3

**UCHWAŁA NR XXXIV/307/2005
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE**

z dnia 15 listopada 2005r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Brody

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), uchwala się, co następuje:

Rozdział I.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Sulechowie Nr XX/171/2004 z dnia 7 września 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Brody oraz zgodnie ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów uchwalonym uchwałą Nr XXV/218/2005 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 25 stycznia 2005r. uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Brody.

2. Plan obejmuje obszar położony w obrębie wsi Brody ograniczony zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały:

1) od zachodu ul. Cmentarną i ul. III Dywizji;
2) od południowego zachodu ul. Jagielnicką;
3) od północy i północnego wschodu ul. Wiejską;
4) od południowego wschodu ul. Gminną.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są 4 załączniki:

1) rysunek planu w skali 1: 1000 będący załącznikiem graficznym Nr 1;
2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w skali 1: 10.000 będący załącznikiem graficznym Nr 2;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będące załącznikiem Nr 3;
4) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu, będące załącznikiem Nr 4.

§ 2. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługową, zieleń urządzoną, pod komunikację i infrastrukturę techniczną.

§ 3. 1. Ustalenia planu w obszarze o którym mowa w § 1 ust. 2 zostają wyrażone w treści niniejszej uchwały obejmującej:

1) Rozdział I przepisy ogólne;
2) Rozdział II przepisy obowiązujące w całym obszarze określające:
   a) przeznaczenie 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 publicznej,
   f) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
   g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
   h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
   i) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
3) Rozdział III Przepisy dotyczące wydzielonych stref i elementów funkcjonalno – przestrzennych określające szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;

4) Rozdział IV warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów określające:
   a) przeznaczenie terenów,
   b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
5) Rozdział V Przepisy przejściowe i końcowe.

2. W rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (linie obowiązujące;
2) oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, składające się z symbolu literowego przeznaczenia terenu i numeru wyróżniającego go spośród innych terenów;
3) oznaczenia graficzne stref i elementów funkcjonalno – przestrzennych;
4) oznaczenia graficzne linii regulacyjnych zabudowy - nakazanych i nieprzekraczalnych;
5) pozostałe nie wymienione wyżej oznaczenia mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Sulechowie o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu wymienione w § 1, 2 i 3;
3) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w §1 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały;
5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i liczbowym;
6) liniach rozgraniczenia obowiązujących – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnym sposobie zagospodarowania;
7) liniach rozgraniczenia postulowanych – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o tym samym przeznaczeniu bądź o tym samym sposobie użytkowania;
8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
9) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe;
10) dostępności 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;
11) drogach wewnętrznych – należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do kategorii dróg publicznych, stanowiące drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdy do działek, drogi dojazdowe do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą, drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, należące do właścicieli gruntów;
12) terenie zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnię;
13) wysokość zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połaci dachowych;
14) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię poziomego rzutu jednej kondygnacji naziemnej o największej obszarowo powierzchni liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych (jeśli jakaś z kondygnacji ma większą powierzchnię od kondygnacji przyziemia to traktuje się ją jako kondygnację naziemną o największej obszarowo powierzchni), przy czym powierzchnię zabudowy działki obliczamy jako sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych wraz z budynkami gospodarczymi i garażami występujących w obrębie działki;
15) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu działki, pokrytą roślinnością (naturalną lub urządzoną) stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną;
16) usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługi niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania wsi, (usługi oświaty usługi komunalne, kościoły, itp.), w szczególności usługi stanowiące działalność administracji publicznej;
17) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć ogólnodostępne obszary o dominującej funkcji komunikacji pieszej, takie jak ulice, parki, zieleńce, aleje parkowe wraz z ich oto-

czeniem w granicach widoczności, trasy ścieżek rowerowych, tereny dróg publicznych, tereny usług publicznych, tereny zieleni urządzonej, tereny parkingów ogólnodostępnych;

18) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi realizowane ze środków niepublicznych, a w szczególności usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, rzemiosła produkcyjnego;

19) usługi nieuciążliwe – należy rozumieć taki rodzaj usług, który nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia w rozumieniu zapisów prawa ochrony środowiska – ich ewentualna uciążliwość zamyka się w granicach działki;

20) uciążliwości – należy przez to rozumieć uciążliwość powodowaną przez przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu prawa ochrony środowiska;

21) zagospodarowaniu tymczasowym – należy przez to rozumieć określony niniejszym planem sposób użytkowania i sposób zagospodarowania do czasu realizacji przeznaczenia podstawowe-go i dopuszczalnego;

22) 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;

23) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć granicę wzdłuż terenów komunikacji publicznej wydzielonych pasów infrastruktury technicznej poza którą nie może być wysunięte lico budynku. Dopuszcza się jej nieznaczne naruszenie dla zadaszeń wejściowych, rzutu dachu, wykuszy, balkonów, i elementów wystroju architektonicznego;

24) strefie technicznej (strefie uciążliwości, strefie ochronnej, strefie kontrolowanej) - należy przez to rozumieć strefy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obejmujące:

a) strefę negatywnego oddziaływania na ludzi zamieszkujących na stałe, lub zagrożenia wybuchem, o których szerokości i sposobie zagospodarowania mówią przepisy szczególne,

b) 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 4 zasady zagospodarowania terenu wg rodzaju użytkowania obejmują:

1) podstawowy rodzaj przeznaczenie (przeznaczenie podstawowe w rozumieniu § 4 pkt 8);

2) dopuszczalny rodzaj przeznaczenia (przeznaczenie dopuszczalne w rozumieniu § 4 pkt 9);

3) obszar o ustalonym w planie przeznaczeniu terenu jest określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obowiązującymi oznaczonymi linią ciągłą;

4) przebieg linii rozgraniczających obowiązujących może być zmieniony tylko w trybie zmian w planie miejscowym;

5) przebieg linii rozgraniczających orientacyjnych może być uściślony na etapie realizacji inwestycji w ramach projektu zagospodarowania działki (możliwość łączenia działek);

6) grunt położony w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi można przeznaczyć wyłącznie na cele mieszczące się w użytkowaniu podstawowym, względnie przy dochowaniu warunków przewidzianych uchwałą i przepisami szczególnymi, na cele użytkowania dopuszczalnego w ustalonych proporcjach;

7) na rysunku planu tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem;

8) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy są liniami ustalającymi granicę lokalizacji obiektów kubaturowych w danym terenie.

Rozdział II.

Przepisy obowiązujące dla całego obszaru planu

§ 6. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub łącznie na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale IV oraz zasadami określonymi przepisach szczegółowych niniejszej uchwały z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może zaistnieć samodzielnie oraz stanowić więcej niż 40 % zagospodarowania;

2) każdorazowo w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczenia obok zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem podsta-

wowym i dopuszczalnym mogą występować: drogi wewnętrzne miejsca postojowe dla samochodów osobowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń izolacyjna - o ile nie są wykluczone przedmiotowo lub inaczej regulowane w ustaleniach określonych w rozdziale IV oraz w zasadach określonych w pozostałych przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 7. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Ustalenia niniejszego paragrafu odnoszą się do wszelkich działań budowlanych tj. realizacji nowych obiektów, modernizacji, rozbudów, nadbudów, remontów istniejącej zabudowy, budowy ogrodzeń, instalacji elementów reklamowych i obiektów małej architektury. Realizacje zabudowy i przekształcania zagospodarowania przestrzennego terenów muszą uwzględniać wymogi ochrony i kształtowania przestrzennego polegające na:

1) zachowaniu, utrwaleniu, uczytelnieniu i porządkowaniu zastanej historycznej struktury funkcjonalno – przestrzennej;

2) utrzymaniu podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej;

3) ograniczeniu gabarytów i wysokości projektowanych budynków do 2 kondygnacji, biorąc przede wszystkim pod uwagę kontekst otoczenia i sąsiadującą zabudowę;

4) ujednoliceniu charakteru i wysokości zabudowy co najmniej w ramach zamkniętych wnętrz urbanistycznych np. ulicy.

2. Rozwiązania architektoniczne budynków nowowznoszonych i istniejących przekształcanych winny uwzględniać następujące elementy:

1) kompozycję fasady: fasady budynków nowowznoszonych i przekształcanych muszą stanowić jedność wizualną pod względem kształtu, koloru, kompozycji i detalu elewacji;

2) rodzaj stosowanych materiałów budowlanych:

   a) tradycyjne materiały wykończeniowe, w szczególności: dachówka, cegła, kamień, drewno, nawiązujące do sąsiedniej zabudowy,

   b) dopuszcza się stosowanie substytutów imitujących w/w tradycyjne materiały wykończeniowe,

   c) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych typu blacha trapezowa, falista, siding;

3) kolorystyka elewacji, w tym tynków i pokrycia dachowego:

   a) stosowanie dla tynków bieli oraz barw o niskich stopniach nasycenia,

   b) stosowanie dla pokryć dachowych barw o wysokich stopniach nasycenia – czerwonej, szarej, brązowej,

   c) dopuszcza się dla małych płaszczyzn stosowanie barw nasyconych;

4) dopuszcza się dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków stosowanie innej kolorystyki elewacji niż określona w punkcie 3 niniejszego ustępu, jeżeli wynika to z historycznych uwarunkowań, z zastrzeżeniem, iż każdorazowo muszą uzyskać pozytywną opinię Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

5) ogrodzenia działek widoczne od strony ulicy lub innych przestrzeni publicznych należy wykonywać:

   a) dostosowując rozwiązania materiałowe i kolorystyczne do cech architektury budynków,

   b) nie zaleca się stosowania prefabrykatów betonowych pełnych.

3. Forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki wraz z innymi elementami zagospodarowania - jak ogrodzenia, zieleń lub obiekty małej architektury, należy kształtować w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i wartościowych elementów występującej w okolicy architektury, dlatego też ustala się:

1) lokalizowanie zabudowy z zachowaniem określonych przez ustalenia planu w rozdziale IV parametrów i wskaźników oraz wyznaczonych na rysunku planu linii regulacyjnych zabudowy, przy czym:

   a) na działkach dla których nie określono linii zabudowy budynki należy sytuować w sposób zapewniający optymalne nasłonecznienie terenu działek i minimalizację zacienienia sąsiednich nieruchomości, oraz na zasadach ogólnych określonych w prawie budowlanym warunkach technicznych,

   b) pas terenu pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą wykorzystać wyłącznie pod realizację:

      – utwardzonego wjazdu na teren działki, dojścia do budynku, zadaszonego i osłoniętego miejsca pod pojemniki na śmieci,

– miejsc do parkowania,

– sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

– zieleń dekoracyjną i użytkową;

2) budynki warsztatów wytwórczych i rzemieślniczych oraz budynki gospodarcze powinny być sytuowane w głębi działki - za budynkami mieszkalnymi i usługowymi.

4. Zasady dotyczące umieszczania znaków informacji wizualnej (informacji wizualnej w celach reklamowych):

1) znaki informacji wizualnej muszą harmonizować z charakterem miejsca;

2) znaki informacji wizualnej w celach reklamowych winny być umieszczane w strefie frontowej budynków, na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi i dostosowane swymi wymiarami do gabarytów budynków.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.

2. Zakazuje się wprowadzania funkcji uciążliwych dla otoczenia oraz użytkowania terenu na celem funkcji pogarszających jakość środowiska, w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych i przestrzeni publicznych - szczególności funkcji związanych ze składowaniem, gromadzeniem lub przetwarzaniem odpadów, złomu, zużytych pojazdów, maszyn i urządzeń, opakowań, paliw lub innych materiałów a także polegającej na hodowli lub uboju zwierząt w ramach działalności gospodarczej.

3. W zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska: zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, których uciążliwość przekracza granice posiadanej nieruchomości oraz przekracza normy określane jako znacząco oddziaływujące na zdrowie ludzi i środowisko.

4. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem: nakazuje się stosowanie paliw ekologicznych (o niskiej zawartości związków siarki).

5. W zakresie ochrony przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym: zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku, w szczególności w stosunku do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

6. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami należy:

1) sposób gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych organizować zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;

2) masy ziemne stanowiące grunt rodzimy, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięcia wykorzystać dla potrzeb niwelacji terenu;

3) przy realizacji robót ziemnych w trakcie budowy należy wyegzekwować zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, ją odpowiednio zdeponować oraz ponownie wykorzystać.

7. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:

1) nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie, w szczególności:

a) skupisk zadrzewień i zakrzewień,

b) istniejących szpalerów drzew o walorach kompozycyjnych;

2) kształtowanie nowej zieleni w sposób nie kolidujący z zabudową - wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarć widokowych;

3) w ramach terenów zieleni dopuszcza się realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, w tym wydzielonych.

§ 9. 1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w stosunku do historycznie ukształtowanej zabudowy ustala się:

a) zapobieganie powstawaniu ubytków w ciągach tej zabudowy i tworzenie warunków do jej odbudowy,

b) utrzymanie i eksponowanie jej walorów – proporcji, form elewacji i dachów, wielkości i układu otworów, rodzaju stolarki i jej zdobnictwa i materiału budowlanego,

c) kształtowanie walorów nowej zabudowy mieszkalnej, poprzez nawiązywanie do tradycji i wartości regionalnej przy określaniu formy architektonicznej i używaniu materiałów budowlanych;

2) obejmuje się ochroną obiekty zabytkowe posiadające znaczące walory kulturowe ozna-

czone graficznie na rysunku planu, na zasadach określonych w rozdziale III.

2. Zobowiązuje się każdego kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem:

a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,

b) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,

c) niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków a jeśli to nie jest możliwe Burmistrza Sulechowa.

§ 10. 1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W celu właściwego kształtowania przestrzeni publicznych – nie tylko wyznaczonych w planie, ale również tych, które towarzyszą przeznaczeniu podstawowemu lub dopuszczalnemu w obszarze przestrzeni publicznej zaleca się:

1) obsadzenie ulic drzewami o pokroju kulistym i wysokości 4,0m ÷ 6,0m;

2) stosowanie elementów małej architektury (rzeźb, krzyży, kapliczek) na zamknięciach perspektyw ulicznych.

2. Dla przestrzeni publicznych ustala się obowiązek zapewnienia dostępności dla osób niepełnosprawnych.

§ 11. 1.Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

Ustalenia planu odnoszące się do przeznaczenia poszczególnych terenów obowiązują niezależnie od istniejących i planowanych podziałów na działki gruntowe.

2. Na rysunku planu oznaczono zalecane linie podziału na działki budowlane, odnoszące się wyłącznie do tych miejsc które wymagają nowego lub innego od istniejącego podziału.

3. Dla terenów w których istniejące podziały własnościowe nie pozwalają na realizację zamierzenia inwestycyjnego, zgodnie z określonymi w rozdziale IV parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, należy zakazać zabudowy lub możliwość jej przeprowadzenia uzależnić od scalenia i wtórnego podziału.

4. Każdorazowo wydzielanie nowej samodzielnej działki na cele budownictwa mieszkaniowego musi spełniać następujące warunki:

1) minimalna powierzchnia działki – 800,0m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki (dla budynków wolnostojących) – 18,0m;

3) minimalna szerokość wydzielonego dojazdu w zależności od liczby wydzielanych działek:

a) do 2 działek – 5,0m,

b) powyżej 2 działek – 6.0m.

5. Warunek obsługi wydzielonej działki budowlanej uznaje się za spełniony, jeśli styka się ona co najmniej z niepubliczną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 5,0m, posiadającą zjazd do drogi publicznej.

§ 12. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1) układ komunikacyjny określa się zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz parametrami i klasyfikacją dróg ustalonymi w rozdziale IV;

2) każdorazowo w sytuacji przebudowy, rozbudowy, budowy elementów układu komunikacji (dróg, parkingów, ścieżek rowerowych, ciągów pieszojezdnych), należy uwzględnić odpowiednio:

a) projektowane oraz istniejące sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem możliwości ich przełożenia na koszt administratora drogi i na warunkach uzgodnionych z gestorem danej sieci,

b) istniejący, poprzeczny układ dróg publicznych i utrzymanie powiązań w formie skrzyżowań jednopoziomowych,

c) utrzymanie lub budowę chodników dwustronnych;

3) budowę nowych odcinków dróg uprzedzić rozpoznaniem geologiczno - inżynierskim terenu.

2. Układ komunikacyjny terenu będącego w opracowaniu oparty jest:

1) o drogi gminne:

a) klasy L (lokalna) - istniejąca ul. Kwiatowa oznaczona w planie symbolem 1KDL w liniach rozgraniczających 15,0m, szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu 2 x 3,50m = 7,0m,

b) klasy D (dojazdowa) – istniejąca ul. Narodowa łącząca ul. Wiejską z ulicą Jagielnicką oznaczona w planie symbolem 2KDD w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu min. 4,5m,

c) klasy D (dojazdowa) – istniejąca ul. Poprzeczna łączącą ul. Narodową z ul. Wiejską oznaczona w planie symbolem 3KDD w liniach rozgraniczających 9,0m szero-

kość jezdni z dwoma pasami ruchu min. 5,0m;

2) o drogi wewnętrzne:

a) klasy D (dojazdowa) – nowo planowane połączenie łączące ul. Poprzeczną z ul. III Dywizji oznaczoną w planie symbolem 4KDW w liniach rozgraniczających 9,0m, szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu min. 5,0m,

b) nowo planowany sięgacz umożliwiający obsłużenie terenu położonego między ulicami: Narodową i Kwiatową oznaczony w planie symbolem 5KDW do działki o nr ewid 284/2 w liniach rozgraniczających 9,0m, dalej 6,0m. Możliwość jego realizacji uzależnić od scalenia i wtórnego podziału części działek,

c) nowo planowany sięgacz umożliwiający obsłużenie terenu położonego między ulicami Kwiatową i Gminną oznaczony w planie symbolem 6KDW, w liniach rozgraniczających 6m z placykami mijania o wymiarach 11,0 x 11,0m. Możliwość jego realizacji uzależnić od scalenia i wtórnego podziału części działek,

d) nowoplanowane połączenie umożliwiające dojazd do sięgacza 2KDW oznaczone w planie symbolem 7KDW w liniach rozgraniczających 6,0,

e) nowo planowany sięgacz umożliwiający obsłużenie terenu położonego między ulicami Narodową i 4KDW oznaczony w planie symbolem 8KDW w liniach rozgraniczających 6,0m z placem manewrowym 10,0 x 6,0m.

§ 13. 1 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustalenia obejmują:

a) dostawę wody na teren miejscowości z istniejącego ujęcia wody składającego się z 1 studni o wydajności 30.0m^3/h zlokalizowanego na terenie wsi Brzezie k. Pomorska,

b) dostawa wody istniejącą magistralą wodociągową,

c) utrzymanie przebiegu głównej sieci wiejskiej w liniach rozgraniczających istniejących dróg, przy projektowaniu nowych przebiegów należy dążyć do utworzenia pierścieniowego układu sieci wodociągowej,

d) ilość dostarczanej wody dla poszczególnych typów zabudowy określają odrębne przepisy prawne;

2) w zakresie odprowadzenia ścieków ustalenia obejmują:

a) rozdzielczy, grawitacyjno – tłoczny system kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków bytowych z terenu wsi do oczyszczalni ścieków w Sulechowie oraz grawitacyjny system odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rzeki Odra, po ich podczyszczeniu do wymogów określonych w pozwoleniu wodnoprawnym, dopuszcza się rozwiązania alternatywne,

b) projektuje się przebieg kanalizacji sanitarnej i deszczowej w liniach rozgraniczających istniejących dróg,

c) dopuszcza się, gromadzenia podczyszczonych wód opadowych w odizolowanych od powierzchni ziemi zbiornikach wód opadowych z ich gospodarczym wykorzystaniem,

d) do czasu realizacji kanalizacji dopuszcza się gromadzenie ścieków w przydomowych szczelnych zbiornikach oraz ich okresowe wywożenie do oczyszczalni ścieków w Sulechowie;

3) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustalenia obejmują:

a) dostawa gazu średniego ciśnienia na teren wsi Brody z realizowanego gazociągu średniego ciśnienia w południowej części gminy,

b) projektuje się rozprowadzenie gazu na terenie wsi siecią gazową średniego ciśnienia, utrzymanie przebiegu gazociągów średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających istniejących dróg,

c) dla sieci należy stosować strefy kontrolowane zgodne z odrębnymi przepisami prawnymi,

d) do czasu realizacji gazociągu przewiduje się stosowanie gazu bezprzewodowego (propan-butan);

4) w zakresie energetyki ustalenia obejmują:

a) istniejącą napowietrzną linię energetyczną 15 kV pozostawić do dalszej eksploatacji,

b) nowych odbiorców energii elektrycznej zasilać z istniejącej stacji transformatorowej słupowej liniami napowietrznymi AL. 70 mm^2, Al. 50 mm^2 budowanymi na słupach typ ZN, lub kablowymi typu YAKY, YKY.

Szczegóły określą warunki techniczne wydane przez Zakład Energetyczny;

5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustalenia obejmują:

a) utrzymanie istniejących źródeł lokalnych i indywidualnych ciepła posiadających kotłownie ekologiczne,

b) konieczność dostosowania źródeł ciepła spalających paliwa stałe do wymogów aktualnych norm ochrony środowiska;

6) w zakresie gospodarki odpadami należy:

a) usuwać nieczystości poprzez gromadzenie odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji na terenie działek i wywóz ich na wysypisko zgodnie z programem gminnym przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo,

b) odzyskać możliwie liczne składniki z nagromadzonych i wywożonych odpadów (recykling).

2. Dopuszcza się zmiany przebiegu i parametrów istniejących sieci infrastruktury technicznej i każdorazowo dopuszcza się możliwość ich przełożenia na koszt władających terenem i na warunkach ustalonych z gestorem danej sieci – o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich.

3. Trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, z uwzględnieniem przy realizacji możliwości umieszczenia w przekroju poprzecznym ulic wszystkich sieci projektowanych docelowo, z zachowaniem zasad ich rozmieszczenia (w tym wzajemnych odległości) określonych w obowiązujących przepisach szczególnych. Ponadto w projektach tych należy uwzględnić możliwość wprowadzenia podziemnych sieci teletechnicznych.

4. Dopuszcza się lokalizację nowych, nie uwidocznionych w rysunku planu przewodów urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą zagospodarowania terenu we wszystkich obszarach, również poza wyznaczonymi pasami drogowymi przy spełnieniu następujących warunków:

a) uzyskania zgody właściciela nieruchomości,

b) powiązanie z elementami ekofizjograficznymi, w szczególności projektowanie sieci z uwzględnieniem: ukształtowania terenu, walorów krajobrazowych, obszarów leśnych i skupisk zadrzewień, przebiegu cieków wodnych,

c) powiązanie ze strukturą władania, w szczególności projektowanie wzdłuż granic nieruchomości oraz w sposób umożliwiający realizację przeznaczenia terenu.

§ 14 Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Obiekty, ogrodzenia i elementy zagospodarowania istniejące w pasach drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic publicznych pozostawia się do czasu modernizacji (budowy) ulicy jako tymczasowe zagospodarowanie - bez prawa powiększania kubatury, z możliwością dokonywania remontów.

2. W odniesieniu do funkcji istniejących, powodujących przekraczanie warunków, zasad i przepisów określonych w niniejszej uchwale, uznaje się je jako tymczasowe zagospodarowanie.

§ 15. Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty.

Ustala się 20% stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości objętej planem.

Rozdział III.

Przepisy dotyczące wydzielonych stref i elementów funkcjonalno – przestrzennych określające szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

§ 16. Ciągi alei.

1. Nakazuje się ochronę wskazanych na rysunku planu ciągów alei do zachowania, celem której jest utrzymanie, rozwijanie i pielęgnacja obecnego kształtu, w szczególności ochrona szpalerów drzew.

2. Dopuszcza się możliwość powiększania i tworzenia nowych odcinków alei na zasadzie kontynuacji oraz potrzeby tworzenia lokalnych powiązań pieszych, przy czym zaleca się wykorzystanie w tym celu wskazanych na rysunku planu orientacyjnych przebiegów ciągów alei do uzupełnień:

1) przy trasowaniu i projektowaniu nowych ciągów alei należy:

a) tworzyć pasy zieleni towarzyszącej pomiędzy chodnikiem a jezdnią w postaci szpaleru drzew, żywopłotu lub pasa trawnika w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczających drogi,

b) dla terenów otwartych realizować ciągi alei w postaci szpaleru drzew,

c) każdorazowo tworzyć lub rezerwować tereny wzdłuż alei na lokalizację ścieżek rowerowych;

2) dopuszcza się w pasie zieleni towarzyszącej możliwość:

a) lokalizowania ukrytych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) lokalizowania w pasie zieleni towarzyszącej miejsc postojowych.

§ 17. Ochrona i opieka nad zabytkami.

1. Wykaz obiektów objętych ewidencją konserwatorską:

Lp	Miejscowość	Obiekt	Adres
1	2	3	4
1.	Brody	Dom	nr 99
2.	Brody	Dom	nr 181
3.	Brody	Dom	nr 182
4.	Brody	Obora/stodoła	nr 180
5.	Brody	Dom	nr 180
6.	Brody	Dom	nr 153
7.	Brody	Dom	nr 147
8.	Brody	Dom	nr 143
9.	Brody	Dom	nr 135
10.	Brody	Dom	nr 134
11.	Brody	Dom	nr 125
12.	Brody	Dom	nr 123
13.	Brody	Dom	nr 121
14.	Brody	Dom	nr 105
15.	Brody	Dom	nr 103
16.	Brody	Dom	nr 101
17.	Brody	Kościół Filialny	

2. Dla wyżej wymienionych obiektów ustala się:

1) zakaz rozbudowy i nadbudowy w zakresie naruszającym podstawowe zewnętrzne cechy stylistyczne i funkcjonalne;

2) zachowanie przy renowacji i modernizacji obiektu zabytkowego w szczególności:

a) zewnętrzny charakter elewacji i bryły w tym: podział otworów okiennych i drzwiowych, detalu dekoracyjnego oraz kątów nachylenia połaci dachowych,

b) wewnętrzne cechy funkcjonalne i elementy wystroju wnętrza: schody, balustrady, sufity itp.;

3) prowadzenie wszelkich prac renowacyjnych i konserwatorskich, po wcześniejszych uzgodnieniach z właściwymi służbami ochrony zabytków, za wyjątkiem drobnych bieżących remontów i napraw nie naruszających ustaleń pkt 2.

§ 18. Strefy techniczne.

Dla obiektów budowlanych, ogrodzeń trwałych, dróg, nawierzchni utwardzonych i zadrzewień lokalizowanych w odległościach mniejszych niż wynikają z niżej określonych stref, konieczne jest uzyskanie zgody zarządzającego siecią ustala się: strefa ograniczonego użytkowania terenu dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, wynosząca 5,0m od osi linii 15 kV w jedną i drugą stronę od osi.

Rozdział IV.

Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów

§ 19. Ustalenia dotyczące terenów MN z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:

1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy przy uwzględnieniu warunków działań rewaloryzacyjnych dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;

2) wprowadzenie nowej zabudowy.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) nieuciążliwa działalność usługowa lub rzemieślnicza, prowadzona jako towarzysząca podstawowej funkcji mieszkaniowej na nieruchomości, wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego z wyłączeniem terenu działki i zlokalizowanych na niej zabudowań gospodarczych;

2) działalność agroturystyczna, która prowadzona jest jako towarzysząca podstawowej funkcji mieszkaniowej na nieruchomości, wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego lub z możliwością wykorzystania istniejących budynków gospodarczych dla wykorzystania terenu działki wyłącznie w celach zlokalizowania urządzeń rekreacyjnych;

3) ogrody przydomowe, chów i hodowla drobnego inwentarza i drobiu wyłącznie na własny użytek nie stanowiąca przedmiotu działalności gospodarczej.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: rozbudowa, przebudowa istniejącej zabudowy i wprowadzenie nowej zabudowy na zasadach:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 30%, powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60%;

2) program parkingowy i garażowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na budynek plus garaż,

b) w przypadku prowadzenia działalności usługowej lub rzemieślniczej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania jednak nie mniej niż dodatkowe 2 miejsca postojowe na budynek. Dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością usługową i rzemieślniczą należy zapewnić dodatkowe miejsca garażowe lub postojowe.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty zabudowy – zaleca się stosowanie wyważonych, prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształtem dachu) każdorazowo do istniejącego otoczenia oraz wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu;

2) wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej – nie więcej niż 1 kondygnacja plus poddasze użytkowe ale nie wyższa niż 8,0m,

b) gospodarczej i garaży wolnostojących – nie więcej niż 1 kondygnacja ale nie wyższa niż 5,0m;

3) geometria dachu:

a) w przypadku stosowania dachów spadzistych nakazuje się zachowanie symetrycznych kątów nachylenia połaci przy czym:

– kąt nachylenia dla zabudowy mieszkaniowej – od 35° do 45°,

– kąt nachylenia dla zabudowy gospodarczej i garażowej – od 30° do 45°,

b) w przypadkach łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, należy stosować identyczne kąty nachylenia połaci w przedziale takim jak określono dla zabudowy mieszkaniowej,

c) wyklucza się stosowanie połaci dachowych przesuniętych w linii kalenicy.

4. Dodatkowo:

1) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w formie parterowego obiektu z płaskim dachem;

2) nakazuje się aby działalność handlowa, usługowa, wytwórcza lub rzemieślnicza prowadzona zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych, nie stwarzała uciążliwości, w szczególności w postaci:

a) wytwarzania hałasu, wibracji, drażniących woni lub światła o dużym natężeniu;

b) wykorzystywania surowców lub materiałów niebezpiecznych w szczególności toksycznych i łatwopalnych mogących stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia, np. w wyniku pożaru lub w stanach nadzwyczajnych zagrożeń,

c) dojazdu samochodów ciężarowych o ładowności powyżej:

– 8 ton - w wypadku działek posiadających wjazdy z ulic klasy L,

– 2 ton - w wypadku działek posiadających wjazdy z ulic klasy D i dojazdowych wewnętrznych.

§ 20. Ustalenia dotyczące terenów UZ których podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa usługowa z zielenią towarzyszącą:

1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy i modernizacji;

2) dopuszcza się wymianę kubatury.

1. Przeznaczenie podstawowe, w zakresie którego mieszczą się usługi publiczne:

a) usługi oświaty,

b) usługi ochrony zdrowia i opieki społecznej,

c) usługi kultury i sztuki.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) funkcja mieszkaniowa, w ramach obsługi działalności związanej z przeznaczeniem podstawowym;

2) usługi komercyjne, w tym usługi handlu detalicznego i gastronomii;

3) tereny zieleni urządzonej;

4) urządzenia sportu i rekreacji.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: rozbudowa, przebudowa istniejącej zabudowy i wprowadzenie nowej zabudowy na zasadach:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 40%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%;

3) program parkingowy i garażowy:

a) w przypadku usług publicznych należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania,

b) w przypadku usług handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 25,0m^2 powierzchni handlowej,

c) w przypadku usług gastronomii w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty nowej zabudowy:

a) zaleca się stosowanie wyważonych, prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształtem dachu) każdorazowo do istniejącego otoczenia oraz wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu,

b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań o dostosowanych proporcjach do otaczającej zabudowy, przy zachowaniu określonej niżej wysokości zabudowy;

2) wysokość zabudowy: nie więcej niż 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 10,0m;

3) geometria dachu:

a) dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań, o dostosowanych proporcjach wraz z kształtem dachu, do otaczającej zabudowy,

b) w przypadku stosowania dachów spadzistych nakazuje się zachowanie symetrycznych kątów nachylenia połaci z kalenicą równoległą do dłuższej osi budynku przy zachowaniu kątów nachylenia mieszczących się w przedziale od 30° do 45°,

c) wyklucza się stosowanie połaci dachowych przesuniętych w linii kalenicy.

5. Tymczasowe zagospodarowanie:

1) miejsca postojowe;

2) zieleń urządzoną;

3) urządzenia sportu i rekreacji.

§ 21. Ustalenia dotyczące terenów UK których podstawowym przeznaczeniem są usługi publiczne.

1. Przeznaczenie podstawowe, w zakresie którego mieszczą się usługi kultu religijnego, zachowanie istniejącej zabudowy.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) funkcja mieszkaniowa, w ramach obsługi działalności związanej z przeznaczeniem podstawowym;

2) tereny zieleni urządzonej.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 40%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%.

§ 22. Ustalenia dotyczące terenów UR których podstawowym przeznaczeniem są usługi rzemieślnicze.

1. Przeznaczenie podstawowe, w zakresie którego mieszczą się: zakłady rzemieślnicze i wytwórcze – w obszarach z wykluczeniem funkcji składowych, uciążliwych dla środowiska.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) funkcja mieszkaniowa, w ramach obsługi działalności związanej z przeznaczeniem podstawowym;

2) tereny zieleni urządzonej;

3) urządzenia sportu i rekreacji.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 50%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30%;

3) program parkingowy i garażowy należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty zabudowy:

a) zaleca się stosowanie wyważonych, prostych brył o dostosowanych proporcjach

(wraz z kształtem dachu) każdorazowo do istniejącego otoczenia oraz wartościowych elementów miejscowego krajobrazu,

b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań o dostosowanych proporcjach do otaczającej zabudowy, przy zachowaniu określonej niżej wysokości zabudowy,

c) wysokość zabudowy: nie więcej niż 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 10,0m;

2) geometria dachu:

a) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań, o dostosowanych proporcjach wraz z kształtem dachu, do otaczającej zabudowy,

b) w przypadku stosowania dachów spadzistych nakazuje się zachowanie symetrycznych kątów nachylenia połaci z kalenicą równoległą do dłuższej osi budynku przy zachowaniu kątów nachylenia mieszczących się w przedziale od 30° do 45°,

c) wyklucza się stosowanie połaci dachowych przesuniętych w linii kalenicy.

5. Tymczasowe zagospodarowanie do czasu realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej obejmuje:

1) miejsca postojowe;

2) zieleń urządzoną;

3) urządzenia sportu i rekreacji.

6. Dodatkowo nakazuje się aby działalności wytwórcza lub rzemieślnicza prowadzona zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, była odseparowana w przypadku sąsiedztwa z terenami mieszkaniowymi i przestrzeniami publicznymi, ogrodzeniem pełnym lub pasem zieleni izolacyjnej zimotrwałej, w sposób skutecznie zapobiegający wykraczaniu uciążliwości poza granice działki w szczególności ze względu na wytwarzany hałas, wibracje, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu, lub ze względu na rodzaj tej działalności - jeśli mógłby on obniżać jakość środowiska zamieszkania.

§ 23. Ustalenia dotyczące terenów ZP których podstawowym przeznaczeniem są tereny zieleni urządzonej.

1. Przeznaczenie dopuszczalne – zielone miejsca parkingowe.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu – powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 10% powierzchni terenu.

3. Tymczasowe zagospodarowanie:

1) lokalizacja obiektów handlowych typu: kioski, namioty, budki w ramach zorganizowanej działalności sezonowej, okresowej za zgodą właściciela nieruchomości przy czym należy zgłosić do zaakceptowania przez władze gminy projekt zagospodarowania działki na czas działalności ze wskazaniem rozmieszczenia obiektów, dróg pieszych i dojazdów pożarowych oraz formy obiektów (gabaryty, wysokość, zadaszenie, użyte materiały, kolorystyka) oraz sposobu i terminu ich zlikwidowania;

2) lokalizacja parkingów ogólnodostępnych na potrzeby zorganizowanej działalności sezonowej, okresowej za zgodą właściciela nieruchomości przy czym należy zgłosić do zaakceptowania przez władze gminy projekt zagospodarowania działki na czas działalności z rozwiązanym układem komunikacyjnym oraz określeniem sposobu i terminu likwidacji parkingów.

4. Dodatkowo – dla terenów oznaczonych w planie symbolami ZP ustala się możliwość realizacji urządzeń rekreacyjnych – wypoczynkowych wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną i sanitarną oraz parkingami, w tym:

a) urządzenia placów gier i zabaw,

b) miejsca piknikowe.

§ 24. Ustalenia dotyczące terenów KX których podstawowym przeznaczeniem są ciągi piesze.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) zieleń urządzona;

2) ścieżki rowerowe;

3) dojazd w uzasadnionych przypadkach do nieruchomości oraz do działalności zlokalizowanej w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dla terenów „ZP”.

§ 25. Ustalenia dotyczące terenu KD, której podstawowym przeznaczeniem terenu jest droga publiczna wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne - wyznaczanie miejsc postojowych dla samochodów, jeśli pozwalają na to parametry przekroju poprzecznego ulicy.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) droga gminna klasy L (lokalna – ul. Kwiatowa, jednojezdniowa dwupasmowa, docelowo o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – 15,0m, oznaczona symbolem: 1KD;

2) droga gminna klasy D (dojazdowa) - ul. Narodowa jednojezdniowa dwupasmowa, docelowo o minimalnej szerokości w liniach rozgra-

niczających – 9,0m. oznaczona symbolem: 2KDD;

3) droga gminna klasy D (dojazdowa) – ul. Poprzeczna jednojezdniowa dwupasmowa, docelowo o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – 9,0m, oznaczona symbolem: 3KDD;

4) drogi wewnętrzne dojazdowe:

a) 4KDW - minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – 9,0m,

b) 5KDW - minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – do wysokości dz. o nr ewid. 284/2 minimalna szerokość 9,0m, dalej 6,0m,

c) 6KDW - minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – 6,0m,

d) 7KDW - minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – 6,0m.

3. Tymczasowe zagospodarowanie zgodnie z § 14.

4. Dodatkowo:

1) dla terenu oznaczonego w planie symbolem 1KDL –3KDD należy zapewnić w przekroju poprzecznym drogi lokalizację przynajmniej po jednej stronie jezdni chodnika o minimalnej szerokości 1,5m z pasem zieleni towarzyszącej pomiędzy chodnikiem a jezdnią;

2) dla terenu oznaczonego w planie symbolem 4 KDW należy zapewnić w przekroju poprzecznym drogi lokalizację przynajmniej po jednej stronie jezdni chodnika o minimalnej szerokości 0,75m.

5. Przeznaczenie dopuszczalne - obejmuje wszelkie urządzenia towarzyszące w postaci infrastruktury technicznej.

§ 26. Ustalenia dotyczące terenu E z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia infrastruktury technicznej elektroenergetycznej (trafostacja słupowa).

1. Przeznaczenie dopuszczalne - obejmuje wszelkie urządzenia towarzyszące zaopatrzeniu w energię elektryczną w terenach E.

2. Dodatkowe ewentualne, uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie mogą wykraczać poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym, powodować konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

Rozdział V.

Przepisy końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sulechowa.

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości na stronach internetowych BIP Gminy Sulechów.

Przewodniczący Rady
Edwin Łazicki

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XXXIV/307/2005
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia 15 listopada 2005r.

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXXIV/307/2005
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia 15 listopada 2005r.

**Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXXIV/307/2005
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia 15 listopada 2005r.**

**Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz.717, art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3), ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zmianami) i art. 111 ust. 2 pkt 1 ustawy z 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003r. Nr 15 poz. 148 z późn. zmianami) Rada Miejska w Sulechowie rozstrzyga co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należy do zadań własnych gminy:

1) teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Brody w granicach określonych w załączniku Nr 1 na rysunku planu. Przewidywany zakres i termin realizacji:
   a) sieć wodociągowa o długości 810,0 mb realizacja w jednym etapie,
   b) sieć kanalizacji ogólnospławnej o długości 1.750,0 mb, realizacja etapami w pierwszej kolejności na terenach już zagospodarowanych,
   c) sieć elektroenergetyczna NN o długości 1.380,0 mb, realizacja etapami,
   d) sieć gazowa GS o długości 1.750,0 mb, realizacja etapami, w pierwszej kolejności na terenach już zagospodarowanych,
   e) sieć dróg wewnętrznych:
      – o szerokości jezdni 6,0m, o długości 1.220,0 mb,
      – o szerokości jezdni 3,5m, o długości 550,0 mb

   realizacja etapami po ułożeniu w danej drodze wszystkich przewidywanych planem sieci infrastruktury technicznej i pobudowaniu obiektów podstawowych na minimum 80 % działek budowlanych położonych przy danej drodze.

   Zakres realizacji wymienionych powyżej sieci nie obejmuje przyłączy których budowa nie należy do zadań własnych gminy. Ich wykonanie musi nastąpić przed budową sieci dróg.

2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej które należy do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Teren objęty planem miejscowym w granicach określonych w załączniku Nr 1 na rysunku planu:

– finansowanie zadań związanych z realizacją sieci wodociągowej, linii elektro – energetycznych NN i dróg wewnętrznych nastąpi ze środków własnych gminy,
– finansowanie zadań związanych z realizacją sieci kanalizacyjnych nastąpi ze środków własnych gminy i pomocowych,
– finansowanie zadań związanych z realizacją sieci gazowych GS nastąpi ze środków własnych właścicieli sieci.

**Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XXXIV/307/2005
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia 15 listopada 2005r.**

**Rozstrzygnięcie
w sprawie uwag wniesionych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Sulechowie rozstrzyga co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Brody wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko w siedzibie Urzędu Miejskiego w Sulechowie przy Pl. Ratuszowym 6 w dniach od 26 sierpnia 2005r. do 16 września 2005r., wniesiono uwagi zgodnie z wykazem uwag stanowiących integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych. Uwagi zostały przez Burmistrza Sulechowa pozytywnie rozpatrzone i uwzględnione w planie.