RADA GMINY
68-343 BRODY
woj. lubuskie

wejście w życie: 09.07.2013r.

Dz. Urz. Woj. Lub. z 24.06.2013 poz. 1557

UCHWAŁA NR XXVIII/216/2013
Rady Gminy Brody
z dnia 14 czerwca 2013r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Jeziory Wysokie, gmina Brody, obejmującego teren byłego Terminala Towarowych Odpraw Celnych – Płyta Północna.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594 - tekst jednolity), 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 XV/101/12 z dnia 27 marca 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Jeziory Wysokie, gmina Brody, obejmującego teren byłego Terminala Towarowych Odpraw Celnych – Płyta Północna,
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 w obrębie Jeziory Wysokie, gmina Brody, obejmującego teren byłego Terminala Towarowych Odpraw Celnych – Płyta Północna, 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) 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, 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 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 rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
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 2,0m;
5) **przeznaczenie podstawowe terenu** – przeznaczenie, które dominuje na danym terenie lub na poszczególnych działkach, w sposób określony ustaleniami planu; 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, place zabaw, 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) **usługi lub zabudowa usługowa** - tereny przeznaczone pod lokalizację funkcji wszelkiego rodzaju usług wraz z obiektami towarzyszącymi i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
11) **teren komunikacji samochodowej** - tereny przeznaczone pod lokalizację parkingów dla samochodów, również wielopoziomowych, oraz pod lokalizację stacji paliw, obiektów obsługi serwisowej, diagnostycznej, obiektów napraw mechanicznych, blacharskich, lakierniczych lub wulkanizacyjnych pojazdów mechanicznych, obiektów administracji i wynajmu pojazdów mechanicznych, myjni i salonów samochodowych, wraz z obiektami towarzyszącymi i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
5) granica strefy uciążliwości emisji hałasu od autostrady;

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) teren usług – **U**;
2) teren komunikacji samochodowej - **KS**;
3) teren infrastruktury technicznej - telekomunikacja – **T**;
4) teren drogi publicznej - autostrady – **KDA**;
5) teren drogi publicznej klasy lokalnej – **KDL**;
6) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – **KDD**.

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, nie wskazuje się terenów objętych ochroną;
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.

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

§ 9. Na terenie objętym planem ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy, wyznacza się granicę strefy uciążliwości emisji

hałasu od autostrady A-18, w odległości do 250m liczonych od zewnętrznej krawędzi jezdni, oznaczoną na rysunku planu, w obrębie, której:

1) dopuszcza się lokalizowanie obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi pod warunkiem realizacji środków ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami, na koszt własny inwestora, po uzgodnieniu z zarządcą drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
2) dopuszcza się lokalizację technicznych urządzeń ochrony środowiska i ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami, oraz podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

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

§ 10.1. Do przestrzeni publicznych na obszarze objętym planem należą przestrzenie terenów dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDA, 2KDA, 1KDL i 1KDD.

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, pod warunkiem uzyskania zgody właściwego zarządcy;
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 3m, względnie w formie słupów reklamowych i informacyjnych o wysokości nie większej niż 3m i średnicy nie większej niż 1,2m;
4) obowiązuje maksymalna powierzchnia jednej reklamy lub znaku informacyjno – plastycznego - 6m^2;
5) obowiązuje minimalna odległość od zasięgu korony drzew – 1m.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 11. Na terenie objętym planem, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż: 800m^2;
2) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż: 18m;
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) lub pod komunikację oraz w przypadku przyłączenia ich do nieruchomości przyległych.

Rozdział 8.

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

§ 12. 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:
      - 6m dla dróg pieszo-jezdnych,
      - 8m dla dróg wewnętrznych;
      - 10m dla dróg wewnętrznych, których długość jest większa niż 250m, licząc od skrzyżowania z drogą publiczną;
   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,
   e) minimalna szerokość pasa ruchu:
      - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5m,
      - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5m.
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 9.
Zasady zagospodarowania terenu w zakresie modernizacji, rozbudowy budowy infrastruktury technicznej.

§ 13.1. 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 sieci 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 odprowadzenia ścieków:

1) ustala się odprowadzenie ścieków grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej;
2) na całym obszarze planu, na terenach o innych przeznaczeniach, dopuszcza się budowę przepompowni oraz innych urządzeń związanych z kanalizacją sanitarną.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się nakaz wyposażenia planowanych 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 - minimum 75% 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.

9. 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 15m;
   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 50 m nad poziomem terenu, nakazuje się zgłoszenia przed wydaniem pozwolenia budowę do właściwej służby ruchu lotniczego sił zbrojnych RP.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. 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 11.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 15.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U** i **2U** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: **usługi,**
   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: obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów oddziaływania na tereny sąsiednie (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.).

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 trzech;
2) wysokość budynków usługowych, nie może przekraczać 15m;
3) wysokość budynków gospodarczych, nie może przekraczać 6m;
4) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
5) gabaryty zabudowy wyrażone szerokością elewacji frontowej budynku: maksymalnie 100m;
6) nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jak na rysunku planu,
   a) w odległości 55m od linii od zewnętrznej krawędzi jezdni autostrady A-18,
   b) w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu 1KDD;
   c) w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu 1KDL, częściowo znajdującej się poza obszarem opracowania planu;
7) linia zabudowy, o której mowa w pkt 6, nie dotyczy budynków, zlokalizowanych na terenie planu, istniejących przed wejściem w życie niniejszej uchwały;
8) dopuszcza się stosowanie dowolnych form, kątów nachylenia oraz pokryć dachów;
9) zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych („siding") jako materiałów okładzinowych;
10) 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 na powierzchni działki nie może przekroczyć 60%;
2) co najmniej 20% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
3) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
   a) minimalna: 0,03;
   b) maksymalna: 2,4;
4) budynek usługowy dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 800m^2;
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) 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;
8) 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:

1) obsługa komunikacyjna drogami wewnętrznymi lub drogami pieszo-jezdnymi, z terenów drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu 1KDD;
2) obsługa komunikacyjna drogami wewnętrznymi lub drogami pieszo-jezdnymi, z terenów drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu 1KDL, zlokalizowanej częściowo 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 3 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;
   2) dopuszcza się realizację garaży w formie garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących;
   3) za spełnienie wymagań określonych w pkt 1, uznaje się także wskazanie niezbędnej ilości miejsc postojowych na obiektach do parkowania położonych w odległości nie większej niż 200 metrów od obsługiwanego obiektu.

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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązuje wysokość stawki procentowej 30%.

§ 16.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KS** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: **teren komunikacji samochodowej**;
   2) przeznaczenie uzupełniające:
      a) usługi, realizowane w maksymalnie 49% przeznaczenia podstawowego,
      b) urządzenia i obiekty towarzyszące;
      c) urządzenia infrastruktury technicznej na wydzielonych działkach;
      d) zieleń urządzona.

2. Dla zabudowy, o której mowa w ust. 1, obowiązują zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów oddziaływania na tereny sąsiednie (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.).

3. Dopuszcza się lokalizację samodzielnych obiektów usługowych, o której mowa w ust. 1 pkt 2, bez konieczności realizacji obiektów przeznaczenia podstawowego z zakresu komunikacji samochodowej.

4. 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 trzech;
   2) wysokość budynków usługowych, nie może przekraczać 15m;
   3) wysokość budynków gospodarczych, nie może przekraczać 6m;
   4) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
   5) gabaryty zabudowy wyrażone szerokością elewacji frontowej budynku: maksymalnie 100m;
   6) dopuszcza się stosowanie dowolnych form, kątów nachylenia oraz pokryć dachów;
   7) zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych („siding") jako materiałów okładzinowych;
   8) 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.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, minimalne powierzchnie działek:
   1) powierzchnia zabudowy na powierzchni działki nie może przekroczyć 50%;
   2) co najmniej 20% 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 800m²;

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) 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;

8) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i metalowych pełnych, z wyłączeniem słupków i podmurówek oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe);

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: obsługa komunikacyjna drogami wewnętrznymi lub drogami pieszo-jezdnymi, z terenów drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu 1KDD.

7. 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 6m² do 20m²,

b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²,

c) każde następne 3 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług.

d) w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży;

2) dopuszcza się realizację garaży w formie garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących.

8. 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązuje wysokość stawki procentowej 30%.

§ 17.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1T** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **tereny infrastruktury technicznej - telekomunikacji;**

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia i obiekty towarzyszące;

b) urządzenia infrastruktury technicznej na wydzielonych działkach;

c) zieleń urządzona.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, pokrycia dachów:

1) wysokość budynków nie może przekraczać 6m;

2) gabaryty zabudowy wyrażone szerokością elewacji frontowej budynku: maksymalnie 5m;

3) w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu 1KDL;

4) dopuszcza się stosowanie dowolnych form, kątów nachylenia oraz pokryć dachów.

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 na powierzchni działki nie może przekroczyć 5%;

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: 0,1;

4) obowiązuje zagospodarowanie zespołami zieleni wysokiej, średniej i niskiej

5) 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;
6) 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 lokalnej, oznaczonych na rysunku planu 1KDL.

5. 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązuje wysokość stawki procentowej 10%.

§ 18.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDA** ustala się przeznaczenie: **droga publiczna klasy autostradowej**.
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
1) parametry jak dla drogi klasy autostradowej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających min. 60m, z lokalnymi poszerzeniami, na rysunku planu fragment drogi;
3) 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązuje wysokość stawki procentowej 1%.

§ 19.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2KDA** ustala się przeznaczenie: **droga publiczna klasy autostradowej**.
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
1) parametry jak dla drogi klasy autostradowej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających, min. 2,8 m, jak na rysunku planu – fragment drogi;
3) 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązuje wysokość stawki procentowej 1%.

§ 20.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL** ustala się przeznaczenie: **droga publiczna klasy lokalnej**.
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
1) parametry jak dla drogi klasy lokalnej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających od 0,1m do 9m, jak na rysunku planu – fragment drogi;
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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązuje wysokość stawki procentowej 1%.

§ 21.1. 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 minimum 6m, z lokalnymi poszerzeniami, jak na rysunku planu;
3) obowiązek lokalizacji placu manewrowego, zgodnie z rysunkiem planu;
4) obowiązek obsługi terenu poprzez węzeł drogowy zlokalizowany poza obszarem opracowania planu, od strony terenu oznaczonego symbolem 2KDA, po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
5) 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązuje wysokość stawki procentowej 1%.

Rozdział 12.

Ustalenia końcowe

§22. W obszarze objętym zmianą planu, tracą moc ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego budowy Terminalu Towarowych Odpraw Celnych w Olszynie, uchwalonego uchwałą Nr XXVII/101/95 Rady Gminy w Brodach z dnia 20 grudnia 1995 r. (Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego nr 16 poz. 108 z dn. 20 lutego 1996r.).

§23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brody.

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

Przewodniczący Rady

Marek Tracz