

**Uchwała nr 145/XXII/08
Rady Miejskiej w Cybince
z dnia 20 października 2008 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów
zabudowy mieszkaniowej i działalności gospodarczej w obrębie miasta Cybinka.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. z 2001 r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. z 2003 r. Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), po stwierdzeniu zgodności z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Cybinka, uchwalonego uchwałą Nr 140/XIX/2000 Rady Miasta i Gminy w Cybince z dnia 15 grudnia 2000 r.

uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I
Przepisy ogólne**

- §1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i działalności gospodarczej w obrębie miasta Cybinka, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje tereny o powierzchni łącznej ok. 5,04 ha, w granicach wykazanych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.
Teren ograniczony jest:
- od południowego zachodu – terenami zabudowy mieszkaniowej i terenami drogi krajowej nr 29,
 - od południowego wschodu – drogą gminną i terenami zabudowy mieszkaniowej oraz terenem leśnym,
 - od północnego i południowego zachodu – terenami rolnymi.
3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju terenu miasta Cybinka w zgodzie z uwarunkowaniami naturalnymi i kulturowymi, uwzględniając ochronę interesów publicznych, przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji działań.
4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
- 1) rysunek planu będący załącznikiem graficznym w skali 1:1000 - załącznik Nr 1,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 2.

**DZIAŁ II
Ustalenia planu**

**Rozdział 1
Przeznaczenie terenów**

- §2.** 1. Wyznacza się obszary o symbolach na rysunku planu:
- 1) **U,P** – tereny działalności gospodarczej, przemysł oraz usługi,
 - 2) **ZL,ZP** – tereny zieleni leśnej i parkowej,

- 3) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej,
 - 4) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych przeznaczonych do obsługi terenów publicznych,
 - 5) **KD** – tereny dróg publicznych dojazdowych gminnych,
 - 6) **ZP** – tereny zieleni parkowej,
 - 7) **TT** – tereny urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - 8) **EE** – tereny urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych sposobach zagospodarowania obowiązujące i proponowane wyznaczono na rysunku planu.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§3. 1. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych obiektów budowlanych - do gruntu na poszczególnych działkach z zachowaniem retencji terenowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony wód i ziemi przed zanieczyszczeniami.

2. Wszystkie, wprowadzone niniejszą uchwałą ustalenia muszą uwzględniać, w trakcie realizacji zamierzeń, zasady przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego z drogami dojazdowymi dla pojazdów pożarniczych.

§4. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowane przez poszczególne grupy hałasu, w tym drogowego, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§5. Wprowadzanie wszelkich zanieczyszczeń do środowiska naturalnego musi odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§6. 1. Kto w trakcie robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
- 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Cybinki. Burmistrz jest obowiązany niezwłocznie, nie dłużej niż w terminie 3 dni, przekazać wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków przyjęte zawiadomienie.

2. Na pokrycia dachów stromych projektowanych budynków mieszkalnych należy stosować dachówkę ceramiczną lub inne drobnowymiarowe materiały dachówkopodobne, wyłącznie w odcieniach brązu i czerwieni.

3. Dla budynków mieszkalnych ustala się pastelową kolorystykę elewacji, z wyłączeniem koloru fioletowego i niebieskiego. Nie dopuszcza się wykończenia elewacji materiałami typu siding.

4. Ogrodzenia działek budowlanych nie związanych z działalnością gospodarczą muszą być wykonane jako ażurowe z prześwitem minimum 70%, wysokość ogrodzenia frontu działki nie może przekraczać 1,60 m. Dla terenu związanego z działalnością gospodarczą dopuszcza się wysokość ogrodzenia 2,20 m. Jako pełne ogrodzenia dopuszcza się jedynie żywopłoty oraz ogrodzenia roślinne. Ogrodzenia działek budowlanych zabudowy związanej z działalnością gospodarczą muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się obowiązek parkowania pojazdów w obrębie własnej nieruchomości. Należy zabezpieczyć:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN - minimum 2 miejsca postojowe, w tym garaż,
 - 2) dla pozostałych terenów – ilość miejsc postojowych w zależności od prowadzonej działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Realizacja ustaleń planu musi uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą mieścić się w granicach nieruchomości, na której prowadzona jest ta działalność.

Rozdział 4

Kształtowanie przestrzeni publicznej

§7. Plan wyznacza na cele publiczne tereny:

- 1) dróg wewnętrznych przeznaczonych do obsługi terenów publicznych,
- 2) publicznych dróg dojazdowych gminnych,
- 3) zieleni leśnej i parkowej,
- 4) przeznaczone na cele infrastruktury technicznej.

Rozdział 5

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§8. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- 1) 850 m² – dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN,
- 2) 1000 m² – dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN,
- 3) 4000 m² – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U,P.

2. Ustala się minimalne wymiary działki przeznaczonej pod lokalizację stacji transformatorowych:

- 1) słupowych na 3x3m,
- 2) kompaktowych na 5x6m.

3. Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej:

- 1) 25% powierzchni działki dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,
- 2) 60% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U,P.

4. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną:

- 1) 60% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,
- 2) 10% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U,P.

5. Ustala się rodzaj zabudowy mieszkalnej jako wolno stojący jednorodzinny dom mieszkalny. Nie dopuszcza się zabudowy bliźniaczej i szeregowej.

§9. 1. Wyznacza się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu. Wymiary podano w metrach.

2. Wyznaczone linie zabudowy obowiązują dla ściany głównej elewacji frontowej budynku, tj. elewacji od strony drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. Na działkach narożnych dotyczy to również ściany bocznej budynku.

3. Poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się budowę:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN – ogrodzeń i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U,P - ogrodzeń i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wykazanych w § 12 ust. 3 pkt 6 niniejszej uchwały.

4. Linie zabudowy nie wykazane muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§10. 1. Proponowane linie podziału wewnętrznego wyznaczono na rysunku planu.

2. W zakresie wyznaczonych proponowanych linii podziału wewnętrznego należy zachować układ podziału na działki budowlane, przedstawiony na rysunku planu.

Rozdział 6

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§11. 1. Na terenie objętym ustaleniami planu nie dopuszcza się dokonywania jakichkolwiek podziałów działek budowlanych za wyjątkiem określonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach oraz zgodnymi z ustaleniami planu i przepisami szczególnymi.

2. Podział poszczególnych terenów na działki budowlane musi być poprzedzony wydzieleniem niezbędnych terenów dla realizacji urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

3. Ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN – 22 m,
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U,P – 50 m.

Rozdział 7

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§12. 1. **1MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej:

- 1) ustala się dojazd do terenu publiczną drogą dojazdową o symbolu na rysunku planu KD-g2,
- 2) w obszarze jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczo-garażowego,
- 3) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych na granicy działki,
- 4) ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy na 5 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 9 m do kalenicy dachu,
- 5) dla nowej zabudowy należy stosować dachy dwuspadowe, o spadkach 35°-50°, o kierunku kalenicy równoległym do drogi KD-g2 lub zbliżonym do równoległego, dopuszcza się stosowanie lukarn,
- 6) dla budynku gospodarczo-garażowego ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy 36 m² oraz maksymalną wysokość zabudowy na 3,5 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 6 m do kalenicy dachu.

2. **2MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej:

- 1) ustala się dojazd do terenu publiczną drogą dojazdową o symbolu na rysunku planu KD-g2,
- 2) w obszarze jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczo-garażowego,
- 3) ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy na 5 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 9 m do kalenicy dachu,
- 4) dla nowej zabudowy należy stosować dachy dwuspadowe, o spadkach 35°-50°, o kierunku kalenicy równoległym do drogi KD-g2 lub zbliżonym do równoległego, dopuszcza się stosowanie lukarn,
- 5) dla budynku gospodarczo-garażowego ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy 36 m² oraz maksymalną wysokość zabudowy na 3,5 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 6 m do kalenicy dachu.

3. **U,P** - tereny działalności gospodarczej, usługi oraz przemysł:

- 1) dopuszcza się lokalizację funkcji usług: handlu, gastronomii, hotelarskich, wytwórczości, administracji,

- 2) ustala się dojazd do terenu publiczną drogą dojazdową o symbolu na rysunku planu KD-g1,
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 12 m do kalenicy dachu, tj. piwnica, dwie kondygnacje nadziemne i użytkowe poddasze,
 - 4) należy stosować dachy dwuspadowe o spadkach 0-40°, dopuszcza się realizację dachów płaskich, nie narzuca się kierunku kalenicy, dopuszcza się lukarny,
 - 5) w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi na dachach dopuszcza się budowę urządzeń technicznych – klimatyzatorów, szybów dźwigowych, doświetli,
 - 6) dopuszcza się budowę od strony drogi KD-g1 poza wyznaczonymi liniami zabudowy jednego budynku – portierni, wagi oraz innych niezbędnych obiektów, maksymalną wysokość budynku ustala się na 5 m od najniżej położonego narożnika do najwyższego gzymsu/okapu/kalenicy,
 - 7) dopuszcza się lokalizację niezbędnych budowli i urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - 8) dopuszcza się budowę wolnostojącej lub wbudowanej stacji transformatorowej o mocy w zależności od potrzeb, na warunkach zarządcy sieci, z zapewnionym dojazdem utwardzonym,
 - 9) uciążliwość prowadzonej działalności musi mieścić się w granicach nieruchomości.
4. **ZL,ZP** - tereny zieleni leśnej i parkowej:
- 1) ustala się dojazd do terenu publiczną drogą dojazdową o symbolu na rysunku planu KD-g1,
 - 2) pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu,
 - 3) ustala się zakaz zabudowy.
5. **ZP** - tereny zieleni parkowej:
- 1) ustala się dojazd do terenu publiczną drogą dojazdową o symbolu na rysunku planu KD-g2,
 - 2) pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu,
 - 3) ustala się zakaz zabudowy,
 - 4) nakazuje się utrzymanie dojazdu do terenu o symbolu TT.
6. **TT** - tereny urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się dojazd do terenu publiczną drogą dojazdową o symbolu na rysunku planu KD-g2, poprzez teren o symbolu 5ZP
 - 2) pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu,
 - 3) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. **EE** - tereny urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej:
- 1) ustala się dojazd do terenu publiczną drogą dojazdową o symbolu na rysunku planu KD-g2.

Rozdział 8

Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej

- §13.** 1. Skrzyżowania z urządzeniami infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej należy wykonać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci.
2. Wszelkie urządzenia infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacji zaleca się lokalizować w liniach rozgraniczających tereny gminnych dróg dojazdowych i wewnętrznych, na warunkach zarządcy drogi.

3. W trakcie realizacji zamierzeń inwestycyjnych należy zachować odległości podstawowe projektowanych obiektów od istniejących sieci infrastruktury elektroenergetycznej, gazowej, wodnej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej - zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dopuszcza się, za zgodą zarządcy sieci, zmniejszenie tych odległości.
4. Do ogrzewania budynków zaleca się stosowanie ekologicznych źródeł energii.
5. Obowiązuje zakaz nasadzeń drzew i krzewów na trasach przebiegu projektowanych i istniejących sieci infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Dopuszcza się przełożenie istniejących sieci infrastruktury technicznej za zgodą zarządców poszczególnych sieci.

§14. 1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej miasta Cybinka.

2. Przewiduje się zasilanie nowoprojektowanych odbiorców z projektowanej stacji transformatorowej, zlokalizowanej na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem EE.
3. Pod projektowaną stacją transformatorową należy wydzielić działkę o wymiarach wskazanych w §8 ust. 2 niniejszej uchwały, przylegającą do drogi, z zapewnionym dojazdem do obiektu drogą utwardzoną o szer. min. 3,5 m.
4. Projektowane linie elektroenergetyczne zaleca się realizować jako kablowe.

§15. 1. Wyznacza się tereny układu komunikacyjnego, na który składają się tereny o symbolu:

- 1) **KD-g1** – tereny publicznych dróg dojazdowych, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, minimalna szerokość jezdni 6 m,
 - 2) **KD-g2** – tereny publicznych dróg dojazdowych, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, minimalna szerokość jezdni 5 m,
 - 3) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych – przeznaczonych wyłącznie do obsługi działki Straży Pożarnej i Stacji Ratownictwa Medycznego, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, minimalna szerokość jezdni 5 m, zakazuje się obsługi komunikacyjnej terenów o symbolach U, P, MN.
2. W liniach rozgraniczających drogi dojazdowe dopuszcza się budowę chodników jednostronnych oraz urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego.
3. Na skrzyżowaniach dróg KD-g2 z KD-g1 oraz KD-g1 z KD-k należy wykonać narożne ściecia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5x5 m, zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały.

§16. 1. Odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach na każdej posesji. Wywóz odpadów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Docelowo należy wprowadzić segregację odpadów stałych w celu zastosowania recyklingu.
3. Gospodarowanie odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§17. Sieć telekomunikacyjną – linie kablowe – zaleca się prowadzić wzdłuż ciągów komunikacji kołowej.

§18. 1. Dostawę wody należy prowadzić z systemu wodociągowego miasta Cybinka.

2. Na sieciach wodociągowych należy zamontować nadziemne lub podziemne hydranty przeciwpożarowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§19. 1. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej ścieki bytowe należy gromadzić w szczelnych, indywidualnych zbiornikach bezodpływowych, gromadzone ścieki należy odprowadzać do oczyszczalni ścieków wskazanej przez organ gminy.

2. Zakazuje się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków.
3. Odprowadzenie wód opadowych z terenów, na których może dojść do ich zanieczyszczenia, musi się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§20. Dostawę gazu należy prowadzić z sieci gazowej średniego ciśnienia na warunkach zarządcy sieci.

Rozdział 9

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu

§21. 1. Obszary, dla których plan ustala inne przeznaczenie niż istniejące, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

2. Na terenach, dla których plan przewiduje inne niż dotychczasowe użytkowanie mogą być budowane obiekty tymczasowe, jeżeli ich realizacja jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania gruntów lub obiekty, które będą mogły być adaptowane do przyszłego, zgodnego z planem, użytkowania. Lokalizacja tych obiektów winna odbywać się zgodnie z niniejszymi ustaleniami.

Rozdział 10

Stawki procentowe

§22. Ustala się 1%-ową stawkę, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIAŁ III

Przepisy końcowe

§23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Cybinki.

§24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Stawomir Kulczyński