RADA GMINY
68-343 BRODY
woj. lubuskie

UCHWAŁA NR XXX/241/13
RADY GMINY BRODY
z dnia 15 lipca 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jeziory Wysokie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zm.), oraz zgodnie z uchwałą Rady Gminy Brody Nr XI/75/07 z dnia 31 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jeziory Wysokie oraz uchwałą Nr XXX/240/ 13 Rady Gminy Brody z dnia 15 lipca 2013r. w sprawie stwierdzenia, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brody uchwalonego uchwałą XIII/62/99 Rady Gminy Brody z dnia 4 sierpnia 1999 r. ze zmianą) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Jeziory Wysokie, Gmina Brody.
2. Granice terenów objętych planem określone zostały na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1 000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brody;
2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu
3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2.

Przedmiotem ustaleń planu są regulacje określające zasady zagospodarowania terenu objętego planem przeznaczonego pod usługi związane z obsługą pojazdów i podróżnych (parkingi, myjnia, stacja paliw, LPG, usługi handlowe i gastronomiczne i zbiorowe zakwaterowanie), pod komunikację i infrastrukturę.

§ 3.

1. Ustalenia planu w obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 2, zawarte są w treści niniejszej uchwały, obejmującej:
1) rozdział 1, zawierający przepisy ogólne;
2) rozdział 2, zawierający przepisy obowiązujące w całym obszarze objętym planem, określające:
   a) zasady przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
   d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
   e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

f) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
h) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
i) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
j) stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) rozdział 3. zawierający warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów, określające:
a) przeznaczenie terenów;
b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

4) rozdział 5, zawierający przepisy końcowe.

2. Odstępuje się od ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych (tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych) ze względu na brak ich występowania na terenie objętym planem.

3. Odstępuje się od ustaleń dotyczące wydzielonych stref, określających szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

4. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) symbole literowe przeznaczenia terenów;
5) pozostałe, niewymienione w ust. 2 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 4.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
1) *uchwale* - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Brody;
2) *przepisach odrębnych* - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
3) *rysunku planu* - należy przez to rozumieć rysunek o którym mowa w §1 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały;
4) *terenie* - należy przez to rozumieć obszar o tożsamym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
5) *obowiązujących liniach rozgraniczających* - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnym sposobie zagospodarowania;
6) *przeznaczeniu podstawowym* - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi, obejmujący min. 51 % powierzchni nieruchomości lub/i min. 51% powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i planowanych, położonych w jej granicach;
7) *przeznaczeniu dopuszczalnym* - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe;
8) *dostępie do drogi publicznej* - należy przez to rozumieć dostępność zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, a także dostępność przez układ dróg wewnętrznych dojazdowych posiadających zjazdy lub zjazd do drogi publicznej;

9) *drogi wewnętrzne* - drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, między innymi stanowiące drogi do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą;
10) *terenie zieleni urządzonej* - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnie;
11) *zabudowie* - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą;
12) *wysokości zabudowy* - należy przez to rozumieć definicję zgodną z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z dopuszczeniem w bryle budynku, lokalnych dominant o indywidualnych wysokościach, z zastrzeżeniem, iż rzut dominanty nie może przekroczyć 10 % powierzchni zabudowy tego budynku;
13) *elewacji frontowej* - należy przez to rozumieć elewację głównego budynku zwróconą w stronę drogi publicznej;
14) *kondygnacji* - należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną;
15) *powierzchni zabudowy* - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy, tj. największą obszarowo powierzchnię poziomego rzutu jednej kondygnacji naziemnej, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych wszystkich obiektów budowlanych, wraz z budynkami gospodarczymi i pomocniczymi, występującymi w obrębie danej nieruchomości;
16) *uciążliwość dla otoczenia* - należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych (jeśli są określone w obowiązujących przepisach);
17) *zagospodarowaniu tymczasowym* - należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób korzystania z terenu, do momentu wprowadzenia zainwestowania, zgodnego z ustaleniami planu;
18) *stawce procentowej* - należy przez to rozumieć wzrost wartości nieruchomości spowodowany ustaleniami planu, upoważniający do pobrania od właściciela jednorazowej opłaty w przypadku jej zbycia, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
19) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* - należy przez to rozumieć granicę wzdłuż terenów komunikacji i wydzielonych pasów infrastruktury technicznej, poza którą nie może być wysunięte lico budynku; dopuszcza się jej nieznaczne naruszenie dla zadaszeń wejściowych, rzutu dachu, wykuszy, balkonów, elementów wystroju architektonicznego, w tym ganków i schodów wejściowych;
20) *reklamie wielkogabarytowej* - należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenie reklamowe, w tym umieszczane na elementach konstrukcyjnych, obiekcie budowlanym lub ogrodzeniu, którego przynajmniej jeden z wymiarów przekracza 4,0 m.;
21) *strefie technicznej* - należy przez to rozumieć strefy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obejmujące: pas terenu wzdłuż sieci po obu jej stronach, pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii - na jej usunięcie; szerokość tej strefy ustala się na podstawie rodzaju sieci, średnicy i głębokości posadowienia.

§ 5.

Określone w § 3 ust. 1, pkt 2, litera a , zasady zagospodarowania terenu według rodzaju użytkowania obejmują:
1) podstawowy rodzaj przeznaczenia (przeznaczenie podstawowe w rozumieniu § 4 pkt 6);
2) dopuszczalny rodzaj przeznaczenia (przeznaczenie dopuszczalne w rozumieniu § 4 pkt 7);

3) obszar o ustalonym w planie przeznaczeniu terenu jest określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obowiązującymi (oznaczony linią ciągłą);
4) przebieg linii rozgraniczających obowiązujących może być zmieniony tylko w trybie zmian planu miejscowego;
5) na rysunku planu tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem;
6) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy są liniami ustalającymi granicę lokalizacji obiektów kubaturowych w danym terenie.

Rozdział 2.
Przepisy obowiązujące w całym obszarze, objętym planem

§ 6.

1. Ustala się zasady przeznaczenia terenów.
2. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub łącznie z przeznaczeniem dopuszczalnym, zgodnie z ustaleniami określonymi w zapisach niniejszej uchwały, w tym szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, zawartymi w rozdziale 3, z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może zaistnieć samodzielnie.
3. W ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, obok zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, mogą występować drogi wewnętrzne, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń izolacyjna.
4. Nakazuje się konieczność zgłaszania wszelkich projektowanych obiektów o wysokości równej i większej od 50.0 m. npt przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, do właściwych organów nadzoru nad lotnictwem wojskowym i cywilnym zgodnie z obowiązującymi przepisami w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

§ 7.

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
2. Nakazuje się zagospodarowania terenów, realizować z uwzględnieniem wymogów ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, polegających na:
1) dbaniu o docelowe ukształtowanie i zagospodarowanie linii zabudowy i linii zieleni wokół ulic – koordynację pomiędzy liniami zabudowy, zielenią kompozycyjną i izolacyjną, elementami reklam i informacji wizualnej, ogrodzeniami nieruchomości itp.;
2) realizacji terenów biologicznie czynnych w granicach działki o procencie powierzchni ustalonym w zapisach szczegółowych, do których należą tereny zieleni niskiej – trawniki, zieleni średniej – krzewy, zieleni wysokiej – drzewa istniejące i projektowane;
3) lokalizacji głównych wejść, reprezentacyjnych elewacji i ozdobną zieleń od strony drogi powiatowej,
4) zlokalizowaniu wzdłuż południowej granicy działki pasa zieleni zimno -zielonej izolacyjnej co najmniej o szerokości 3.0 m.
3. Zabudowę lokalizować z zachowaniem określonych przez ustalenia planu w rozdziale 3 parametrów i wskaźników oraz wyznaczonych na rysunku planu linii regulacyjnych zabudowy.

4. Formy i gabaryty obiektów oraz ich usytuowaniu na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania (ogrodzenie, obiekty małej architektury oraz zieleń) kształtować w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania, nawiązywać do form architektury tradycyjnej w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, jego widoczność na i z tych terenów.

5. Zakazuje się stosowania:

1) materiałów wykończeniowych typu: blacha trapezowa i falista oraz siding, dla obiektów biurowych i handlowych;
2) reklam wielkogabarytowych typu billboard oraz znaków informacji wizualnej w sposób naruszający bezpieczeństwo ruchu samochodowego i pieszego.

6. Dopuszcza się na elewacjach:

1) stosowanie kolorów zarejestrowanych jako identyfikacja firm;
2) stosowanie znaków informacji wizualnej w celach reklamowych, w tym szyldów, reklam, tablic informacyjnych.

§ 8.

1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

2. W zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu zapisów ustawy z dnia 3 października 2008r. *o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa o ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 – ze zm.), dopuszcza się lokalizację planowanych przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko pod warunkiem, iż spełnione będą dopuszczalne normy określające standardy jakości środowiska.

3. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się:

1) instalowanie na terenie stacji paliw urządzeń zabezpieczających przed emisją par produktów naftowych do powietrza atmosferycznego w procesach napełniania zbiorników magazynowych stacji paliw oraz wydawania tych produktów do zbiorników pojazdów samochodowych;
2) wyposażanie zbiorników stacji paliw w niezbędną armaturę odcinającą, kontrolną i redukcyjną zapewniającą bezpieczne napełnianie i opróżnianie na wypadek awarii;
3) wykorzystywanie dla celów grzewczych paliw gazowych płynnych, energii elektrycznej, słonecznej lub geotermalnej;
4) zachowanie wymogów określonych w przepisach szczególnych dotyczących dopuszczalnych emisji.

4. W zakresie ochrony wód poziemnych przed zanieczyszczeniami nakazuje się na terenach stacji paliw:

1) wykonanie nawierzchni wysepek, chodników, podjazdów z materiałów niepalnych, szczelnych i zmywalnych ze spadkiem do kratek ściekowych;
2) uszczelnienie niecki punktu załadunku surowców płynnych i placów dystrybucji z odprowadzeniem wód opadowych i rozlewów szczelnymi rurociągami do urządzeń oczyszczających i separatora substancji ropopochodnych;
3) instalowanie urządzeń zabezpieczających przed przenikaniem produktów naftowych do gruntu i wód gruntowych.

5. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami i zanieczyszczeniami nakazuje się:

1) uwzględnienie przepisów szczególnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, LPG, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowania;

2) składowanie odpadów niebezpiecznych na terenach stacji w szczelnie zamkniętym pojemnikach ustawionych w osłonie śmietnikowej, a następnie przekazywanie do utylizacji koncesjonowanym przedsiębiorstwom posiadającym zezwolenie na transport odpadów niebezpiecznych;
3) składowanie odpadów innych niż niebezpieczne w pojemnikach w miejscu osłony śmietnikowej, a następnie przekazywanie specjalistycznemu przedsiębiorstwu, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
4) gromadzenie odpadów komunalnych z uwzględnieniem ich segregacji na terenie działki a następnie przekazywanie przedsiębiorstwu, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
5) wykorzystywanie mas ziemnych stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany w związku z realizacją przedsięwzięcia dla potrzeb niwelacji terenu (z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania) lub realizacji elementów zagospodarowania terenu;
6) wyegzekwowanie przy realizacji robót ziemnych, w trakcie budowy zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, jej odpowiednie zdeponowanie oraz ponowne wykorzystanie.

6. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych należy:
1) wprowadzić nakaz nasadzenia zieleni pełniącej rolę izolacyjną;
2) kształtować nową zieleń w sposób niekolidujący z zabudową, wprowadzić nasadzenia zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarć widokowych.
3) zminimalizować "zapieczętowania" powierzchni gruntów (zabetonowanie , zaasfaltowanie, itp.) , maksymalnie ograniczyć zabudowy w przestrzeni;
4) zbierać i przetwarzać wody czyste opadowe deszczowe do zraszania zieleni;

7. Dla kontroli funkcjonowania stacji paliw nakazuje się wprowadzenie stałego monitoringu opartego między innymi o kontrolę wycieków w przestrzeni międzypłaszczyznowej zbiornika oraz obserwacji pracy układu elektronicznego monitoringu zbiornika.

8. Na terenie objętym planem i w jego najbliższym otoczeniu z zasobów przyrodniczych brak jest obiektów objętych ochroną prawną, nie występują złoża kopalin.

§ 9.

1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) należy dbać o staranne wkomponowywanie obiektów i urządzeń w istniejący krajobraz;
2) w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami'

2. Na terenach objętych planem i w jego pobliżu brak jest obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków i do ewidencji zabytków oraz brak jest stanowisk archeologicznych.

§ 10.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie czyni się ustaleń, z uwagi na to, że na obszarze objętym planem nie występują tereny publiczne.

§ 11.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie czyni się ustaleń, z uwagi na to, ze na obszarze objętym planem nie występują tereny podlegające scaleniu.

§ 12.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. W zakresie komunikacji nakazuje się powiązanie terenu z drogą powiatową zjazdami publicznymi, zgodnie z rysunkiem na załączniku nr 1.

3. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

1) odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnego zbiornika na ścieki, docelowo do kanalizacji wiejskiej;
2) odprowadzanie wód deszczowych:
   a) wody opadowe z powierzchni stacji paliw kierować do separatorów ropopochodnych, a następnie do zbiornika na ścieki;
   b) oddzielone w separatorach zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi gromadzone w osadnikach bezodpływowych o pojemności do 10 m^3, przekazywać specjalistycznemu przedsiębiorstwu, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
   c) dopuszcza się z pozostałych powierzchni gromadzenie wód opadowych na terenach zainwestowanych z ich gospodarczym wykorzystaniem;
3) zaopatrzenie w wodę z sieci wiejskiej, tymczasowo dopuszcza się z własnego ujęcia;
4) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej trafostacji w miejscowości lub z projektowanej trafostacji na terenie działki, rozwiązania techniczne sposobu zasilania obiektów określą Warunki Przyłączenia do sieci elektroenergetycznej.
5) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła z obowiązkowym stosowaniem czynnika grzejnego w kotłowniach w postaci paliwa ekologicznego;

§ 13.

1. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Za tymczasowy sposób zagospodarowania działki rozumie się dotychczasowy sposób korzystania z terenu, do momentu wprowadzenia zainwestowania, zgodnego z ustaleniami planu.

3. Dopuszcza się:

1) rozpoczęcie w konkretnym terenie realizacji rozwiązań tymczasowych, nie będących obiektem budowlanym;
2) realizację nowych tymczasowych obiektów budowlanych lub tymczasowych budowli, a także tymczasowych parkingów terenowych, realizowanych na koszt inwestora, właściciela lub użytkownika pod warunkiem, iż takie lokalizacje spełnią wymogi wynikające z przepisów odrębnych, a podstawowe przeznaczenie działki nie wyklucza takich możliwości.

§ 14.

Ustala się 1 % stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości objętej planem.

Rozdział 3.
Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

§ 15.

Dla terenu przeznaczonego pod usługi, niezależnie od funkcji wiodącej i uzupełniających, funkcjami mogącymi występować w granicach terenu, bez ich jednoznacznego definiowania, może być dodatkowo zagospodarowanie zintegrowane i obsługujące funkcje wewnętrzne :

1) komunikacja kołowa wewnętrzna przystosowana do transportu ciężkiego;
2) komunikacja piesza;
3) parkingi wewnętrzne bilansujące w 100 % potrzeby parkingowe dla terenu;
4) zieleń uzupełniająca i izolacyjna;
5) drobne funkcje usługowe i administracyjne oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej wraz z obiektami funkcji wiodącej i uzupełniających, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10 % sumy wszystkich powierzchni użytkowych nie będące samodzielnym budynkiem;
6) urządzenia i elementy infrastruktury techniczne, nie wymagające wydzielenia dla nich niezależnej nieruchomości:
   a) urządzenia telekomunikacyjne typu : abonenckie węzły dostępu, standardowe szafy kablowe oraz aparaty ogólnodostępne w kabinach telekomunikacyjnych i na słupach;
   b) stacje transformatorowe wraz z swobodnym dojazdem przystosowanym do sprzętu ciężkiego.

§ 16.

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej związanej z obsługą komunikacji oznaczone w planie symbolem UKS.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe – pod parkingi, pod stację paliwa, LPG, stację obsługi pojazdów, pod myjnie samochodową, pod usługi handlowe i gastronomiczne wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
2) dopuszczalne- pod zabudowę mieszkaniową typu zbiorowego (hotel, motel).

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizację:
   a) miejsc zbiorowego zakwaterowania w północno - wschodniej części działki;
   b) stacji paliw, i myjni przy północno zachodniej granicy działki;
2) nakazuje się:
   a) dostosowanie charakteru i skali usługowej działalności gospodarczej do wielkości działki budowlanej gwarantującej właściwą obsługę w zakresie dojazdów, miejsc parkingowych, placów manewrowych, składowania odpadów;
   b) prowadzenie takiej działalności gospodarczej, która nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku według przepisów odrębnych;
   c) dostosowanie architektury obiektów do nowoczesnych rozwiązań w dziedzinie projektowanych stacji paliw.

4. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

1) ustala się:
   a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie więcej niż 70%;
   b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 5%;
   c) nieprzekraczalna granica zabudowy
      - 20.0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej,
      - 50.0m od zewnętrznej krawędzi drogi krajowej (projektowana autostrada),
      - 12.0m od granic lasu;
   d) program parkingowy:
      - w przypadku usług handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na $25m^2$ powierzchni handlowej;
      - w przypadku usług gastronomii w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych;

- w przypadku pozostałych usług co najmniej 1 miejsce postojowe, na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej;

e) wjazd i wyjazd z drogi powiatowej o nr ewid. dz. 829;

2) dopuszcza się lokalizowanie:

a) zieleni izolacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury;

b) placów manewrowych, przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;

c) infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

1) ustala się, dla zabudowy obiektów zbiorowego zamieszkania:

a) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji w tym poddasze użytkowe;

b) dachy o nachyleniu połaci od 25°do 45° o pokryciu ceramicznym lub dachówkopodobnym o zbliżonej estetyce;

c) graniczna ilość miejsc:

- noclegowych do 50 miejsc;
- konsumpcyjnych do 100 miejsc;

2) ustala się:

a) dla usług handlu - powierzchnię sprzedażową do 1000 m^2;

b) miejsca parkingowe: dla tirów, autobusów i autokarów;

c) stanowiska do automatycznego i ręcznego mycia pojazdów;

d) zieleń urządzona wysoka i niska z obiektami małej architektury;

e) ogrodzenie ażurowe z zielenią towarzyszącą i zakazem stosowania płytowych elementów betonowych;

f) miejsce na pojemniki dla selektywnej zbiórki odpadów z zielenią przesłaniającą.

3) ustala się dla obiektów stacji paliw: szerokość, wysokość i kształt dachu - indywidualne rozwiązania zgodne z charakterem funkcji.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brody.

§ 18.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości na stronach internetowych BIP Gminy B**rody.**

Przewodniczący Rady

Marek Tracz