

**UCHWAŁA NR IX.51.2011  
RADY MIEJSKIEJ W GUBINIE**

z dnia 12 maja 2011 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo - zachodniej części  
"Starego Miasta" miasta Gubin.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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 (j. t. Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XXXIX/489/2010 Rady Miejskiej w Gubinie z dnia 29 stycznia 2010 r. w sprawie przystąpienia do opracowania planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego południowo - zachodniej części „Starego Miasta” miasta Gubin uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo - zachodniej części „Starego Miasta” miasta Gubin, obejmujący obszar ograniczony ulicami: 3-go Maja, Obrońców Pokoju, Chopina, Bolesława Chrobrego i rzeką Nysą Łużycką.

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) **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, najbliższej usytuowanych w stosunku do ulicy, innej jednostki bilansowej planu lub ściany sąsiedniego budynku, z wyłączeniem schodów i ramp wejściowych, podcieni, a także wykuszy, balkonów, loggi, ryzalitów, gzymsów wystających poza obrys budynku, którego linia dotyczy, zgodnie jednak z warunkami technicznymi.;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której należy sytuować elewacje projektowanych budynków lub linię wykształconą w sposób historyczny utworzoną przez frontowe elewacje budynków, tworzących zwartą zabudowę pierzei ulicy. Dopuszcza się zmianę przebiegu obowiązującej linii

zabudowy po przeprowadzeniu badań archeologicznych i zatwierdzeniu przez Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

- 6) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu południowo – zachodniej części „Starego Miasta” miasta Gubin, o którym mowa w § 1 ust. 1;
- 7) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć integralną część niniejszej uchwały, stanowiącą załącznik graficzny w skali 1:1000;
- 8) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Gubinie, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo - zachodniej części „Starego Miasta” miasta Gubin;
- 9) **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 kołowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, z wyłączeniem stacji paliw.

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

- 1) granica części 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) orientacyjny przebieg ciągu pieszo – rowerowego i pieszo - jezdni;
- 6) elewacja do specjalnego rozwiązania;
- 7) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 8) obiekty wpisane do ewidencji zabytków;
- 9) ilość kondygnacji w pierzei;
- 10) przejście bramowe;
- 11) dominanta architektoniczna;
- 12) elementy małej architektury, fragment murów obronnych,
- 13) symbol, wskazujący na funkcję terenów :
  - a) istniejącej i projektowanej zabudowy administracyjnej, usługowej, usług oświaty i parkingów z zielenią towarzyszącą – „A,U,UO,ZP,KS”,
  - b) istniejącej zabudowy tymczasowej usługowej, zieleni parkowej, i parkingów – „1 ZP,U,KS”, „2 ZP,U,KS”,
  - c) istniejącej i projektowanej zabudowy usługowo – mieszkaniowej – „1- 5 U/MW”,
  - d) istniejącej zabudowy usług turystyki – „UT”,

- e) istniejącej zabudowy usług kultu religijnego – „UKR”,
- f) drogi zbiorczej – „KZ”,
- g) drogi dojazdowej – „KD”,
- h) drogi lokalnej – „KL”,
- i) parkingów z zielenią towarzyszącą – „1 ZP,KS”, „2 ZP,KS”,
- j) istniejącej zabudowy dworca PKS, projektowanych usług i parkingów - „U, KS”,
- k) wód powierzchniowych śródlądowych – rzeki Nysy Łużyckiej – „WS”,
- l) istniejącej zabudowy infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, elektrowni wodnej i stacji transformatorowej - „1E, 2E”.

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. „A,U,UO,ZP,KS” - teren istniejącej i projektowanej zabudowy o funkcji administracyjnej, usługowej, usług oświaty i parkingów z zielenią towarzyszącą, dla którego:

- 1) ustala się utrzymanie i realizację obiektów o funkcji podstawowej administracyjnej i usług oświaty,
- 2) dopuszcza się, w ramach funkcji uzupełniającej realizację:
  - a) zmiany sposobu użytkowania części powierzchni użytkowej na usługi gastronomiczne i handlowe,
  - b) miejsc postojowych dla samochodów osobowych z zielenią towarzyszącą,
  - c) infrastruktury technicznej,
  - d) małej architektury
  - e) zieleni rekreacyjnej,
  - f) przestrzeni ogólnodostępnych,
  - g) ciągów komunikacji pieszej i rowerowej,
  - h) przejścia bramowego w budynku w miejscu dawnej ulicy,
- 3) zakazuje się realizacji projektów o funkcji:
  - a) produkcyjnej,
  - b) przemysłowej,
  - c) magazynów składów i baz dla obsługi przemysłu,
  - d) obsługi komunikacji, i w tym stacji paliw;
  - e) handlowej o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych o małej trwałości technicznej,

2. „1 ZP,U,KS” - teren istniejącej tymczasowej zabudowy o funkcji usługowej, zieleni parkowej i parkingów dla którego:

- 1) ustala się utrzymanie:
  - a) istniejących tymczasowych obiektów usługowych – targowiska miejskiego,
  - b) istniejącego drzewostanu,
  - c) istniejących parkingów w tym postoju taksówek,

2) dopuszcza się realizację:

- a) przebudowy, wymiany oraz likwidacji tymczasowych obiektów handlowych na targowisku,
- b) ciągów komunikacji pieszo – jezdnej oraz parkingów,
- c) przestrzeni publicznych,
- d) małej architektury i zieleni,

3) zakazuje się realizacji:

- a) nowych trwałych obiektów o funkcji usługowej,
- b) obiektów produkcyjnych i przemysłowych,
- c) magazynów składów i baz,
- d) obiektów obsługi komunikacji, w tym stacji paliw

3. „2 ZP,U,KS” – teren istniejącej tymczasowej zabudowy o funkcji usługowej, zieleni parkowej i parkingów, dla którego:

1) ustala się utrzymanie:

- a) istniejących tymczasowych obiektów usługowych,
- b) istniejącego parkingu,
- c) istniejącego drzewostanu,

2) dopuszcza się realizację:

- a) przebudowy i modernizacji oraz likwidacji tymczasowych obiektów handlowych,
- b) ciągów komunikacji pieszej i rowerowej oraz parkingów,
- c) małej architektury i zieleni,

3) zakazuje się realizacji:

- a) rozbudowy, dobudowy i nadbudowy istniejących obiektów handlowych,
- b) nowych obiektów usługowych,
- c) obiektów produkcyjnych i przemysłowych,
- d) magazynów, składów i baz,
- e) obiektów obsługi komunikacji, w tym stacji paliw.

4. „1 U,MW” – teren istniejącej i projektowanej zabudowy usługowo – mieszkaniowej, dla którego:

1) ustala się utrzymanie i realizację obiektów o funkcji podstawowej usługowo – mieszkaniowej w odległości minimum 8,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej – ulicy Chopina,

2) dopuszcza się realizację zabudowy wzdłuż drogi wojewódzkiej – ulicy Chopina w odległości mniejszej niż 8,00 zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi o których mowa w § 10,

3) dopuszcza się w ramach funkcji uzupełniającej realizację obiektów:

- a) administracji,
- b) obsługi turystyki,
- c) infrastruktury technicznej,

4) dopuszcza się realizację, we wnętrzu kwartału:

- a) miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
- b) małej architektury,
- c) zieleni,
- d) przestrzeni publicznej,

e) ciągów komunikacji pieszo – rowerowej i pieszo - jezdnej.

5) zakazuje się realizacji obiektów o funkcji:

- a) produkcyjnej,
- b) przemysłowej,
- c) magazynów, składów i baz,
- d) obsługi komunikacji, w tym stacji paliw,
- e) handlowej powyżej 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,

6) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych o małej trwałości technicznej.

5. „2 U,MW” – teren istniejącej zabudowy usługowej i projektowanej zabudowy usługowo – mieszkaniowej, dla którego:

- 1) ustala się realizację obiektów o funkcji podstawowej usługowo – mieszkaniowej w odległości minimum 8,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej – ulicy Chopina,
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy wzdłuż drogi wojewódzkiej – ulicy Chopina w odległości mniejszej niż 8,00 zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi o których mowa w § 10,
- 3) dopuszcza się realizację:
  - a) rozbudowy istniejących budynków usługowych,
  - b) wyburzenia istniejących pawilonów handlowych tymczasowych,
  - c) zabudowy o funkcji administracji,
  - d) zabudowy o funkcji obsługi turystyki,
  - e) infrastruktury technicznej,
- 4) dopuszcza się realizację we wnętrzu kwartału:
  - a) miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
  - b) małej architektury,
  - c) zieleni,
  - d) przestrzeni publicznej,
  - e) ciągów komunikacji pieszo – rowerowej i pieszo – jezdnej,

5) zakazuje się realizację obiektów o funkcji:

- a) produkcyjnej,
- b) przemysłowej,
- c) magazynów, składów i baz,
- d) obsługi komunikacji w tym stacji paliw,
- e) handlowej powyżej 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,

6) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych o małej trwałości technicznej.

6. „3 U,MW” teren istniejącej zabudowy usługowej i projektowanej zabudowy usługowo – mieszkaniowej, dla którego:

- 1) ustala się realizację obiektów o funkcji podstawowej usługowo – mieszkaniowej.
- 2) dopuszcza się realizację:
  - a) wyburzenia istniejących tymczasowych pawilonów handlowych,
  - b) nowej zabudowy o funkcji administracji i obsługi turystyki,
  - c) infrastruktury technicznej.

3) zakazuje się realizacji obiektów o funkcji:

- a) produkcyjnej,
- b) przemysłowej,
- c) magazynów, składów i baz,
- d) obsługi komunikacji, w tym stacji paliw,
- e) handlowej powyżej 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,

4) zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych o małej trwałości technicznej.

7. „4 U, MW” – teren istniejącej i projektowanej zabudowy usługowo – mieszkaniowej, dla którego:

1) ustala się realizację obiektów o funkcji podstawowej usługowo - mieszkaniowej,

2) dopuszcza się, realizację:

- a) rozbudowy istniejących budynków usługowych oraz ich zmianę sposobu użytkowania na budynki usługowo – mieszkalne,

3) zakazuje się realizacji obiektów o funkcji:

- a) produkcyjnej,
- b) przemysłowej,
- c) magazynów, składów i baz,
- d) obsługi komunikacji, w tym stacji paliw,
- e) handlowej powyżej 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,

4) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych o małej trwałości technicznej.

8. „5 U, MW” – tereny projektowanej zabudowy usługowo – mieszkaniowej, dla których:

1) ustala się realizację obiektów o funkcji podstawowej usługowo – mieszkaniowej oraz utrzymanie istniejących fragmentów murów obronnych w sąsiedztwie „Wieży Ostrowskiej”,

2) dopuszcza się:

- a) realizację obiektów o funkcji administracji i obsługi turystyki,
- b) realizację infrastruktury technicznej,
- c) zachowanie istniejącego drzewostanu i zieleni niskiej,
- d) utrzymanie tymczasowe dotychczasowego stanu zagospodarowania terenu targowiska oraz istniejących tymczasowych obiektów usługowych,
- e) realizację ciągów pieszo – jezdnych,

3) zakazuje się, realizacji obiektów o funkcji:

- a) produkcyjnej,
- b) przemysłowej,
- c) magazynów, składów i baz,
- d) obsługi komunikacji, w tym stacji paliw,
- e) handlowej powyżej 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,

4) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych o małej trwałości technicznej.

9. „UT” - teren istniejącej zabudowy usług turystyki, dla której:

1) ustala się utrzymanie istniejącej funkcji usług turystycznych – hotelu PTTK,

2) dopuszcza się w ramach funkcji uzupełniającej realizację :

- a) zmiany sposobu użytkowania części powierzchni użytkowej dla funkcji administracyjnej,

- b) miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
  - c) infrastruktury technicznej,
  - d) małej architektury,
  - e) zieleni,
  - f) przestrzeni publicznej,
  - g) ciągów komunikacji pieszo - rowerowej,
- 3) zakazuje się realizacji obiektów o funkcji:
- a) produkcyjnej,
  - b) przemysłowej,
  - c) magazynów, składów i baz,
  - d) obsługi komunikacji, w tym stacji paliw,
  - e) handlowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych o małej trwałości technicznej.

10. „UKR” – teren istniejącej zabudowy o funkcji usług kultu religijnego, dla którego: ustala się utrzymanie istniejącej funkcji,

11. „KZ” - teren drogi zbiorczej dla której:

- 1) ustala się funkcję drogi łączącej, poprzez most na Nysie Łużyckiej, układów komunikacji kołowej obu miast Gubina i Guben,
- 2) dopuszcza się realizację:
  - a) węzła komunikacji kołowej w sąsiedztwie mostu na Nysie Łużyckiej,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) dwustronnego chodnika oraz ścieżek rowerowych,
  - d) obiektów infrastruktury technicznej.
- 3) zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych i o małej trwałości technicznej.

12. „KD” - tereny dróg dojazdowych, dla których:

- 1) ustala się realizację:
  - a) wjazdów do przylegających terenów o różnym przeznaczeniu,
  - b) nawierzchni jezdni w uzgodnieniu ze stosowną służbą ochrony zabytków,
- 2) dopuszcza się realizację:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) infrastruktury technicznej,
  - c) dwustronnego lub jednostronnego chodnika.

13. „KL” - tereny dróg lokalnych, dla których:

- 1) ustala się realizację:
  - a) głównego zaopatrzenia i wjazdów do przylegających kwartałów zabudowy,
  - b) dwustronnego chodnika.
- 2) dopuszcza się realizację:
  - a) przebudowy węzłów komunikacji kołowej,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) obiektów infrastruktury technicznej,

d) ścieżek rowerowych.

3) zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych i o małej trwałości technicznej.

14. „1 ZP,KS” – teren parkingu z zielenią towarzyszącą, dla którego:

1) ustala się funkcję podstawową – teren parkingu i zieleni parkowej;

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

a) utrzymanie obiektów związanych z obsługą targowiska na terenie sąsiednim „1 ZP,U,KS”,

b) małej architektury,

c) ciągu komunikacji pieszo - jezdnej,

d) infrastruktury technicznej.

3) zakazuje się realizacji:

a) trwałych obiektów o funkcji usługowej,

b) obiektów produkcyjnych i przemysłowych,

c) magazynów, składów i baz,

d) obiektów obsługi komunikacji, w tym stacji paliw,

e) obiektów tymczasowych o małej trwałości technicznej;

15. „2 ZP, KS” – teren parkingu z zielenią towarzyszącą, dla którego:

1) ustala się funkcję podstawową – teren parkingu i zieleni parkowej;

2) dopuszcza się, realizację obiektów o funkcji:

a) małej architektury,

b) ciągów komunikacji pieszo - rowerowej,

c) infrastruktury technicznej,

d) parkingów wielopoziomowych.

3) zakazuje się realizację obiektów o funkcji:

a) trwałych obiektów o funkcji usługowej i mieszkaniowej,

b) obiektów produkcyjnych i przemysłowych,

c) magazynów, składów i baz,

d) obiektów obsługi komunikacyjnej, w tym stacji paliw,

e) obiektów tymczasowych o małej trwałości technicznej.

16. „U,KS” – teren istniejącego dworcu PKS oraz projektowanej zabudowy usługowej i parkingów, dla którego:

1) ustala się funkcję podstawową – teren o funkcji obsługi komunikacji, usług i parkingów:

a) rozbudowa i przebudowa istniejącego budynku dworca,

b) realizacja zabudowy usługowej w odległości minimum 8,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej – ulica Chopina,

c) realizacja dróg wewnętrznych i parkingów,

2) dopuszcza się realizację zabudowy wzdłuż drogi wojewódzkiej – ulicy Chopina w odległości mniejszej niż 8,00 zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi o których mowa w § 10;

3) dopuszcza się w ramach funkcji uzupełniającej realizację obiektów o funkcji:

a) mieszkaniowej,

b) administracji,



- c) obsługi turystyki,
  - d) infrastruktury technicznej,
  - e) małej architektury,
  - f) przestrzeni publicznych,
  - g) ciągów komunikacji pieszo – rowerowej,
  - h) zieleni,
- 4) zakazuje się realizację obiektów o funkcji:
- a) produkcyjnej i przemysłowej,
  - b) magazynów, składów i baz,
  - c) stacji paliw,
  - d) handlowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych o małej trwałości technicznej.

17. „WS” – teren wód śródlądowych – rzeki Nysy Łużyckiej, dla którego:

- 1) dopuszcza się realizację urządzeń:
- a) związanych z bezpieczeństwem użytkowania cieków wodnych,
  - b) związanych z funkcjonowaniem elektrowni wodnej.

18. „1 E” – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, dla którego:

- 1) ustala się utrzymanie istniejącej elektrowni wodnej na rzece Nysie Łużyckiej;
- 2) dopuszcza się przebudowę i modernizację techniczną istniejących obiektów i urządzeń.

19. „2 E” – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, dla którego:

- 1) ustala się utrzymanie istniejącej stacji transformatorowej,
- 2) dopuszcza się modernizację wyposażenia stacji w zależności od potrzeb zasilania obiektów objętych ustaleniami planu.

## Rozdział 2.

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Ustala się podział obszaru objętego planem na trzy jednostki funkcjonalne:

- 1) **jednostka funkcjonalna I** dawnego Nowego Miasta obejmuje tereny oznaczone na rysunku planu symbolami „1 U,MW”; „2 U,MW”; „3 U,MW”; „U,KS”,
- 2) **jednostka funkcjonalna II** dawnej fosi obejmuje tereny oznaczone symbolami „1 ZP,U,KS”, „2 ZP,U,KS”, „4 U,MW”, „1 ZP,KS”, „5 U,MW”,
- 3) **jednostka funkcjonalna III** otoczenia siedziby Starostwa Powiatowego w sąsiedztwie mostu na Nysie Łużyckiej „A,U,UO,ZP,KS”, „UT”, „2 ZP,KS”,
- 4) dla jednostki funkcjonalnej I obowiązują następujące ustalenia:
  - a) dojazd do nieruchomości położonych na terenach jednostki z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KL, z drogi KD oraz z ulicy Chopina, biegnącej poza granicą opracowania planu,
  - b) wszystkie elewacje przylegające bezpośrednio do terenów otaczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KL, KZ, ul. Chopina nakazuje się projektować na podstawie koncepcji architektonicznej obejmującej całość pierzei północnej oraz całość pierzei południowej z należytą dla obszaru ochrony konserwatorskiej starannością o formę i detale,
  - c) dla poszczególnych terenów nakazuje się przyjąć wskaźnik 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, w tym sprzedaży, który zabezpieczyć należy dla obsługi planowanych i istniejących obiektów w ramach terenu objętego inwestycją,

- d) nakazuje się realizację elewacji do specjalnego rozwiązania zgodnie z ustaleniami rysunku planu,
- e) dopuszcza się realizację komunikacji wewnętrznej w tym parkingów naziemnych lub podziemnych dla obsługi nieruchomości leżących w granicach danej jednostki na podstawie koncepcji obejmujących poszczególne tereny, stanowiącej całość założenia i uwzględniającej potrzeby wszystkich właścicieli obszaru jednostki,

**5) dla jednostki funkcjonalnej II obowiązują następujące ustalenia:**

- a) dojazd do terenów położonych na obszarze jednostki z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem **KL**, symbolami **KD** oraz z ciągów pieszo – jezdnych,
- b) elewacje wschodnie i południowe budynków kwartału „**4 U,MW**” przylegające bezpośrednio do ulicy **KL** i do reprezentacyjnego placu położonego poza granicą opracowania planu oraz elewacji północnych budynków na terenach „**5 U, MW**” przylegających do „Euro – deptaka” nakazuje się, projektować na podstawie koncepcji architektonicznej, stanowiącej o całości pierzei kwartałów z należytą dla obszaru ochrony konserwatorskiej, starannością o formę i detale,
- c) realizacja sposobu zagospodarowania przestrzeni powinna spełniać wymogi stawiane przed przestrzenią publiczną o charakterze reprezentacyjnym,
- d) charakter i forma obiektów tworzących przestrzeń zieloną, wyeksponowanie obiektów małej architektury, w tym fragmentu murów obronnych na terenie oznaczonym symbolem „**5 U,MW**” realizacja nawierzchni ciągów pieszych i oświetlenia powinny być dostosowane do formy, gabarytów i charakteru przestrzeni o wartości kulturowej objętej ochroną konserwatorską,

**6) dla jednostki funkcjonalnej III obowiązują następujące ustalenia:**

- a) dojazd do terenu „**A,U,UO,ZP,KS**” od północy bezpośrednio z projektowanego węzła komunikacyjnego na terenie drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **KZ**,
- b) dojazd do terenów położonych na obszarze jednostki funkcjonalnej również z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **KL, KD, KZ**,
- c) elewacje zachodnie budynków przylegających bezpośrednio do terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **KL**, nakazuje się projektować na podstawie koncepcji architektonicznej, stanowiącej o całości pierzei z należytą dla obszaru ochrony konserwatorskiej, starannością o formę i detal,
- d) ze względu na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Nysy Łużyckiej przy granicy państwowej, zachodnie elewacje obiektów na obszarze jednostki nakazuje się projektować ze starannością i dbałością o detale przyjmując, że stanowią one element wnętrza urbanistycznego doliny Nysy Łużyckiej o charakterze reprezentacyjnym,
- e) dopuszcza się realizację, przejścia bramowego w istniejącym budynku zgodnie z rysunkiem planu na terenie oznaczonym symbolem „**A,U,UO,ZP,KS**” podkreślając ślad dawnej ulicy prowadzącej w stronę brzegu Nysy Łużyckiej,
- f) nakazuje się realizację dominanty architektonicznej poprzez specjalne rozwiązanie elewacji i bryły północnej zabudowy o funkcji administracyjnej zwróconej w kierunku istniejącego mostu na Nysie Łużyckiej oraz w kierunku projektowanego węzła komunikacyjnego, zgodnie z ustaleniami rysunku planu,
- g) dopuszcza się realizację komunikacji wewnętrznej w tym parkingów naziemnych lub wielopoziomowych dla obsługi nieruchomości, leżących w granicach danej jednostki na podstawie, jednej koncepcji obejmującej całość założenia i uwzględniającej potrzeby wszystkich właścicieli obszaru jednostki,
- h) dopuszcza się realizację kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej, jako części zabudowy stanowiącej główne tworzywo jednostki, które nie mogą mieć negatywnego wpływu na wygląd zewnętrznych elewacji oraz całość kompozycji przestrzennej założenia,
- i) zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych i o małej trwałości technicznej,
- j) realizacja sposobu zagospodarowania przestrzeni publicznych powinna spełniać wymogi stawiane przed przestrzenią ogólnodostępną o charakterze reprezentacyjnym,
- k) charakter i forma obiektów tworzących przestrzeń zieloną, elementów małej architektury, nawierzchni przestrzeni publicznych powinny być dostosowane do formy, gabarytów i charakteru przestrzeni o wartości kulturowej objętej ochroną konserwatorską.

7) dla obszaru układu komunikacji kołowej oznaczonym na rysunku planu symbolami **KZ**, **KL**, **KD** obowiązują następujące ustalenia:

- a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KZ** ustala się szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi przy uwzględnieniu realizacji dwustronnego chodnika oraz ścieżki rowerowej, z dopuszczeniem realizacji obiektów sieci infrastruktury technicznej,
- b) w północnej części terenu **KZ** w sąsiedztwie mostu na Nysie Łużyckiej dopuszcza się realizację węzła komunikacji kołowej,
- c) dla terenów oznaczonych symbolem **KL** na rysunku planu ustala się szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi przy uwzględnieniu realizacji dwustronnego chodnika,
- d) dla dróg lokalnych **KL** dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej oraz obiektów sieci infrastruktury technicznej,
- e) dla dróg **KL** i **KD** dopuszcza się zmianę szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami szczególnymi na zasadach określonych w ustaleniach niniejszego planu, za zgodą stosownych służb ochrony zabytków,
- f) dla dróg oznaczonych symbolem **KD** ustala się szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy dopuszczeniu realizacji dwustronnego lub jednostronnego chodnika za zgodą stosownych służb ochrony zabytków.

**§ 6.** Na obszarze całości terenu, objętego planem:

1) ustala się:

- a) realizację ciągów komunikacji kołowej, pieszo - rowerowej i pieszo – jezdnej na zasadach spełniających przepisy szczególne,
- b) realizację obiektów i urządzeń obsługi terenu, w tym infrastruktury technicznej, na zasadach, warunkach i w formie zaakceptowanej przez stosowny oddział służb ochrony zabytków,
- c) 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:

- a) wydzielenie działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną, w ramach całości terenu objętego ustaleniami niniejszego planu, pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu z drogi publicznej,
- b) realizację masztów technicznych stacji bazowych telefonii komórkowej pod warunkiem uzyskania zgody Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

3) zakazuje się:

- a) realizacji reklam wielkoformatowych, jako elementów wolnostojących,
- b) przesłaniania detali architektonicznych obiektów elementami reklamowymi.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska i przyrody**

**§ 7. 1.** Prace ziemne:

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

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

5. 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 usługowo - mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem „1U,MW”, „2U,MW”, „3U,MW”, „4U,MW”, „5 U,MW”, „U,KS” - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, w myśl przepisów odrębnych;
- 2) dla obiektów realizowanych oraz modernizowanych, mogących zwiększyć zagrożenie hałasem, nakazuje się wyposażenie ich w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

6. Niezależnie od ustaleń ust. 5 nakazuje się, aby 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 konserwatorskiej.**

Obiekty ujęte w wojewódzkim rejestrze zabytków, stanowiące podstawę gminnego rejestru zabytków.

L. p.	Obiekt	Miejscowość	Adres	Numer rejestru
1.	Dom	Gubin	ul. Obrońców Pokoju 1	2343
2.	Dom	Gubin	ul. Obrońców Pokoju 5	2527
3.	Dom	Gubin	ul. Obrońców Pokoju 7	2288
4.	Zespół murów miejskich	Gubin	ul. 3-go Maja	283

Obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, stanowiące podstawę gminnej ewidencji zabytków.

L. p.	Obiekt	Miejscowość	Adres	Nr rejestru
1.	Elektrownia wodna: budynek maszynowni i rozdzielni	Gubin	ul. Bolesława Chrobrego	

##### **§ 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, który 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, wyprzedzające sondażowe, 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, dopuszcza się do zmiany ich przebiegu 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 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 historycznego, 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 najnowszych osiągnięć materiałowych i technologicznych.

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

- 1) lokalizacji obiektów budowlanych według dokumentacji typowej i powtarzalnej,
- 2) lokalizacji pawilonów handlowych oraz budynków gospodarczych.

**§ 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.: śladów murów obronnych, przebiegu fosy,
- 5) realizacji podziału terenu przy uwzględnieniu historycznej parcelacji terenu, przyjętej na podstawie z przekazów kartograficznych, w tym planu miasta Gubina z 1926 r.,

- 6) uwidocznienia w ciągach zabudowy ulicznej, pierwotnej parcelacji terenu poprzez ukształtowanie podziałów brył i elewacji projektowanych budynków,
- 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) odtworzenie przebiegu części ulicy Budziszyńskiej między ul. Chopina a ul. Obrońców Pokoju,
- 9) utrzymanie w ich liniach rozgraniczających i w historycznej nawierzchni ulic: Budziszyńskiej, Handlowej, Kinowej, w ramach których zachował się bruk,
- 10) ochronę nawierzchni chodników zachowanych w formie płyt granitowych,
- 11) 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 realizację zabudowy, w ramach wolnych 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 projektowanej zabudowy:**

- 1) przy ul. Obrońców Pokoju, w południowej pierzei nakazuje się nawiązanie do historycznej parcelacji i dawnej linii zabudowy,
- 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 „1 U,MW”, „2 U,MW”, realizację zabudowy punktów usługowo – rzemieślniczych w głębi bloków zabudowy, na zasadach o których mowa w § 9, §10 i § 11,
  - c) rozbiórkę budynków 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 wnętrzm 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, blachy dachówkopodobnej,
- d) o agresywnych i kontrastujących ze sobą zestawieniach kolorystyki elewacji,
- e) wolnostojących tablic reklamowych, banerów,
- f) betonowych ogrodzeń.

**§ 14.** W odniesieniu do obiektów ujętych w 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,

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,

3) zakazuje się:

- a) przy realizacji ustaleń niniejszego planu, wykorzystywania stolarki okiennej z PCV oraz docieplenia elewacji pokrytych okładziną klinkierową oraz o bogatym wystroju architektonicznym, za wyjątkiem pozbawionych dekoracji ścian szczytowych,
- b) montażu reklam wielkoformatowych oraz reklam przesłaniających detal architektonicznym elewacji,
- c) montażu na elewacjach frontowych stalowych 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) ogólnodostępnych parkingów z zielenią towarzyszącą, oznaczonych na rysunku planu symbolami „1 ZP,KS”, „2 ZP,KS”,
- 2) drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem „KZ”,
- 3) dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem „KD”,
- 4) dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem „KL”.

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 obszaru objętego planem, następujące linie zabudowy:

1) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami „A,U,UO,ZP,KS”, „1 U,MW”, „2 U,MW”, „3 U,MW”, „4 U,MW”, „5 U,MW”, „U,KS” obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, usytuowane w odniesieniu do linii rozgraniczających tereny zgodnie z rysunkiem planu,

2. dopuszcza się dla terenów położonych na obszarze planu do zmiany przebiegu linii zabudowy na podstawie wyników archeologicznych badań sondażowych po uzyskaniu pozwolenia stosownych służb ochrony zabytków zgodnie z § 9 ust. 6.

3. 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 usytuowanie tworzące ramy wnętrza urbanistycznych, ważnych w układzie struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta,

2) miejsca wskazane do realizacji, w ramach pierzei zabudowy, dominanty architektonicznej.

4. 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 „AU,UO,ZP,KS”, „1 U,MW”, „2 U,MW”, „3 U,MW”, „4 U,MW”, „U,KS”, „5 U,MW”,

1) wskaźnik stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni terenu od 60% do maksymalnie 100%,

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.

3) dopuszcza się do indywidualnych rozwiązań w zakresie kształtowania bryły budynku i geometrii dachu przy spełnieniu warunków określonych w § 10 – 13, za zgodą stosownych służb ochrony zabytków.

## **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 „1 U,MW”, „2 U,MW”, „3 U,MW”, „4 U,MW”, „5 U,MW”, „U,KS” 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.



## **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”, „KL”.

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 terenów położonych na obszarze opracowania planu.

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 na obszarze opracowania planu na zasadach określonych przez zarządcę sieci.

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

4. Hydranty, o których mowa w ust. 3 lokalizować w odległości nie większej niż 2,0 m 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 bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe.

#### **§ 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 istniejących ciągach komunikacyjnych.

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

3. Zakazuje się prowadzenia jakiegokolwiek 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 0,4 kV liniami kablowymi ze stacji transformatorowych 15/0,4kV typu miejskiego znajdujących się poza terenem objętym opracowaniem, oraz ze stacji transformatorowej na terenie oznaczonym symbolem „2 E”.

2. Przyłączenie do sieci elektroenergetycznej obiektów na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wymagać będzie budowy sieci NN 0,4kV, budowy sieci SN 15 kV 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 określa 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. Rodzaj i formę lamp oświetleniowych uzgodnić ze stosownymi służbami ochrony zabytków.

### **§ 30. Sieć telefoniczna.**

1. Rejon objęty ustaleniami planu posiada dostęp do sieci telekomunikacyjnej z istniejących szaf kablowych.
2. Na terenie objętym planem dopuszcza się realizację przyłączy 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.** Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu objętego planem, do czasu realizacji przeznaczenia zgodnego z ustaleniami planu.

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 Ochotny