RADA GMINY
68-343 BRODY
woj. lubuskie

Uchwała Nr XII/90/2007
Rady Gminy Brody
z dnia 28 listopada 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Jeziory Wysokie.

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 2001 r.Nr 142,poz.1591, z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 z późn. zm.) uchwala się co następuje :

Dział I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu o powierzchni około 7,0 ha., położonego w miejscowości Jeziory Wysokie.
2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:
1) Załącznik Nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w skali 1:1000, zawierający wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brody,
2) Załącznik Nr 2 - wykaz rozstrzygnięć dotyczących sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3) Załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.
3. Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałami:
1) Nr XXXVIII/270/06 Rady Gminy Brody z dnia 5 października 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Jeziory Wysokie.
2) Nr XIII/62/99 Rady Gminy Brody z dnia 4 sierpnia 1999 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brody.
§ 2.1. Przedmiotem planu jest rozwiązanie układu funkcjonalno-przestrzennego terenu, o którym mowa w § 1 ust.1.
2. ustala się dla terenu objętego planem następujące funkcje:
1) funkcję mieszkalną jako dominującą,
2) funkcję usługową jako uzupełniającą,
3) funkcję komunikacyjną
4) funkcję techniczną dla urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Ustala się na rysunku planu zasady podziału terenów liniami rozgraniczającymi:
1) rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych sposobach zagospodarowania,
2) liniami podziałów wewnętrznych,
3) postulowanymi liniami podziału,
4) nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

Dział II
Rozdział 1
Przeznaczenie terenu

§ 3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
1. MN 1-5 tereny o funkcji mieszkalnej, dla których:
1) ***ustala się:***
a) realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w strukturze wolnostojącej lub bliźniaczej,
b) realizację podziału na działki o powierzchni 1000 m² do 1600 m² i froncie działki ca 30m,
c) realizację garaży wolnostojących lub zblokowanych z budynkiem mieszkalnym.
2) ***dopuszcza się:***
a) realizację na każdej działce dodatkowych pomieszczeń mieszkalnych w oddzielnym budynku, stanowiących integralną część funkcjonalną z głównym budynkiem mieszkalnym,
b) realizację basenów kąpielowych, oczek wodnych i innych urządzeń rekreacyjnych,
c) zastosowanie podpiwniczenia budynków mieszkalnych,
3) ***zakazuje się:***
a) realizacji obiektów usługowych i sportowych będących obiektami użyteczności publicznej,
b) prowadzenia działalności usługowej i rzemieślniczej,
c) realizacji bazowych stacji telefonii komórkowej.
2. MN/U teren o funkcji mieszkalno-usługowej, dla którego :
1) ***ustala się:***
a) realizację budynków mieszkalnych wolnostojących lub bliźniaczych,
2) ***dopuszcza się:***
a) realizację basenów kąpielowych, oczek wodnych, i innych urządzeń rekreacyjnych,
b) realizację budynków gospodarczych i inwentarskich dla zwierząt związanych z rekreacyjnym charakterem zabudowy na działce o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m².
c) realizację usług w połączeniu z zabudową mieszkalną
3. TIT teren po byłych urządzeniach energetycznych, dla którego:
1) ***dopuszcza się:***
a) dołączenie tego terenu do powierzchni działki sąsiedniej i użytkowanie dla celów mieszkaniowych.
4. EE teren projektowanej lokalizacji stacji transformatorowej dla obsługi terenu objętego planem, dla którego:
1) ***ustala się:***
a) powierzchnię działki ok. 150 m²
b) obowiązek realizacji zieleni urządzonej.
5. KD-10 teren projektowanej drogi dojazdowej stanowiącej połączenie terenów mieszkalnych z istniejącą drogą gminną o numerze 158, dla którego:
1) ***ustala się:***
a) szerokość w liniach rozgraniczenia 10,0 m, w tym jezdnia 6,0 m i chodniki obustronne szerokości 1,5 m z pasami trawników szerokości 0,5 m od strony działek mieszkalnych.
b) realizację sieci infrastruktury technicznej dla obsługi terenu objętego planem,
c) zakończenie placami manewrowymi w jednostce strukturalnej **4MN** i **5MN.**
6. KD-5 odcinek drogi gminnej Nr 156, stanowiącej dojazd do terenu oznaczonego symbolem **TIT** dla którego:
dopuszcza się:

likwidację dojazdu do terenu leśnego będącego przedłużeniem drogi gminnej o numerze 156 i włączenie tego terenu do terenu działki w jednostce **1MN.**

7. KD-14 teren istniejącej alei dębowej o szerokości 6,0 m, dla którego:

1) ***ustala się:***

a) szerokość w liniach rozgraniczenia 14.0 m ze względu na konieczność realizacji sieci infrastruktury z ominięciem starodrzewu, w tym jezdnia szerokości nie mniej niż 5,5m , chodniki obustronne o szerokości 1,5 m z pasami trawników.

b) realizację sieci infrastruktury technicznej dla obsługi terenu objętego planem,

c) dosadzenie drzew liściastych (dębów) dla uzupełnienia istniejącej alei.

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 4.1. Ustala się układ przestrzenny terenu objętego planem, oparty na projektowanym układzie komunikacji wewnętrznej stanowiącej układ dróg dojazdowych KD10 łączący wyraźne jednostki funkcjonalne **MN** z odcinkiem drogi gminnej o numerze ewidencyjnym 158 łączącym teren objęty planem z drogą wojewódzką Nr 289.

2. Teren objęty planem posiada część oznaczoną symbolami **MN/U**, przeznaczoną dla funkcji mieszkalno - usługowej, położoną wzdłuż drogi gminnej oznaczonej numerem 158, oraz część oznaczoną symbolami **MN**, przeznaczoną dla funkcji wyłącznie mieszkalnej.

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 5.1. Dla ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego na terenie objętym planem ***ustala się:***

1) budowę dróg i sieci infrastruktury technicznej ,

2) realizację wyłącznie niezbędnej komunikacji dla obsługi osiedla, uwzględniającej istniejącą konfigurację terenu objętego planem ,

3) realizację odprowadzenia wód opadowych w ramach zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych,

4) zachowanie istniejących dębów oraz innego zadrzewienia w miarę możliwości.

5) ze względu na położenie terenu objętego planem w obrębie Obszaru chronionego Krajobrazu „30 A – Zachodnie Okolice Lubska", w jego zagospodarowaniu należy przestrzegać zasad zawartych w Rozporządzeniu Nr 3. Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005 r., w sprawie obszarów chronionego krajobrazu.

Rozdział 4
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 6.1. Na terenie objętym planem występują charakterystyczne elementy historyczne środowiska kulturowego w formie pozostałości alei dębowej, dla ochrony której ustala się szerokość pasa drogowego wynoszącą 14,0 m.

2. Ze względu na sąsiedztwo zabytkowego układu ruralistycznego ustala się dla nowej zabudowy konieczność uwzględnienia cech regionalnych zabudowy zwłaszcza w odniesieniu do formy dachów i pokrycia ich dachówką ceramiczną, stosowania naturalnych materiałów i technik

wykonawczych występujących lokalnie, oraz zachowania ilości kondygnacji budynków mieszkalnych określonych w § 11 i § 12 niniejszej uchwały.
3. Projekty inwestycji wymagające prac ziemnych winny być uzgodnione z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Rozdział 5
Zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 7.1. Za przestrzeń publiczną w granicach terenu objętego planem , uznaje się teren dróg dojazdowych KD , których układ łączy się z zewnętrznym układem komunikacyjnym to jest z drogą wojewódzką Nr 289, poprzez odcinek długości około 300 m drogi gminnej istniejącej poza granicami terenu objętego planem.
2. Na terenie o którym mowa w ust.1,niniejszy plan:
1) ***ustala:***
a) realizację infrastruktury technicznej w tym oświetlenie uliczne,
b) wykonanie jezdni i chodników z nawierzchnią utwardzoną oraz trawników w pasie drogowym,
2) ***dopuszcza:***
a) nasadzenie drzew i żywopłotów
3) ***zakazuje:***
a) realizacji obiektów usługowo-handlowych,
b) realizacji i ustawiania nośników reklamowych z wyjątkiem gminnych tablic lub słupów ogłoszeniowych,

Rozdział 6
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 8. Ustala się dla terenu objętego planem następujące linie zabudowy:
1) w jednostkach funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1 MN, MN/U, 5MN,** wyznacza się:
a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 12,0 m od ściany istniejącego lasu,
b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od projektowanych dróg i granic działek wzdłuż drogi gminnej oznaczonej Nr 158 znajdującej się poza granicami opracowania planu.
2) w jednostkach funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MN, 3MN, 4MN, MN/U** wyznacza się:
a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0 m i 5,0 m od dróg zgodnie z rysunkiem planu,
b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od granicy drogi gminnej oznaczonej Nr 158, znajdującej się poza granicami opracowania planu.
c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od granicy działek sąsiadujących z drogą wojewódzką nr 289, w jednostkach **3MN** i **4MN,** zgodnie z rysunkiem planu.
§ 9. Ustala się dla działek w jednostkach **MN,** wyznaczonych liniami podziałów wewnętrznych i podziałów postulowanych, następujące wskaźniki:
1) realizacja zabudowy na obszarze nie większym niż 30 % powierzchni nieruchomości.
2) realizacja powierzchni biologicznie czynnej na obszarze nie mniejszym niż 50% powierzchni nieruchomości.

3) realizacja utwardzonych powierzchni komunikacji w tym: dojazdów, placów postojowych i gospodarczych, dojść i dziedzińców, na obszarze nie większym niż 20% powierzchni nieruchomości.

§ 10. Ustala się dla działek w jednostkach **MN/U,** wyznaczonych liniami podziałów wewnętrznych i podziałów postulowanych następujące wskaźniki:

1) realizacja zabudowy na obszarze nie większym niż 40 % powierzchni nieruchomości.

2) realizacja powierzchni biologicznie czynnej na obszarze nie mniejszym niż 30% powierzchni nieruchomości.

3) realizacja utwardzonych powierzchni komunikacji w tym: dojazdów, placów postojowych i gospodarczych, dojść i dziedzińców, na obszarze nie większym niż 20% powierzchni nieruchomości.

§ 11. Ustala się następujące wymagania dotyczące architektury projektowanej zabudowy w jednostkach funkcjonalnych **MN :**

1) zabudowa mieszkalna nie może przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe.

2) obowiązują dachy dwu lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci od 35° do 60°.Pokrycie dachówką ceramiczną.

3) zabudowa powinna uwzględniać cechy regionalne zabudowy w Gminie Brody to jest dachy naczółkowe lub mansardowe z lukarnami, okiennice drewniane, ewentualnie,często występujące elementy konstrukcji szachulcowej.

4) nie ogranicza się położenia kalenicy w stosunku do komunikacji **KD.**

5) dopuszcza się realizację w obrębie nieruchomości, garaży wolnostojących na jeden samochód osobowy, lub w formie zblokowanej na ilość do trzech samochodów osobowych przy zachowaniu ustaleń zawartych w § 9 pkt 1 niniejszej uchwały.

§12. Ustala się następujące wymagania dotyczące architektury projektowanej zabudowy mieszkalno-usługowej w jednostkach funkcjonalnych **MN/U** :

1) Zabudowa mieszkalno-usługowa nie może przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe.

2) obowiązują dachy dwu lub wielopołaciowe , o nachyleniu połaci od 35°÷60°. Pokrycie dachówka ceramiczną, lub innym materiałem dachówko – podobnym.

3) zabudowa powinna uwzględniać cechy regionalne zabudowy w Gminie Brody to jest dachy naczółkowe lub mansardowe z lukarnami, okiennice drewniane, ewentualnie,często występujące elementy konstrukcji szachulcowej.

4) dopuszcza się położenie kalenicy budynków mieszkano-usługowych dowolne, w stosunku do komunikacji jaka jest droga gminna o nr 158 znajdująca się poza granicami opracowania planu.

5) ustala się zabudowę mieszkalno-usługowa wraz z garażami wbudowanymi.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,oraz zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych.

§13.1. Obszar objęty planem znajduje się w strefie chronionego krajobrazu ustanowionej Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17.02.2005 z późn.zm. a w związku z tym obowiązują jego nakazy i zakazy.

2. Na terenie objętym planem znajduje się aleja dębowa, której drzewostan wymaga ochrony w trakcie wykonywania robót ziemnych związanych z realizacją infrastruktury technicznej i prac drogowych.
3. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i tereny górnicze, oraz narażone na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 8
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§14. Wszelkie działania w granicach terenu objętego planem poprzedzone zostaną dokonaniem podziału nieruchomości zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie zagospodarowania i zgodnie z postulowanymi liniami podziału na działki w jednostkach funkcjonalnych MN i MN/U oznaczonych na rysunku planu.
1) jednostka 1MN stanowi teren dwóch działek z postulowanym podziałem. Powierzchnia jednej działki – ok. 1760m²¸.
2) jednostka 2MN stanowi teren 9 działek z postulowanym podziałem. Powierzchnia jednej działki – ok. 1800m²¸ .
3) jednostka 3MN stanowi teren 3 działek z wewnętrznym i postulowanym podziałem. Powierzchnia jednej działki – ok. 1480m²¸.
4) jednostka 4MN stanowi teren 8 działek z wewnętrznym i postulowanym podziałem. Powierzchnia jednej działki – ok. 1500m²¸. dojazd do działki w zachodniej części terenu sięgaczem o długości 40m i szerokości 6,0m.
5) jednostka 5MN stanowi teren 5 działek z postulowanym podziałem. Powierzchnia jednej działki – ok.2000m²¸.
6) jednostka MN/U stanowi teren 8 działek z wewnętrznym i postulowanym podziałem. Powierzchnie działek od 1200m²¸ do ok. 2300m²¸.

Rozdział 9
Zasady modernizacji, rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz określenie ich powiązań z układem zewnętrznym.

§15. W zakresie komunikacji dla obsługi wyznaczonych w planie jednostek funkcjonalnych **MN** i **MN/U** *ustala się :*
1) układ zamknięty dróg dojazdowych KD-10 z wjazdem i wyjazdem na drogę gminną o nr 158, stanowiących główny układ komunikacyjny terenu objętego planem i jego powiązanie z układem zewnętrznym tj. z drogą wojewódzką nr 289.
2) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasach dróg projektowanych na terenie objętym planem.
3) realizacje sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w pasie drogi gminnej znajdującej się poza terenem objętym planem, w uzgodnieniu z samorządem gminy.
§16. W zakresie realizacji infrastruktury technicznej ustala się :
1) realizację sieci wyłącznie w granicach wyznaczonego układu komunikacyjnego ulic ,
a) dostawę wody należy prowadzić z istniejącej sieci wodociągowej w miejscowości Jeziory Wysokie.
b) budowę sieci wodociągowej o średnicy Ø 110 mm oznaczonej na rysunku planu : W-1, W-2, W-3, W-4.

c) na sieciach wodociągowych należy zamontować hydranty przeciwpożarowe, nadziemne o średnicy Ø 80mm.
d) w okresie przejściowym dopuszcza się możliwość budowy indywidualnych ujęć wody na poszczególnych działkach.
2) ustala się odprowadzenie ścieków poprzez projektowany system kanalizacji sanitarnej do sieci kanalizacyjnej w miejscowości Brody.
a) system kanalizacyjny należy rozwiązać jako grawitacyjny składający się z kanałów o średnicy Ø 0,2m oznaczonych na rysunku planu : KS-1, KS-2.1, KS-3, KS-3.1.
b) dopuszcza się możliwość zmiany tras sieci w następnych etapach projektowania, po uzyskaniu akceptacji Wójta Gminy Brody.
c) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę na poszczególnych działkach zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne, z koniecznym warunkiem ich szczelności.
3) ustala się odprowadzenie wód opadowych do gruntu na poszczególnych działkach, z zachowaniem zasad retencji oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony wód i ziemi przed zanieczyszczeniem.
4) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych ustala się zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi gminy, z uwzględnieniem ich segregacji.
5) zakazuje się stosowania jako źródła energii, paliw i urządzeń do ich spalania, które nie spełniają wymogów przepisów o ochronie środowiska naturalnego.
6) w zakresie elektroenergetyki na obszarze objętym planem ustala się wzrost mocy, który wymagać będzie budowy nowych stacji transformatorowych.
a) ustala się w jednostce planu oznaczonej symbolem 4MN lokalizację stacji transformatorowej z możliwością rozbudowy.
b) rozwiązania techniczne sposobu zasilania obiektów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego określają warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej ENEA S.A. Oddział Dystrybucji Zielona Góra.
c) realizacja przyłączenia do sieci uzależniona będzie od wykonania uzbrojenia podziemnego np. w sieć kanalizacyjną, burzową, wodociągową itp., oraz po zniwelowaniu terenu do rzędnych docelowych na trasie przebiegu sieci elektroenergetycznych.

Rozdział 10
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów

§17.1. Ustala się wykorzystanie terenów objętych planem w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
2. Dopuszcza się rozpoczęcie w ramach jednostek funkcjonalnych planu realizację rozwiązań tymczasowych nie będących obiektami budowlanymi, zgodnie z potrzebami inwestora.

Rozdział 11
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu , w tym zakaz zabudowy

§18.1. W zakresie ochrony powierzchni obowiązuje użytkowanie gruntów przeznaczonych do zmiany, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu miejscowego.
2. W zakresie ochrony krajobrazu obowiązuje zakaz działalności powodującej zanieczyszczenie środowiska w tym gleby, wody i powietrza, oraz przekształcenia naturalnej rzeźby terenu.

3. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego obowiązującymi będą proekologiczne czynniki grzejne.
4. Na obszarze objętym planem nie ustala się zakazu zabudowy.

Rozdział 12
Stawki procentowe na podstawie których , ustala się opłatę o której mowa w art.36 ust.4 ustawy

§19. Ustala się 10% stawkę służącą naliczeniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości.

DZIAŁ III

Rozdział 13
Przepisy końcowe

§20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi gminy Brody.
§21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Lech Kossak