RADA GMINY
68-343 BRODY
woj. lubuskie

UCHWAŁA Nr XXXIX / 299 /2014
Rady Gminy Brody
z dnia 4 sierpnia 2014r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zasieki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 - 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 XXXV/275/14 z dnia 28 stycznia 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zasieki,
po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brody, uchwala się co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zasieki, dla obszaru o powierzchni 1,69 ha, obejmującego działkę ewidencyjną nr 49/2, 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.

§ 2.1. Następujące oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) symbol terenu;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
5) przeznaczenia terenów.
2. Nie wymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny lub sugerujący rozwiązania przestrzenne.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:
1) teren usług – **U**;
2) teren drogi wewnętrznej – **KDW.**

§ 4. 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** – linia, 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) **urządzenia i obiekty towarzyszące** – urządzenia techniczne i obiekty zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, place i miejsca postojowe, place pod śmietniki, wiaty, budynki

gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego oraz garaże wolno stojące (w tym trwale związane z gruntem);

7) **budynek pomocniczy** – wolnostojący lub przybudowany budynek umożliwiający funkcjonowanie właściwego obiektu usługowego, spełniający rolę magazynu (maszyn narzędzi), stróżówki, szatni, portierni, itp.;
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) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
    a) wysokość budynków,
    b) wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a), mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu;
11) **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.

§ 5. Określa się następujące kategorie przeznaczenia terenu - usługi – tereny przeznaczone pod lokalizację działalności usługowej, w tym budynków usługowych, takiej jak:

1) **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.;
2) **gastronomia** – tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni itp. oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie itp.;
3) **handel detaliczny** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych;
4) **kultura** - tereny przeznaczone pod działalność teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, klubów profesjonalnych, kabaretów, bibliotek, ośrodków kultury, itp.,
5) **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;
6) **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.;
7) **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.;
8) **turystyka** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli, itp.;
9) **zdrowie i opieka społeczna** - tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, klinik, centrów medycznych, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, itp.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 6. 1. 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.

2. Maksymalna wysokość zabudowy w obszarze planu – 45m, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej.

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 lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
2) 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;
3) 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;
4) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie;
5) zakaz magazynowania odpadów z wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku działalności prowadzonej na własnym terenie, z zastrzeżeniem, że okres magazynowania takich odpadów nie może być dłuższy, niż wynika to z obowiązujących przepisów odrębnych, z zakresu gospodarki odpadami;
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.Na obszarze planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Do przestrzeni publicznych na obszarze plany należą przestrzenie terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem – 1KDW, nie będącej drogą publiczną.

3. Na terenie, o którym 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.

4. 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:
   a) w formie tablic i plansz na zewnętrznej stronie ogrodzeń lub na nośnikach nie wyższych niż 3m,
   b) 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 - $9m^2$;
4) obowiązuje minimalna odległość od zasięgu korony drzew – 1m.

5. Od strony terenów publicznych, ustala się zakaz wznoszenia ogrodzeń:

1) z prefabrykowanych elementów betonowych, żelbetowych lub z blachy;
2) o wysokości większej niż 1,8m.

Rozdział 6.

Sposoby 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.

§ 10. W granicach obszaru planu nie występują:

1) tereny zalewowe oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu ustawy Prawo wodne;
2) tereny górnicze oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

3) obiekty oraz tereny, podlegające ochronie, na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

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 1000m^2;
2) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 20m;
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 (trafostacje, przepompownię ścieków, kolektor) oraz komunikację.

Rozdział 8.

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

§ 12. 1. 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;
5) dopuszcza się organizowanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i dróg pieszo-jezdnych.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc parkingowych, w ilości niezbędnej dla obsługi, lecz nie mniejszej niż:
   a) dla zabudowy usługowej – 3 miejsca na 100m^2 powierzchni użytkowej,
   b) dla obiektów handlowych – 3 miejsca na 100m^2 powierzchni sprzedaży,
   c) dla obiektów gastronomii – 15 miejsc na 100 miejsc konsumenckich,
   d) dla obiektów noclegowych, takich jak hotele, pensjonaty – 1 miejsce na 5 łóżek,
   e) magazyny, place składowe – 30 na 100 zatrudnionych i 3 na 100m^2 powierzchni sprzedaży;
2) lokalizacja garaży i miejsc parkingowych na terenach, na których lokalizowana jest inwestycja;
3) na terenach dróg wewnętrznych (KDW) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w formie zatok parkingowych ogólnodostępnych;
4) na terenie usługowym (U) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie terenowych miejsc parkingowych, wiat, garaży, z wyłączeniem wolnostojących zespołów garaży;
5) stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Zasady zagospodarowania terenu w zakresie modernizacji, rozbudowy i 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;
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.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
   1) ustala się doprowadzenie wody z gminnej sieci wodociągowej;
   2) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) ustala się nakaz zapewnienia właściwego standardu zasilania w wodę dla ochrony przeciwpożarowej.

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) dopuszcza się realizację:
      a) szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości,
      b) indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków;
   3) na terenie usług, oznaczonym symbolem 1U, dopuszcza się budowę przepompowni ścieków oraz innych urządzeń kubaturowych, związanych z kanalizacją sanitarną.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
   1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust 2;
   2) dopuszcza się retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
   3) ustala się objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe z terenów o trwałej nawierzchni, w tym dróg, ulic, placów i parkingów oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenia środkami ropopochodnymi lub innymi niebezpiecznymi;
   4) ustala się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych, do wymaganych prawem standardów, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika;
   5) na terenie usług, oznaczonym symbolem 1U, dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych, przepompowni wód oraz innych urządzeń kubaturowych 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) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych, w tym również na wydzielonych działkach, z zapewnieniem dojazdu od strony istniejących i projektowanych dróg – wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe;
   4) ustala się oświetlenie terenów dróg, poprzez realizację nowych sieci i urządzeń.

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

7. W zakresie w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
   1) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o sprawności co najmniej 80% i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
   2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW: pompy ciepła, kolektory słoneczne, systemy fotowoltaiczne.

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
   1) ustala się, że wysokość urządzenia lub instalacji, wraz z ich konstrukcją wsporczą, zamontowanych na dachu budynku lub budowli przekrytej dachem, nie może przekraczać 5m;
   2) urządzenie lub instalację, wraz z ich konstrukcją wsporczą należy zharmonizować z bryłą budynku;
   3) 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 10.

Obszary przeznaczone na cele publiczne

§ 14. W obszarze planu nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do realizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. 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 12.

Stawki procentowe

§ 16. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem U i KDW, ustala się stawkę służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

Rozdział 13.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 17.1. Dla tereny oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – **usługi**;
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) urządzenia i obiekty towarzyszące;
   b) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, w tym 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 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, nie może przekraczać trzech;
2) wysokość budynków usługowych, nie może przekraczać 12m;
3) wysokość budynków pomocniczych i garaży, nie może przekraczać 6m;
4) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
5) nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jak na rysunku planu:
   a) w odległości 6m od tereny drogi wewnętrznej oznaczone na rysunku planu 1KDW,
   b) w odległości 10m od publicznej drogi wojewódzkiej nr 289, znajdującej się poza obszarem opracowania planu;
6) obiekty infrastruktury technicznej dopuszcza się lokalizować pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy, pod warunkiem dostosowania się do przepisów odrębnych;
7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci dachu – od 20°do 45°;
8) dachy budynków pomocniczych i garaży – płaskie lub dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci dachu od 12° do 45°;
9) dachy spadziste kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówko podobnym - w tym blacho dachówką - w kolorze czerwonym, czerwono – brązowym, grafitowym;
10) 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 – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
3) intensywność zabudowy:
   a) minimalna: 0,01,
   b) maksymalna: 2,4;
4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000m²;
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.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego:
1) obsługa od strony przyległych terenów drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu 1KDW, poprzez istniejący wjazd z drogi wojewódzkiej Nr 289;
2) dopuszcza się dodatkową obsługę z wjazdu na działce sąsiedniej, zlokalizowanej poza obszarem opracowania.

§ 18.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW,** ustala się przeznaczenie: **droga wewnętrzna**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 7m do 10m w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem 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 pieszych i rowerowych.

Rozdział 14.

Ustalenia końcowe

§ 19. W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia 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.)

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brody.

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

Przewodniczący Rady
Marek Tracz