowane obiekty tymczasowe. lub obiekty które będą mogły być adaptowane do przyszłego zgodnego z ustaleniami planu użytkowania jeżeli ich realizacja jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania gruntów.

3. Na terenach o funkcjach ściśle zdefiniowanych nie dopuszcza sie lokalizacji innych funkcji oprócz określonych w planie.

4. Na terenach o funkcjach preferowanych dopuszcza się lokalizację innych funkcji zbliżonych charakterem do funkcji preferowanej.

5. Na terenach o funkcjach otwartych dopuszcza się lokalizację funkcji zapewniających prawidłowe wykorzystanie terenów. a ponadto nie powodujących wzajmenych uciążliwości. pod warunkiem zachowania wymagań związanych z ochroną środowiska oraz przepisów sanitarnych.

6. Trasy przebiegu przewodów systemów inżynieryjnych są graficzna ilustracją zasad ich kształtowania i nie stanowia przesądzeń realizacyjnych.

7. Na terenach. dla których w ustaleniach zawartych w § 3 przewidziano potrzebe opracowania odrebnych planów zagospodarowania przestrzennego.Plan stanowi podstawe do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w niewielkiej skali zabudowy.

§ 3

Ustalenia dotyczące struktury funkcjonalno-przestrzennej.

1. Śródmiejska jednostka strukturalna oznaczona symbolem A

Jednostka obejmuje wyodrębniony w planie obszar śródmiejski o reprezentacyjnym i niepowtarzalnym architektonicznym charakterze.
Podstawowymi funkcjami śródmieścia są funkcje: usługowa i mieszkaniowa oraz zieleń. Funkcją uzupełniającą jest komunikacja, mająca na celu prawidłowe obsłużenie funkcji podstawowych.
Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów przemysłowo-składowych oraz innych, mogących mieć ujemny wpływ na funkcje mieszkaniowo-usługowe.

A1 - KX, pow. ok. 0,70 ha.
Projektowany rynek, plac publiczny. Urządzenie zieleni, miejsc do wypoczynku oraz ciągów pieszych w sposób subtelny, podkreślający charakter placu jako rynku. Możliwość lokalizacji akcentu plastycznego oraz miejsc postojowych dla rowerów.

A2 - A, pow.ok. 0.40 ha.
Teren o funkcji administracyjno-usługowej, przeznaczony pod obiekty publiczne, ogólnomiejskie. Propozycja lokalizacji Urzędu Miejskiego - ratusza. Architektura obiektu reprezentacyjna.

A3 - A, pow. ok.0,38 ha.
Teren o funkcji administracyjno-usługowej, przeznaczony pod obiekty publiczne, ogólnomiejskie. Propozycja lokalizacji urzędu pocztowo - telekomunikacyjnego i banku. Architektura obiektów reprezentacyjna.

A4 - UH, pow. ok. 0,47 ha
Teren o funkcji usługowej, przeznaczony pod obiekty publiczne. ogólnomiejskie. Propozycja lokalizacji domu towarowego z funkcjami towarzyszącymi. Architektura obiektu reprezentacyjna.

A5 - UK, pow.ok. 0,96 ha
Teren o funkcji usługowej, przeznaczony pod obiekty publiczne. ogólnomiejskie w zakresie kultury. Propozycja lokalizacji kino - teatru z funkcjami towarzyszącymi. Architektura obiektu reprezentacyjna.

A6 - UK, pow. ok. 0,84 ha
Teren o funkcji sakralnej. Propozycja lokalizacji kościoła wraz z obiektami towarzyszącymi. Architektura obiektu winna stanowić dominantę plastyczną w panoramie miasta.

A7 - UI, pow.0,65 ha
Teren o funkcji usługowej, przeznaczony pod obiekt publiczny, ogólnomiejski. Propozycja lokalizacji hotelu wraz funkcjami towarzyszącymi. Architektura obiektu winna stanowić dominentę plastyczną w panoramie miasta.

A8 - U,A, pow. ok. 0,92 ha
Teren o funkcji usługowej z zielenią towarzyszącą. przeznaczony pod lokalizację przejścia granicznego. Obsługa ruchu pieszego, rowerowego i samochodów osobowych.

A9 - U,A, pow.ok. 0,30 ha
Teren o funkcji usługowej z zielenią towarzyszącą. przeznaczony pod lokalizację przejścia granicznego. Obsługa ruchu pieszego i rowerowego.

A10 - MW,U, pow.ok. 0,65 ha,
A11 - MW,U, pow.ok. 1,47 ha,
A12 - MW,U, pow. ok. 2,42 ha,
A13 - MW,U, pow. ok. 2,65 ha,
A14 - MW,U, pow. ok. 1,92 ha,
A15 - MW,U, pow. ok. 1,56 ha,
Tereny o funkcji mieszkaniowo-usługowej. Przeważający rodzaj usług:handel, gastronomia. nieuciążliwe rzemiosło oraz administracja. Możliwość lokalizacji innych funkcji nieuciążliwych dla funkcji mieszkaniowo-usługowej przy zachowaniu przepisów sanitarnych. Konieczność utworzenia ciągów usługowych wg zasad określonych na rysunku planu nr 1 z przeznaczeniem co najmniej parterów budynków na cele usługowe. Architektura zabudowy wzdłuż wymienionych ciągów usługowych winna posiadać charakter reprezentacyjny.
Orientacyjny wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0.30 - 0.35 . przy średnioważonej liczbie kondygnacji - 3. Wysokość budynków od 2 do 4 kondygnacji. Dachy strome. Dachy płaskie dopuszczalne tylko w sytuacjach uzasadnionych przestrzennie. Przeważający rodzaj zabudowy mieszkaniowej - zabudowa zwarta. wielorodzinna i szeregowa, tworząca zharmonizowane zespoły.

Możliwość lokalizacji garaży dla mieszkańców projektowanej na tych terenach zabudowy, przy zachowaniu przepisów sanitarnych. W wypadku skoncentrowanej i zdynamizowanej działalności inwestycyjnej, zagospodarowanie terenów wg odrębnie opracowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w skali 1 : 500 lub 1 : 1000: możliwość opracowania jednego planu.
Na terenie ozn.symb. A15- MW,U. możliwość adaptacji istn. budynku mieszkalnego z dopuszczeniem jego przebudowy i zmiany funkcji.

A16 - MW,U, pow. ok. 4.50 ha,
A17 - MW,U, pow. ok. 2,57 ha,
A18 - MW,U, pow. ok. 2,45 ha,
A19 - MW,U, pow. ok. 1,92 ha,
A20 - MW,U, pow. ok. 1,76 ha,
A21 - MW,U, pow. ok. 1,38 ha,

Tereny o funkcji mieszkaniowo-usługowej, z dopuszczeniem innych funkcji nieuciążliwych dla otoczenia przy zachowaniu przepisów sanitarnych. Przeważający rodzaj usług: handel, gastronomia, rzemiosło nieuciążliwe oraz administracja. Możliwość utworzenia ciągów usługowych wg zasad określonych na rysunku planu nr 1.

Architektura zabudowy wzdłuż wymienionych ciągów usługowych winna posiadać charakter reprezentacyjny.
Orientacyjny wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0.30 - 0,35, przy średnioważonej liczbie kondygnacji - 3. Wysokość budynków od 2 do 4 kondygnacji. Dachy strome. Dachy płaskie dopuszczalne tylko w sytuacjach uzasadnionych przestrzennie.

Przeważający rodzaj zabudowy mieszkaniowej - zabudowa zwarta. wielorodzinna i szeregowa. tworząca zharmonizowane zespoły. Możliwość lokalizacji garaży dla mieszkańców projektowanej na tych terenach zabudowy, przy zachowaniu przepisów sanitarnych. W wypadku skoncentrowanej i zdynamizowanej działalności inwestycyjnej. zagospodarowanie terenów wg odrębnie opracowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w skali 1: 500 lub 1 : 1000: możliwość opracowania jednego planu.
Na terenach ozn.symb. A16 - MW.U, A 17 - MW.U i A20- MW.U. możliwość adaptacji istniejącej zabudowy z dopuszczeniem jej przebudowy i zmiany funkcji, przy zachowaniu przepisów sanitarnych.

A22 - ZL. pow. ok. 0,92 ha

Istniejący teren leśny. Adaptacja lasu na park leśny połączony w jeden zespół zieleni rekreacyjnej z terenem ozn.symb. A23 - ZP.

A23 - ZP. pow.ok. 1,82 ha

Teren o funkcji rekreacyjno-usługowej. Propozycja urzadzenia parku. z możliwością lokalizacji usług z zakresu gastronomii i handlu.
Podstawowa funkcja terenu-zieleń rekreacyjna. tworzaca jeden zespół łacznie z terenem ozn. symb. A22 - ZL.

A24 - ZP, pow. ok. 0,08 ha,
A25 - ZP, pow. ok. 0,13 ha,

Proj. skwery z możliwością lokalizacji WC publicznych oraz miejsc postojowych dla rowerów.

A26 - KS, pow. ok. 0,44 ha,
A27 - KS, pow. ok. 0,33 ha,
A28 - KS, pow. ok. 0,21 ha,
A29 - KS, pow. ok. 0,23 ha,
A30 - KS, pow. ok. 0,10 ha,
A31 - KS, pow. ok. 0,49 ha,
A32 - KS, pow. ok. 0,17 ha,

Tereny proj. miejsc postojowych / parkingów/ dla pojazdów samochodowych oraz rowerów, urządzonych w zieleni. Granice terenów i ich usytuowanie nie są ściśle obowiązujące.

A33 - KX, pow. ok. 0,40 ha

Proj. plac publiczny. Urządzenie zieleni, miejsc wypoczynku oraz ciągów pieszych w sposób subtelny podkreślający charakter placu przykościelnego. Możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów.

2. Jednostka strukturalna ozn. symb. B

Jednostka obejmuje obszar okalający jednostkę śródmiejską / ozn.symb. A/ i tworzy strefę mieszkaniowo-usługową. z wyodrębnionymi obszarami:

- o funkcji rekreacyjno-usługowej, w części północnej,
- o funkcji techniczno-produkcyjnej, w części południowej,
- zabudowy mieszkaniowej, willowej, w części północnej
- i zabudowy rzemieślniczej, w części wschodniej.

Pozostałe tereny w części północnej, oprócz osady byłego PGR-u stanowią rezerwę rozwojową miasta.

Na obszarze jednostki dopuszcza się możliwość zmian funkcji terenów nie naruszających przyjętej w planie struktury funkcjonalno-przestrzennej przy zachowaniu wymogów związanych z ochroną środowiska i przepisów sanitarnych, wg zasad określonych w ustaleniach dla poszczególnych terenów.

B1 - MN,U, pow. ok. 1,26 ha,
B2 - MN,U, pow. ok. 2,50 ha,
B3 - MN,U, pow. ok. 3,11 ha,
B4 - MN,U, pow. ok. 3,80 ha,
B5 - MN,U, pow. ok. 2,19 ha,
B6 - MN,U, pow. ok. 3,04 ha,
B7 - MN,U, pow. ok. 3,88 ha,
B8 - MN,U, pow. ok. 3,26 ha,
B9 - MN,U, pow. ok. 3,88 ha,
B10 - MN,U, pow. ok. 2,99 ha,
B11 - MN,U, pow. ok. 3,50 ha,
B12 - MN,U, pow. ok. 0,56 ha,
B13 - MN,U, pow. ok. 4,06 ha,
B14 - MN,U, pow. ok. 3,49 ha,

Tereny o funkcji mieszkaniowo-usługowej, z dopuszczeniem innych funkcji nieuciążliwych dla otoczenia przy zachowaniu przepisów sanitarnych. Możliwość swobodnej lokalizacji placówek usługowych.

Zabudowa mieszkaniowa ekstensywna. Przeważający jej rodzaj - zabudowa jednorodzinna. wolnostojąca oraz zabudowa bliźniacza i szeregowa uwarunkowana potrzebami.
Zabudowa poszczególnych terenów winna tworzyć zharmonizowane przestrzennie zespoły.
Wysokość zabudowy - 2 kondygnacje. dachy strome.
Dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków parterowych oraz 3-kondygnacyjnych w niewielkiej skali. Stosowanie dachów płaskich jest dopuszczalne tylko w sytuacjach uzasadnionych przestrzennie.
Dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych, przy zachowaniu przepisów sanitarnych.
W zabudowie jednorodzinnej, garażowanie pojazdów na działkach budowlanych.
Na terenie ozn.symb. B1-MN.U, możliwość adaptacji istniejącej zabudowy z dopuszczeniem jej przebudowy i zmiany funkcji przy zachowaniu przepisów sanitarnych.
W przypadku skoncentrowanej i zdynamizowanej działalności inwestycyjnej, zagospodarowanie terenów wg odrębnie opracowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w skali 1 : 500 lub 1 : 1000: możliwość opracowania jednego planu.

B15 - ZP.US, pow. ok. 1,60 ha

Teren o funkcji rekreacyjno sportowej. Propozycja urządzenia zieleni parkowej oraz placów do gier sportowych i zabaw. Możliwość lokalizacji innych obiektów rekreacyjno-sportowych. jak : baseny pływackie. cyrk.

B16 - ZC, ZP, pow. ok. 0,36 ha

Teren nieczynnego cmentarza niemieckiego. Funkcja terenu otwarta. Propozycja uporządkowania terenu z zachowaniem reliktów kultu. Nie dopuszcza się grzebania zmarłych.

B17 - PSB, pow.ok.0,25 ha

Teren o funkcji otwartej. Propozycja lokalizacji rzemiosła produkcyjnego, lub hurtowni. Możliwość włączenia terenu do terenu ozn.symb. B18-UI.

B18 - UI, pow. ok.0,74 ha

Teren o funkcji otwartej. Propozycja lokalizacji strażnicy pożarnej. Możliwość poszerzenia terenu o teren ozn.symb. B17 - PSB.

B19 - ZC, ZP, pow. ok. 2,79 ha

Teren istn.cmentarza czynnego z zielenią izolacyjną i urządzeniami towarzyszącymi od strony południowej. Propozycja utrzymania cmentarza na okres przejściowy, do czasu urządzenia nowego na terenie rezerwowym ozn.symb. B70-RL /ZC/. Po urządzeniu nowego cmentarza przeznaczenie terenu na cele zieleni rekreacyjnej /parku/.

B20 - A, pow. ok. 0,21 ha

Teren o funkcji otwartej. Propozycja lokalizacji Komisariatu Policji.

B21 - US, pow. ok. 1,29 ha

Teren o funkcji sportowo-rekreacyjnej. Propozycja urządzenia boisk do gier sportowych i zabaw.

B22- UZ, pow. ok. 0,98 ha

Teren o funkcji usługowej. Istn.szkoła podstawowa w północnej części terenu. Propozycja lokalizacji przychodni zdrowia i pogotowia ratunkowego.

B23 - MN, U, pow. ok. 0,79 ha,
B24 - MN, U, pow. ok. 3,16 ha.

Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej. Adaptacja zabudowy z możliwością przebudowy, uzupełnień i zmiany funkcji, z dopuszczeniem lokalizacji budynków gospodarczych przy zachowaniu przepisów sanitarnych. Wysokość nowych budynków mieszkalnych, przeciętnie 2 kondygnacje, dachy strome.

B25 - A,UI, pow. ok. 0,78 ha.

Istn.obiekt Straży Granicznej. Adaptacja obiektu z możliwością przebudowy i zmiany funkcji.

B26 - ZC, ZP, pow. ok. 0,14 ha.

Teren nieczynnego cmentarza żydowskiego. Funkcja terenu otwarta. Propozycja uporządkowania terenu z zachowaniem reliktów kultu. Nie dopuszcza się grzebania zmarłych.

B27 - KS, pow.ok. 0,65 ha

Teren o funkcji otwartej. Propozycja urządzenia dworca komunikacji autobusowej miejskiej i PKS oraz parkingu z zielenią towarzyszącą.

B28 - ZP, pow. ok. 0,30 ha

Teren o funkcji otwartej. Propozycja urządzenia zieleni rekreacyjnej / parku/, z wydzieleniem od strony dworca PKP miejsc postojowych dla samochodów i rowerów.

B29 - PSB, pow.ok. 7,00 ha

Obszar o funkcji produkcyjno-technicznej. Możliwość lokalizacji składów, baz technicznych, przemysłu oraz GPZ 110/20 kV, Zasieki nieuciążliwych dla sąsiadujących z tym obszarem funkcji.

B30 - ZP, pow. ok. 1,04 ha

Teren o funkcji rekreacyjnej. Propozycja urządzenia parku.

B31 - UO, pow. ok. 0,79 ha

Teren o funkcji usługowej. Propozycja lokalizacji przedszkola.

B32-UO, pow. ok. 2,56 ha

Teren o funkcji usługowej. Propozycja lokalizacji szkoły podstawowej.

B33 - US, UT, pow. ok. 2,50 ha

Teren o funkcji otwartej. Propozycja wykorzystania terenu na cele rekreacyjno-sportowe, np. lokalizacja szkółki jazdy konnej.

B34 - WZ, pow. ok. 0,47 ha

Teren o funkcji techniczno-usługowej. Lokalizacja stacji uzdatniania wody.

B35 - MN, UR, pow. ok. 1,82 ha,
B36 - MN, UR, pow. ok. 1,84 ha,
B37 - MN, UR, pow. ok. 2,29 ha,
B38 - MN, UR, pow. ok. 0,75 ha,

Tereny o funkcji mieszkaniowo-usługowej. Propozycja lokalizacji działek rzemieślniczych z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej i bliźniaczej. Możliwość lokalizacji rzemiosła produkcyjnego i magazynów hurtowych, przy zachowaniu przepisów sanitarnych oraz wymagań związanych z ochroną środowiska. Dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych przy zachowanniu przepisów sanitarnych. Garażowanie pojazdów na działkach. Wysokość zabudowy - 1 do 2 kondygnacji, dachy strome. Dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków

3-kondygnacyjnych w niewielkiej skali. Stosowanie dachów płaskich jest dopuszczalne dla zabudowy rzemieślniczej. dla zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej tylko w wypadkach uzasadnionych przestrzennie.W wypadku skoncentrowanej i zdynamizowanej działalności inwestycyjnej zagospodarowanie terenów wg odrębnie opracowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w skali 1: 500 lub 1 : 1000: możliwość opracowania jednego planu.
W wypadku braku ofert na zabudowę rzemieślniczą, dopuszcza się możliwość przeznaczenia terenów w całości, lub części na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Zagospodarowanie terenów wg zasad określonych dla terenów ozn.symb.B1-MN.U do B14 - MN.U.

B39 - ZL, pow. ok. 0,46 ha,
B40 - ZL, pow. ok. 0,11 ha,
B41 - ZL, pow. ok. 0,43 ha,
B42 - ZL, pow. ok. 0,85 ha.

Tereny istniejących drzewostanów leśnych. Propozycja wykorzystania ich jako parków leśnych.

B43 - MN, pow. ok. 3,48 ha,
B44 - MN, pow. ok. 3,86 ha,
B45 - MN, pow. ok. 10,87 ha,

Tereny o funkcji mieszkaniowej. Propozycja lokalizacji zabudowy rezydencjalnej / zabudowa willowa o niskim wskaźniku intensywności/.Nie dopuszcza sie lokalizacji budynków wyższych niż 3 kondygnacje. Dachy strome. Stosowanie dachów płaskich, z wyjątkiem tarasów. dopuszczalne jest w sytuacjach przestrzennie uzasadnionych.

Możliwość swobodnej lokalizacji placówek usługowych.z wyjątkiem placówek uciążliwych dla otoczenia.W wypadku zdynamizowanej działalności inwestycyjnej zagospodarowanie terenów wg odrębnie opracowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w skali 1 : 500 lub 1 : 1000 : możliwość opracowania jednego planu lub koncepcji obejmującego wszystkie tereny.W wypadku braku ofert na zabudowę willową, dopuszcza się możliwość przeznaczenia terenów w całości lub części na cele zabudowy mieszkaniowo- usługowej. Zagospodarowanie terenów wg zasad określonych dla terenów ozn.symb. B1-MN.U do B14 - MN.U.

B46 - UN, pow. ok. 3.56 ha

Teren o funkcji usługowej. Propozycja lokalizacji szkoły pomaturalnej. typu college. Możliwość wykorzystania terenu na inne cele usługowe lub rekreacyjne.

B47 - US, pow. ok. 4.04 ha

Teren o funkcji sportowo-rekreacyjnej. Propozycja lokalizacji obiektów i urzadzeń sportowych /stadion. ew. hala sportowa/.

B48 - UK. US. pow. ok. 3.03 ha

Teren o funkcji usługowej. Propozycja lokalizacji obiektów wystawowo-sportowych /hala wystawowa. hala sportowo-widowiskowa. tereny wystawowe/.

B49 - ZL, pow. ok. 0,49 ha

Istniejący teren leśny. Adaptacja lasu na park leśny połączony w jeden zespół zieleni rekreacyjnej z terenem ozn.symb. B50 - ZP.

B50 - ZP, pow. ok. 1,55 ha

Teren o funkcji rekreacyjnej. Propozycja urządzenia parku tworzącego jeden zespół zieleni rekreacyjnej z terenem ozn. symb. B49 - ZL. Możliwość lokalizacji amfiteatru oraz dominanty plastycznej.

B51 - KS, pow. ok. 0,55 ha

Teren o funkcji otwartej. Propozycja urządzenia parkingu dla samochodów, obsługującego tereny ozn.symb. B46 - UN, B47 -US i B48 - UK,US.

B52 - UT, pow. ok. 3,10 ha,
B53 - UT, pow. ok. 1,95 ha.

Tereny o funkcji rekreacyjno-usługowej. Propozycja lokalizacji hotelu i pensjonatów. Możliwość przeznaczenia terenów na inne cele rekreacyjno-usługowe. Możliwość lokalizacji dominanty plastycznej.

B54 - MN, pow. ok. 0,72 ha,
B55 - MN, pow. ok. 1,25 ha,

Tereny o funkcji mieszkaniowej. Ustalenia dla terenów analogiczne jak dla terenów ozn.symb. B43 - MN do B45 - MN

B56 - US, pow. ok. 32,04 ha,

Teren istn. użytków rolnych. Proj. funkcja rekreacyjno-sportowa. Propozycja urządzenia pola golfowego.

B57 - RL /US/, pow. ok. 4,09 ha

Teren istniejącego lasu. Rezerwa terenu w celu powiększenia pola golfowego ozn. symb. B56 - US.

B58 - RP /US/, pow. ok. 34,42 ha

Tereny istniejących użytków rolnych. Rezerwa terenu w celu powiększenia pola golfowego ozn.symb.B56 - US.

B59 - RL, pow. ok. 6,80 ha

Teren istniejącego lasu. Adaptacja lasu. Użytkowanie terenu związane z funkcją leśną.

B60 - MNN, U, pow. ok. 0,64 ha

Teren istn.użytków rolnych. Preferowana funkcja mieszkaniowo - usługowa. Propozycja lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, wolnostojącej i bliźniaczej. Wysokość zabudowy - 1 do 2 kondygnacji. Dachy strome.

B61 - MR,RO, pow. ok. 4,20 ha,
B62 - MR,RO, pow. ok. 1,21 ha.

Tereny istn.zabudowy ośrodka produkcji gospodarki rolnej /ośrodek produkcyjny PGR/. Funkcja terenów otwarta. z preferencją funkcji osadniczo-rolnej lub rekreacyjnej. Propozycja lokalizacji szkółki jazdy konnej z obiektami towarzyszącymi. Możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. jednorodzinnej i usługowej. Możliwość adaptacji istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem przebudowy i zmiany funkcji. Zagospodarowanie terenów winno być zgodne z wymogami ochrony środowiska i przepisami sanitarnymi. Wysokość proj. zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji, dachy strome.
W wypadku skoncentrowanej i zdynamizowanej działalności inwestycyjnej, konieczność opracowania odrębnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

B63 - RP/KS,U/pow. ok. 2,85 ha

Teren istniejących użytków rolnych. Rezerwa terenu pod lokalizacją miejsca obsługi podróżnych - MOP, ze stacją paliw. urządzeniami i obiektami towarzyszącymi oraz zielenią towarzyszącą.

B64 - RP, RL /PSB/, pow. ok. 2,03 ha.

Teren istniejących użytków rolnych i lasu. Rezerwa terenu na cele techniczno-produkcyjne. Możliwość wykorzystania terenu pod zabudowę usługowo-mieszkaniową.

B65 - RP /U,A/, pow. ok. 2,77 ha.

Teren istniejących użytków rolnych. Rezerwa terenu pod lokalizację przejścia granicznego, docelowo w pełnym zakresie obsługi / ruch pieszy, rowerowy, samochody osobowe i ciężarowe/.

B66 - RP /U,A/, pow.ok. 5,77 ha

Teren istniejących użytków rolnych, stanowiący rezerwę pod lokalizację parkingu przygranicznego, lub terminalu dla samochodów ciężarowych.

B67- NO, pow. ok. 1,07 ha

Teren istniejących użytków rolnych. Proj.oczyszczalnia ścieków. Strefa ochrony sanitarnej - 100 m.

B68 - RP/KS, ZP/, pow. ok. 0,38 ha

Teren istniejących użytków rolnych. Rezerwa terenu na cele obsługi pojazdów samochodowych z zielenią towarzyszącą. Lokalizacja parkingu samochodowego i przystanku autobusowego.

B69 - RP /KL, ZP/, pow. ok. 11,17 ha

Teren istniejących użytków rolnych. Rezerwa terenu pod lokalizację lądowiska śmigłowców.

B70 - RL /ZC/, pow. ok. 5,00 ha

Teren istniejącego lasu położony poza granicami obszaru objętego planem. Rezerwa terenu na cele lokalizacji cmentarza i parkingu przycmentarnego oraz innych funkcji związanych z cmentarzem.

3. Jednostka strukturalna ozn. symb.C.

Jednostka obejmuje obszar położony na południe od linii kolejowej i tworzy strefę osadniczo - rolną.
Na obszarze jednostki, oprócz funkcji rolniczej w tym zabudowy zagrodowej, dopuszcza się również lokalizację zabudowy jednorodzinnej, usługowej i rzemieślniczej wg ustaleń dla poszczególnych terenów. Na terenach przylegających do ulicy ozn.symb. 02 - KZ, nowe wjazdy bramowe dopuszcza się tylko za zgodą Dyrekcji Okręgowej Dróg Publicznych w Zielonej Górze.

C1 - ZP, pow. ok. 3,95 ha

Teren istn.użytków rolnych. Funkcja terenu otwarta. Propozycja urządzenia zieleni rekreacyjnej. Możliwość lokalizacji usług z zakresu gastronomii i handlu.

C2 - ZL, pow. ok. 0,25 ha

Istniejący teren leśny. Adaptacja lasu na park leśny połączony w jeden zespół zieleni rekreacyjnej z terenem ozn. symb. C1-ZP.

C3 - U,A, pow. ok. 0,66 ha

Teren o funkcji usługowej z zielenią towarzyszącą, przeznaczony pod lokalizację przejścia granicznego. Obsługa ruchu pieszego i rowerowego.

C4- PSB, pow. ok. 0,85 ha

Teren o funkcji produkcyjno-technicznej. Propozycja lokalizacji rzemiosła produkcyjnego przy zachowaniu wymagań związanych z ochroną i środowiska i przepisów sanitarnych, bez prawa lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

C5 - MN, U, pow. ok. 2,48 ha,
C6 - MN, U, pow. ok. 2,71 ha,
C7 - MN, U, pow. ok. 2,60 ha.

Tereny istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej oraz użytków rolnych. Funkcja terenów osadniczo - rolne. Adaptacja zabudowy z możliwością przebudowy, uzupełnień i zmiany funkcji. Architektura nowej zabudowy winna nawiązywać gabarytami i charakterem do zabudowy istniejącej. Na terenach ozn. symb. C5- MN,U i C7- MN,U dopuszcza się możliwość lokalizacji rzemiosła produkcyjnego i budynków zagrodowych

przy zachowaniu wymogów związanych z ochroną środowiska i przepisów sanitarnych. Na terenie ozn.symb. C6 - MN, U dopuszcza się możliwość lokalizacji rzemiosła nieuciążliwego.

C8 - MR, pow. ok. 2,04 ha,
C9 - MR, pow. ok. 1,52 ha,
C10 - MR, pow. ok. 2,60 ha,
C11 - MR, pow. ok. 2,15 ha,
C12 - MR, pow. ok. 1,57 ha,
C13 - MR, pow. ok. 3,92 ha,
C14 - MR, pow. ok. 0,47 ha.

Tereny istniejącej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej oraz użytków rolnych. Funkcja terenów osadniczo-rolna. Adaptacja zabudowy z możliwością przebudowy, uzupełnień i zmiany funkcji. Możliwość lokalizacji nowej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej ogrodniczej oraz usług, z dopuszczeniem rzemiosła produkcyjnego przy zachowaniu wymogów związanych z ochroną środowiska i przepisów sanitarnych.
Architektura nowej zabudowy winna nawiązywać gabarytami i charakterem do zabudowy istniejącej. W wypadku skoncentrowanej i zdynamizowanej działalności inwestycyjnej, zagospodarowanie terenów wg odrębnie opracowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w skali 1 : 500 lub 1 : 1000: możliwość opracowania jednego planu.

C 15 - KS, UR, pow. ok. 0,85 ha

Teren istn.użytków rolnych. Funkcja terenu otwarta. Propozycja lokalizacji stacji paliw lub rzemiosła, w tym rzemiosła produkcyjnego, przy zachowaniu wymogów związanych z ochroną środowiska i przepisów sanitarnych.

C16 - MN, U, pow. ok. 0,29 ha
C17 - MN, U, pow. ok. 2,34 ha

Tereny istn.zabudowy mieszkaniowej, ekstensywnej oraz użytków rolnych. Funkcja terenów osadniczo-rolna. Adaptacja zabudowy z możliwością przebudowy, uzupełnień i zmiany funkcji, przy zachowaniu przepisów sanitarnych.

C18 - RL, pow. ok. 0,22 ha,
C19 - RL, pow. ok. 0,91 ha,
C20 - RL, pow. ok. 2,44 ha

Istniejące tereny leśne. Adaptacja lasów. Użytkowanie terenów związane z funkcją leśną.

C21 - RP, pow. ok. 1,09 ha

Teren istn.użytków rolnych. Funkcja terenu otwarta. Możliwość zainwestowania terenu przy zachowaniu wymogów związanych z ochroną środowiska i przepisów sanitarnych.

4. Jednostka strukturalna ozn. symb. O

Jednostka obejmuje tereny komunikacji oraz tereny pozostałe, położone poza jednostkami strukturalnymi ozn. symb. A, B i C.

Układ komunikacji miejskiej
01 - KZ, pow. ok. 3,85 ha / w liniach rozgraniczenia /,
02- KZ, pow. ok. 17,47 ha / w liniach rozgraniczenia /

Istniejące ulice miejskie wyprowadzające ruch na drogi o znaczeniu krajowym i
wojewódzkim.

Projektowany odcinek drogi oznaczony symbolem O2-RP/KZ od wjazdu do ośrodka gospodarczego byłego PGR-Zasieki do drogi ozn.symb. 03-RP/KG/ nie jest ściśle obowiązujący i stanowi rezrerwę terenu.

Kategoria ulic - ulice zbiorcze. Szerokość w liniach rozgraniczenia - 30 m na terenach zainwestowanych i przewidzianych pod zainwestowanie, przy czym na terenach aktualnie zainwestowanych szerokość ta nie jest ściśle obowiązująca oraz - 20 m na terenach położonych poza zainwestowaniem miejskim. Szerokość jezdni - 7 m. Chodniki po obu stronach ulic z możliwością wydzielenia ścieżek rowerowych. Na terenach niezainwestowanych możliwość urządzenia chodników i ścieżek rowerowych po jednej stronie ulicy, w zależności od potrzeb. Oprócz skrzyżowań uwidocznionych na rysunkach planu, dodatkowe podłączenia komunikacyjne do wymienionych ulic dopuszcza się tylko za zgodą Dyrekcji Okręgowej Dróg Publicznych w Zielonej Górze.

03 - RP/KG/, pow. ok. 3,30 ha / w liniach rozgraniczenia /

Proj. droga o znaczeniu krajowym stanowiąca dojazd do proj.przejścia granicznego z kierunku Lubska. Przebieg drogi nie jest ściśle obowiązujący stanowi rezerwę terenu. Parametry techniczne drogi należy uzgodnić z Dyrekcją Okręgową Dróg Publicznych w Zielonej Górze na etapie opracowywania projektów realizacyjnych.

Oprócz skrzyżowań uwidocznionych na rysunku planu, dodatkowe podłączenia komunikacyjne do drogi dopuszcza się tylko za zgodą Dyrekcji Okręgowej Dróg Publicznych w Zielonej Górze.

04 - KL, pow. ok. 3,70 ha / w liniach rozgraniczenia /,
05 - KL, pow. ok. 1,31 ha / w liniach rozgraniczenia /,
06 - KL, pow. ok. 4,70 ha / w liniach rozgraniczenia /,
07 - KL, pow. ok. 0,98 ha / w liniach rozgraniczenia /

Proj. ulice miejskie, stanowiące podstawowy system powiązań komunikacyjnych wewnątrzmiejskich i wprowadzające ruch na drogi o znaczeniu gminnym.
Kategoria ulice - ulice lokalne. Szerokość w liniach rozgraniczenia - 20 m, przy czym na terenach aktualnie zainwestowanych szerokość ta nie jest ściśle obowiązująca. Szerokość jezdni - 6 do 7 m. Chodniki po obu stronach ulic z możliwością wydzielenia ścieżek rowerowych. Przebieg ulic w przeważającej części pokrywa się z byłym układem komunikacyjnym miasta. Obsługa przylegających terenów nie jest ograniczona.

08 - KD, pow. ok. 3,38 ha / w liniach rozgraniczenia/,
09- RP/KD/, pow. ok. 0,78 ha / w liniach rozgraniczenia/,
010 - KD, pow. ok. 0,54 ha / w liniach rozgraniczenia/,
011 - KD, pow. ok. 0,97 ha / w liniach rozgraniczenia/,
012 - KD, pow. ok. 1,04 ha / w liniach rozgraniczenia/,
013 - KD, pow. ok. 0,67 ha / w liniach rozgraniczenia/,
014 - KD, pow. ok. 1,19 ha / w liniach rozgraniczenia/,
015 - KD, pow. ok. 0,88 ha / w liniach rozgraniczenia/,
016 - KD, pow. ok. 0,82 ha / w liniach rozgraniczenia/,

017 - KD, pow. ok. 0,77 ha / w liniach rozgraniczenia/,
018 - KD, pow. ok. 1,44 ha / w liniach rozgraniczenia/,
019 - KD, pow. ok. 0,89 ha / w liniach rozgraniczenia/,

Ulice miejskie stanowiące układ pomocniczy w systemie komunikacji kołowej. Kategoria ulic - ulice dojazdowe. Szerokość w liniach rozgraniczenia - 15 m, przy czym na terenach aktualnie zainwestowanych szerokość ta nie jest ściśle obowiązująca. Szerokość jezdni - 5 do 6 m. Chodniki po obu stronach ulic bez ścieżek rowerowych. Na terenach niezainwestowanych możliwość urządzenia chodników po jednej stronie ulicy, w zależności od potrzeb. Przebieg ulic w przeważającej części pokrywa się z istniejącym i byłym ich przebiegiem. Obsługa przylegających terenów nie jest ograniczona. Droga ozn.symb.09-RP/KD/ stanowi rezerwę terenu.

020 - KX, pow. ok. 1,05 ha,
021 - KX, pow. ok. 0,35 ha,
022 - KX, pow. ok. 0,19 ha,
023 - KX, pow. ok. 0,85 ha,
024 - KX, pow. ok. 0,20 ha,
025 - KX, pow. ok. 1,13 ha,
026 - KX, pow. ok. 0,31 ha,
027 - KX, pow. ok. 0,55 ha,
028 - KX, pow. ok. 0,62 ha,
029 - KX, pow. ok. 0,70 ha,
030 - KX, pow. ok. 1,14 ha,
031 - KX, pow. ok. 0,24 ha

Proj. główne ciągi piesze urządzone w zieleni, z wydzielonymi ścieżkami rowerowymi. Ustalenia dotyczące urządzenia zieleni i wydzielenia ścieżek rowerowych nie są ściśle obowiązujące dla

ciągów usytuowanych w jednostce strukturalnej ozn. symb.A, wzdłuż proj. ciągów usługowych. Szerokość ciągów w liniach rozgraniczenia zróżnicowana, uwidoczniona na rysunku planu nr 1, minimalna szerokość - 12 m.

Dopuszcza się dojazdy z ciągów do terenów przyległych:
- ciąg ozn.symb. 021 - KX do terenów A15 - MW,U
  i A16 - MW,U
- ciąg ozn.symb.025 - KX do terenów B23 - MN,U
  i B24 - MN, U
- ciąg ozn.symb. 028 - KX do terenów B5 - MN,U
  i B43 - MN.

032 - KX, pow. ok. 0,44 ha,
033 - KX, pow. ok. 0,21 ha,
034 - KX, pow. ok. 0,13 ha,
035 - KX, pow. ok. 0,22 ha,
036 - KX, pow. ok. 0,12 ha,
037 - KX, pow. ok. 0,19 ha,
038 - KX, pow. ok. 0,11 ha

Proj.ciągi pieszo - jezdne. Szerokość w liniach rozgraniczenia zróżnicowana, uwidoczniona na rysunku planu nr 1.

Tereny kolejowe
039 - KK, pow. ok. 2,99 ha

Istniejąca linia kolejowa, wraz z terenami przyległymi i stacją kolejową ozn.symb.PKP. Tereny w gestii PKP.

Tereny pozostałe

040 - ZN, RZ, pow. ok. 57,46 ha

Istniejące obszary zieleni nieurządzonej z przewagą zieleni niskiej oraz łąk, obejmujące tereny przylegające do rzeki Nysy Łużyckiej oraz nasypy przeciwpowodziowe.Tereny w gestii służb przeciwpowodziowych. Na rysunku planu nr 1 uwidoczniono trasy przebiegu ścieżek spacerowo-rowerowych ogólnie dostępnych.

041 - RP, RZ, pow. ok. 121,69 ha,

042 - RP, RZ, pow. ok. 0,33 ha

Istniejące tereny użytków rolnych. Użytkowanie terenów związane z funkcją rolniczą. Możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną.

043 - RL, pow. ok.0,15 ha

Istniejący teren leśny.Użytkowanie terenu związane z funkcją leśną.

044- W, pow. ok. 10,50 ha

Rzeka Nysa Łużycka. Użytkowanie wód zgodnie z prawem wodnym i umowami międzypaństwowymi.

§ 4

Ustalenia dotyczące infrastruktury sanitarnej i elektroenergetyczne

Zaopatrzenie w wodę.

1. Przewiduje się budowę odrębnego systemu wodociągowego celem dostawy wody do projektowanego zainwestowania terenu.

2. Charakterystyka systemu wodociągowego i uwarunkowania dotyczące poszczególnych jego elementów przedstawione są w części opisowej, którą traktuje się jako wytyczne do dalszych opracowań programowo- dokumentacyjnych.

3. Lokalizacja ujęcia wody nie jest obowiązująca. Ustalona będzie po opracowaniu odrębnej, specjalistycznej dokumentacji.

4. Lokalizacja stacji uzdatniania wody na terenie oznaczonym B34-WZ jest obowiązująca.

5. Lokalizacja wieżowego zbiornika wyrównawczego na terenie oznaczonym B50 - ZP jest obowiązująca.

6. Układ i zasięg sieci wodociągowej powinien zapewnić dostawę odpowiedniej ilości wody dla całego terenu objętgo planem zagospodarowania.

7. Trasy i średnice sieci wodociągowej przedstawione na ideogramie są graficzną ilustracją zasad ich kształtowania i nie stanowią przesądzeń realizacyjnych.

Gospodarka ściekowa i wody opadowe.

1. Istniejący rozdzielczy system kanalizacyjny jest obowiązujący.

2. Charakterystyka kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz uwarunkowania dotyczące poszczególnych elementów tych dwóch układów kanalizacyjnych przedstawione są w części opisowej, którą przyjmuje się jako wytyczne do dalszych opracowań programowo- dokumentacyjnych.

3. Układ i zasięg kanalizacji sanitarnej powinien zapewnić odbiór ścieków z całego terenu objętego planem zagospodarowania i doprowadzać ścieki systemem grawitacyjno - pompowym do projektowanej oczyszczalni ścieków.

4. Lokalizacja mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków na terenie oznaczonym B67-NO jest obowiązująca. Odbiornikiem ścieków oczyszczonych jest rzeka Nysa Łużycka.
Dopuszcza się możliwość doprowadzenia ścieków surowych do oczyszczalni ścieków dla miasta Forst /Niemcy/ na odrębnie ustalonych zasadach z zachowaniem warunku wynikającego z punktu 3.

5. Trasy i średnice projektowanych kanałów sanitarnych oraz usytuowanie pompowni ściekowych z ich charakterystyką przedstawione na ideogramie i w tabelach Nr 2 i Nr 3 z części opisowej, są graficzno-opisową ilustracją zasad ich kształtowania i nie stanowią przesądzeń realizacyjnych.

6. Wody opadowe odprowadzone będą systemem grawitacyjnym do rzeki Nysy Łużyckiej, poprzez podczyszczalnie wód deszczowych dla poszczególnych zlewni.

7. Zlewnie, trasy i średnice projektowanych kanałów deszczowych oraz usytuowanie podczyszczalni wód deszczowych wraz z ich charakterystyką przedstawione na ideogramie i w tabelach Nr 4 i Nr 5 części opisowej, są graficzno-opisową ilustracją zasad ich kształtowania i nie stanowią przesądzeń realizacyjnych.

<u>Nieczystości stałe.</u>

1. Odpady stałe gromadzone będą w typowych pojemnikach o wielkości i ilości dostosowanej do rejonów powstawania odpadów i wywożone odpowiednim taborem asenizacyjnym na gminne wysypisko odpadów stałych.

2. Lokalizacja, wielkość oraz warunki techniczne gminnego wysypiska odpadów stałych ustalone będą według odrębnego opracowania, określającego ponadto zasady i sposoby selektywnego gromadzenia odpadów na terenie Zasiek i innych miejscowości w gminie.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

1. Zaopatrzenie m.Zasieki w energię elektryczną odbywać się będzie z 20 kV rozdzielni Elektrowni Wodnej Zasieki, poprzez projektowane stacje transformatorowe 20/0,4 kV typu miejskiego, których usytuowanie przedstawiono na rys.planu nr 3 z doborem transformatorów - wg bilansu mocy określonego w opisie planu.

2. Doprowadzenie energii do poszczególnych odbiorców odbywać się będzie z kablowej sieci rozdzielczej 0,4kV.

3. Ideogram uzbrojenia elektroenergetycznego przedstawiono na rysunku planu nr 3. Lokalizacje projektowanych stacji transformatorowych 20/0,4 kV są elementami obowiązującymi, natomiast wykazane przebiegi sieci kablowej 20 kV są graficzną ilustracją ich kształtowania i nie stanowią przesądzeń realizacyjnych.

4. Pobór mocy z rozdz.20 kV Elektrowni Wodnej Zasieki będzie możliwy po spełnieniu następujących warunków:
a/ w linii 20 kV do rozdzielni Elektrowni Zasieki - zasilanej z GPZ - Budziechów, należy istniejący przekrój przewodów AFL-6 70 mm2 wymienić na AFL-6 120 mm2, a w linii zasilanej z GPZ - Bronowice istniejący AFL-6 50 mm2 na AFL-6 70 mm2,

b/ istniejącą rozdz. 20 kV w Elektrowni Zasieki, należy przystosować do potrzeb planowanej w m.Zasiek pierścieniowej sieci 20 kV.

5. Ze względu na kolizję istniejącej sieci 20 kV z projektowaną zabudową, cała sieć musi docelowo ulec likwidacji, z wyjątkiem odcinka linii 20 kV od projektowanej stacji EE-7 do końcowej stacji transformatorowej 20/0,4 kV w m. Janiszowice.

6. W okresie przejściowym przewiduje się wykorzystanie istniejących w dobrym stanie technicznym słupowych stacji transformatorowych 20/0,4 kV oraz sieci rozdzielczej 0,4 kV.

Zaopatrzenie w gaz.

1. Dostawę gazu przewiduje się ze strony niemieckiej na warunkach ustalonych w odrębnej umowie.

2. Ilość gazu powinna zapewnić jego wykorzystanie zarówno dla celów komunalno- bytowych jak i dla celów grzewczych obiektów mieszkaniowych i usługowych.

Zaopatrzenie w ciepło.

1. Nie przewiduje się scentralizowanego systemu zaopatrzenia w ciepło, a docelowo planuje się wykorzystanie dla celów grzewczych gazu sieciowego.

2. Do czasu doprowadzenia gazu sieciowego, Rada Gminy odrębną uchwałą określi zasady i preferencje zachęcające poszczególnych inwestorów obiektów kubaturowych do wykorzystywania na cele grzewcze innych niż stałe rodzajów paliwa.

U w a g a:
Ideogram sieci sanitarnej przedstawiono na rysunku nr 2, a sieci elektroenergetycznej - na rysunku nr 3, które stanowią integralną część planu.

§ 5

Stosownie do art.36, ust.3 cytowanej na wstępie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się 30% opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości objętych planem, a stanowiących własność prywatną.

§ 6

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Brodach.

§ 7

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zielonogórskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy