



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

---

Gorzów Wielkopolski, dnia 1 października 2021 r.

Poz. 2007

### UCHWAŁA NR XXXIII.233.2021 RADY MIEJSKIEJ W GUBINIE

z dnia 24 września 2021 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Gubina, obejmującego tereny położone w rejonie ulicy Przemysłowej**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), oraz uchwały nr V.43.2019 Rady Miejskiej w Gubinie z dnia 22 marca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Gubina, obejmującego tereny położone w rejonie ulicy Przemysłowej, zmienionej uchwałą nr XIX.140.2020 Rady Miejskiej w Gubinie z dnia 25 czerwca 2020 roku, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gubin uchwalonego uchwałą nr XIV.98.2019 Rady Miejskiej w Gubinie z dnia 20 grudnia 2019 r., uchwala się co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Gubina, obejmującego tereny położone w rejonie ulicy Przemysłowej.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1: 1000.

3. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1.

4. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowi załącznik nr 3.

6. Zbiór danych przestrzennych, stanowi załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1, ust.1;
- 2) rysunku – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć lico ściany budynku, rzutu dachu wiaty i zadaszeń, dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie o 2m przez

elementy budynku takie jak: balkony, ryzality i wykusze oraz warstwy ocieplające, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, jak schody, pochylnie, tarasy, zadaszenia wejść; linia nie dotyczy naziemnych urządzeń i obiektów towarzyszących, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) przeznaczenie podstawowe - jest to część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi; w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, wszystkie wymienione kategorie mogą wystąpić łącznie lub odrębnie w granicach poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 6) przeznaczenie uzupełniające - rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 7) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej i technologicznej, w tym wagi, dojazdy i dojścia, miejsca postojowe, małą architekturę oraz inne obiekty, ochrony, portierni, wiatrołapy i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu terenu;
- 8) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza (w tym uciążliwe zapachy) oraz zanieczyszczenia odpadami - przekraczające obowiązujące wielkości normowe oraz ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;
- 9) usługach - należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe, w tym usługi publiczne, służące działalności m.in. z zakresu: handlu, gastronomii, turystyki, kształcenia, kultury, rozrywki, opieki, zdrowia, sportu, finansów, administracji, bezpieczeństwa publicznego, usług rzemieślniczych, z wykluczeniem: działalności związanej ze sprzedażą paliw oraz pojazdów mechanicznych, napraw samochodów i motocykli, obsługą komunikacji i transportu, obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (jak przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;
- 10) produkcji - należy przez to rozumieć tereny na których ustala się lokalizację obiektów i urządzeń produkcji przemysłowej, transportu i logistyki, składów i magazynów z zakazem lokalizacji urządzeń obsługi komunikacji i stacji paliw;
- 11) ścianie frontowej lub elewacji frontowej – należy przez to rozumieć ścianę lub elewację od strony drogi;
- 12) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°;
- 13) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami, przetworniki energii słonecznej wytwarzające energię elektryczną i ciepłą na potrzeby własne;
- 14) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) symbole literowe przeznaczenia terenów.

§ 4. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
  - a) przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- b) przeznaczenie uzupełniające: usługi ogólnomiejskie, w proporcjach indywidualnie określanych, do jednorodnej funkcji mieszkaniowej albo do 30% funkcji usługowej;
- 2) **P** – tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;
  - a) przeznaczenie podstawowe zabudowa produkcyjna, składy i magazyny,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: parkingi, zieleń wraz z lokalizacją urządzeń i obiektów towarzyszących;
- 3) **KD** – tereny dróg publicznych.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i kształtowania krajobrazu**

§ 5. 1. Na terenach objętych niniejszym planem:

- 1) ustala się:
    - a) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
    - b) stosowanie pokryć dachowych: z dachówki, blachy, papy w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub czerni, przy dachach płaskich dopuszcza się dachy zielone oraz membrany;
  - 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, szczególnie kontenerów, przyczep, kiosków, blaszanych garaży, z zastrzeżeniem ustaleń dla poszczególnych terenów,
  - 3) dopuszcza się:
    - a) lokalizację obiektów tymczasowych sytuowanych wyłącznie na czas budowy,
    - b) sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy nieruchomości oraz w odległości 1,5 m - 3,0 m z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych w planie oraz z zachowaniem przepisów odrębnych,
    - c) dla istniejących obiektów i budynków: zachowanie istniejących parametrów, remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę do parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych.
2. Wymagania geometrii dachu nie dotyczą połączeń dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami do budynków, werandami i ogrodami zimowymi.
3. Wymagania dotyczące intensywności zabudowy, powierzchni terenów biologicznie czynnych oraz powierzchni zabudowy nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi.
4. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych i czasowych obiektów o wysokości równej lub większej niż 50m nad poziom terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 6. 1. W zakresie ochrony przed hałasem, wyznaczone w planie tereny MN,U – kwalifikuje się jako: tereny mieszkaniowo - usługowe - z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

2. W przypadku usytuowania budynku mieszkalnego w obszarze występowania przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań inwestor budynku zobowiązany jest stosować skuteczne zabezpieczenia.

3. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony środowiska obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zagospodarowanie zielenią lub teren biologicznie czynny;
- 2) tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie właściciela nieruchomości;
- 3) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz przepisach prawa miejscowego;
- 4) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;

- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odnośnie ogrzewania budynków: elektryczne, z indywidualnych źródeł grzewczych, z zastosowaniem paliw gazowych, płynnych lub stałych, charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji, z wykorzystaniem urządzeń o wysokim wskaźniku sprawności oraz istniejących i planowanych sieci ciepłowniczych położonych poza granicami planu a także z wykorzystaniem alternatywnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 7) zakazuje się:
- a) lokalizowania stacji demontażu, zakładów przetwarzania zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, składowiska odpadów, z wyjątkiem odpadów powstających podczas produkcji na terenach o funkcji produkcyjnej,
  - b) zbierania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - c) odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do wód i gruntu,
  - d) lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej, o których mowa w Prawie ochrony środowiska,
  - e) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na zdrowie i życie ludzi oraz środowiska naturalnego.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 7. 1. Osoby, które w trakcie prowadzenia robót budowlanych na obszarze objętym planem odkryją przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, są zobowiązane postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem.

3. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony krajobrazu kulturowego z uwagi na brak elementów podlegających ochronie.

## **Rozdział 6.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 8. 1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się tereny ciągów komunikacji: drogowej oznaczonych na rysunku symbolem KD.

2. Na terenach przestrzeni publicznych, ustala się

- 1) zapewnienie ogólnodostępności;
- 2) likwidację barier architektonicznych i technicznych oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;
- 3) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających korzystnie z tych terenów przez pieszych i rowerzystów.

3. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 9. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, ustala się:

- 1) formę zabudowy – budynki jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej albo szeregowej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 4,0m do 24,2m od linii rozgraniczenia terenów komunikacji drogowej oraz 3,0 m od terenów oznaczonych symbolem „P”;



- 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,6;
- 4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 6m-36m, obiektów towarzyszących 3m-30m;
- 7) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 11m, obiektów towarzyszących do 7m;
- 8) ilość kondygnacji naziemnych: od 1 do 3, obiekty towarzyszące - jednokondygnacyjne;
- 9) dla budynków mieszkalnych i obiektów towarzyszących: dachy dwu- lub wielospadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20°-45°, dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe;
- 10) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce budowlanej, wliczając garaż, w przypadku lokalizacji usług nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych albo poprzez dojścia lub dojazdy;

2. dopuszcza się:

- 1) zmianę gabarytów budynków istniejących ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 1 pkt 1-9;
- 2) budowę kondygnacji podziemnych.

**§ 10. 1.** Na terenach oznaczonym na rysunku symbolem **P** – tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – ustala się:

- 1) formę zabudowy, jako budynki produkcyjne w zabudowie wolnostojącej lub zwartej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości 4,0m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz 3,0 m od terenów oznaczonych symbolem „MNU”;
- 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 2,0;
- 4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 80% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków produkcyjnych 6,0m-350,0m, obiektów towarzyszących 3m-100m;
- 7) maksymalną wysokość: budynków produkcyjnych składów i magazynów do 20m, obiektów towarzyszących do 15m;
- 8) ilość kondygnacji naziemnych budynków: od 1 do 2;
- 9) dachy płaskie, jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 30°;
- 10) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych w zabudowie produkcyjnej;
- 11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych albo poprzez dojścia lub dojazdy;

2. dopuszcza się:

- 1) odstępstwo od linii zabudowy określonych w ust. 1 pkt. 2 w przypadku: realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, technologicznej, w tym wag i ochrony, portierni, wiatrołapów, ganków na granicy działki bądź min. 1,5m od granicy działki;
- 2) budowę kondygnacji podziemnych.

**§ 11.** Na terenach komunikacji drogowej oznaczonych na rysunku planu **KD** – tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej:

1. ustala się szerokości istniejących pasów drogowych zgodnie z rysunkiem planu, szerokości planowanych pasów drogowych zgodnie z przepisami odrębnymi i wymiarowaniem oznaczonym na rysunku planu KDD od 11,4m do 15,0m;

2. dopuszcza się:

- 1) budowę elementów technicznego wyposażenia drogi;
- 2) ścieżek rowerowych;
- 3) lokalizowanie infrastruktury technicznej i zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 8.**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

**§ 12.** Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - z uwagi na brak takich terenów w obszarze objętym planem.

#### **Rozdział 9.**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 13.** 1. Na terenach objętym niniejszym planem dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej 800 m<sup>2</sup>;
  - b) dla zabudowy bliźniaczej 400 m<sup>2</sup>;
  - c) dla zabudowy szeregowej 200 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalne fronty nowo wydzielanych działek budowlanych 10 m,
- 3) granice działek należy ustalać prostopadle do dróg, z tolerancją 20°

2. Na terenach objętym niniejszym planem dla zabudowy produkcyjnej ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki 500 m<sup>2</sup>,
- b) minimalne fronty nowo wydzielanych działek budowlanych 10 m,
- c) granice działek należy ustalać prostopadle do dróg, z tolerancją 20°.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach, niż w ust. 1 i 2, pod realizację: dojeżdż, dojazdów i obiektów infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

4. Na terenach objętym niniejszym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

#### **Rozdział 10.**

**Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 14.** 1. Ustala się zachowanie stref technicznych od doziemnych sieci infrastruktury technicznej o szerokościach min. 3,0m, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach których:

- 1) zakazuje się:
  - a) lokalizacji obiektów kubaturowych nie związanych z obsługą sieci,
  - b) obiektów i urządzeń wymagających fundamentowania,
  - c) realizacji nasadzeń trwałych;
- 2) zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się realizację:

- a) budowy, przebudowy lub remontu istniejących obiektów,
- b) komunikacji i infrastruktury technicznej,
- c) miejsc parkingowych,
- d) zieleni niskiej.

2. W przypadku kolizji planowanych obiektów z sieciami, sieci należy przebudować.

### **Rozdział 11.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 15.** 1. Ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) utrzymanie powiązań komunikacyjnych istniejących dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD z układem znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem;
- 2) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:
  - a) tereny publicznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD,
  - b) dojścia i dojazdy nie wyznaczone na rysunku planu;
- 3) budowę miejsc parkingowych w strefie zamieszkania i w strefie ruchu, jeżeli takie strefy zostaną wyznaczone na terenie objętym planem oraz wzdłuż pasa jezdni w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD- w ilości odpowiedniej do potrzeb, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

2. Ustala się, przy modernizacji istniejących i projektowaniu nowych dróg, uwzględnienie, w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczenia:

- 1) utworzenie pasa zieleni towarzyszącej pomiędzy chodnikiem a jezdnią w postaci szpaleru drzew lub krzewów;
- 2) tworzenie lub rezerwowanie terenu wzdłuż dróg pod lokalizację ścieżek rowerowych.

3. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:

- 1) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych:
  - a) w ramach budowanych parkingów na terenach innych niż drogi publiczne w liczbie minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca powstaje powyżej 10 stanowisk postojowych,
  - b) na terenach dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych wskaźnika ilości miejsc postojowych dla terenów, dla których został określony.

4. Drogi publiczne KD ustala się jako drogi pożarowe do terenów zabudowy.

**§ 16.** 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów:

- 1) infrastrukturę techniczną należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych KD zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na pozostałych terenach nie wymienionych w pkt 1, w przypadku braku możliwości ich innego prowadzenia, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
- 3) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.

2. Odnośnie dostaw wody dla odbiorców i do celów przeciwpożarowych:

- 1) ustala się dostawy wody z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) rozbudowę, modernizację istniejących sieci na terenach zainwestowanych,

- b) budowę podziemnych lub naziemnych zbiorników na wodę do celów przeciwpożarowych oraz zbiorników dwu funkcyjnych do celów retencyjnych i przeciwpożarowych,
- c) budowę indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Odnośnie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:

1) ustala się:

- a) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji,
- b) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed wprowadzeniem do kanalizacji, w oczyszczalniach zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych komunalnych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Odnośnie wód opadowych i roztopowych

1) ustala się:

- a) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem ich do odbiornika,
- b) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi,
- c) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią na terenie własnym inwestora,
- d) odprowadzenie wód na teren własny inwestora, do istniejących cieków wodnych lub do kanalizacji deszczowej – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się budowę zbiorników na wody opadowe oraz zbiorników dwu funkcyjnych - retencyjno-przeciwpożarowych.

5. Odnośnie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie odbiorców oraz oświetlenie dróg z kablowej sieci elektroenergetycznej, wyprowadzonej ze stacji transformatorowych,
- 2) zasilanie projektowanych obiektów z istniejącej elektroenergetycznej infrastruktury technicznej oraz poprzez budowę kubaturowych stacji transformatorowych na terenach oznaczonych symbolem P lub na terenach ogólnodostępnych, z zachowaniem dojazdu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Odnośnie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawy gazu dla odbiorców z sieci gazowej, dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych.

7. Odnośnie ogrzewania ustala się stosowanie, do indywidualnych celów grzewczych, paliw: płynnych, gazowych, stałych o niskim zasiarczeniu, odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

8. Odnośnie odpadów, ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Dopuszcza się budowę innych sieci w szczególności sieci szerokopasmowych i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami ustalonymi w ust.1.

## **Rozdział 12.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 17.** Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **Rozdział 13. Stawki procentowe**

**§ 18.** Na podstawie art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

### **Rozdział 14. Przepisy końcowe**

**§ 19.** W zakresie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr XLIII/408/2006 Rady Miejskiej w Gubinie z dnia 26.05.2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Cmentarnej i Żołnierskiej, miasta Gubin (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 48, poz. 1096 z dnia 7 lipca 2006 r.).

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Wojciech Sendera**



Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr XXXIII.233.2021  
Rady Miejskiej w Gubinie  
z dnia 24 września 2021 r.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GUBINA OBEJMUJĄCY TERENY POŁOŻONE W REJONIE ULICY PRZEMYSŁOWEJ

skala 1:1000

0 50 100 150 200 m

## OZNACZENIA

- granice opracowania planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

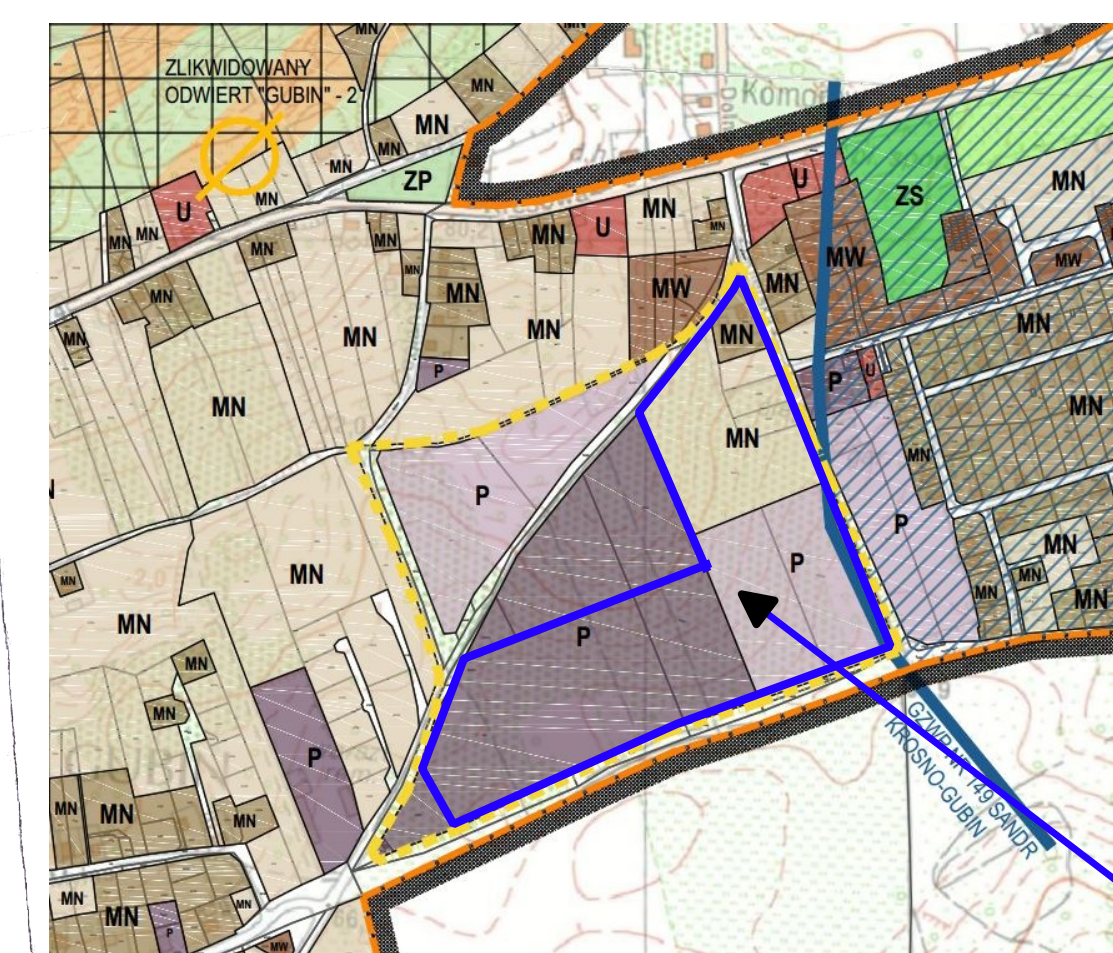
## LINIE ZABUDOWY

- nieprzekraczalne linie zabudowy

## PRZEZNACZENIE TERNÓW

- MNU tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- P tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów
- KD tereny dróg publicznych

## WYRYS ZE STUDIUM



obszar objęty projektem  
planu miejscowego

Studium zatwierdzone Uchwałą nr XIV.98.2019  
Rady Miejskiej w Gubinie z dnia 20 grudnia 2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIII.233.2021

Rady Miejskiej w Gubinie

z dnia 24 września 2021 r.

### ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Gubina, złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Gubina, obejmującego tereny położone w rejonie ulicy Przemysłowej, o których mowa w art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.).

Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Gubina, obejmującego tereny położone w rejonie ulicy Przemysłowej, sporządzany na podstawie uchwały Nr V.43.2019 Rady Miejskiej w Gubinie z dnia 22 marca 2019 roku, zmienionej uchwałą Nr XIX.140.2020 Rady Miejskiej w Gubinie z dnia 25 czerwca 2020 roku w zakresie zmiany załącznika graficznego, wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 07 czerwca 2021 r. do 28 czerwca 2021 r. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 8 ustawy, termin składania uwag upłynął w dniu 12 lipca 2021 r. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Gubina, obejmującego tereny położone w rejonie ulicy Przemysłowej, wniesiono jedną uwagę, która nie została uwzględniona przez Burmistrza Gubina (NWZ.6721.4.2020.W rozstrzygnięcie z dnia 03-08-2021) w związku z czym Rada Miejska w Gubinie podejmuje rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionej uwagi.

#### Data wpływu uwagi:

pismo z dnia 09.07.2021 r.,

#### Zgłaszający uwagę:

Bożena i Michał Ruszczak, 66-620 Gubin, ul. Żołnierska 6

#### Uwagi wnioskodawcy nie uwzględnione przez Burmistrza Gubina:

1. Zgłaszający nie zgadzają na wyznaczoną w planie strefę przemysłową, której granice sięgają do terenów zabudowy mieszkaniowej będącej ich własnością. Wg umowy, sprzedaży części działki dla firmy Tekra na sprzedanym terenie miały powstać parkingi i strefa zielona.
2. Zgłaszający uwagi nie wyrażają zgody na lokalizację hali przemysłowej na terenie odsprzedanym firmie Tekra.
3. Zgłaszający uwagi wnoszą o podjęcie działań, które spowodują wyciszenia hałasów generowanych z działalności przemysłowej firm: Tekra i Ferpo.
4. Zgłaszający uwagi wnoszą o podjęcie działań, które spowodują zmianę organizacji ruchu ciężarowego transportu samochodowego obsługującego firmy: Tekra i Ferpo

#### **Rozstrzygnięcie powyższych uwag – uwagi nie uwzględnione**

### Uzasadnienie

Rada Miejska uznała za zasadne sporządzić projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Gubina, obejmującego tereny położone w rejonie ulicy Przemysłowej, na podstawie uchwały Nr V.43.2019 Rady Miejskiej w Gubinie z dnia 22 marca 2019 roku, zmienionej uchwałą Nr XIX.140.2020 Rady Miejskiej w Gubinie z dnia 25 czerwca 2020 roku w zakresie zmiany załącznika graficznego, wyznaczając Burmistrza do jej wykonania. Burmistrz opracował projekt planu, który określa przeznaczenie terenów zgodnie z obowiązującym studium, w którym „sporny teren” jest oznaczony symbolem P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z towarzyszącymi usługami. Realizacja założeń miejscowego planu nie może naruszyć ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gubina co jest zgodne z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, który po nowelizacji brzmi: „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium...”.

Rozstrzygając uwagi nr 1 i 2 stwierdzono, że umowa sprzedaży pomiędzy stronami i ustalenia przyszłego zagospodarowania terenu, nie może ograniczać władztwa planistycznego gminy, które zgodnie z obowiązującymi przepisami stanowi uprawnienie do legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Należy jednak mieć na uwadze, że nie jest to jednak władztwo absolutne i nieograniczone, ponieważ wykonująca je rada miasta ma obowiązek: działać w granicach prawa, kierować się interesem publicznym i wyważać interesy publiczne z interesami prywatnymi oraz uwzględniać aspekt racjonalnego działania i proporcjonalności ingerencji w sferę wykonywania prawa własności, dlatego ww. uwagi zostały odrzucone przez radę miejską.

Uwagi nr 3 i 4 dotyczą hałasu wywoływanego działalnością produkcyjną oraz organizacji ruchu ciężarowego transportu samochodowego istniejących firm: Tekra i Ferpo. W §6.1. uchwały w zakresie ochrony przed hałasem, wyznaczone w planie tereny MN,U kwalifikuje się jako: tereny mieszkaniowo – usługowe z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych. Przepisem odrębnym jest Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 poz. 112), które określa zróżnicowane dopuszczalne poziomy hałasu określone wskaźnikami hałasu LDWN, LN, LAeq D i LAeq N dla następujących rodzajów terenów przeznaczonych: pod zabudowę mieszkaniową, pod szpitale i domy opieki społecznej, pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, na cele uzdrowiskowe, na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, na cele mieszkaniowo-usługowe. W ww. rozporządzeniu wskaźniki hałasu określono wyłącznie dla ww. terenów wymagających ochrony przed hałasem. W przepisach prawa nie określono poziomu hałasu dla i od zabudowy przemysłowej. W celu ochrony terenów sąsiednich od ewentualnej uciążliwości zabudowy przemysłowej w §6 ust. 3 pkt 4 uchwały ustalono iż „działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny”. Biorąc pod uwagę art. 144 kodeksu cywilnego, który określa, że właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych uznano że działalność przemysłowa i obsługa transportowa tej działalności nie powinna stanowić uciążliwość dla funkcji mieszkaniowej terenów sąsiednich ale wymaga to działań ze strony przedsiębiorców. W związku z powyższym uwagi nr 3 i 4 dotyczące hałasu wywoływanego działalnością produkcyjną oraz organizacji ruchu ciężarowego transportu samochodowego istniejących firm: Tekra i Ferpo uznano jako bezprzedmiotowe w przeprowadzanej procedurze planistycznej i tym samym podlegają odrzuceniu.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIII.233.2021

Rady Miejskiej w Gubinie

z dnia 24 września 2021 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE**

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) oraz art. 216, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych* (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 305 ze zm.) Rada Miejska w Gubinie, rozstrzyga, co następuje:

Stwierdza się, iż inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Gubina, obejmującego tereny położone w rejonie ulicy Przemysłowej, nie występują.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIII.233.2021

Rady Miejskiej w Gubinie

z dnia 24 września 2021 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**