

**UCHWAŁA nr 50/VI/ 07**  
**Rady Miejskiej w Cybince**  
**z dnia 30 kwietnia 2007r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo-przemysłowych – obręb Urad.**

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 póź. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z póź. zm.),  
*po stwierdzeniu zgodności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cybinka,*  
uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I**  
**Przepisy ogólne**

**§1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo-przemysłowych – obręb Urad, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje tereny o powierzchni łącznej ok. 69 ha, w granicach wykazanych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.  
Teren ograniczony jest:
  - od północnego zachodu – terenami rolnymi,
  - od północnego wschodu – drogą krajową nr 29,
  - od południa – terenami bocznicy kolejowej Kunowice-Cybinka, i położony na północ od wsi Urad.
3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju terenu okolic wsi Urad w zgodzie z uwarunkowaniami naturalnymi i kulturowymi, uwzględniając ochronę interesów publicznych oraz umożliwienie działalności podmiotów gospodarczych przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji działań.
4. integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
  - 1) rysunek planu będący załącznikiem graficznym, w skali 1:1000 – stanowi go załącznik Nr 1
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – stanowi je załącznik Nr 2.

**DZIAŁ II**  
**Ustalenia planu**

**Rozdział 1**  
**Przeznaczenie terenów**

**§ 2**

1. Wyznacza się obszary, o symbolach na rysunku planu:
  - 1) **U** – tereny usługowe,
  - 2) **Uk** – tereny usług związanych z obsługą ruchu kołowego,
  - 3) **U,P** – tereny aktywności gospodarczej - usługi oraz przemysł,
  - 4) **Tk** – tereny infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - 5) **ZL** – tereny leśne,
  - 6) **KD** – tereny dróg publicznych - gminna droga dojazdowa,
  - 7) **KX** – ciągi piesze.
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**

Lokalizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko musi odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem sąsiadujących terenów prawnie chronionych.

#### **§ 4**

1. Ustala 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.

## **Rozdział 3**

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

#### **§ 7**

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 Lubuskiego 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 terenach znajdujących się w zasięgu udokumentowanych stanowisk archeologicznych, przed rozpoczęciem prac budowlanych należy przeprowadzić badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ogrodzenia działek budowlanych zabudowy związanej z działalnością gospodarczą muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.
4. Realizacja ustaleń planu musi uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych zgodnie, z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
5. Uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą mieścić się w granicach nieruchomości, na której prowadzona jest ta działalność.

## **Rozdział 4**

### Kształtowanie przestrzeni publicznej

#### **§ 8**

Plan wyznacza na cele publiczne tereny:

- 1) dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KD1, KD2,
- 2) tereny ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KX,
- 3) przeznaczone na cele infrastruktury technicznej.

## Rozdział 5

### Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

#### § 9

1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy związanej z działalnością gospodarczą 4500 m<sup>2</sup>.
2. Dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych z terenów o symbolach **U**, **U,P**, **Uk**, **KD** o parametrach odpowiadającym potrzebom, jednak nie mniejszych niż 3X3m.
3. Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolami **Uk**, **U,P** na:
  - 1) 60% powierzchni działki dla działek mniejszych niż 8000m<sup>2</sup>.
  - 2) 70% powierzchni działki dla działek większych niż 8000m<sup>2</sup>.
4. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla terenów oznaczonych symbolami **Uk**, **U,P** na 20% powierzchni działki.

#### § 10

1. Linie podziału wewnętrznego obowiązujące i proponowane wyznaczono na rysunku planu.
2. W zakresie proponowanych linii podziału wewnętrznego należy zachować układ podziału na działki budowlane, przedstawiony na rysunku planu.

#### § 11

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu. Wymiary podano w metrach.
2. Ustala się odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KD1** i **KD2** na 8m, od terenów oznaczonych symbolem **ZL** na 20 m.
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone wzdłuż dróg oznaczonych na rysunku planu proponowanymi liniami rozgraniczającymi tereny o różnej funkcji lub różnym sposobie zagospodarowania obowiązywać będą po wydzieleniu tych dróg.
4. Linie zabudowy nie wykazane na rysunku planu muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu.

## Rozdział 6

### Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

#### § 12

1. Na terenie objętym ustaleniami planu nie dopuszcza się dokonywania jakichkolwiek podziałów działek budowlanych za wyjątkiem określonych liniami rozgraniczającymi 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 oraz komunikacji.
3. W przypadku innego niż na rysunku planu podziału na działki budowlane pod działalność usługową lub produkcyjną ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 40 m. Za front działki uważa się granicę przyległą do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna danego terenu.
4. Uznaje się za celowe i dopuszcza się likwidację części istniejących granic nieruchomości wykazanych na rysunku planu, w ramach polepszenia warunków realizacji inwestycji.
5. Dopuszcza się rezygnację z wydzielenia części terenów oznaczonych symbolem **KD2** na rzecz powiększenia terenów oznaczonych symbolem **U,P**, zgodnie z rysunkiem planu.

## Rozdział 7

### Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

#### §13

1. **U** – tereny usługowe:
  - 1) ustala się dojazd przez teren o symbolu **Uk**,
  - 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 7 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 13 m do kalenicy dachu,
  - 3) należy stosować dachy strome dwu lub wielospadowe, spadki 30°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,
  - 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki na 50%,
  - 5) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30%,

- 6) do pokrycia połaci dachowych należy stosować materiały drobnowymiarowe, dopuszcza się wykorzystanie blachodachówki,
  - 7) ustala się obowiązek stosowania pokryć dachowych w odcieniach czerwieni, kolorystykę elewacji budynku ustala się na pastelową z wyłączeniem fioleto,
  - 8) ustala się obowiązek organizacji miejsc parkingowych w ramach własnej nieruchomości.
2. **Uk** – tereny usług związanych z obsługą ruchu kołowego - stacja paliw:
- 1) ustala się dojazd publiczną drogą krajową o symbolu KD-K,
  - 2) ustala się obowiązek zapewnienia obsługi komunikacyjnej dla terenu oznaczonego symbolem U,
  - 3) na działce dopuszcza się budowę jednego budynku usługowego oraz jednej wiaty wraz z urządzeniami towarzyszącymi, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 8 m od najniższej położonego narożnika budynku do kalenicy dachu,
  - 5) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.
3. **U,P** – tereny aktywności gospodarczej - usługi oraz przemysł:
- 1) ustala się dojazd istniejącą drogą o symbolu KD1 oraz projektowaną drogą publiczną o symbolu KD2,
  - 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 15 m do kalenicy dachu,
  - 3) należy stosować dachy strome dwuspadowe, spadki 10°-35°, nie narzuca się kierunku kalenicy, w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
  - 4) dopuszcza się budowę poza wyznaczonymi liniami zabudowy:
    - a) jednego budynku - portierni, wagi oraz niezbędnych obiektów służ sanitarnych od strony frontu działki w jej granicy, maksymalną powierzchnię budynku ustala się na 25 m<sup>2</sup>, maksymalną wysokość budynku ustala się na 5 m od najniższej położonego narożnika do najwyższej kalenicy,
    - b) obiektów związanych z bezpośrednią obsługą terenu kolejowego, w granicach nieruchomości, przy granicy bezpośrednio przyległej do terenów bocznicy kolejowej,
  - 5) dopuszcza się lokalizację niezbędnych budowli i urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
6. **ZL** – tereny leśne;
- 1) pozostawia się bez zmian w użytkowaniu,
7. **Tk** – tereny infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 1) ustala się dojazd do terenów istniejącą drogą publiczną KD1,
  - 2) pozostawia się bez zmian w użytkowaniu.

## **Rozdział 8**

### Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej

#### **§ 14**

1. Realizacja sieci infrastruktury technicznej powinna następować w granicach wyznaczonego układu komunikacji drogowej i pieszej, bez względu na etapowanie podziału terenu na działki. Dopuszcza się odstępstwa wskazane na rysunku planu.
2. Skrzyżowania z urządzeniami infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej należy wykonać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci.
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. Wyznaczone na rysunku planu trasy przebiegu projektowanych linii infrastruktury technicznej oraz lokalizacje urządzeń są ideogramem i nie stanowią przesądzeń lokalizacyjnych, z zastrzeżeniem prowadzenia wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w liniach rozgraniczających drogi publiczne oraz ciągi piesze.
5. Obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów na trasach przebiegu projektowanych i istniejących sieci infrastruktury technicznej.

#### **§ 15**

1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej.

2. Dla zasilania nowoprojektowanych odbiorców dopuszcza się realizację stacji transformatorowych zgodnie z potrzebami. Przewiduje się stacje słupowe, wolnostojące, dostosowane do zasilania liniami kablowymi i napowietrznymi.
3. Dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej, linie kablowe 20 kV, 15 kV i 0,4 kV należy prowadzić w liniach rozgraniczających projektowanych i istniejących dróg oraz w ciągach pieszych.
4. Dopuszcza się kablowanie istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych wskazanych na rysunku planu.
5. Pod stacje transformatorowe należy wydzielić działki o wymiarach co najmniej 3x3 m, przylegające do drogi, z zapewnionym dojazdem do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5m. Szczegółowe rozwiązania techniczne dotyczące typu i mocy stacji transformatorowych, zakresu ich wyposażenia, mocy transformatora należy uściślić z zarządcą sieci na etapie uzyskiwania warunków przyłączenia i projektowania.
6. Należy przewidzieć oświetlenie zewnętrzne dróg publicznych, ciągów pieszych w systemie kablowym.

#### § 16

1. W liniach rozgraniczających drogi publiczne oraz wewnętrzne dopuszcza się budowę chodników oraz urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego i urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej.
2. Wyznacza się tereny układu komunikacyjnego, na który składają się obszary o symbolach:
  - 1) **KD1** – tereny dróg publicznych dojazdowych, w liniach rozgraniczających przedstawionych na rysunku planu, ustala się szerokość jezdni na minimum 7 m, dopuszcza się budowę jednostronnych chodników oraz technicznych urządzeń towarzyszących,
  - 2) **KD2** – tereny dróg publicznych dojazdowych, projektowanych, szerokości 25 m w liniach rozgraniczających przedstawionych na rysunku planu, ustala się szerokość jezdni na minimum 7 m, dopuszcza się budowę jednostronnych chodników oraz technicznych urządzeń towarzyszących,
  - 3) **KX** – tereny ciągów pieszych – w liniach rozgraniczających przedstawionych na rysunku planu, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, dopuszcza się utwardzenie.
3. Ustala się obowiązek parkowania pojazdów w obrębie własnej nieruchomości, dopuszcza się urządzenie parkingów dla samochodów osobowych w liniach rozgraniczających dróg za zgodą zarządcy drogi.

#### § 17

1. Odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach na każdej posesji w sposób selektywny zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Gospodarowanie odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 18

Sieć telekomunikacyjną – linie kablowe - należy prowadzić wzdłuż ciągów komunikacji kołowej i pieszej.

#### § 19

1. Dostawę wody należy prowadzić z istniejącego systemu wodociągu grupowego Maczków-Urad.
2. Projektuje się budowę sieci wodociągowej o średnicach Ø160, Ø125, Ø110 oznaczonej na planie odpowiednio W-1, W-2 oraz W-3 do W-6.
3. Na sieciach wodociągowych należy zamontować hydranty przeciwpożarowe, nadziemne o średnicy Ø80mm.
4. Dopuszcza się możliwości zmiany średnic sieci wodociągowej w następnych etapach projektowania, po uzyskaniu akceptacji Burmistrza Cybinki.
5. Dla zapewnienia wymaganej ilości wody na cele bytowo-produkcyjne oraz do celów przeciwpożarowych dopuszcza się budowę na terenie własnych nieruchomości:
  - 1) indywidualnych ujęć wody,
  - 2) zbiorników wody na cele przeciwpożarowe,
  - 3) na wybranych działkach zbiorników wyrównawczych, zapewniających dostawę odpowiedniej ilości wody w maksymalnej godzinie rozbioru.

#### § 20

1. Ustala się odprowadzenie ścieków poprzez projektowany system kanalizacji do planowej grupowej oczyszczalni ścieków dla miejscowości Urad i Maczków.
2. System kanalizacyjny należy rozwiązać jako grawitacyjno-ciśnieniowy składający się z:
  - 1) kanałów grawitacyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KS i numerami 1, 1.1, 2, 2.1 oraz 3, 3.1 i 3.2,
  - 2) przepompowni ścieków oznaczonej na rysunku planu symbolem PS-1,
  - 3) rurociągu tłoczego oznaczonego na rysunku planu RT-1.

3. Dopuszcza się możliwość zmiany tras i zagłębień sieci kanalizacyjnych oraz lokalizacji przepompowni ścieków w następnych etapach projektowania, po uzyskaniu akceptacji Burmistrza Cybinki.
4. Do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej, ścieki należy gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych skąd będą wywożone taborem asenizacyjnym do oczyszczalni ścieków wskazanej przez właściwy organ gminy.

#### **§ 21**

1. Dostawę gazu należy prowadzić z istniejącej sieci gazowej wysokiego ciśnienia zlokalizowanej poza obszarem opracowania.
2. Warunki dostawy gazu ustali wybrany zarządca sieci gazowej.

#### **§ 22**

Zakazuje się stosowania jako źródła energii paliw i urządzeń do ich spalania, które nie spełniają wymogów prawa o ochronie środowiska naturalnego.

### **Rozdział 9**

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu

#### **§ 23**

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 niezbędną 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

#### **§ 24**

Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla gruntów będących własnością komunalną i planowanych do przejęcia na cele publiczne oraz związane z wykonywaniem zadań własnych samorządu lokalnego stawka wynosi 0%.

### **DZIAŁ III**

### **Przepisy końcowe**

#### **§ 25**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Cybinki.

#### **§ 26**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

PRZEWODNICZĄCY  
RĄDY MIEJSKIEJ  
*Sławomir Kulczyński*