RADA GMINY
68-343 BRODY
woj. lubuskie

UCHWAŁA NR XXVI/195/2013
Rady Gminy Brody
z dnia 28 marca 2013r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w środkowej części miejscowości Zasieki oraz terenów na granicy miejscowości Zasieki i miejscowości Brożek.

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 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 - tekst jednolity z późn. zm.), oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Brody Nr XVI/116/12 z dnia 28 maja 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w środkowej części miejscowości Zasieki oraz terenów na granicy miejscowości Zasieki i miejscowości Brożek,
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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w środkowej części miejscowości Zasieki oraz terenów na granicy miejscowości Zasieki i miejscowości Brożek, zwany dalej planem.
2. Załącznikami do uchwały są:
1) rysunek planu w skali 1 : 1000, wskazany jako załącznik nr 1, stanowiący integralną część uchwały;
2) rysunek planu w skali 1 : 1000, wskazany jako załącznik nr 2, stanowiący integralną część uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wskazane jako załącznik nr 3;
4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, wskazane jako załącznik nr 4.
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 10, 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;

8) 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;
9) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
10) 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) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym
   a) nie dotyczy ona elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
   b) elementy takie, jak: zadaszenia, fragmenty dachu, balkony, gzymsy, dekoracje, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 2m;
5) **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;
6) **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;
7) **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);
8) **urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej** – zarówno sieci, jak i urządzenia kubaturowe związane z uzbrojeniem terenu, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie;
9) **przestrzeń publiczna** – teren i przestrzeń nad tym terenem, w obrębie linii rozgraniczających dróg i terenów publicznych;
10) **akcent urbanistyczny** - budowla lub obiekt małej architektury, wyróżniający się z otoczenia wysokością lub innymi elementami architektonicznymi takimi jak forma bryły lub detalu architektonicznego;
11) **usługi lub zabudowa usługowa** - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, z zakresu:
   a) **finanse** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, itp;
   b) **gastronomia** - tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni itp. oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie itp.;
   c) **handel detaliczny** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych;
   d) **handel hurtowy** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą hurtową towarów;

e) **kultura** - tereny przeznaczone pod działalność teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, klubów profesjonalnych, kabaretów, bibliotek, ośrodków kultury, itp.,

f) **niepubliczne usługi oświaty** – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych szkół podstawowych, przedszkoli, żłobków, świetlic, etc., a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia;

g) **obsługa firm i klienta** - tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami; działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą; działalnością firm pocztowych i telekomunikacyjnych; działalnością biur podróży i agencji turystycznych, usługi przewodnickie, informacja turystyczna, a także pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, odnowy biologicznej i poprawy kondycji fizycznej, fryzjerstwo oraz drobne usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzanie wystaw, pakowanie, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, pralnie, szewc, wypożyczalnie kaset video, itp.;

h) **obsługa pojazdów samochodowych** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych, myjni, salonów samochodowych, parkingów, a także obiektów służących: ekspozycji, obsłudze serwisowej, diagnostycznej z wyłączeniem stacji paliw;

i) **sport i rekreacja** - tereny przeznaczone pod lokalizację urządzeń, obiektów z zakresu sportu i rekreacji, ośrodków sportowo-rekreacyjnych i rozrywkowych, a także tereny sportowe, parki rozrywki, itp.;

j) **turystyka** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli, itp.;

k) **zdrowie i opieka społeczna -** tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, klinik, centrów medycznych, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, 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 lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) symbol terenu;
4) obowiązująca linia zabudowy;
5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
6) przeznaczenia terenów.

2. Nie wymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny lub sugerujący rozwiązania przestrzenne.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:
1) tereny zabudowy zagrodowej – **MR**;
2) tereny zabudowy mieszkaniowej i usług – **M/U**;
3) tereny usług – **U**;
4) tereny zieleni parkowej i usług – **ZP/U**;
5) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**;
6) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**.

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;
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) stosownie do przepisów odrębnych, dotyczących ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się:
   a) teren oznaczony symbolem MR, jako zaliczony do terenów zabudowy zagrodowej;
   b) teren oznaczony symbolem M/U, jako zaliczony do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
   c) teren oznaczony symbolem ZP/U, jako zaliczony do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
4) 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;
5) 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;
6) należy dostosować materiał i elementy małej architektury do charakteru miejsca.

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 postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 terenów dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD i 3KDD.

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 terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie sytuowania reklam i znaków informacyjno – plastycznych:

1) obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklam i znaków informacyjno – plastycznych na drzewach;
2) dopuszcza się reklamy i znaki informacyjno - plastyczne w formie tablic i plansz na zewnętrznej stronie ogrodzeń lub na nośnikach nie wyższych niż 3m, względnie w formie słupów reklamowych i informacyjnych o wysokości nie większej niż 3m i średnicy nie większej niż 1,2m;

3) obowiązuje maksymalna powierzchnia jednej reklamy lub znaku informacyjno – plastycznego - 6m^2;
4) obowiązuje minimalna odległość od zasięgu korony drzew – 1m.

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) powierzchnia nowo wydzielanej działki, dla jednego budynku mieszkaniowego, mieszkaniowo-usługowego lub usługowego, nie może być mniejsza niż:
   a) 1500m^2 na terenach oznaczonych symbolem MR;
   b) 900m^2 na terenach oznaczonych symbolem M/U,
   c) 1000m^2 na terenach oznaczonych symbolem U;
2) szerokość frontu nowo wydzielanej działki dla jednego budynku mieszkaniowego, mieszkaniowo-usługowego lub usługowego nie może być mniejsza niż:
   a) 25m na terenach oznaczonych symbolem MR,
   b) 18m na terenach oznaczonych symbolem M/U,
   c) 20m na terenach oznaczonych symbolem U;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°;
4) ustalenia, o których mowa w pkt 1-3 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (trafostację, przepompownię ścieków, kolektor) 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 wydzielanie dróg wewnętrznych i dróg pieszo-jezdnych;
2) nowo wydzielane drogi wewnętrzne i drogi pieszo-jezdne muszą spełniać warunki:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
      - 8m dla dróg wewnętrznych,
      - 6m dla dróg pieszo-jezdnych,
   b) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności dotyczących placów manewrowych,
   c) obowiązek uzyskania trójkątów widoczności o wymiarach minimum 5m x 5m na włączeniach dróg,
   d) drogi pieszo-jezdne i drogi wewnętrzne zaleca się wyposażyć w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych;
3) dopuszcza się lokalizacje urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i dróg pieszo-jezdnych;
4) 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;
5) dopuszcza się organizowanie parkingu przyulicznego w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i dróg pieszo-jezdnych.

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, przepompowni, 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 odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków bytowych i komunalnych:
1) docelowo ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania i obowiązek podłączenia do tej sieci wszystkich budynków posiadających wewnętrzną kanalizację sanitarną w celu odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej;
2) do czasu uruchomienia gminnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiornikach ścieków, z systematycznym wywozem ścieków do punktu zlewnego ścieków;
3) po podłączeniu budynków do gminnej sieci kanalizacyjnej indywidualne bezodpływowe odbiorniki ścieków należy zlikwidować, a teren zrekultywować lub dostosować do magazynowania wody opadowej dla celów gospodarczych;
4) na całym obszarze planu, na terenach o różnych przeznaczeniach, dopuszcza się budowę przepompowni ścieków oraz innych urządzeń związanych z kanalizacją sanitarną.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

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

8. 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.

9. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
   1) na terenach, na których w ramach przeznaczenia podstawowego ustalono zabudowę mieszkaniową, dopuszcza się budowę i rozbudowę infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, 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 równej i większej 50m nad poziomem terenu, 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 **1MR** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa zagrodowa**;
   2) przeznaczenie uzupełniające:
      a) usługi, realizowane w maksymalnie 30% przeznaczenia podstawowego;
      b) urządzenia i obiekty towarzyszące;
      c) urządzenia infrastruktury technicznej na wydzielonych działkach;
      d) zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, pokrycia dachów:
   1) kształtowanie budynków mieszkalnych jako wolnostojących;
   2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych lub usługowych nie może przekraczać dwóch;
   3) ostatnia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
   4) wysokość budynków mieszkalnych, nie może przekraczać 10m;
   5) wysokość budynków gospodarczych związanych z produkcją rolną, nie może przekraczać 12m;
   6) wysokość budynków gospodarczych niezwiązanych z produkcją rolną oraz garaży wolnostojących, nie może przekraczać 6m;
   7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
   8) gabaryty zabudowy wyrażone szerokością elewacji frontowej budynku: maksymalnie 40m;
   9) nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona na rysunku planu:
      a) w odległości 6m od północno wschodniej granicy planu oraz od linii rozgraniczającej drogi powiatowej, znajdującej się poza granicami opracowania planu,
      b) w odległości 12m od południowo wschodniej oraz południowo zachodniej granicy planu;
   10) linia zabudowy, o której mowa w pkt 9, nie dotyczy budynków, zlokalizowanych na terenie planu, istniejących przed wejściem w życie niniejszej uchwały;

11) obiekty infrastruktury technicznej dopuszcza się lokalizować pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy, pod warunkiem dostosowania się do przepisów odrębnych;
12) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 30°- 45°;
13) dachy budynków gospodarczych i garaży: dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o min. nachyleniu połaci dachu 12°;
14) dachy kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
15) dopuszcza się blacho dachówkę;
16) zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych („siding") jako materiałów okładzinowych oraz jaskrawej kolorystyki elewacji;
17) dopuszcza się: nadbudowę z zachowaniem wysokości określonej w planie, rozbudowę, przebudowę, remonty i zmianę sposobu użytkowania budynków istniejących przed wejściem w życie niniejszej uchwały, które nie spełniają warunków określonych w niniejszym paragrafie, pod warunkiem zachowania podstawowego lub uzupełniającego przeznaczenia terenów.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, minimalne powierzchnie działek:
1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 40%;
2) co najmniej 40% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynną;
3) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
a) minimalna: 0,03,
b) maksymalna: 1,2;
4) budynek mieszkalny wolnostojący dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 1500m²;
5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o której mowa w pkt 4, o nie więcej niż 10%;
6) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 5;
7) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°;
8) ustala się wskaźnik co najmniej 1350m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach mieszkalnych;
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 0,5 m;
10) 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, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: obsługa od strony przyległej publicznej drogi powiatowej, zlokalizowanej poza obszarem opracowania.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
1) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny wliczając w to garaże;
2) dla usług dodatkowo:
a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²,
b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²,
c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług.

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 30%.

§ 15.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1M/U, 2M/U, 3M/U, 4M/U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:
   a) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;**
   b) **usługi** z zakresu:
      – finanse,
      – gastronomia,
      – handel detaliczny,
      – kultura;
      – niepubliczne usługi oświaty;
      – obsługa firm i klienta,
      – sport i rekreacja;
      – turystyka;
      – zdrowie i opieka społeczna,
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) urządzenia i obiekty towarzyszące;
   b) urządzenia infrastruktury technicznej na wydzielonych działkach
   c) zieleń urządzona

2. Dla zabudowy usługowej, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
   1) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu);
   2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy usługowej związanej z: prowadzeniem działalności związanej ze składowaniem i magazynowaniem, handlem hurtowym, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;
   3) zakaz lokalizacji stacji paliw.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, pokrycia dachów:
   1) ustala się kształtowanie budynków mieszkalnych – jako wolnostojące, bliźniacze lub szeregowe;
   2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych lub usługowych nie może przekraczać trzech;
   3) ostatnia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
   4) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych lub usługowych, nie może przekraczać 12m;
   5) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, nie może przekraczać 6m;
   6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
   7) gabaryty zabudowy wyrażone szerokością elewacji frontowej budynku: maksymalnie 60m;
   8) obowiązująca linia zabudowy, określona jak na rysunku planu w odległości od 6m:
      a) od linii rozgraniczających tereny drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu 1KDD,
      b) od terenu drogi publicznej, znajdującej się poza obszarem opracowania planu,
      c) z od terenu drogi wojewódzkie nr 289, znajdującej się poza obszarem opracowania planu;
   9) nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jak na rysunku planu, w odległości 6m:
      a) od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu 1KDD,
      b) od terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu 1KDW, 2KDW, 3KDW,
      c) od terenu drogi publicznej, znajdującej się poza obszarem opracowania planu,
      d) od terenu drogi wojewódzkie nr 289, znajdującej się poza obszarem opracowania planu;
   10) linia zabudowy, o której mowa w pkt 8-9, nie dotyczy budynków, zlokalizowanych na terenie planu, istniejących przed wejściem w życie niniejszej uchwały;

11) obiekty infrastruktury technicznej dopuszcza się lokalizować pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy, pod warunkiem dostosowania się do przepisów odrębnych;
12) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 30°- 45°;
13) dachy budynków gospodarczych i garaży: dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o min. nachyleniu połaci dachu 12°;
14) dachy kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
15) dopuszcza się blacho dachówkę;
16) zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych („siding") jako materiałów okładzinowych oraz jaskrawej kolorystyki elewacji;
17) dopuszcza się: nadbudowę z zachowaniem wysokości określonej w planie, rozbudowę, przebudowę, remonty i zmianę sposobu użytkowania budynków istniejących przed wejściem w życie niniejszej uchwały, które nie spełniają warunków określonych w niniejszym paragrafie, pod warunkiem zachowania podstawowego lub uzupełniającego przeznaczenia terenów.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, minimalne powierzchnie działek:
1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%;
2) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
3) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
   a) minimalna: 0,03,
   b) maksymalna: 2,0;
4) budynek usługowy dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 1000m²;
5) budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 900m²;
6) jeden segment budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 600m²;
7) jeden segment budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 300m²;
8) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o której mowa w pkt 4-7, o nie więcej niż 10%;
9) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 8;
10) obowiązują wskaźniki:
   a) co najmniej 810m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych wolnostojących;
   b) co najmniej 540m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w jednym segmencie budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
   c) co najmniej 270m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w jednym segmencie budynku jednorodzinnego w zabudowie szeregowej;
11) 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;
12) 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, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: obsługa od strony przyległych terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu 1KDD i znajdujących się poza obszarem opracowania, od strony terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu 1KDW, 2KDW, 3KDW oraz od strony publicznej drogi wojewódzkiej Nr 289, zlokalizowanej poza obszarem opracowania.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny wliczając w to garaże;
2) dla usług dodatkowo:
   a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m^2 do 20m^2,
   b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m^2 do 50m^2,
   c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50m^2 usług,
   d) w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100m^2, powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży;
3) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy);
4) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w pkt 1-3;
5) lokalizacja garaży i miejsc postojowych na działkach, na których lokalizowana jest inwestycja;
6) dopuszcza się realizację garaży w formie garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących;
7) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących zespołów garaży.

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 30%.

§ 16.1. Dla tereny oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: **usługi** z zakresu:
   a) finanse;
   b) gastronomia;
   c) handel detaliczny;
   d) handel hurtowy;
   e) kultura;
   f) niepubliczne usługi oświaty;
   g) obsługa firm i klienta;
   h) obsługa pojazdów samochodowych;
   i) sport i rekreacja;
   j) turystyka;
   k) zdrowie i opieka społeczna
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   b) urządzenia i obiekty towarzyszące;
   c) urządzenia infrastruktury technicznej na wydzielonych działkach;
   d) zieleń urządzona.

2. Dla zabudowy usługowej, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
1) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.);
2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy usługowej związanej z: prowadzeniem działalności związanej ze składowaniem i magazynowaniem, handlem hurtowym, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;
3) zakaz lokalizacji stacji paliw.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, pokrycia dachów:

1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych, mieszkalno - usługowych lub mieszkalnych nie może przekraczać trzech;
2) wysokość budynków usługowych, mieszkalno - usługowych lub mieszkalnych, nie może przekraczać 12m;
3) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, nie może przekraczać 6m;
4) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
5) gabaryty zabudowy wyrażone szerokością elewacji frontowej budynku: maksymalnie 60m;
6) obowiązująca linia zabudowy, określona jak na rysunku planu, w odległości od 6m do 12,5m:
   a) od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu 1KDD,
   b) od publicznej drogi wojewódzkie nr 289, znajdującej się poza obszarem opracowania planu;
7) nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jak na rysunku planu, w odległości 6m:
   a) tereny drogi wewnętrznej oznaczone na rysunku planu 1KDW,
   b) publicznej drogi wojewódzkie nr 289, znajdującej się poza obszarem opracowania planu;
8) linia zabudowy, o której mowa w pkt 6-7, nie dotyczy budynków, zlokalizowanych na terenie planu, istniejących przed wejściem w życie niniejszej uchwały;
9) obiekty infrastruktury technicznej dopuszcza się lokalizować pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy, pod warunkiem dostosowania się do przepisów odrębnych;
10) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 30° - 45°;
11) dachy budynków gospodarczych i garaży: dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o min. nachyleniu połaci dachu 12°;
12) dachy kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
13) dopuszcza się blacho dachówkę;
14) zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych („siding") jako materiałów okładzinowych oraz jaskrawej kolorystyki elewacji;
15) dopuszcza się: nadbudowę z zachowaniem wysokości określonej w planie, rozbudowę, przebudowę, remonty i zmianę sposobu użytkowania budynków istniejących przed wejściem w życie niniejszej uchwały, które nie spełniają warunków określonych w niniejszym paragrafie, pod warunkiem zachowania podstawowego lub uzupełniającego przeznaczenia terenów.

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

1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%;
2) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
3) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
   a) minimalna: 0,03,
   b) maksymalna: 2,0;
4) budynek usługowy dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 1000m²;
5) budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 900m²;
6) jeden segment budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 600m²;
7) jeden segment budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 300m²;
8) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o której mowa w pkt 4-7, o nie więcej niż 10%;
9) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 8;

10) obowiązują wskaźniki:
   a) co najmniej 810m^2 powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych wolnostojących;
   b) co najmniej 540m^2 powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w jednym segmencie budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
   c) co najmniej 270m^2 powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w jednym segmencie budynku jednorodzinnego w zabudowie szeregowej;
11) 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;
12) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i metalowych pełnych, z wyłączeniem słupków i podmurówek oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe).

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: obsługa od strony przyległych terenów drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu 1KDD, terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu 1KDW oraz od strony publicznej drogi wojewódzkiej Nr 289, zlokalizowanej poza obszarem opracowania.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
   1) dla usług:
      a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m^2 do 20m^2,
      b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m^2 do 50m^2,
      c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50m^2 usług;
   2) w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100m^2, powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży;
   3) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy);
   4) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w pkt. 2-3;
   5) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny wliczając w to garaże;
   6) lokalizacja garaży i miejsc postojowych na terenach, na których lokalizowana jest inwestycja;
   7) dopuszcza się realizację garaży w formie garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących;
   8) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących zespołów garaży.

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 30%.

§ 17.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP/U** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe:
      a) **tereny zieleni parkowej;**
      b) **usługi** z zakresu:
         – gastronomia,
         – handel detaliczny,
         – kultura;
         – sport i rekreacja;
         – turystyka;

2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) urządzenia i obiekty towarzyszące;
   b) urządzenia infrastruktury technicznej na wydzielonych działkach
   c) zieleń urządzona.

2. Dla zabudowy usługowej, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
   1) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.);
   2) zakaz lokalizacji zabudowy usługowej związanej z: prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;
   3) zakaz lokalizacji stacji paliw.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, pokrycia dachów:
   1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekraczać jednej;
   2) wysokość budynków usługowych i budynków gospodarczych, nie może przekraczać 6m;
   3) gabaryty zabudowy wyrażone szerokością elewacji frontowej budynku: maksymalnie 10m;
   4) nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jak na rysunku planu, w odległości 6m:
      a) od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu 1KDD,
      b) od terenu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu 2KDW,
      c) od terenu drogi publicznej, znajdującej się poza obszarem opracowania planu,
      d) od terenu drogi wojewódzkie nr 289, znajdującej się poza obszarem opracowania planu;
   5) obiekty infrastruktury technicznej dopuszcza się lokalizować pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy, pod warunkiem dostosowania się do przepisów odrębnych;
   6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 25°- 45°;
   7) dachy kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
   8) dopuszcza się blacho dachówkę;
   9) zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych („siding") jako materiałów okładzinowych oraz jaskrawej kolorystyki elewacji.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, minimalne powierzchnie działek:
   1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 20%;
   2) co najmniej 60% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
   3) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
      a) minimalna: 0,03;
      b) maksymalna: 0,2;
   4) obowiązuje zagospodarowanie zespołami zieleni wysokiej, średniej i niskiej;
   5) obowiązuje lokalizacja akcentu urbanistycznego, w miejscu wskazanym na rysunku planu;
   6) 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;
   7) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i metalowych pełnych, z wyłączeniem słupków i podmurówek oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe).

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: obsługa od strony przyległych terenów drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu 1KDD, terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu 2KDW, od strony terenu drogi

publicznej zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu oraz od strony publicznej drogi wojewódzkiej Nr 289, zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu.

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 10%.

§ 18.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** ustala się przeznaczenie: **droga publiczna klasy dojazdowej**.
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
1) parametry jak dla drogi klasy dojazdowej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających min. 15m, z lokalnymi poszerzeniami, jak na rysunku planu;
3) dopuszcza się:
a) lokalizację obiektów i urządzeń związanych wyłącznie z komunikacją,
b) lokalizację miejsc postojowych,
c) utrzymanie istniejącej zieleni, pod warunkiem, że nie narusza to zasad bezpieczeństwa ruchu,
d) realizację ścieżek rowerowych;
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.
4. 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%.

§ 19.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2KDD** i **3KDD** ustala się przeznaczenie: **droga publiczna klasy dojazdowej** – fragment.
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
1) parametry jak dla drogi klasy dojazdowej
2) dopuszcza się:
a) lokalizację obiektów i urządzeń związanych wyłącznie z komunikacją,
b) utrzymanie istniejącej zieleni, pod warunkiem, że nie narusza to zasad bezpieczeństwa ruchu,
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.
4. 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%.

§ 20.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW** ustala się przeznaczenie: **droga wewnętrzna**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
1) szerokość w liniach rozgraniczających :
a) dla drogi 1KDW - 6m, jak na rysunku planu;
b) dla drogi 2KDW i 3KDW - min. 8m, z lokalnymi poszerzeniami, jak na rysunku planu;
2) dopuszcza się:
a) lokalizację obiektów i urządzeń związanych wyłącznie z komunikacją,
b) lokalizację miejsc postojowych,
c) utrzymanie istniejącej zieleni, pod warunkiem, że nie narusza to zasad bezpieczeństwa ruchu,
d) realizację ścieżek rowerowych.
3. 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

§21. W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia:

1) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zasieki uchwalonego uchwałą Nr XIII/116/95 Rady Gminy Brody z dnia 28 grudnia 1995 r., obejmującej tereny położone: 1) w centralnej części miejscowości, 2) w północnej części miejscowości, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/261/10 Rady Gminy Brody z dnia 26 lutego 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego nr 72 poz. 963 z dn. 21 lipca 2010r.);

2) miejscowego 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.)

§22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brody.

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

Wiceprzewodniczący Rady

Bazyli Bawtro