

UCHWAŁA NR XXXVII/465/2009

RADY MIEJSKIEJ W GUBINIE

z dnia 27 listopada 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części „Starego Miasta” miasta Gubin

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 - jednolity tekst z późn. zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XVII/208/2008 Rady Miejskiej w Gubinie z dnia 27 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do opracowania planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego zachodniej części „Starego Miasta” miasta Gubin uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części „Starego Miasta” miasta Gubin, obejmujący obszar ograniczony ulicami: 3-go Maja, Westerplatte, Kinową, Basztową, Słowackiego, Generała Dąbrowskiego i rzeką Lubszą.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gubin, z oznaczeniem granic obszaru objętego planem, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2.
- 3) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;

3. Niniejsza uchwała jest zgodna z ustaleniami przyjętymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gubin uchwałą nr LV/294/98 Rady Miejskiej w Gubinie z dnia 18 czerwca 1998 r.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:-

- 1) dominancie architektonicznej - należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, która wymaga indywidualnego rozwiązania architektonicznego, w tym akcentu koncentrującego uwagę obserwatora ze względu na swoją wyróżniającą formę lub dominującą w bezpośrednim otoczeniu wysokość;
- 2) funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, przez co należy rozumieć iż obejmuje ono więcej niż 50% powierzchni każdej działki lub więcej niż 50% powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i planowanych do realizacji w ramach danego obszaru, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, w sposób określony ustaleniami planu;
- 3) funkcji uzupełniającej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które nie koliduje z funkcją podstawową terenu oraz stanowi jego uzupełnienie oraz wzbogacenie w sposób i na warunkach określonych ustaleniami planu;

- 4) obowiązującej, nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, pokrywające się z liniami rozgraniczającymi teren lub cofnięte do wnętrza terenu, wzdłuż których są już zlokalizowane lub odpowiednio nakazuje się lub dopuszcza lokalizację zewnętrznych elewacji budynków, najbliżej usytuowanych w stosunku do ulicy, innej jednostki bilansowej planu lub ściany sąsiedniego budynku, z wyłączeniem schodów i ramp wejściowych, werand i podcieni, a także wykuszy, balkonów, loggi, ryzalitów, gzymsów wystających poza obrys budynku, którego linia dotyczy, zgodnie jednak z warunkami technicznymi;
- 5) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Śródmieścia miasta Gubin, o którym mowa w § 1 ust. 1;
- 6) rysunku planu - należy przez to rozumieć integralną część niniejszej uchwały, stanowiącą załącznik graficzny w skali 1:1000;
- 7) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Gubinie, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części „Starego Miasta” miasta Gubin;
- 8) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, zm. Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413).

§ 3. 1. Przedmiotem planu jest rozwiązanie układu funkcjonalno - przestrzennego, dla terenu objętego postanowieniami niniejszej uchwały, w tym przeznaczenie terenu pod funkcje:

- 1) usługowe;
- 2) handlowe;
- 3) administracyjne;
- 4) turystyczne;
- 5) mieszkaniowe;
- 6) zieleni;
- 7) komunikacji pieszej;
- 8) komunikacji rowerowej;
- 9) komunikacji kołowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, z wyłączeniem stacji paliw.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią obowiązujące jego ustalenia:

- 1) granica zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Gubin, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 62, stanowiąca jednocześnie granicę opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) oś widokowa;

- 6) orientacyjny przebieg ciągu pieszego, pieszo - jeźdźnego;
- 7) elewacja do specjalnego rozwiązania;
- 8) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 9) obiekty wpisane do ewidencji zabytków;
- 10) ilość kondygnacji w pierzei;
- 11) przejście bramowe;
- 12) dominanta architektoniczna;
- 13) elementy małej architektury, w tym kultu religijnego;
- 14) symbol, wskazujący na funkcję terenów :
 - a) istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – „MW 1”;
 - b) projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – „MW 2”;
 - c) istniejącej zabudowy willowej – „MI 1”;
 - d) istniejącej zabudowy usługowo – mieszkaniowej – „U/MW 1”;
 - e) projektowanej zabudowy usługowo – mieszkaniowej – „U/MW 2”;
 - f) związanych z obsługą cieków wodnych – „W”;
 - g) zieleni parkowej – „ZP 1”, „ZP 2”, „ZP 3”, „ZP 4”;
 - h) dróg zbiorczych – „KZ”;
 - i) dróg dojazdowych – „KD 1”, „KD 2”;
 - j) ciągów komunikacji pieszej – „KX 1”, „KX 2”;
 - k) parkingów z zielenią towarzyszącą – „KS/ZP1”.

3. Pozostałe, nie wymienione w ust. 2 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

DZIAŁ II.

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów

§ 4. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami:

1. „MW 1” - tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla których:

- 1) ustala się realizację obiektów o funkcji podstawowej mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się, w ramach funkcji uzupełniającej realizację obiektów:
 - a) usługowych, w tym handlu,

- b) administracji,
- c) obsługi turystyki,
- d) rzemieślniczych,
- e) małej architektury,
- f) infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się realizację, we wnętrzach kwartałów:

- a) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej,
- b) zieleni,
- c) przestrzeni ogólnodostępnych,
- d) ciągów komunikacji pieszej i rowerowej;

4) zakazuje się realizacji obiektów o funkcji:

- a) produkcyjnej,
- b) przemysłowej,
- c) magazynów, składów i baz dla obsługi przemysłu,
- d) obsługi komunikacji, w tym stacji paliw;

5) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i o małej trwałości technicznej.

2. „**MW 2**” - tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla których:

1) obowiązują ustalenia zawarte w ust. 1;

2) dopuszcza się:

- a) w ramach całej jednostki planu, zmianę funkcji na zgodną z ustaleniami planu, przyjętymi dla jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem „**ZP 2**”,
- b) zmianę funkcji podstawowej jednostki planu z mieszkaniowej wielorodzinnej na funkcję usługową, przy uwzględnieniu ustaleń zawartych w ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały.

3. „**MI 1**” – tereny istniejącej zabudowy willowej, dla których:

1) ustala się realizację obiektów o funkcji podstawowej mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się realizację, we wnętrzach kwartałów:

- a) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej,
- b) zieleni;

3) dopuszcza się zmianę przebiegu linii rozgraniczających jednostkę bilansową, dla polepszenia parametrów technicznych drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem „**KZ**”.

4) zakazuje się realizacji obiektów o funkcji:

- a) handlu,
- b) produkcyjnej,
- c) przemysłowej,
- d) magazynów, składów i baz dla obsługi przemysłu,
- e) obsługi komunikacji, w tym stacji paliw;

5) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i o małej trwałości technicznej.

4. „U/MW 1” – tereny istniejącej zabudowy usługowo – mieszkaniowej, dla których:

- 1) ustala się realizację obiektów o funkcji podstawowej usługowo - mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów o funkcji:
 - a) usługowej, w ramach całej jednostki planu, w tym handlu, o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
 - b) mieszkaniowej, w ramach całej jednostki planu,
 - c) administracyjnej,
 - d) obsługi turystyki,
 - e) rzemieślniczej,
 - f) małej architektury,
 - g) infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się realizację, we wnętrzach kwartałów:
 - a) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej oraz dla obsługi funkcji mieszkaniowej,
 - b) zieleni,
 - c) przestrzeni ogólnodostępnych,
 - d) ciągów komunikacji pieszej i rowerowej.
- 4) zakazuje się realizacji obiektów o funkcji:
 - a) produkcyjnej,
 - b) przemysłowej,
 - c) magazynów, składów i baz dla obsługi przemysłu,
 - d) obsługi komunikacji, w tym stacji paliw;

5) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i o małej trwałości technicznej.

5. „U/MW 2” – tereny projektowanej zabudowy usługowo – mieszkaniowej, dla których:

- 1) obowiązującymi są ustalenia zawarte w ust. 4;
- 2) dopuszcza się:

a) realizację parkingu wielopoziomowego, w ramach całej jednostki planu, na zasadach określonych w ust. 11 pkt 2 i pkt 3, § 10 oraz zgodnie z ustaleniami przyjętymi na rysunku planu w odniesieniu do gabarytów obiektu,

b) zmianę przebiegu linii rozgraniczających jednostkę bilansową, dla polepszenia parametrów technicznych:

- drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem „KZ” oraz
- ciągu komunikacji pieszo – jezdnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem „KX 2”.

6. „W” – tereny związane z obsługą cieków wodnych, dla których:

1) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń:

- a) związanych z obsługą cieków wodnych,
- b) infrastruktury technicznej;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i o małej trwałości technicznej.

7. „ZP 1”, „ZP 2”, „ZP 3” i „ZP 4” – tereny zieleni parkowej, dla których:

1) ustala się funkcję podstawową – tereny zieleni parkowej;

2) dopuszcza się, w ramach funkcji uzupełniającej, realizację obiektów o funkcji:

- a) małej architektury,
- b) obiektów i urządzeń związanych z rekreacją z wyłączeniem obiektów i urządzeń sportu,
- c) utwardzonych ciągów komunikacji pieszej, pieszo - jezdnej i rowerowej,
- d) infrastruktury technicznej, dla obsługi terenu objętego ustaleniami niniejszego planu;

3) dopuszcza się zmianę przebiegu linii rozgraniczających jednostkę bilansową, dla polepszenia parametrów technicznych drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem „KZ”.

4) w ramach jednostki, oznaczonej na rysunku planu symbolem „ZP 2” dopuszcza się realizację:

- a) placu publicznego wraz z posadzką do specjalnego rozwiązania,
- b) dominant architektonicznych,
- c) elementów małej architektury,
- d) ciągów komunikacji pieszej;

5) w ramach jednostki, oznaczonej na rysunku planu symbolem „ZP 3” dopuszcza się realizację:

- obiektu małej architektury, w tym kultu religijnego;

6) w ramach jednostki, oznaczonej na rysunku planu symbolem „ZP 4” dopuszcza się realizację:

- miejsc postojowych dla samochodów osobowych, na zasadach funkcji uzupełniającej;

7) zakazuje się realizacji obiektów:

- tymczasowych i o małej trwałości technicznej.

8. „KZ” - teren drogi zbiorczej, dla której:

- 1) ustala się realizację:
 - głównego zaopatrzenia i wjazdów do przylegających kwartałów zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ciągów komunikacji pieszej i rowerowej,
 - c) obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się realizacji:
 - obiektów tymczasowych i o małej trwałości technicznej.

9. „KD 1” „KD 2” - tereny drogi dojazdowej, dla których:

- 1) ustala się realizację:
 - a) wjazdów do przylegających kwartałów zabudowy,
 - b) ciągów komunikacji pieszej i rowerowej;
- 2) dopuszcza się realizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) infrastruktury technicznej,
 - c) w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „KD1” miejsc postojowych dla samochodów osobowych, dla obsługi terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie,
 - d) w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „KD 2”, funkcji i ustaleń planu przyjętych dla terenów oznaczonych symbolem „KX 1”, pod warunkiem poszanowania i zachowania w przestrzeni granic pierwotnych jednostek planu, dotyczy to również rodzaju zastosowanej nawierzchni;
- 3) zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych i o małej trwałości technicznej.

10. „KX 1” „KX 2” – tereny ciągów komunikacji pieszej, w granicach których:

- 1) dopuszcza się realizację obiektów:
 - a) małej architektury,
 - b) infrastruktury technicznej,
 - c) obsługi dla przestrzeni publicznych;
- 2) w odniesieniu do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „KX 2” dopuszcza się realizację ciągu o charakterze pieszo – jezdni, umożliwiającego obsługę komunikacyjną bezpośrednio przylegających kwartałów zabudowy;
- 3) zakazuje się realizacji:
 - a) parkingów dla obsługi komunikacji samochodowej,

- b) wjazdów, dla obsługi inwestycji realizowanych na terenie nieruchomości sąsiednich w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „KX 1”,
- c) obiektów tymczasowych i o małej trwałości technicznej.

11. „KS/ZP 1” - teren parkingu z zielenią towarzyszącą, dla którego:

1) ustala się realizację:

- parkingu naziemnego, utwardzonego dla samochodów osobowych i autobusów wraz z systemem komunikacji wewnętrznej i zielenią urządzoną, stanowiącego obsługę komunikacyjną dla zespołu zabudowy usługowo - mieszkalnej, zlokalizowanej w sąsiedztwie, w tym też objętego ustaleniami niniejszego planu;

2) dopuszcza się realizację obiektów:

- a) parkingu wielopoziomowego, w ramach całej jednostki planu, na zasadach określonych w § 10 oraz zgodnie z ustaleniami przyjętymi na rysunku planu w odniesieniu do gabarytów obiektu,
- b) infrastruktury technicznej, dla obsługi inwestycji realizowanych na terenie objętym ustaleniami planu;

3) zakazuje się realizacji obiektów:

- a) o funkcji obsługi komunikacji, innej niż ustalona w pkt 1 i pkt 2, w tym stacji paliw,
- b) tymczasowych o małej trwałości technicznej.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. Ustala się podział obszaru objętego planem na jednostki funkcjonalne, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) dla jednostek, oznaczonych na rysunku planu symbolami „MW 1” i „MW 2”:

- a) dojazd do nieruchomości położonych w jednostkach z drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem „KZ” ,
- b) elewacje zachodnie jednostek, przylegające bezpośrednio do terenu drogi, oznaczonej na rysunku symbolem „KZ”, nakazuje się projektować na podstawie koncepcji architektonicznej, stanowiącej o całości pierzei z należytą, dla obszaru ochrony konserwatorskiej, starannością o formę i detale,
- c) ze względu na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Lubszy i ciągu komunikacyjnego, a tym samym na ekspozycję, wschodnie elewacje jednostek nakazuje się projektować ze starannością i dbałością o detale, przyjmując iż stanowi ona element wnętrza urbanistycznego koryta rzeki Lubszy,
- d) dopuszcza się realizację przejścia bramowego, zgodnie z rysunkiem planu, w ramach jednostki „MW 2”, dając tym samym możliwość realizacji drugiego, w ramach obszaru objętego planem, połączenia terenów leżących po obu brzegach rzeki Lubszy,
- e) dopuszcza się realizację w ramach wschodniej pierzei urządzeń i obiektów służących obsłudze komunikacji wodnej,
- f) dopuszcza się realizację kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej, jako część zabudowy,

stanowiącej główne tworzywo jednostki, jednak w sposób nie mający wpływu na wygląd zewnętrznych elewacji zabudowy;

2) dla jednostek, oznaczonych na rysunku planu symbolami „MI 1”:

- a) dojazd do nieruchomości położonych w jednostkach z drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem „KZ” ,
- b) elewacje wschodnie jednostek, przylegające bezpośrednio do terenu drogi, oznaczonej na rysunku symbolem „KZ”, nakazuje się projektować na podstawie koncepcji architektonicznej, stanowiącej o całości pierzei z należytą, dla obszaru ochrony konserwatorskiej, starannością o formę i detale, z uwzględnieniem strefy wejściowej zrealizowanej z wykorzystaniem elementów zieleni o charakterze reprezentacyjnym,
- c) w ramach elewacji wschodniej zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych;

3) dla jednostek, oznaczonych na rysunku planu symbolem „U/MW 1” i „U/MW 2”:

- a) dojazd do nieruchomości położonych w jednostce z dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami „KD 1” „KD 2” i „KZ”, a w przypadku dogodnie przyjętych rozwiązań technicznych dla jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolem „U/MW 2” dodatkowo z ciągu pieszo – jezdni, oznaczonego na rysunku planu symbolem „KX 2” ,
- b) w odniesieniu do dopuszczonej planem funkcji jednostek, oznaczonych na rysunku planu symbolem „U/MW 2”, na podstawie § 4 ust. 4 pkt 2, w związku z ust. 5 pkt 1, nakazuje się przyjąć następujące wskaźniki, na każde 50 m² powierzchni usługowej, w tym sprzedaży, przyjmuje się 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych, które zabezpieczyć należy dla obsługi planowanej inwestycji, w ramach terenu objętego powyższą inwestycją,
- c) nakazuje się realizację dominant architektonicznych oraz elewacji do specjalnego rozwiązania, zgodnie z ustaleniami rysunku planu,
- d) dopuszcza się realizację komunikacji wewnętrznej, w tym parkingów naziemnych lub podziemnych, dla obsługi nieruchomości, leżących w granicach danej jednostki, na podstawie jednej koncepcji, stanowiącej całość założenia i uwzględniającej potrzeby wszystkich właścicieli terenu jednostki,
- e) dopuszcza się realizację kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej, jako część zabudowy, stanowiącej główne tworzywo jednostki, jednak w sposób nie mający wpływu na wygląd zewnętrznych elewacji kwartału,
- f) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych;

4) dla jednostki, oznaczonej na rysunku planu symbolem „W” dopuszcza się realizację:

- a) dojazdów, stanowiących obsługę techniczną ciekłu, poprzez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami „ZP 1”, „ZP 3”, „MW 1”, „MW 2” i „KX 1”,
- b) obiektów i urządzeń służących obsłudze komunikacji wodnej;

5) dla jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem „ZP 2” „ZP 3” „ZP 4”:

- a) realizacja sposobu zagospodarowania przestrzeni powinna spełniać wymogi stawiane przed przestrzenią

publiczną, o charakterze reprezentacyjnym,

- b) szczególną uwagę należy poświęcić zagadnieniom dotyczącym rozwiązań dla elementów dopuszczonych do realizacji, zgodnie z ustaleniami § 10, w tym: przestrzeni posadzki, oświetlenia i elementów małej architektury,
 - c) charakter i forma obiektów tworzących przestrzeń zieloną, w tym obiekty małej architektury, powinny być dostosowane do formy, gabarytu i charakteru przestrzeni o wartości kulturowej, objętej ochroną konserwatorską;
- 6) dla jednostki, oznaczonej na rysunku planu symbolem „KZ”:
- a) ustala się realizację głównego ciągu komunikacyjnego,
 - b) ustala się szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, przy uwzględnieniu realizacji dwustronnego chodnika,
 - c) dopuszcza się realizację wjazdów do kwartałów zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie,
 - d) dopuszcza się realizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) zmianę szerokości w liniach rozgraniczających jednostki, zgodnie z przepisami szczególnymi na zasadach określonych w ustaleniach niniejszego planu, za zgodą stosownych służb ochrony zabytków;
- 7) dla jednostek, oznaczonych na rysunku planu symbolem „KD 1”:
- a) ustala się realizację dróg dojazdowych dla obsługi kwartałów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie,
 - b) ustala się szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, przy dopuszczeniu realizacji dwustronnego lub jednostronnego chodnika;
- 8) dla jednostek, oznaczonych na rysunku planu symbolem „KD 2”:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w pkt 7,
 - b) w przypadku, o którym mowa w § 4 ust. 9 pkt 2 lit. d, obowiązującymi są ustalenia przyjęte dla jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolem „KX 1”, o których mowa w pkt 9;
- 9) dla jednostek, oznaczonych na rysunku planu symbolami „KX 1” i „KX 2”:
- a) ustala się realizację ciągu pieszego lub pieszo - jezdnego, na podstawie koncepcji architektonicznej stanowiącej zasady dla całej jednostki planu,
 - b) realizacja sposobu zagospodarowania przestrzeni powinna spełniać wymogi stawiane przed przestrzenią pełniącą funkcję jednego ze szlaków komunikacji pieszej, odchodzącego od części centralnej „Starego Miasta”, położonego w ramach osi widokowej, o charakterze reprezentacyjnym, zapewniającego swobodny dostęp do obiektów zlokalizowanych wzdłuż trasy jego przebiegu,
 - c) szczególną uwagę należy poświęcić zagadnieniom dotyczącym rozwiązań przestrzeni posadzki, oświetlenia i elementów małej architektury,
 - d) charakter i forma obiektów tworzących przestrzeń ciągu, w tym obiektów małej architektury, powinny być dostosowane do formy, gabarytu i charakteru przestrzeni o wartości kulturowej, objętej ochroną

konserwatorską,

- e) formę i rozwiązania techniczne ciągu należy dostosować do układu ulic, z którymi będzie się on krzyżował,
- f) należy zapewnić nawierzchnię umożliwiającą poruszanie się po niej pojazdów uprzywilejowanych;

10) dla jednostki, oznaczonej na rysunku planu symbolem "KS/ZP 1":

- a) dopuszcza się realizację dojazdów, w zależności od potrzeb inwestora, z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami "KD 1" i "KZ",
- b) realizacja zagospodarowania terenu w formie, o której mowa w § 4 ust. 11 pkt 2 lit. a, na podstawie koncepcji, stanowiącej o całości założenia.

§ 6. Na obszarze całości terenu, objętego planem:

1) ustala się:

- a) strefę B ochrony konserwatorskiej,
- b) realizację ciągów komunikacji kołowej, pieszej, pieszo – jezdnej i rowerowej na zasadach spełniających przepisy szczególne,
- c) realizację obiektów i urządzeń obsługi terenu, w tym infrastruktury technicznej, na zasadach, warunkach i w formie zaakceptowanej przez stosowny oddział służb ochrony zabytków,
- d) ograniczenia sytuowania reklam i innych nośników reklamowo - informacyjnych, polegające na ich podporządkowaniu, w zakresie grafiki, koloru i formy, przestrzeni w jakiej mają zostać zlokalizowane, na zasadach określonych przez stosowny oddział służb ochrony zabytków,

2) dopuszcza się:

- wydzielenie działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną, w ramach całości terenu objętego postanowieniami niniejszego planu, pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu z drogi publicznej,

3) zakazuje się:

- a) realizacji reklam wielkoformatowych, jako elementów wolnostojących,
- b) realizacji masztów bazowych telefonii komórkowych,
- c) przesłaniania detalu architektonicznego obiektów elementami reklamowymi.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. Prace ziemne:

- 1) realizowane na obszarze jednostek objętych postanowieniami planu, należy prowadzić z należytą starannością,
- 2) związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego, należy realizować w sposób nie zagrażający istniejącej zieleni, przedstawiającej wartość kulturową.

2. Wycinkę oraz prace pielęgnacyjne, istniejących w terenie objętym planem, drzew należy uzgodnić z odpowiednim organem służb ochrony środowiska, działającym w ramach Urzędu Miasta w Gubinie oraz

dodatkowo ze stosownymi służbami ochrony zabytków.

3. Pozwolenia stosownych służb ochrony konserwatorskiej wymagają:

- 1) roboty budowlane, w tym również prace ziemne nie wymagające pozwolenia na budowę, czy zgłoszenia robót;
- 2) dokonywanie podziału nieruchomości;
- 3) umieszczanie na obiektach:
 - a) urządzeń technicznych,
 - b) tablic,
 - c) reklam,
 - d) napisów.

4. W ramach obszaru objętego ustaleniami planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych przepisach odrębnych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji, w tym jej obsługi.

5. W przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt należy powiadomić o tym właściwe służby, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady ochrony przed hałasem, dopuszczając natężenia hałasu dla poszczególnych terenów o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem „MW 1”, „MW 2”, „U/MW 1” i „U/MW 2” - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, w myśl przepisów odrębnych;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem „MI 1” - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w myśl przepisów odrębnych;
- 3) dla terenów zieleni parkowej oznaczonych na rysunku planu symbolem „ZP 1”, „ZP 2” i „ZP 3” , jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, w myśl przepisów odrębnych;
- 4) dla obiektów realizowanych oraz modernizowanych, mogących zwiększyć zagrożenie hałasem, nakazuje się wyposażenie ich w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

7. Niezależnie od ustaleń ust. 6 nakazuje się, aby iż uciążliwości i szkodliwości wywołane przez działalności związane z przeznaczeniem obszarów, w zakresie emisji zanieczyszczeń wód i powietrza, hałasu, wibracji, promieniowania szkodliwego dla ludzi i środowiska oraz powstawania odpadów, były eliminowane lub ograniczone, w oparciu o przepisy szczególne.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. Wykaz obiektów ujętych w rejestrze zabytków i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

„ Obiekty ujęte w wojewódzkim rejestrze zabytków, stanowiące podstawę gminnego rejestru zabytków ”

Lp.	Obiekt	Miejscowość	Adresy	Numer rejestru
1.	Brama Ostrowska Brama Dziewicy i mury obronne	Gubin	ul.3-go Maja, ul.Drukarska	283
2.	Dom	Gubin	ul. Dąbrowskiego 1	2257
3.	Dom	Gubin	ul. Dąbrowskiego 3	2258
4.	Dom	Gubin	ul. Dąbrowskiego 6	2259
5.	Dom	Gubin	ul. Dąbrowskiego 8	2262
6.	Dom	Gubin	ul. Dąbrowskiego 11	2263
7.	Willa	Gubin	ul. Dąbrowskiego 15	3259
8.	Dom	Gubin	ul. Dąbrowskiego 22	2264

„ Obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, stanowiące podstawę gminnej ewidencji zabytków ”

L. p.	Obiekt	Miejscowość	Adres	Numer
1.	Dom	Gubin	ul. Dąbrowskiego 7	w ewidencji
2.	Dom	Gubin	ul. Dąbrowskiego 8	w ewidencji
3.	Dom	Gubin	ul. Dąbrowskiego 9	w ewidencji
4.	Dom	Gubin	ul. Dąbrowskiego 10	w ewidencji
5.	Dom	Gubin	ul. Dąbrowskiego 12	w ewidencji
6.	Dom	Gubin	ul. Dąbrowskiego 13	w ewidencji
7.	Dom	Gubin	ul. Dąbrowskiego 14	w ewidencji
8.	Dom	Gubin	ul. Dąbrowskiego 23	w ewidencji
9.	Murowana brama i ogrodzenie	Gubin	ul. Drukarska (dz. nr 89)	w ewidencji

§ 9. 1. Obszar objęty opracowaniem znajduje się:

- 1) w obrębie zespołu urbanistyczno - krajobrazowego miasta Gubin, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 62 decyzją z dnia 15 września 1955 r. Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze;
- 2) w granicach zespołu miejskiego wpisanego do rejestru zabytków, objętego strefą B ochrony konserwatorskiej, która stanowi obszar ochrony konserwatorskiej, o dużych wartościach kulturowych i historycznej strukturze przestrzennej, przeznaczonej do bezwzględного zachowania.

2. Ochrona konserwatorska obszaru objętego planem ma na celu zachowanie historycznego układu przestrzennego z jego elementami, jak również wprowadzenie nakazu dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie jej rozplanowania, skali i bryły.

3. Przed przystąpieniem do prac budowlanych należy przeprowadzić szerokopłaszczyznowe, wyprzedzające wykopaliska, badania archeologiczne i kwerendę archiwalną.

4. Prowadzenie badań archeologicznych wymaga uzyskania pozwolenia stosownych służb ochrony zabytków.

5. Osoby, które w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkryją przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, zobowiązane są:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;

- 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie powiadomić o tym właściwe służby ochrony zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza miasta.

6. Przedstawione na rysunku planu linie zabudowy, jak również linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania mają charakter umowny, ich ostateczny przebieg ustalony zostanie na podstawie wyników archeologicznych badań sondażowych, poprzedzających realizację projektów budowlanych dla terenów objętych ustaleniami planu.

7. Podziały i scalenia nieruchomości objętych ustaleniami niniejszego planu wymagają uzgodnienia stosownych służb ochrony zabytków.

8. Przy realizacji podziałów i scaleń, nieruchomości objętych ustaleniami niniejszego planu, nakazuje się zachowanie historycznego układu urbanistycznego, opartego o istniejącą siatkę ulic, przywracając jednocześnie historyczne linie zabudowy.

9. Wprowadza się zakaz rozbiórki istniejącej, w granicach obszaru objętego planem, zabudowy historycznej, której wykaz ujęty został w ramach tabeli obiektów wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków, o której mowa w § 8.

10. W odniesieniu do zabudowy, o której mowa w ust. 9:

1) nakazuje się:

- a) utrzymanie jej, wraz z wystrojem, we właściwym stanie technicznym,
- b) uporządkowanie elewacji budynków, z uwzględnieniem zasad ich historycznych podziałów,
- c) w przypadku daleko posuniętych przekształceń, odtworzenie stanu podstawowego, ustalonego na podstawie badań archeologicznych lub przekazów ikonograficznych,
- d) uzupełnienie braków w historycznym detalu architektonicznym;

2) dopuszcza się jej modernizację w zakresie uzgodnionym ze stosownymi służbami ochrony zabytków;

3) zakazuje się realizacji:

- a) stolarki okiennej i drzwiowej z PCV,
- b) zabudowy gospodarczej.

11. Realizacja nowej zabudowy w ramach obszaru objętego ustaleniami planu, uwarunkowana jest obowiązkiem:

- 1) realizacji wyprzedzającej kwerendy archiwalnej oraz badań archeologicznych;
- 2) dostosowania jej do ukształtowania i charakteru istniejącej zabudowy historycznej, przy uwzględnieniu: skali, geometrii dachu, historycznych wysokości kondygnacji, podziałów architektonicznych, linii zabudowy, materiałów wykończenia zewnętrznego, w tym pokrycia dachowego;
- 3) projektowania jej przy wykorzystaniu wysokiego standardu materiałów i technologii.

12. W odniesieniu do zabudowy, której mowa w ust. 11 zakazuje się:

- 1) lokalizacji obiektów budowlanych według dokumentacji typowej i powtarzalnej;
- 2) lokalizacji wolnostojących pawilonów handlowych.

§ 10. W odniesieniu do terenu objętego ustaleniami niniejszego planu nakazuje się:

- 1) w budynkach modernizowanych, jak i noworealizowanych, nawiązanie do historycznych zasad rozmieszczenia programu użytkowego, a co za tym idzie zachowanie funkcji usługowo – mieszkalnej, jako podstawowej;
- 2) usunięcie istniejących wolnostojących pawilonów handlowo – usługowych, poprzez wprowadzenie powyższej funkcji w ramach powierzchni budynków realizowanych zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) w długofalowym procesie odbudowy historycznego układu urbanistycznego terenu objętego opracowaniem planu, przy uwzględnieniu zachowanych elementów dziedzictwa kulturowego i ich usytuowania w stosunku do ukształtowania terenu, dążyć do odtworzenia jego tkanki, przy uwzględnieniu współczesnego programu użytkowego i rozwiązań technicznych;
- 4) realizacji badań architektoniczno – archeologicznych, w odniesieniu do obiektów szczególnie cennych pod względem kulturowym, t.j.: murów miejskich, Bramy Ostrowskiej i Baszty Dziewicy;
- 5) realizacji podziału terenu przy uwzględnieniu historycznej parcelacji terenu, przyjętej na podstawie z przekazów kartograficznych, w tym planu miasta Gubin z 1926r.;
- 6) uwidocznienia w ciągach zabudowy ulicznej, pierwotnej parcelacji terenu poprzez ukształtowanie fasad, średnio o szerokości od 8,0m do 12,0m, bez wymogu ścisłego nawiązywania do parcelacji historycznej, która w przeszłości ulegała przemianom;
- 7) utrzymanie historycznych przekroi i szerokości ulic oraz dawnych linii zabudowy, w oparciu o plan miasta z 1926 r., przy czym w odniesieniu do aktualnie obowiązujących przepisów prawa, dopuszcza się ich korektę;
- 8) utrzymanie historycznej nawierzchni ul. Drukarskiej, bez wydzielania chodnika;
- 9) odtworzenie przebiegu ul. Reja, w oparciu o archeologiczne badania sondażowe;
- 10) utrzymanie w ich liniach rozgraniczających i w historycznej nawierzchni pozostałych ulic: Dąbrowskiego, Basztowej, Westerplatte, w ramach których zachował się bruk;
- 11) ochronę nawierzchni chodników zachowanych w formie płyt granitowych;
- 12) odtworzenie nawierzchni ciągów komunikacyjnych, w historycznym układzie, tj. z wykorzystaniem materiałów naturalnych, nawiązujących wymiarami do historycznych.

§ 11. W odniesieniu do nowoprojektowanej zabudowy:

- 1) przy jej projektowaniu wprowadza się zasadę nawiązania do historycznej parcelacji terenu poprzez podkreślenie jej architektonicznymi podziałami brył i elewacji;
- 2) dopuszcza się realizację obiektu na więcej niż jednej działce, odpowiadającej historycznej parcelacji, pod warunkiem że zostanie on przykryty dachem o konstrukcji wskazującej na podział architektoniczny brył i elewacji, zgodnie z zasadami o których mowa w § 10 pkt 6;
- 3) nakazuje się jej realizację zabudowy, w ramach pustych parceli, pod warunkiem dostosowania jej do zabudowy historycznej pod względem: skali, geometrii, układu i pokrycia dachu, wysokości kondygnacji, podziałów architektonicznych elewacji, linii zabudowy, materiału wykończenia zewnętrznego oraz przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.

§ 12. Ustala się następujące zasady formowania nowoprojektowanej zabudowy:

1) przy ul. 3 Maja, Westerplatte, na wolnych działkach we wschodniej pierzei ul. Dąbrowskiego nakazuje się zastosowanie dachów stromych w dominującym układzie kalenicowym;

2) dopuszcza się:

- a) realizację zabudowy w ramach terenów pierwotnie niezabudowanych, w miejscach gdzie nie będzie ona kolidowała z istniejącym układem urbanistycznym, w uzgodnieniu ze stosownymi służbami ochrony zabytków,
- b) w ramach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolem „U/MW 1”, „U/MW 2”, realizację zabudowy gospodarczej i punktów usługowo – rzemieślniczych w głębi bloków zabudowy, na zasadach o których mowa w § 9, §10 i § 11,
- c) rozbiórkę budynków o wartościach kulturowych, jedynie w sytuacjach uzasadnionych ich stanem zachowania, stwarzających zagrożenie dla życia lub mienia, potwierdzonym orzeczeniem o stanie technicznym, inwentaryzacją i dokumentacją fotograficzną, w uzgodnieniu ze stosownymi służbami ochrony zabytków z wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
- d) realizację, w ramach jednostki planu, inwestycji niezależnych od historycznej parcelacji, nawiązujących jednak do niej nową zabudową poprzez architektoniczne podziały brył i elewacji projektowanych obiektów.

§ 13. W ramach obszaru objętego planem:

1) nakazuje się:

- a) nadanie cech indywidualności wnętrzu urbanistycznym, poprzez zastosowanie zróżnicowanego oświetlenia, podkreślającego i dostosowanego do funkcji zabudowy,
- b) zwrócenie szczególnej uwagi na rozwiązanie świetlne, mające na celu podkreślenie cech architektonicznych elewacji zewnętrznych kwartałów zabudowy,
- c) podporządkować kolorystykę elewacji budynków i reklam: uwarunkowaniom historycznym, opartym na badaniach stratygraficznych, a w przypadku braku przekazów odnośnie pierwotnej kolorystyki, nawiązanie do kolorystyki charakterystycznej dla otoczenia, szerszemu programowi kolorystycznemu, opracowanemu dla poszczególnych wnętrz urbanistycznych;

2) zakazuje się realizacji obiektów:

- a) jednobryłowych, przykrytych wspólnym dachem,
- b) według dokumentacji typowej i powtarzalnej,
- c) przy wykorzystaniu, do pokrycia dachów, materiałów dachówkopodobnych,
- d) o agresywnych i kontrastujących ze sobą zestawieniach kolorystycznych.

§ 14. W odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji i rejestrze zabytków, o której mowa w § 8:

1) nakazuje się:

- a) konserwację i rewaloryzację istniejącej zabudowy, w oparciu o programy prac konserwatorskich i robót budowlanych, uwzględniający wyniki kwerendy archiwalnej oraz badania stratygraficzne tynków i powłok malarskich,

- b) modernizację wtórnie przekształconych elewacji budynków, w oparciu o badania architektoniczne lub materiały ikonograficzne,
 - c) utrzymanie istniejącego detalu architektonicznego, układu i kompozycji elewacji frontowych oraz odtworzenie brakujących fragmentów dawnego wystroju,
 - d) w odniesieniu do budynku zlokalizowanego przy ul. Dąbrowskiego 17, przekształcenie wtórnej nadbudowy frontowej z dostosowaniem jej do całościowej formy architektonicznej budynku;
- 2) dopuszcza się montaż reklam i urządzeń technicznych na obiektach zabytkowych pod warunkiem dostosowania ich skali, formy i materiału do skali, formy i gabarytów obiektu, w ramach którego ma funkcjonować;
- 3) zakazuje się:
- a) przy realizacji ustaleń niniejszego planu, wykorzystywania stolarki okiennej bez podziałów krzyżowych oraz docieplenia elewacji, za wyjątkiem pozbawionych dekoracji ścian szczytowych,
 - b) montażu reklam wielkoformatowych oraz reklam przesłaniających detal architektoniczny elewacji,
 - c) montażu na elewacjach frontowych kominów odprowadzających spaliny, anten satelitarnych i klimatyzatorów oraz innych elementów przestrzennych, związanych z obsługą i funkcjonowaniem obiektów,
 - d) rozbudowy, nadbudowy, zmian układu kompozycyjnego elewacji frontowych i umieszczania w nich otworów okiennych lub drzwiowych oraz przekształcania form dachów budynków.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 15. 1. Za przestrzeń publiczną, w granicach terenu objętego planem, uznaje się tereny:

- 1) zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „**ZP 1**”, „**ZP 2**”, „**ZP 3**” i „**ZP 4**”;
- 2) ogólnodostępnego parkingu z zielenią towarzyszącą, oznaczonego na rysunku planu symbolem „**KS/ZP 1**”;
- 3) drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem „**KZ**”;
- 4) dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem „**KD 1**” i „**KD 2**”;
- 5) ciągów komunikacji pieszej i pieszo - jezdnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem „**KX 1**” i „**KX 2**”.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się realizację:
 - a) sieci i obiektów uzbrojenia technicznego,
 - b) obiektów małej architektury;
- 2) zakazuje się realizacji:
 - a) tymczasowych obiektów usługowo - handlowych,
 - b) nośników reklamowych.

Rozdział 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 16. 1. Ustala się, dla terenu objętego planem, następujące linie zabudowy:

1) dla jednostek, oznaczonych na rysunku planu symbolami "MI 1":

- nieprzekraczalną linię zabudowy, usytuowaną w odniesieniu do granic jednostek zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla jednostek, oznaczonych na rysunku planu symbolami "U/MW 1", „U/MW 2” i „MW 2:

- obowiązującą linię zabudowy, usytuowaną na granicy jednostki planu, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W ramach obszaru objętego ustaleniami planu, przy uwzględnieniu charakteru wnętrza urbanistycznych, wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) elewacje kwartałów zabudowy do specjalnego rozwiązania, ze względu na ich charakter i detal architektoniczny;
- 2) miejsca wskazane do realizacji, w ramach pierzei zabudowy, dominant architektonicznych.

3. Ustala się, dla terenu objętego planem, wysokości budynków zgodnie z ustaleniami przyjętymi na rysunku planu, przy czym:

- 1) za wysokość kondygnacji przyjąć należy wartości historyczne, wynoszące od około 3,0 m do 4,5 m,
- 2) oznaczenia wysokości wprowadzone na rysunku planu wskazują minimalną i maksymalną ilość kondygnacji.

§ 17. Ustala się dla jednostek, oznaczonych na rysunku planu symbolami "U/MW 1", "U/MW 2", „MW 2”, „KS/ZP1”:

1) wskaźnik:

- maksymalnie 100% powierzchni zabudowy;

2) obowiązują dachy strome, o kącie nachylenia od 30° do 60°, przy czym we wnętrzach kwartałów ww. jednostek dopuszcza się realizację dachów płaskich, w taki sposób aby nie były one widoczne dla użytkowników ciągów komunikacji terenu objętego ustaleniami niniejszego planu, jak również obszarów, z których powyższe zwieńczenia dachów mają możliwość być zauważalne.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 18. Na obszarze objętym planem nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 8

Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 19. 1. Wszelkie działania, w granicach obszaru objętego planem, poprzedzone zostaną dokonaniem podziału nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w § 9 - § 14 niniejszej uchwały.

2. Wszelkie działania w granicach jednostek planu, należy realizować na zasadach przyjętych w § 9 - § 14 niniejszej uchwały.

3. Dla jednostek, oznaczonych na rysunku planu symbolami „MW 1”, „MW 2”, „MI 1”, „U/MW 1”, „U/MW 2” obowiązują następujące ustalenia:

- 1) kąt położenia linii granic nieruchomości, wydzielanych w stosunku do pasów dróg, ustalony na podstawie wyników badań archeologicznych, o których mowa w § 9 - § 14,
- 2) dopuszcza się podział wewnętrzny na działki:
 - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 - § 14 niniejszej uchwały,
 - b) o szerokości frontu nieruchomości wynoszącym od 12,0m do 18,0m.

Rozdział 9

Szczególne zasady i warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

§ 20. 1. W zakresie ochrony powierzchni ziemi obowiązuje użytkowanie gruntów objętych planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

2. Przyjęty, w terenie objętym ustaleniami planu, sposób ogrzewania obiektów kubaturowych powinien zapewnić ochronę środowiska, zgodną z normami określonymi w przepisach szczególnych.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 21. Ustalenia ogólne.

1. Główne sieci infrastruktury technicznej nakazuje się realizować w liniach rozgraniczających jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami: „KZ”, „KD 1”, „KD 2”, „KX 1” i „KX 2”.

2. Odległości między poszczególnymi sieciami odpowiadać będą zasadom wynikającym z warunków technicznych ich projektowania.

3. Ścieki komunalne, odprowadzone do projektowanej kanalizacji, spełniać będą warunki określone w przepisach szczególnych, dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków.

4. Dopuszcza się, mając na uwadze ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu objętego planem, możliwość budowy podczyszczania ścieków, w tym realizację separatorów tłuszczu i substancji ropopochodnych, w granicach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolem „U/MW1”, „U/MW2”.

5. Przy budowie projektowanych sieci wodociągowej i kanalizacji ogólnospławnej nakazuje się dążyć do takich rozwiązań, aby ich przebieg współgrał z historyczną parcelacją i pierwotnym układem tych sieci, pochodzącym z I połowy XX wieku.

§ 22. Zaopatrzenie w wodę.

1. Zaopatrzenie w wodę terenu objętego opracowaniem planu z miejskiej sieci wodociągowej.

2. Dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejącej sieci zlokalizowanej w ulicy Dąbrowskiego i w ulicy Drukarskiej na zasadach określonych przez zarządcę sieci.

3. Sieć wodociagową należy projektować w układzie pierścieniowym z hydrantami nadziemnymi wraz z odwodnieniem, rozmieszczonym w odległości maksymalnie co 150,0m.

4. Hydranty, o których mowa w ust. 3 lokalizować w odległości nie większej niż 2,0m od krawędzi jezdni.

5. Hydranty podziemne stosować w przypadkach, gdy stosowanie hydrantów nadziemnych jest szczególnie utrudnione lub niewskazane ze względu na powodowanie utrudnień w ruchu.

§ 23. Odprowadzenie ścieków sanitarnych.

1. Ścieki sanitarne z obszaru objętego planem, odprowadzone będą do istniejącej oczyszczalni ścieków dla miasta Gubin i Guben, siecią istniejących kanałów ogólnospławnych, systemem grawitacyjnym.

2. Podłączenie poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, wykonać bezpośrednio do sieci miejskiej, poprzez wykonanie przykanalików do poszczególnych posesji.

3. Nakazuje się wyposażyć w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkie obszary zainwestowane.

4. Zakazuje się na terenie objętym planem, lokalizacji szczelnych zbiorników na nieczystości płynne.

§ 24. Odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych.

1. Nakazuje się:

1) wyposażyć w kanalizację wszystkie tereny zainwestowane, objęte ustaleniami niniejszego planu;

2) odprowadzić do kanalizacji odpływy z powierzchni dachów obiektów kubaturowych.

2. Odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych poprzez istniejące i rozbudowywane kanały ogólnospławne.

3. Przy projektowaniu sposobu odwodnienia poszczególnych obszarów planu należy przyjąć następujące zasady:

a) zmniejszyć ilość bezpośrednich odpływów między innymi poprzez wsiąkanie do gruntu części lub całości wód opadowych np. poprzez skrzynki podziemne rozsączające,

b) pozostałe odpływy wprowadzić do odbiorników ze zwłoką czasową,

c) wodę deszczową z powierzchni szczelnych terenów komunikacyjnych oczyścić przed wprowadzeniem do odbiorników.

4. Istniejące wyloty do wód rzeki należy sukcesywnie zaopatrzyć w urządzenia podczyszczające zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 25. Zaopatrzenie w gaz.

1. Dostawa gazu na potrzeby obsługi inwestycji realizowanych w granicach terenu objętego planem z miejskiej sieci niskiego i średniego ciśnienia, poprzez rozbudowę sieci rozdzielczej w projektowanych ciągach komunikacyjnych.

2. Przy projektowaniu sieci i przyłączy nakazuje się zachować strefę kontrolowaną o szerokości 1,0m, w ramach której zakazuje się sytuowania budynków, w tym również stałych składów i magazynów, jak również nasadzeń drzew.

3. Zakazuje się prowadzenia jakiejkolwiek działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

4. Ustala się obowiązek uzgodnienia z operatorem sieci gazowej lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej oraz sposobu jej zagospodarowania.

§ 26. Zaopatrzenie w ciepło.

1. Zapewnienie obsługi w ciepło z lokalnych źródeł ciepła, kotłowni własnych użytkowników działek i obiektów

do czasu docelowego podłączenia do centralnego systemu ogrzewania.

2. W okresie przejściowym, zakazuje się projektowania kotłowni opalanych paliwem stałym, takim jak koks, węgiel, drewno.

3. Wprowadza się obowiązek stosowania paliwa ekologicznego, jako czynnika grzewczego.

§ 27. Gospodarka odpadami stałymi.

Gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach na każdej posesji, z zapewnieniem ich segregacji.

§ 28. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

1. Obszar objęty ustaleniami planu zasilany jest w energię elektryczną z sieci energetycznej niskiego napięcia 0,4kV liniami kablowymi ze stacji transformatorowych 15/0,4kV typu miejskiego znajdujących się na obrzeżach terenu objętego opracowaniem.

2. Przyłączenie do sieci elektroenergetycznej obiektów na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wymagać będzie budowy sieci NN 0,4kV, budowy sieci SN 15kV jak i budowy stacji transformatorowej.

3. Budowę sieci SN i NN nakazuje się prowadzić w pasach zieleni, chodnikach i ciągach pieszych.

4. Dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestorów ich kosztem i staraniem stosownie do potrzeb.

5. Rozwiązania techniczne sposobu zasilania obiektów objętych ustaleniami planu określają przepisy szczególne.

§ 29. Oświetlenie dróg i ciągów pieszych.

1. Drogi i ciągi komunikacyjne piesze wyposażone zostaną w sieć oświetlenia wykonaną liniami kablowymi zasilaną z szafki oświetleniowej usytuowanej przy stacji transformatorowej.

2. Oświetlenie drogowe wykonane będzie na słupach wysokich z wysięgnikami i oprawami oświetlenia drogowego.

§ 30. Sieć telefoniczna.

1. Rejon objęty ustaleniami planu posiada dostęp do sieci telekomunikacyjnej z szaf kablowych :

- zlokalizowanych przy ul. Zygmunta Starego, przy ul. Słowackiego oraz przy ul. Kresowej .

2. Na terenie objętym planem dopuszcza się realizację przyłączeń nowych abonentów poprzez rozbudowę istniejącej sieci telefonicznej oraz budowę nowych przyłączy na tym terenie.

3. W przypadku konieczności przesunięcia istniejących sieci telekomunikacyjnych, należy zachować podstawowe odległości od istniejącego uzbrojenia podziemnego.

§ 31. Na etapie projektowania sieci kablowych SN 15kV, NN 0,4kV, oświetlenia ulicznego i sieci telefonicznych prace projektowe należy koordynować z projektantami dróg i pozostałych sieci infrastruktury technicznej zrealizowanych lub planowanych do realizacji na terenie objętym ustaleniami.

§ 32. W projektach sieci infrastruktury technicznej należy przewidzieć likwidację występujących w terenie kolizji, prowadząc do zgodności proponowanych rozwiązań z wymogami obowiązujących Norm Polskich oraz innych przepisów szczególnych.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 33. 1. Ustala się realizację dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu objętego planem, do czasu podjęcia decyzji o jego podziale i rozpoczęciu sprzedaży.

2. Dopuszcza się, na terenie objętym planem, w terminie dogodnym dla inwestora, realizację rozwiązań

tymczasowych, nie będących obiektami budowlanymi na zasadach, o których mowa w przepisach szczególnych oraz § 9 - § 14.

Rozdział 12

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 34. Ustala się 30 % stawkę, służącą naliczeniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości objętych planem, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) .

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Gubin.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Leszek Ochłbiny