

**Uchwała nr 226/XXXV/09
Rady Miejskiej w Cybince
z dnia 30 grudnia 2009 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów
mieszkaniowych i towarzyszących w obrębie ewidencyjnym 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 z dnia 15 grudnia 2000 r.

uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych

i towarzyszących położonych w obrębie ewidencyjnym Cybinka, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje tereny o powierzchni łącznej ok. 2,0 ha, w granicach wykazanych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

Teren ograniczony jest:

- od północy i południa – publicznymi drogami gminnymi,
- od wschodu – terenami zurbanizowanymi – zabudowa mieszkaniowa,
- od zachodu – terenami leśnymi.

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 I

Przeznaczenie terenów

§ 2. 1. Wyznacza się obszary o symbolach na rysunku planu:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej,
- 2) U, UH, UG – tereny usług, handlu, gastronomii,
- 3) ZP – tereny zieleni urządzonej,
- 4) EE – tereny urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej,
- 5) KD – tereny publicznych dróg dojazdowych,
- 6) KDW – tereny dróg wewnętrznych,

7) KX – tereny ciągu pieszego.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych sposobach zagospodarowania obowiązujące wyznaczono na rysunku planu.

Rozdział II

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 3. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wskazanych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 4. 1. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z połaci 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.

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

§ 6. Wprowadzanie wszelkich zanieczyszczeń do środowiska naturalnego musi odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Uciążliwości i szkodliwości wywołane przez działalności związane z przeznaczeniem obszarów, w zakresie emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do wód, powietrza, hałasu i wibracji, promieniowania szkodliwego dla ludzi i środowiska, w tym powstawania odpadów, wymagają stosowania urządzeń mających na celu eliminowanie lub ograniczanie uciążliwości oraz zachowania parametrów określonych w przepisach odrębnych, zapewniających ochronę zabudowy mieszkaniowej na terenach sąsiadujących

§ 7. Na terenie o symbolu na rysunku planu 5 ZP nakazuje się utrzymanie istniejącego drzewostanu. Dopuszcza się wycinkę pielęgnacyjną lub wycinkę w uzasadnionych przypadkach, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział III

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 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.

Rozdział IV

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9. 1. Projektowana zabudowa formą, gabarytami i materiałami użytymi do wykończenia zewnętrznego musi nawiązywać do istniejącej zabudowy historycznej miasta. Nie dopuszcza się wykończenia elewacji zewnętrznych materiałami typu siding.

2. Na pokrycia dachów stromych projektowanych budynków mieszkalnych należy stosować dachówkę ceramiczną lub inne drobnowymiarowe materiały dachówkopodobne, wyłącznie w odcieniach brązu i czerwieni, pod warunkiem zachowania jednolitego koloru dla jednego szeregu zabudowy.

3. Dla budynków mieszkalnych ustala się pastelową kolorystykę elewacji, z wyłączeniem koloru fioletowego i niebieskiego.

§ 10. 1. Ogrodzenia działek budowlanych nie związanych z funkcją usługową i działalnością gospodarczą muszą być wykonane jako ażurowe z prześwitem minimum 70%, wysokość ogrodzenia frontu działki nie może przekraczać 1,60 m. Jako pełne ogrodzenia dopuszcza się jedynie żywopłoty oraz ogrodzenia roślinne.

2. Nie dopuszcza się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych paneli żelbetowych.

§ 11. Ustala się obowiązek parkowania pojazdów w obrębie własnej nieruchomości:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN minimum 2 miejsca postojowe, w tym garaż,

2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U,UH,UG – ilość miejsc postojowych w zależności od wprowadzonej funkcji usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Realizacja ustaleń planu musi uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 13. Uciążliwości związane z prowadzoną działalnością usługową muszą mieścić się w granicach nieruchomości, na której prowadzona jest ta działalność.

Rozdział V

Kształtowanie przestrzeni publicznej

§ 14. 1. Plan wyznacza na cele publiczne tereny:

- 1) publicznych dróg dojazdowych,
- 2) ciągów pieszych,
- 3) zieleni urządzonej,
- 4) przeznaczone na cele infrastruktury technicznej.

2. Na terenach przeznaczonych na cele publiczne:

- 1) zabrania się lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznych, zieleni niskiej, nośników reklamowych związanych z funkcją terenu przyległego – zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) na terenach publicznych dróg dojazdowych i ciągów pieszych dopuszcza się obiekty małej architektury związane z funkcją drogi lub ciągu pieszego.

Rozdział VI

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

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

- 1) 850 m² – dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN,
- 2) 1000 m² - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U, UH, UG.

2. Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej:

- 1) 25% powierzchni działki dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN,
- 2) 60% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 3MN i 4MN – w przypadku realizacji zabudowy szeregowej,
- 3) 50% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U, UH, UG.

3. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną:

- 1) 60% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN,
- 2) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 3MN i 4 MN – w przypadku realizacji zabudowy szeregowej,
- 3) 20% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2U, UH, UG.

4. Ustala się minimalną szerokość frontu działki:

- 1) 22 m – dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN,
- 2) 40 m – dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U, UH, UG,

3) 6 m – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MN i 4MN w przypadku realizacji zabudowy szeregowej.

§ 16. 1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, tj. linia, której nie może przekroczyć płaszczyzna pionowa stanowiąca zewnętrzną ścianę budynku tworzącą elewację frontową tego budynku. Przebieg linii zabudowy musi być zgodny z rysunkiem planu. Wymiary podano w metrach.

2. Linie zabudowy niewykazane muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się, poza wyznaczonymi liniami zabudowy, budowę ogrodzeń oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 17. 1. Obowiązujące i 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 VII

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 18. 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.

Rozdział VIII

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§ 19. 1. **1MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej:

1) ustala się dojazd do terenu publicznymi drogami dojazdowymi o symbolach na rysunku planu KD1, KD2 i KD,

2) w obszarze jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej oraz jednego budynku gospodarczo-garażowego,

3) nie dopuszcza się realizacji budynków w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej,

4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dwie kondygnacje nadziemne – piwnica, parter i użytkowe poddasze, tj. 5 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 9 m do kalenicy dachu,

5) należy stosować dachy dwuspadowe lub wielospadowe, spadki 35°-50°, nie narzuca się kierunku kalenicy, dopuszcza się lukarny,

6) dla budynku gospodarczo-garażowego ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy 30 m² oraz maksymalną wysokość zabudowy na 3 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 6 m do kalenicy dachu.

2. **2U, UH, UG** – tereny usług, handlu, gastronomii:

1) ustala się dojazd do terenu publiczną drogą dojazdową o symbolu na rysunku planu KD1,

2) w obszarze jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku usługowego z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego dla prowadzącego działalność gospodarczą,

3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 6 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 9 m do kalenicy dachu,

4) należy stosować dachy płaskie lub dwuspadowe, spadki 7°-35°, nie narzuca się kierunku kalenicy,

5) uciążliwość prowadzonej działalności musi mieścić się w granicach nieruchomości.

3. **3MN, 4MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej:

- 1) ustala się dojazd do terenu publiczną drogą dojazdową o symbolu na rysunku planu KD1 – dla terenu oznaczonego symbolem 3MN oraz publiczną drogą dojazdową o symbolu KD2 i drogą wewnętrzną o symbolu KDW – dla terenu oznaczonego symbolem 4MN,
- 2) w obszarze jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, dopuszcza się zabudowę szeregową, wolnostojącą lub bliźniaczą,
- 3) w przypadku realizacji zabudowy szeregowej dopuszcza się lokalizację jednego segmentu na jednej działce budowlanej, o szerokości minimalnej segmentu 6 m, a maksymalnej – 12 m,
- 4) w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej, w zakresie podziału na działki budowlane i sposobu zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia dla terenu 1MN zawarte w §15 i §19 niniejszej uchwały,
- 5) zakazuje się lokalizacji funkcji usługowej w budynku mieszkalnym,
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dwie kondygnacje nadziemne – parter i użytkowe poddasze, tj. 5 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 9 m do kalenicy dachu, dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
- 7) należy stosować dachy dwuspadowe, spadki 30°-50°, nie narzuca się kierunku kalenicy. W przypadku realizacji zabudowy szeregowej pokrycie dachów musi być jednorodne dla całego szeregu zabudowy.

4. **5ZP** – tereny zieleni urządzonej:

- 1) ustala się dojazd do terenu publiczną drogą dojazdową o symbolu na rysunku planu KD i drogą wewnętrzną o symbolu KDW,
- 2) nakazuje się utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni, dopuszcza się uzupełnienia zieleni wysokiej i niskiej,
- 3) dopuszcza się wykorzystanie terenu do celów rekreacyjnych i sportowych z możliwością lokalizacji urządzeń sportu i rekreacji,
- 4) ustala się zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
- 5) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej oraz oświetlenia.

5. **EE** – tereny urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej.

Ustala się dojazd do terenu publicznymi drogami dojazdowymi o symbolu na rysunku planu KD1 i KD2.

Rozdział IX

Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 20. 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 dróg dojazdowych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszych.

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. Obowiązuje zakaz nasadzeń drzew i krzewów na trasach przebiegu projektowanych i istniejących sieci infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dopuszcza się przełożenie i przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej za zgodą zarządców poszczególnych sieci.

6. Do ogrzewania budynków zaleca się stosowanie ekologicznych źródeł energii.

§ 21. 1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem EE, na warunkach zarządcy sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Dopuszcza się przebudowę istniejącej stacji transformatorowej.

3. Projektowane linie elektroenergetyczne przewiduje się jako kablowe.
4. Obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów na trasach przebiegu istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych.

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

- 1) **KD1** – tereny publicznych dróg dojazdowych istniejących, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, ustala się minimalną szerokość jezdni 6 m,
- 2) **KD2** – tereny publicznych dróg dojazdowych projektowanych, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, ustala się minimalną szerokość jezdni 5 m,
- 3) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych projektowanych, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, ustala się minimalną szerokość jezdni 5m,
- 4) **KX** – tereny ciągu pieszego, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 3 m, 5 m i 6,5 m, o przebiegu zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego.

2. W liniach rozgraniczających drogi dojazdowe i wewnętrzne dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej, chodników, ścieżek rowerowych oraz urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego.

§ 23. 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.

§ 24. Sieć telekomunikacyjną – linie kablowe – zaleca się prowadzić wzdłuż ciągów komunikacji kołowej i pieszej.

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

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

§ 26. 1. Nakazuje się odprowadzenie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach zarządcy sieci.

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.

§ 27. Dostawę gazu należy prowadzić z sieci gazowej średniego ciśnienia na warunkach zarządcy sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział X

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu

§ 28. 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 XI **Stawki procentowe**

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

DZIAŁ III

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Cybinki.

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.



PRZEWODNICZĄCY
RĄDY MIEJSKIEJ
Sławomir Kulczyński