RADA GMINY
68-343 BRODY
woj. lubuskie

Uchwała Nr XXXVIII / 272 / 06
Rady Gminy Brody
z dnia 5 października 2006 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zasieki, gmina Brody.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. *o samorządzie gminnym* (j.t. Dz. U. z 2001r. Nr 142. poz.1591, ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz.717 ze zm.) oraz uchwały nr XXIX/218/05 Rady Gminy Brody z dnia 10 listopada 2005r., uchwala się co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały jest teren w Zasiekach obejmujący obszar ograniczony: od północy drogą wojewódzką przy przejściu granicznym, od zachodu polami uprawnymi, od południa wałem przeciwpowodziowym rzeki Nysy Łużyckiej i polami uprawnymi, od wschodu terenami zabudowanymi i drogą wojewódzką.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1: 2000.

3. Integralną częścią uchwały jest:

1) rysunek planu, w skali 1:2000, zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania zapisanych w zmianie planu, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Niniejsza uchwała jest zgodna z:

1) uchwałą nr XXIX/218/05 Rady Gminy Brody z dnia 10 listopada 2005 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zasieki, gmina Brody;
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 oraz zmianą nr 1 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brody uchwalonego uchwałą Nr *XXXVIII/271/06 Rady Gminy Brody z dnia 5 października 2006 r.* w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brody dla terenu w Zasiekach.

§ 3. Plan, o którym mowa w §1 ust.1, ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury 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 1:2000, stanowiący załącznik 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 nie wytwarzają dóbr materialnych i służą zaspokojeniu potrzeb ludności, w zakresie handlu detalicznego i hurtowego, tj.: usługi handlu o powierzchni sprzedażowej do 2000 m^2 dla jednego obiektu, gastronomii, kultury, turystyki, telekomunikacji, pośrednictwa finansowego, związanych z nieruchomościami, informatyczne, związane

z prowadzeniem działalności gospodarczej, badawczo-rozwojowe, hotelarskie i związane z kulturą, rekreacją i sportem, oraz usługi obsługi komunikacji w tym: sprzedaży paliw, naprawy i sprzedaży pojazdów zmechanizowanych, miejsca obsługi podróżnych;

8) produkcji - należy przez to rozumieć działalność wytwarzającą i przetwarzającą bezpośrednio dobra materialne;
9) 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, linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych;
3) symbole literowe określające przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust.1, elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, orientacyjne linie podziałów wewnętrznych, obrysy budynków, zieleń wysoka, układ parkingów mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 6.1. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu :

1) teren usług obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem – **„UKS”**;
2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku – symbolem **„U”**;
3) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku symbolem: **„US”**;
4) teren zabudowy techniczno - produkcyjnej, oznaczony na rysunku symbolem – **„PBS”**;
5) tereny komunikacji drogowej, oznaczone na rysunku – symbolem **„KLW”**, **„KDW”**, **„KZ”**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące funkcje stanowiące o ich przeznaczeniu:

1) teren usług obsługi komunikacji **„UKS”**, obejmuje zabudowę projektowaną o funkcji usługowej związanej z lokalizacją miejsca obsługi podróżnych, stacji paliw, o powierzchni zabudowy do 80% jednostki terenu planu, uciążliwość funkcji usługowej musi ograniczać się do granic jednostki terenu planu z zapewnieniem dojazdu i obsługi parkingowej, na terenie dopuszcza się lokalizację: usług, urządzeń i obiektów rekreacyjno – sportowych, zieleni urządzonej, urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb, uzupełnieniem wymienionych funkcji może być zabudowa zespołu hotelowo-administracyjnego ściśle związana z prowadzoną działalnością,
2) tereny usług **„U”** obejmują zabudowę projektowaną o funkcji usługowej o powierzchni zabudowy do 70% powierzchni jednostki terenu planu, ewentualna uciążliwość funkcji usługowej musi ograniczać się do granic jednostki terenu planu, z zapewnieniem dojazdu i obsługi parkingowej, na terenie dopuszcza się lokalizację: urządzeń i obiektów rekreacyjno – sportowych, zieleni urządzonej, urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb oraz działalności produkcyjnej w zabudowie przemysłowej,
3) teren sportu i rekreacji **„US”** obejmuje zabudowę projektowaną w zieleni o funkcji rekreacyjnej: boiska, korty tenisowe, basen, hale sportowe itp, o powierzchni zabudowy kubaturowej do 30% powierzchni jednostki planu, na terenie dopuszcza się lokalizację: usług, urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb, uzupełnieniem wymienionych funkcji może być zabudowa pensjonatowa ściśle związana z prowadzoną działalnością,
4) teren zabudowy techniczno - produkcyjnej **„PBS”,** obejmuje projektowaną zabudowę funkcji przemysłowej związanej z lokalizacją obiektów produkcyjnych, składów, magazynów o powierzchni zabudowy do 90% powierzchni jednostki terenu planu, ewentualna uciążliwość funkcji produkcyjnej musi ograniczać się do granic jednostki terenu planu, jako uzupełnienie funkcji podstawowej. na terenie dopuszcza się lokalizację: usług, urządzeń i obiektów rekreacyjno – sportowych, zieleni urządzonej, urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb, dopuszcza się zmianę funkcji na usługowo-mieszkaniową pod warunkiem realizacji w całej jednostce planu.

3. Na pozostałych terenach, o których mowa w ust.1 obowiązuje funkcja zgodna z jej przeznaczeniem.

ROZDZIAŁ 2
Zasady ochrony ładu przestrzennego

§7. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:

1) zachowanie linii zabudowy i gabarytów budynków zgodnie z ustaleniami rozdziału 6;
2) realizacja inwestycji wymaga zapewnienia dróg pożarowych wynikających z przepisów odrębnych;

3) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących funkcji podstawowej działki pod warunkiem zachowania min. 50% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej oraz ustaleń przypisanych dla danego terenu;
4) dopuszcza się stosowanie reklam świetlnych ponad okapem dachu max. do wysokości 35,0m liczonej od poziomu terenu;
5) zakazuje się realizacji budowli stanowiących dominanty urbanistyczne o wysokości przekraczającej ustalenia Rozdziału 6.

ROZDZIAŁ 3
Zasady ochrony środowiska i zdrowia ludzi

§8.1. Na obszarze objętym planem, ochronie prawnej podlegają pomniki przyrody ożywionej, wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

2. Ze względu na ochronę środowiska przyrodniczego ustala się:
1) uciążliwości i szkodliwości wywołane przez działalności związane z przeznaczeniem obszarów, w zakresie emisji zanieczyszczeń: wód i powietrza, związków złowonnych, hałasu i wibracji, promieniowania szkodliwego dla ludzi i środowiska, w tym powstawania odpadów, wymagają stosowania urządzeń mających na celu eliminowane lub ograniczone uciążliwości oraz zachowania parametrów określonych w przepisach odrębnych dostosowanych do ochrony zabudowy mieszkaniowej położonej na terenach sąsiednich;
2) ochronę przeciwpowodziową terenów poprzez utrzymanie właściwego stanu technicznego i parametrów wału ochronnego rzeki Nysa Łużycka;
3) zachowanie ciągłości istniejących cieków wodnych i melioracyjnych wraz z terenem niezbędnym do ich obsługi z dopuszczeniem skanalizowania.

3. Ze względu na ochronę środowiska przyrodniczego zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do gruntu i rzeki Nysa Łużycka.

4. Ze względu na możliwość zalania terenu wodą powodziową z rzeki Nysa Łużycka zaleca się realizację obiektów niepodpiwniczonych z obowiązkową izolacją fundamentów.

§9. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu, tj. obowiązek zapewnienia dostępności terenów i obiektów osobom niepełnosprawnym:
1) przejścia piesze należy projektować w poziomie jezdni, z różnicami poziomów niwelowanymi pochylniami;
2) w zależności od intensywności ruchu, przejścia powinny być wyposażone w sygnalizację wizualną, akustyczna i świetlną, zapewniającą poprawną orientacje przechodnia;
3) stosowanie pochylni lub wind w strefach wejściowych obiektów usługowych, administracyjnych, handlowych w granicach posiadanej działki.

ROZDZIAŁ 4
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§10.1. Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje:
1) zapewnienie przez inwestora nadzoru archeologicznego w trakcie prac ziemnych;
2) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń o charakterze dominant, posiadających negatywny wpływ na ekspozycję panoramy miasta Forst np. wież telefonii komórkowej itp.;
3) zakaz stosowania pokryć dachów z blachy dachówkopodobnej oraz okładzin ścian z paneli PCV.

2. Obowiązują zasady kształtowania nowej zabudowy zgodnie z rozdziałem 2 i 6 niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ 5
Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§11.1. Na obszarze objętym planem występują przestrzenie publiczne w zakresie infrastruktury związanej z obsługą dróg w tym miejsc obsługi podróżnych.

ROZDZIAŁ 6
Szczegółowe warunki zabudowy

§12. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „**U1**" i „**U2**" dla których:
1) ustala się następujące warunki:
   a) teren zabudowy wolnostojącej lub zwartej w granicach jednostki planu,

b) maksymalna wysokość obiektów – trzy kondygnacje nadziemne i nie większa niż 15,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy, nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej np. kominów, masztów, itp.,
c) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w odległości:
   - min. 5,0m od linii rozgraniczającej teren dróg oznaczonych symbolami **„KDW"** i **„KLW"**,
   - min. 20,0 m od krawędzi istniejącej lub projektowanej drogi wojewódzkiej,
d) dachy jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 45°,
e) realizacja obsługi dostawczej i parkingowej na terenie jednostki planu
f) dojazd od strony ulic oznaczonych odpowiednio na rysunku planu symbolami **„KLW'** i **„KDW"**,
g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, chodniki, place, parkingi, miejsca rekreacji; z zachowaniem 30% powierzchni jednostki terenu planu jako biologicznie czynnej;

2) dopuszcza się:
a) podział terenu pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dojazdu z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami „**KLW**" i **„KDW"** lub realizacji dróg wewnętrznych,
b) realizację jednokondygnacyjnych obiektów magazynowo-składowych,
c) realizację usług obsługi komunikacji, parkingów wielopoziomowych, stacji paliw;

3) zakazuje się:
a) lokalizacji usług handlowych powyżej 2000 m^2 powierzchni sprzedażowej dla jednego obiektu,
b) realizacji parterowych garaży wolnostojących.

§13. Wyznacza się tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku – symbolem **„US"**, dla których:

1) ustala się następujące warunki:
a) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, parkingi, chodniki, place, miejsca rekreacji i sportu,
b) dojazd od strony ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem **„KDW2"**,
c) realizacja obsługi parkingowej na terenie jednostki planu;

2) dopuszcza się:
a) realizację obiektów i urządzeń sportowych z zachowaniem maksymalnej ich wysokości – trzy kondygnacje, tj. max. do 12,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy, nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej np. kominów, masztów, itp.,
b) zagospodarowanie terenu i realizację ogrodów zabaw dla dzieci, w tym organizację sezonowych imprez wystawienniczo-rekreacyjnych,
c) realizację obiektów usługowo-handlowych,
d) realizację budowli stanowiących dominanty urbanistyczne z wyłączeniem stacji telefonii komórkowych i innych nie związanych z funkcją podstawową terenu,
e) realizację ogrodzeń wysokich z wyłączeniem realizacji elementów betonowych,
f) realizację obiektów i urządzeń sportowych, rekreacyjnych w tym przeznaczonych do organizacji imprez masowych.

§14. Wyznacza się teren usług obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem – **„UKS"**, dla którego:

1) ustala się następujące warunki:
a) teren zabudowy wolnostojącej lub zwartej w granicach jednostki planu,
b) maksymalna wysokość obiektów – trzy kondygnacje, tj. max. do 15,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy, nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej np. kominów, masztów, itp.,
c) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w odległości:
   - min. 5,0m od linii rozgraniczającej teren dróg oznaczonych symbolami **„KDW"** i **„KLW"**,
   - min. 20,0 m od krawędzi iśtniejącej lub projektowanej drogi wojewódzkiej,
d) dachy jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 45°,
e) realizacja obsługi dostawczej i parkingowej na terenie jednostki planu,
f) obsługa komunikacyjna od strony drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **„KLW1"**, poprzez projektowane drogi wewnętrzne,
g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, parkingi, miejsca rekreacji; z zachowaniem 20% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej;

2) dopuszcza się:
a) wydzielone zespoły parkingowe i garaże wielopoziomowe,
b) realizację usług obsługi komunikacji, parkingów wielopoziomowych, stacji paliw,
c) realizacje obiektów administracyjnych, pensjonatowych, hotelowych, w formie dominant architektonicznych i wysokości max. do 20,0m,

d) realizację obiektów i urządzeń sportowych,
e) realizację budowli stanowiących dominanty urbanistyczne z wyłączeniem stacji telefonii komórkowych i innych nie związanych z funkcją podstawową terenu,
f) zabudowę usługowo-handlową o uciążliwości ograniczonej do terenu jednostki planu,
g) realizację jednokondygnacyjnych obiektów związanych z obsługą infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się realizacji zabudowy tymczasowej, wiat magazynowych i składowych oraz wolnostojących obiektów pawilonowych od strony drogi wojewódzkiej.

§15. Wyznacza się teren zabudowy techniczno - produkcyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem **„PBS"**, dla którego:

1) ustala się następujące warunki:
a) maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje, tj. 9,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy, nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej np. kominów, masztów, itp.,
b) wjazd od strony drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **„KDW"** oraz poprzez drogi wewnętrzne,
c) realizacja obsługi dostawczej i parkingowej na terenie działki,
d) zachowanie parametrów ochrony przed hałasem zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w szczególności dotyczącymi ochrony środowiska;

2) dopuszcza się:
a) realizację jednorodnej funkcji usługowo – mieszkaniowej o wysokości do 15,0m pod warunkiem zachowania uciążliwości w granicach działki i zgodnie z ustaleniami dla tej jednostki;
b) realizację usług obsługi komunikacji, parkingów wielopoziomowych, stacji paliw,
c) zmianę funkcji terenu na usługowo – mieszkaniową pod warunkiem zachowania jednorodnej funkcji w całej jednostce planu,
d) podział terenu w granicach jednostki planu pod warunkiem zapewnienia dojazdu bezpośrednio z dróg wewnętrznych.

ROZDZIAŁ 7
Zasady funkcjonowania infrastruktury technicznej

§16.1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów :

1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg oraz w ramach jednostek planu dla obsługi planowanych inwestycji;
2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzenia ścieków wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci;
3) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać 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,
4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w ust1. terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów,
5) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego – linii energetycznych, telefonicznych, gazowych z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się dostawę wody z wiejskiej sieci wodociągowej w Zasiekach, zapewniającej ciągłość dostawy wody do odbiorców i odpowiednie zabezpieczenie przeciwpożarowe, w okresie przejściowym dopuszcza się lokalizację własnych ujęć podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

1) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych siecią kanalizacji do projektowanej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza terenem objętym planem, w ilościach i o wartościach zanieczyszczeń ustalonych na warunkach i w uzgodnieniu z operatorem sieci kanalizacyjnej i oczyszczalni, w okresie przejściowym dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych do czasu uzyskania warunków operatora oczyszczalni;
2) obowiązek podczyszczenia ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji w oczyszczalniach zakładowych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
3) lokalizację przepompowni ścieków na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych

1) ustala się:

a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji deszczowej,
b) objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,
c) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi,
d) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych jeśli takie wystąpią na terenie własnym inwestora;

2) dopuszcza się:
a) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych z dróg i nawierzchni utwardzonych do istniejących rowów przy zapewnieniu ich podczyszczenia np. przez separatory lub inne urządzenia w uzgodnieniu z właściwymi zarządcami,
b) odprowadzenie wód deszczowych z połaci dachowych i z terenów o nawierzchni przepuszczalnej na teren własny inwestora,
c) gromadzenie wody deszczowej w zbiornikach retencyjnych na wody opadowe.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się:
a) zasilanie terenów objętych planem poprzez budowę sieci rozdzielczej średniego lub niskiego ciśnienia, o pierwszej klasie lokalizacji, ze strefą kontrolowaną o szerokości 1,0 m, dla obsługi terenów zabudowy wyznaczonej planem na warunkach i w uzgodnieniu z operatorem sieci,
b) wykorzystanie gazu do celów grzewczych i technologicznych na warunkach i w uzgodnieniu z operatorem sieci gazowej.

2) dopuszcza się:
a) budowę stacji gazowych na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb,
b) wydzielenie działek pod urządzenia gazowe pod warunkiem zapewnienia dojazdu.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

2) ustala się:
a) zasilanie terenów objętych planem z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia na warunkach i w uzgodnieniu z operatorem sieci elektroenergetycznej,
b) rozwiązania techniczne sposobu zasilania obiektów określone zostaną w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej właściwego operatora,
c) realizacja przyłączenia wymaga zniwelowania terenu do rzędnych docelowych na trasie przebiegu sieci elektroenergetycznych oraz skoordynowania działań całkowitego uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej w tym sieci kanalizacyjnych i wodociągowych;

3) dopuszcza się:
a) budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb,
b) wydzielenie działek pod urządzenia elektrotechniczne pod warunkiem zapewnienia dojazdu.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się wykorzystanie paliw proekologicznych w tym gazu, energii elektrycznej i energii odnawialnej do celów grzewczych.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

1) ustala się:
a) lokalizację pojemników do selektywnej zbiórki odpadów na terenie własnym inwestora wg potrzeb,
b) miejsce lokalizacji pojemników do selektywnej zbiórki odpadów należy realizować w pergolach lub żywopłotach;

2) dopuszcza się miejsca gromadzenia odpadów stałych w pomieszczeniach wbudowanych, wentylowanych.

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

ROZDZIAŁ 8
Układ komunikacyjny

§17. 1. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolami „**KLW1**" i „**KLW2**" – drogi wewnętrzne lokalne, dla których:

1) ustala się następujące warunki:
a) szerokość 12,0 -15,0m w liniach rozgraniczających,
b) ulica jednojezdniowa o szerokości 5,0 - 6,0 m,
c) włączenia do drogi wojewódzkiej z pełnym skanalizowaniem,
d) jednostronny ciąg pieszy;

2) dopuszcza się:

a) realizację dwustronnych wydzielonych ciągów pieszych,
b) lokalizację zatok parkingowych wzdłuż jezdni.

2. Wyznacza się tereny komunikacji wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami „**KDW1**", „**KDW2**" i „**KDW3**" – drogi wewnętrzne dojazdowe, dla których:

1) ustala się następujące warunki:
   a) minimalna szerokość 10,0 m w liniach rozgraniczających,
   b) ulica jednojezdniowa o szerokości 5,0 - 6,0 m,
   c) jednostronny ciąg pieszy,
   d) teren oznaczony symbolem „**KDW1**" do obsługi planowanej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza terenem objętym planem;
2) dopuszcza się:
   a) realizację dwustronnych wydzielonych ciągów pieszych,
   b) wjazdy na działki przyległe,
   c) lokalizację elementów małej architektury służących ograniczeniu ruchu kołowego,
   d) lokalizację zatok parkingowych wzdłuż jezdni,
   e) realizację ciągu pieszo – jezdnego oraz ścieżek rowerowych.

3. Wyznacza się tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami „**KZ1**" i „**KZ2**", dla których ustala się realizację urządzeń i budowli związanych z przebudową drogi wojewódzkiej.

4. Należy zapewnić drogi pożarowe do obiektów dla których są one wymagane spełniające wymagane parametry w zakresie szerokości, nośności, możliwości zawracania i odległości od obiektów chronionych zgodnie z odrębnymi przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

ROZDZIAŁ 9
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenów

§18. Zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej na terenach stref korytarza elektroenergetycznego, kolidujących z istniejącymi napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi, do czasu ich przebudowy

ROZDZIAŁ 10
Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane

§19.1. Granice nowych podziałów geodezyjnych wymagają zachowania ustaleń szczegółowych jednostek planu, minimalnej szerokości frontu działki budowlanej 19,0m oraz powierzchni 1200 m^2.

2. Dopuszcza się: odstępstwo od wymogów określonych w ust 1 w przypadku: konieczności:

1) wydzielenia działek budowlanych, na których realizowane byłyby urządzenia infrastruktury technicznej i drogowej;
2) wydzielenia działek dla poprawy zagospodarowania innej działki posiadającej dostęp do drogi lub podziały umożliwiające dostęp do drogi.

3. Przebieg linii wewnętrznego podziału w zakresie obsług komunikacyjnej jest przebiegiem orientacyjnym i może być uściślany w projekcie zagospodarowania terenu opracowanego dla jednostki planu.

4. Zakazuje się wydzielania działek nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi z wyjątkiem sytuacji kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki posiadającej dostęp do drogi.

ROZDZIAŁ 11
Przepisy końcowe

§20. Na podstawie art. 7 ust. 1 i ust. 2, pkt 2 i 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (j.t. Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 ze zm) przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne:

1) klasy III, zgodnie z Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Nr GZ.tr.057-602-549/06 z dnia 08-09-2006 r.;
2) klasy IV, zgodnie z Decyzją Marszałka Województwa Lubuskiego Znak: DN.I.6012-33/2006 z dnia 24-08-2006 r.;
3) pozostałe grunty rolne.

§21. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się 10 % stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§22. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zasieki, gmina Brody uchwalony uchwałą Nr XIII/116/95 Rady Gminy w Brodach z dnia 28 grudnia 1995 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Ziel. z 1996 r. Nr 2, poz. 15, zmieniony uchwałą Nr XXVII/247/97 Rady Gminy w Brodach z dnia 30 grudnia 1997 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Ziel. z 1998 r. Nr 3, poz. 29, zmieniony uchwałą Nr 5/31/03 Rady Gminy w Brodach z dnia 26 luty 2003 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 22, poz. 413 w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brody.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Andrzej Turowski