RADA GMINY
68-343 BRODY
woj. lubuskie

UCHWAŁA NR XV/103/12
Rady Gminy Brody
z dnia 27 marca 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zasieki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.[1]), art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz.717z późn. zm.[2]), oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Brody Nr IX/55/11 z dnia 22 lipca 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zasieki,
po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brody,

uchwala się co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zasieki, obejmującego teren działki Nr 140, zwaną dalej planem.
2. Załącznikami do uchwały są:
1) rysunek planu w skali 1 : 500, wskazany jako załącznik nr 1, stanowiący integralną część uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wskazane jako załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, wskazane jako załącznik nr 3.
3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 11), w planie nie określa się:
1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
3) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
4) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
5) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
7) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
8) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi

---

[1] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441; Nr 175, poz.1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458; z 2009r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241; z 2010r. Nr 28 poz.142 i 146, Nr 40 poz.230, nr 106 poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 112, Nr 117 poz. 679 i Nr 134 poz.777;
[2] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413; z 2010r. Nr 24 poz.124, Nr 75 poz.474, Nr 106 poz.675, Nr 119 poz.804, Nr 149 poz.996, Nr 155 poz.1043, Nr 130 poz.871, z 2011r. Nr 32 poz. 159 i Nr 153 poz. 901.

krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;

9) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
10) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych;

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **uchwała** – niniejsza uchwała Rady Gminy Brody;
2) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
3) **teren** – należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, w obszarze którego obowiązują ustalenia;
4) **przeznaczenie podstawowe terenu** – przeznaczenie, które dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu, jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu w tym tereny zieleni urządzonej oraz urządzenia i obiekty towarzyszące;
5) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu, którego powierzchnia części terenu wykorzystana na to przeznaczenie, została określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
6) **urządzenia i obiekty towarzyszące** – urządzenia techniczne i obiekty zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, place i miejsca postojowe, place pod śmietniki, wiaty, budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego oraz garaże wolno stojące (w tym trwale związane z gruntem);
7) **urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej** – zarówno sieci, jak i urządzenia kubaturowe związane z uzbrojeniem terenu, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie;
8) **przestrzeń publiczna** – teren i przestrzeń nad tym terenem, w obrębie linii rozgraniczających dróg i terenów publicznych;
9) **usługi komercyjne** – działalności usług drobnych takich jak: handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło, obsługa firm i klienta, finanse, niepubliczne usługi zdrowia, niepubliczne usługi opieki społecznej, niepubliczne usługi oświaty, niepubliczne usługi kultury, itp.;
10) **usługi publiczne** - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu usług oświaty, nauki, zdrowia, kultury, sportu i rekreacji i administracji publicznej, itp.;
11) **usługi sportu i rekreacji** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu publicznych usług sportu i rekreacji, itp.;
12) **droga pieszo-jezdna** – obszar przeznaczony zarówno dla ruchu pieszych, jak i ruchu pojazdów, z możliwością kształtowania nawierzchni jako jednej płaszczyzny z zachowaniem spadków niezbędnych dla odprowadzania ścieków deszczowych.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
3) symbol terenu;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
5) orientacyjna lokalizacja parkingu dla samochodów;
6) przeznaczenia terenów.

2. Nie wymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:
1) tereny usług publicznych – **UP**;
2) tereny usług sportu i rekreacji – **US**.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w obszarze objętym planem, na terenach przeznaczenia podstawowego, dopuszcza się lokalizowanie jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania:
1) zieleni o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych;
2) urządzeń i obiektów towarzyszących;
3) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
4) znaków reklamowych i informacyjnych, z zastrzeżeniami § 8 ust.2 pkt 3);
5) obiektów małej architektury.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w obszarze objętym planem:
1) obowiązuje zakaz tworzenia na terenie objętym planem składowisk odpadów i unieszkodliwiania odpadów;
2) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
3) nawierzchnie narażone na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi, należy uszczelnić, a wody z tych nawierzchni odprowadzać do kanalizacji deszczowej lub rowów melioracyjnych za pośrednictwem separatorów olejów i benzyn;
4) prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom i krzewom;
5) należy dostosować materiał i elementy małej architektury do charakteru miejsca;
6) parking i drogę należy wykonać z nawierzchni utwardzonej, przepuszczalnej np. żwirowej, tłuczniowej lub z zastosowaniem płyt ażurowych lub kratki trawnikowej itp. z odpowiednim wypełnieniem, dostosowanym do obciążeń ruchem kołowym.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. W przypadku odkrycia przedmiotu w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakazuje się:
1) wstrzymania wszelkich robot mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
2) zabezpieczenia, przy użyciu dostępnych środków, przedmiotu i miejsce jego odkrycia;
3) niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze lub Wójta Gminy Brody.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane

§ 9.1. Do przestrzeni publicznych na obszarze objętym planem należą przestrzenie terenu usług publicznych oraz tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami: UP i US.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
   1) dopuszcza się: tymczasowe obiekty handlowo - usługowe, zieleń towarzyszącą, urządzenia i obiekty towarzyszące oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
   2) obowiązuje zakaz lokalizacji nieurządzonych i nieobudowanych miejsc na kontenery na odpady.

3. Na potrzeby imprez sportowych i festynów oraz tymczasowego zagospodarowania rekreacyjnego, dopuszcza się formy przenośne z lekkich konstrukcji, obejmujące formy namiotowe, parasole i inne charakterystyczne na potrzeby organizowanych imprez.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie sytuowania reklam i znaków informacyjno – plastycznych:
   1) obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych na drzewach;
   2) dopuszcza się znaki informacyjno - plastyczne w formie tablic i plansz na zewnętrznej stronie ogrodzeń oraz elewacjach budynków;
   3) dopuszcza się reklamy w formie tablic i plansz na zewnętrznej stronie ogrodzeń lub na nośnikach nie wyższych niż 3,0m, względnie w formie słupów reklamowych i informacyjnych o wysokości nie większej niż 3,0m i średnicy nie większej niż 1,2m;
   4) obowiązuje maksymalna powierzchnia jednej reklamy lub znaku informacyjno – plastycznego - 6,0m^2;
   5) obowiązuje minimalna odległość od zasięgu korony drzew – 1,0m.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 10. Na terenie objętym planem, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   1) dopuszcza się scalenie i podział podziały działek; pod warunkiem możliwości zachowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu na wszystkich działkach powstałych w wyniku tego podziału;
   2) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż: 800,0 m^2;
   3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż: 18,0m;
   4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°;
   5) ustalenia, o których mowa w pkt 1-4) nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (trafostację, przepompownię ścieków, itp.) oraz komunikację.

Rozdział 7.

Zasady zagospodarowania terenu w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 11. Na terenie objętym planem, w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
   1) dopuszcza się lokalizacje urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych;
   2) ustala się obowiązek dostosowania rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym organizacja podjazdów i zjazdów z ciągów pieszych i chodników oraz odpowiedniej ilości miejsc parkingowych;
   3) dopuszcza się wydzielenie dróg pieszo-jezdnych, o szerokości nie mniejszej niż 6,0m;
   4) ustala się obowiązek uzyskania trójkątów widoczności o wymiarach minimum 5,0m x 5,0m na włączeniach dróg.

Rozdział 8.

Zasady zagospodarowania terenu w zakresie modernizacji, rozbudowy budowy infrastruktury technicznej.

§ 12.1. Na terenie objętym planem, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej:

1) ustala się sytuowanie wszystkich liniowych elementów infrastruktury technicznej z towarzyszącymi urządzeniami pod ziemią wraz z przyłączami do poszczególnych obiektów z wyjątkiem linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia i telekomunikacyjnych;
2) dopuszcza się, na terenie objętym planem, przełożenie i przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie;
3) w przypadku o którym mowa w pkt 2) obowiązuje usytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej równolegle do granic działek, a także istniejącego uzbrojenia, pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu sieci i prowadzenia ich, oraz w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości;
4) dopuszcza się, na terenie objętym planem, lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, np. stacji transformatorowych w granicach poszczególnych terenów, przeznaczonych na inne funkcje.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się doprowadzenie wody z gminnej sieci wodociągowej poprzez rozbudowę rozdzielczej sieci wodociągowej.

3. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
1) ustala się nakaz wyposażenia planowanych wszystkich terenów dróg o utwardzonej nawierzchni, w system kanalizacji deszczowej i powiązanie z układem kanalizacji deszczowej lub systemem odprowadzania wód powierzchniowych;
2) na całym obszarze planu, na terenach o innych przeznaczeniach, dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych, przepompowni wód oraz innych urządzeń związanych z kanalizacją deszczową.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
1) ustala się dostawę energii elektrycznej z istniejących i planowanych sieci niskiego napięcia;
2) na całym obszarze opracowania planu dopuszcza się rozbudowę sieci niskiego i średniego napięcia oraz lokalizowanie stacji transformatorowych;
3) przyłącza kablowe należy wykonać zgodnie z technicznymi warunkami podanymi przez administratora sieci;
4) dopuszcza się sukcesywną likwidację bądź przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych na podziemne linie kablowe na nowych trasach wg uzgodnionego programu inwestycyjnego administratora sieci elektroenergetycznych.

5. W zakresie gospodarowania odpadami:
1) ustala się obowiązek systematycznego wywozu odpadów na wysypisko odpadów komunalnych, na podstawie umów cywilno – prawnych zawieranych przez właścicieli posesji, zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnymi;
2) do czasu wywozu odpadów na wysypisko dopuszcza się segregację i przechowywanie odpadów stałych w szczelnych pojemnikach.

6. W zakresie w zakresie zaopatrzenia w gaz: dopuszcza się zbiorniki gazu.

7. W zakresie w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
1) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych lokalizowanych w granicach obszaru objętego planem.

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
1) dopuszcza się budowę i rozbudowę infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) ustala się, że: wysokość urządzenia lub instalacji, wraz z ich konstrukcją wsporczą, zamontowanych na dachu budynku lub budowli przekrytej dachem nie może przekraczać 5m;
3) urządzenie lub instalację, wraz z ich konstrukcją wsporczą należy zharmonizować z bryłą budynku;

4) w przypadku lokalizacji masztów i innych obiektów związanych z teletechniką o wysokości powyżej 50,0 m npt, nakazuje się zgłoszenia przed wydaniem pozwolenia budowę do właściwej służby ruchu lotniczego sił zbrojnych RP.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 13. Ustala się, że wszystkie tereny mogą być tymczasowo użytkowane w sposób dotychczasowy, pod warunkiem udostępnienia części gruntów dla realizacji dojazdów i uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną.

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **tereny usług publicznych**;
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) usługi komercyjne, realizowane w maksymalnie 40% przeznaczenia podstawowego;
   b) urządzenia infrastruktury technicznej na wydzielonych działkach.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, pokrycia dachów:

1) kształtowanie budynków jako wolnostojących;
2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekraczać trzech;
3) ostatnia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
4) liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, nie może przekraczać jednej;
5) wysokość budynków usługowych, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12,0m;
6) wysokość budynków gospodarczych oraz garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6,0m;
7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
8) nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jak na rysunku planu;
9) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%;
10) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynną;
11) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
    a) minimalna: nie ustala się,
    b) maksymalna: 1,5;
12) gabaryty zabudowy wyrażone szerokością elewacji frontowej budynku: maksymalnie 25,0m;
13) dachy budynków usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 20°-45°;
14) dachy budynków gospodarczych i garaży: dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o min. nachyleniu połaci dachu 12°;
15) dachy kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
16) dopuszcza się blachodachówkę;
17) zakaz stosowania pokryć z płyt azbestowo-cementowych oraz okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, minimalne powierzchnie działek:

1) powierzchnia nowowydzielanej działki nie może być mniejsza niż 800,0m^2;
2) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1), o nie więcej niż 10%;
3) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 2);

4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°;
5) ustalenia, o których mowa w pkt 1-4) nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (trafostację, przepompownię ścieków, itp.) oraz komunikację wewnętrzną;
6) obowiązuje zagospodarowanie zespołami zieleni wysokiej, średniej i niskiej;
7) dopuszcza się urządzenie ścieżek spacerowych i rowerowych;
8) dopuszcza się ogrodzenia o maksymalnej wysokości do 1,5m od poziomu terenu o ażurowości nie mniejszej niż 40%, z podmurówką pełną o wysokości do 0,5 m;
9) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i metalowych pełnych, z wyłączeniem słupków i podmurówek. oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe).

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:
1) obsługa od strony przyległej publicznej drogi gminnej, zlokalizowanej poza obszarem opracowania;
2) nakaz urządzenia miejsc postojowych na działce własnej inwestora, przyjmując wskaźnik: 1 miejsce parkingowe na 50,0m^2 powierzchni użytkowej usług i co najmniej 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych;
3) w bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych za zgodą zarządcy drogi lub innych miejsc postojowych, na terenach sąsiednich, za zgodą zarządcy terenu.

5. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 1%.

§ 15.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: **usługi sportu i rekreacji**:
2) przeznaczenie uzupełniające:
a) zabudowa związana z obsługą funkcji sportu i rekreacji, o wielkości nie przekraczającej 160,0m^2 pow. całkowitej dla całego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu US.;
b) urządzenia infrastruktury technicznej na wydzielonych działkach.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, pokrycia dachów:
1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;
2) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6,0m;
3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy - określona jak na rysunku planu;
5) gabaryty zabudowy wyrażone szerokością elewacji frontowej budynku: maksymalnie 25,0m;
6) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 10%;
7) co najmniej 80% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynną;
8) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
a) minimalna: nie ustala się,
b) maksymalna: 0,1;
9) dachy budynków usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 20°-45°;
10) dachy budynków gospodarczych i garaży: dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o min. nachyleniu połaci dachu 12°;
11) dachy kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
12) dopuszcza się blachodachówkę;

13) zakaz stosowania pokryć z płyt azbestowo-cementowych oraz okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, minimalne powierzchnie działek:

1) powierzchnia nowowydzielanej działki nie może być mniejsza niż 800,0m^2,
2) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1), o nie więcej niż 10%;
3) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 2);
4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°;
5) ustalenia, o których mowa w pkt 1-4) nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (trafostację, przepompownię ścieków, itp.) oraz komunikację wewnętrzną;
6) obowiązuje zagospodarowanie zespołami zieleni wysokiej, średniej i niskiej;
7) dopuszcza się urządzenie ścieżek spacerowych i rowerowych;
8) dopuszcza się urządzenie parkingu dla samochodów osobowych, w miejscu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
9) dopuszcza się ogrodzenia o maksymalnej wysokości do 1,5m od poziomu terenu o ażurowości nie mniejszej niż 40%, z podmurówką pełną o wysokości do 0,5m;
10) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i metalowych pełnych, z wyłączeniem słupków i podmurówek. z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 0,6m oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe)

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:

1) obsługa od strony przyległej publicznej drogi gminnej, zlokalizowanej poza obszarem opracowania;
2) nakaz urządzenia miejsc postojowych na działce własnej inwestora, przyjmując wskaźnik: 1 miejsce parkingowe na 50,0m^2 powierzchni użytkowej usług i co najmniej 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych;
3) w bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych za zgodą zarządcy drogi lub innych miejsc postojowych, na terenach sąsiednich, za zgodą zarządcy terenu.

5. Tereny 1US obejmuje się granicą terenów rekreacyjno-wypoczynkowe oraz terenów służących organizacji imprez masowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

6. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

7. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 1%.

Rozdział 11.

Ustalenia końcowe

§16. W obszarze objętym zmianą planu, tracą moc ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zasieki uchwalonego uchwałą Nr XIII/116/95 Rady Gminy Brody z dnia 28 grudnia 1995 r. (Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego nr 2 poz. 15 z dn. 20 lutego 1996r.).

§17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brody.

§18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodnicząca Rady
Jadwiga Łanicka