WÓJT GMINY BRODY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POD BOISKA SPORTOWE, PLACE ZABAW I DROGI NA TERENIE GMINY BRODY

WÓJT
mgr Czesław Odyniec

GMINA BRODY

PRZEWODNICZĄCY RADY
Andrzej Turowski

Plan uchwalony został uchwałą Nr **XXX / 231 / 05**
Rady Gminy Brody z dnia **13 grudnia 2005 roku**
opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa
Lubuskiego Nr 14, poz. 347
z dnia 7.03.2006 r.

5

RADA GMINY
68-343 BRODY
woj. lubuskie

Uchwała Nr XXX/231/05
Rady Gminy Brody
z dnia 13 grudnia 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brody.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.), art. 15 ust. 2 pkt 12, art 20 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 ze zm.) oraz uchwały Nr XX/155/04 Rady Gminy Brody z dnia 26 listopada 2004 r.

uchwala się, co następuje:

ROZDZIAŁ 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały jest obszar gminy Brody obejmujący tereny w obrębach:
1) Biecz – dz. Nr 268,
2) Datyń – dz. Nr 116/3, część dz. Nr 116/5, dz. Nr 284/1, dz. Nr 305/1, dz. Nr 283/1,
3) Grodziszcze – dz. Nr 19/9, dz. Nr 19/10,
4) Jałowice – dz. Nr 223/2,
5) Jasienica – dz. Nr 21, dz. Nr 24, dz. Nr 25,
6) Jeziory Dolne – dz. Nr 140, dz. Nr 99/4, dz. Nr 320/2,
7) Koło – dz. Nr 200/55,
8) Kumiałtowice – dz. Nr 113/1,
9) Janiszowice – dz. Nr 121,
10) Nabłoto – dz. Nr 147/1,
11) Suchodół – dz. Nr 61, dz. Nr 62,
12) Wierzchno – dz. Nr 57.
2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na 14 rysunkach planu w skali 1: 1000 i 1: 500.
3. Integralną częścią uchwały jest:
   1) 14 rysunków planu w skali 1:1000 i 1:500 zwanych dalej rysunkami, stanowiących załączniki od nr 1 do nr 14,
   2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brody, stanowiący załącznik nr 15.
   3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 16,
   4) rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania zapisanych w planie, stanowiące załącznik nr 17.

§ 2.

Uchwała niniejsza jest zgodna z:
1) uchwałą nr XX/155/04 Rady Gminy Brody z dnia 26 listopada 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brody dla terenów położonych w obrębie wsi Biecz, Datyń, Grodziszcze, Jałowice, Jasienica, Jeziory Dolne, Koło, Kumiałtowice, Janiszowice, Nabłoto, Suchodół i Wierzchno;
2) ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brody uchwalonego uchwałą Nr XIII/62/99 Rady Gminy Brody z dnia 4 sierpnia 1999 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

§ 3.

Plan, o którym mowa w § 1 ust. 1. ustala przeznaczenie pod boiska sportowe, place zabaw i drogi, zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktrury technicznej.

§ 4.

Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust. 1.
2) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000 lub 1:500, stanowiący załączniki od nr 1 do nr 14 do niniejszej uchwały,
3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
4) terenie jednostki planu – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem,

5) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzenia lub użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem,
6) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, przekraczające obowiązujące wielkości normowe,
7) usługach - należy przez to rozumieć takie usługi, które służą zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności, tj: handel, gastronomię, kulturę, administrację, edukację i nie wytwarzają dóbr materialnych,
8) ładzie przestrzennym – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

§ 5.

1.Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
2) nieprzekraczalne linie zabudowy,
3) symbole określające przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust1 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, orientacyjne linie podziałów wewnętrznych, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

ROZDZIAŁ 2
Zasady ochrony ładu przestrzennego

§ 6.

Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:
1) zachowanie linii zabudowy i gabarytów budynków w tym wysokości, formy dachu i układu kalenicy oraz podziałów stolarki okiennej, ogrodzeń,
2) zachowanie i ochronę istniejącego zadrzewienia również wzdłuż dróg,
3) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów tymczasowych,
4) realizację chodników, placów, ścieżek rowerowych, z użyciem drobnowymiarowych materiałów rozbieralnych, utwardzone ciągi komunikacyjne należy wyposażyć w system odwodnienia uniemożliwiający infiltrację zanieczyszczeń do gruntu,
5) zakaz stosowania betonowych płotów oraz pełnego muru powyżej 1,2m od strony przestrzeni publicznych,
6) projektowanie nowych inwestycji unikające kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych po uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci,
7) realizacja inwestycji wymaga zapewnienia dróg pożarowych wynikających z przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ 3
Zasady ochrony środowiska

§ 7.

1. Na obszarze objętym planem, ochronie prawnej podlegają pomniki przyrody ożywionej, wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ze względu na ochronę środowiska przyrodniczego ustala się zakaz likwidowania i oszpecania istniejących zadrzewień wiejskich szczególnie starodrzewu, o ile nie stanowią zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz nie stanowią przeszkody w przeprowadzeniu infrastruktury technicznej i dróg.

ROZDZIAŁ 4
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8.

1. Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje zobowiązanie każdego kto w trakcie prowadzenia robót ziemnych odkryje przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem do:
1) wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
2) zabezpieczenia, przy użyciu dostępnych środków, tego przedmiotu i miejsce jego odkrycia,
3) niezwłocznego zawiadomienia o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Brody.

2. Na obszarze objętym planem obowiązują zasady kształtowania nowej zabudowy zgodnie z § 10 pkt 2 lit c niniejszej uchwały.

3. Na obszarze objętym planem załączniki nr: 1, 8, 10, 13, 14 ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń o charakterze dominant, posiadających negatywny wpływ na ekspozycję zespołu wiejskiego w krajobrazie np. wież telefonii komórkowej itp.

ROZDZIAŁ 5
Zasady kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9.

1. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią:
1) tereny rekreacyjno - sportowe oznaczone na rysunkach planu symbolem – „US",
2) drogi publiczne, oznaczone na rysunku symbolami: „KD".
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz elementów małej architektury w formie ławek lub przystanków autobusowych o ile nie koliduje to z użytkowaniem drogi.
3. Na wszystkich terenach przestrzeni publicznych określonych w ust. 1 ustala się zakaz grodzenia z wyjątkiem ogrodzenia boisk sportowych oraz dopuszcza się lokalizację reklam w formie zorganizowanej, ujednoliconej co do wielkości i jakości jeżeli nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ 6
Szczegółowe warunki zagospodarowania

§ 10.

Wyznacza się tereny rekreacyjno - sportowe, oznaczone na rysunkach planu symbolem „US", dla których:
1) ustala się następujące warunki:
   a) zagospodarowanie terenów pod zielone boiska sportowe i place zabaw z urządzeniami sportu i rekreacji,
   b) zachowanie istniejącej zabudowy kubaturowej w tym wiat w granicach linii rozgraniczających z dopuszczeniem zmian, zgodnie z ustaleniami niniejszej jednostki określonymi w pkt 2 lit c,
   c) obowiązek zadrzewienia i zakrzewienia terenu od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej zgodnie z rysunkami planu,
   d) utrzymanie terenów zielonych niezabudowanych przyległych do istniejących rowów służących do ich konserwacji zgodnie z rysunkami planu,
   e) zachowania istniejącego drzewostanu szczególnie starodrzewu a także istniejącego stawu oznaczonego na rysunku planu nr 8 – w obrębie Jeziory Dolne,
   f) zachowania istniejącego drzewostanu jako zieleni parkowej oznaczonego, na rysunku planu nr 6 w obrębie Jasienica, jako las z możliwością budowy obiektów małej architektury, ścieżek,
   g) zapewnienia dojazdu i obsługi parkingowej,
   h) wjazdy od strony dróg przyległych oznaczone orientacyjnie odpowiednio na rysunku planu;
2) dopuszcza się:
   a) budowę boisk o nawierzchni utwardzonej,
   b) rozbudowę i przebudowę obiektów istniejących zgodnie z ustaleniami niniejszej jednostki określonymi w pkt 2 lit c pod warunkiem odprowadzenia wód opadowych na teren posiadanej działki,
   c) budowę parterowych obiektów związanych z obsługą urządzeń rekreacyjno – sportowych pod warunkami:
      - maksymalna wysokość obiektów – jedna kondygnacja naziemna, tj. 3,5 m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu i nie większa niż 7,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
      - ściany tynkowane lub konstrukcje drewniane z wyjątkiem okładzin ścian z paneli PCV,
      - dachy strome, symetryczne, kryte dachówką lub materiałami imitującymi tradycyjne pokrycia, z wyjątkiem blachy dachówko-podobnej, minimalny kąt nachylenia połaci 20°,
      - nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowoprojektowanych obiektów, oznaczone odpowiednio na rysunkach planu,
   d) budowę parterowych obiektów usługowych w jednej bryle z obiektami związanymi z obsługą urządzeń rekreacyjno – sportowych zgodnie z pkt 2 lit c, pod warunkiem zachowania parametrów ochrony przed hałasem zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w szczególności dotyczącymi ochrony środowiska,
   e) realizację obiektów i urządzeń małej architektury,
   f) realizację urządzeń komunikacyjnych – parkingów „zielonych" o podłożu trawiastym z ażurowych płyt betonowych, lokalizowanych w miejscach oznaczonych odpowiednio na rysunkach planu,
   g) budowę wydzielonych ciągów pieszych i rowerowych o szerokości min. 2,0m,

h) budowę dróg wewnętrznych i gospodarczych o szerokości min. 4,5m
i) dla boisk budowę ogrodzeń wysokich ażurowych,
j) lokalizację kablowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
k) przebudowę istniejących rowów melioracyjnych w uzgodnieniu z zarządcami;

3) zakazuje się:
a) zakazuje się realizacji wolnostojących obiektów pawilonowych o funkcji handlowo-gastronomicznej, konstrukcji tymczasowej,
b) realizacji zabudowy w strefach korytarzy elektroenergetycznych oznaczonych na rysunkach planu do czasu przebudowy sieci,
c) zmiany przeznaczenia terenu lasu – zieleni parkowej oznaczonego na rysunku planu nr 6 jako las – w obrębie Jasienica.

§ 11.

Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunkach planu symbolem **„KD"** – drogi publicznej dojazdowej, dla których

1) ustala się następujące warunki:
a) szerokości od 5 do 12,0 m w liniach rozgraniczających,
b) ulica jednojezdniowa o szerokości 3,5 - 7,0 m;

2) dopuszcza się:
a) realizację jednostronnego ciągu pieszego,
b) realizację wydzielonych ścieżek rowerowych,
c) modernizację przylegających urządzeń melioracji wodnych,
d) komunikację dojazdową – gospodarczą służącą do obsługi nieruchomości przyległych,
e) lokalizację zatok parkingowych wzdłuż jezdni.

ROZDZIAŁ 7

Zasady funkcjonowania infrastruktury technicznej

§ 12.

Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
1) dostawę wody z wiejskiej sieci wodociągowej,
2) do podlewania zieleni dopuszcza się budowę studni o wydajności do 5 m^3/d.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych:
1) ustala się budowę rozdzielczej sieci kanalizacji,
2) w okresie przejściowym dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych ustala się:
1) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych projektowaną siecią kanalizacji z założeniem ich wstępnego podczyszczenia do okolicznych rowów;
2) objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,
3) możliwość odprowadzenia wód deszczowych z połaci dachowych i z dróg o nawierzchni przepuszczalnej na nieutwardzony własny teren inwestora oraz dopuszcza się gromadzenie wody deszczowej w zbiornikach retencyjnych na wody opadowe.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się;
1) zasilanie terenów objętych planem z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia i sieci niskiego napięcia poprzez ich rozbudowę,
2) budowę stacji transformatorowych na terenach objętych planem pod warunkiem zapewnienia dojazdu.

5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
1) ustala się :
a) lokalizację pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych w granicach działek z dopuszczeniem lokalizacji w ogrodzeniach działek,
b) unieszkodliwianie odpadów – zgodnie z umową z przedsiębiorcą posiadającym zezwolenie wójta na ich wywóz na składowisko odpadów;
2) dopuszcza się:
a) lokalizowanie pojemników do selektywnej zbiórki odpadów na terenach objętych planem pod warunkiem zapewnienia dojazdu,
b) miejsca gromadzenia odpadów w pomieszczeniach wbudowanych, wentylowanych.

6. W zakresie budowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację systemu kablowej sieci telefonicznej.

ROZDZIAŁ 8

Warunki tymczasowego zagospodarowania terenów

§ 13.

1. Na terenie objętym planem ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów tymczasowych w postaci wolnostojących obiektów blaszanych, kontenerowych.
2. Zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej na terenach stref korytarza elektroenergetycznego kolidujących z istniejącymi napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi do czasu ich przebudowy, dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu oraz użytkowanie niezbędne do prawidłowego użytkowania terenu zgodnie z decyzją Wójta Gminy w okresach nie dłuższych niż 3 lata.

ROZDZIAŁ 9

Przepisy końcowe

§ 14

Dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się stawkę procentową służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,01%.

§ 15.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brody.

§ 16.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Andrzej Turowski