



UCHWAŁA nr XXX/271/2005

RADY MIEJSKIEJ W GUBINIE

z dnia: 28 kwietnia 2005r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Gubin – teren u zbiegu ulic II Armii Wojska Polskiego i Nowej.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z póź. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z póź. zm.),

po stwierdzeniu zgodności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gubin,

uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I Przepisy ogólne

- §1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego u zbiegu ulic II Armii Wojska Polskiego i Nowej.
2. Plan obejmuje tereny o powierzchni łącznej ok. 1,50 ha, w granicach wykazanych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.
- Teren ograniczony jest:
- od północy – ulicą II Armii Wojska Polskiego,
 - od wschodu – ulicą Nową,
 - od południa - terenami zabudowy usługowej, mieszkaniowej, ogrodów przydomowych,
 - od zachodu – terenem z obiektami sportu i rekreacji - pływalni.
3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju w godzie z warunkami naturalnymi i tradycją, ochrona interesów publicznych oraz umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji działań.
4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
- 1) rysunek planu będący załącznikiem graficznym nr 1, w skali 1:500,
 - 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gubin, będący załącznikiem graficznym nr 2,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

DZIAŁ II Ustalania planu

Rozdział 1 Przeznaczenie terenów

§2.1. Wyznacza się obszary, o symbolach na rysunku planu:

- 1) **MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowej,

- 2) **U,MN** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej,
 - 3) **U** – tereny zabudowy usługowej, usługowe, usługi różne,
 - 4) **KS** – tereny parkingów,
 - 5) **KDZ** – publiczne drogi zbiorcze – wojewódzkie,
 - 6) **KD** – publiczne drogi dojazdowe – gminne.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych sposobach zagospodarowania wyznaczono na rysunku planu – linie obowiązujące i proponowane.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- §3.** Nie dopuszcza się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska.
- §4.1.** Ustala się odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych obiektów budowlanych, biorąc pod uwagę warunki hydrogeologiczne - do sieci kanalizacji deszczowej.
2. Wszystkie, wprowadzone niniejszą uchwałą ustalenia muszą uwzględniać, w trakcie realizacji zamierzeń, zasady przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego z drogami dojazdowymi dla pojazdów pożarniczych.
- §5.** Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowane przez poszczególne grupy hałasu, w tym drogowego, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- §6.1.** Kto w trakcie robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Miasta Gubin.
2. W trakcie realizacji inwestycji należy zapewnić nadzór archeologiczny. Na powyższe prace należy uzyskać zgodę Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Teren opracowania usytuowany jest częściowo w granicach zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Gubin wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 62. W związku z tym, wszystkie roboty budowlane, dokonywanie podziału nieruchomości, umieszczanie na obiektach urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów, jak również podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji zabytkowej lub zmiany wyglądu zabytkowego zespołu urbanistycznego wymagają pozwolenia Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Projektowana zabudowa formą, gabarytami, materiałami użytymi do wykończenia zewnętrznego musi nawiązywać do zabudowy o charakterze kamienic, istniejącej w sąsiedztwie. Nie dopuszcza się wykończenia zewnętrznego elewacji budynków materiałami typu siding.
5. Na pokrycia dachów należy stosować dachówkę ceramiczną w odcieniach brązu i czerwieni, nie dopuszcza się kolorów zielonych, niebieskich, fioletowych itp.
6. Zakazuje się stosowania ogrodzeń z powtarzalnych elementów betonowych. Jako ogrodzenia pełne dopuszcza się jedynie żywopłoty - ogrodzenia naturalne, roślinne. Wysokość ogrodzeń musi być zgodna z przepisami odrębnymi. Zakazuje się stosowania ogrodzeń w obrębie terenów o symbolach 1U,MN, 6U. Dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych w czasie

- realizacji inwestycji określonych postanowieniami niniejszej uchwały, w obrębie zaplecza budynku zlokalizowanego na terenie o symbolu 5U oraz terenu parkingu – 3 KS.
7. Realizacja postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi uwzględniać, zgodnie z przepisami, potrzeby osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4

Kształtowanie przestrzeni publicznej

- §7.1.** Plan wyznacza na cele publiczne tereny:
- a) dróg publicznych,
 - b) przeznaczone na cele infrastruktury technicznej,
 - c) inne, wykazane na rysunku planu.

Rozdział 5

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- §8.1.** Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) 90 m² - dla segmentu zabudowy usługowo-mieszkaniowej w obrębie terenów oznaczonych symbolami 1U,MN, 2U,MN.
2. Ustala się minimalne wymiary działki przeznaczonej pod lokalizację stacji transformatorowych 6X5m².
3. Ustala się rodzaj projektowanej zabudowy usługowo-mieszkaniowej jako zabudowa zwarta - kamienice.
4. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlu hurtowego.
5. Na terenach o symbolu 1U,MN oraz 2U,MN ustala się:
- 1) minimalną szerokość segmentu zabudowy – 8 m,
 - 2) maksymalną szerokość segmentu zabudowy – 10 m.
- Powyższe nie dotyczy segmentów narożnikowych, których szerokość nie może być większa niż 14 m.
- §9.1.** Wyznacza się obowiązujące linie zabudowy o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu, wymiary podano w metrach.
2. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu, linie nie wykazane muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Wymiary podano w metrach.
3. W sytuacji likwidacji istniejącej zabudowy nowe linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu.
4. Nie dopuszcza się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych oraz garażowych na granicy działki budowlanej z terenami dróg publicznych.
- §10.1.** Linie podziału wewnętrznego obowiązujące i projektowane wyznaczono na rysunku planu.
2. W zakresie wyznaczonych linii podziału wewnętrznego projektowanych należy zachować schemat układu podziału na działki budowlane, przedstawiony na rysunku planu.

Rozdział 6

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- §11.1.** Na terenie objętym postanowieniami planu nie dopuszcza się dokonywania jakichkolwiek podziałów działek budowlanych za wyjątkiem określonych liniami rozgraniczającymi oraz zgodnymi z postanowieniami planu i przepisami szczególnymi.
2. Podział poszczególnych terenów na działki budowlane musi być poprzedzony wydzieleniem niezbędnych terenów dla realizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji publicznej.
3. Dopuszcza się łączenie działek, wydzielonych w planie, w celu ich powiększenia.

4. Uznaje się za celowe i dopuszcza się likwidację części istniejących granic nieruchomości wykazanych na rysunku planu, w ramach polepszenia warunków zagospodarowania działki budowlanej, realizacji inwestycji układu komunikacji kołowej, realizacji innych ustaleń planu.

Rozdział 7

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§12.1. 1 U,MN – tereny zabudowy usługowej, usługi różne, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;

- 1) ustala się dojazd do terenu projektowaną drogą publiczną o symbolu 8 KD, dopuszcza się obsługę komunikacyjną od strony istniejącej drogi 9 KD,
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie wnętrza kwartału jako przestrzeni reprezentacyjnej z możliwością budowy obiektu jednokondygnacyjnego, którego lokalizacja musi uwzględniać odległości określone w przepisach odrębnych, przy realizacji wnętrza jako przestrzeni prywatnej właścicieli budynków dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) prowadzona działalność nie może naruszać standardów środowiska określonych odrębnymi przepisami,
- 4) ustala się wysokość zabudowy - maksymalnie 14 m od najniższej położonego narożnika budynku do kalenicy dachu, minimalnie 12 m,
- 5) należy stosować dachy spadziste – dwuspadowe, spadki 25°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,
- 6) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 70%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 5%,
- 7) elewacje pierzei zewnętrznych oraz narożników ciągu zabudowy, w szczególności od strony ul. II Armii Wojska Polskiego i ul. Nowej należy realizować z uwzględnieniem położenia częściowo w obszarze ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz w jej bezpośrednim sąsiedztwie,
- 8) ustala się budowę przejść bramnych, wskazanych na rysunku planu;

2 U,MN – tereny zabudowy usługowej, usługi różne, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;

- 1) ustala się dojazd do terenu projektowaną drogą publiczną o symbolu 7 KD oraz 8 KD,
- 2) prowadzona działalność nie może naruszać standardów środowiska określonych odrębnymi przepisami,
- 3) ustala się wysokość zabudowy - maksymalnie 10 m od najniższej położonego narożnika budynku do kalenicy dachu, minimalnie 8 m,
- 4) należy stosować dachy spadziste – dwuspadowe, spadki 25°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,
- 5) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 70%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 5%,
- 6) dopuszcza się w pierwszym etapie tymczasowe zagospodarowanie terenu jako miejsca do przeniesienia obiektów handlowych zlokalizowanych obecnie na działce nr ewidencyjny 253/1 na czas budowy obiektów na terenie o symbolu 1 U,MN; ustawienie obiektów winno odbywać się na podstawie kompleksowego opracowania;

3 KS – tereny parkingów;

- 1) ustala się dojazd do terenu projektowaną drogą publiczną o symbolu 8 KD,
- 2) prowadzona działalność nie może naruszać standardów środowiska określonych odrębnymi przepisami,
- 3) należy zabezpieczyć minimum 24 miejsca postojowe do obsługi terenów o symbolu 1U,MN i 2U,MN, 5U,
- 4) dopuszcza się wydzielenie terenu w postaci działki geodezyjnej pod parkingi dla klientów obiektu na działce nr ewidencyjny 230/2,
- 5) dopuszcza się ogrodzenie terenu parkingu w celu segregacji funkcji na terenach sąsiednich.

4 MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej;

- 1) ustala się dojazd do terenu projektowaną drogą publiczną 8 KD,
- 2) ustala się wysokość nowej zabudowy maksymalnie 6 m do okapu i 11 m do kalenicy dachu,

- 3) dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkaniowego, dopuszcza się lokalizację dwóch budynków gospodarczych lub usługowych,
 - 4) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 60%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 30%, nie dopuszcza się rozbudowy budynku istniejącego,
 - 5) w przypadku nowej zabudowy należy stosować dachy spadziste dwuspadowe, spadki 25°-45°, z kalenicą równoległą lub zbliżoną do równoległej do drogi 7 KD,
 - 6) dopuszcza się rozbiórkę istniejących obiektów i budowę nowych wg zasad określonych niniejszą uchwałą z liniami zabudowy obowiązującymi wyznaczonymi na rysunku planu.
5. **5 U** – tereny zabudowy usługowej, usługi różne;
- 1) ustala się dojazd do terenu istniejącą drogą publiczną 10 KDZ oraz projektowaną drogą publiczną o symbolu 8 KD i dalej poprzez tereny parkingu - obszar o symbolu 3 KS,
 - 2) prowadzona działalność nie może naruszać standardów środowiska określonych odrębnymi przepisami,
 - 3) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie jak w stanie istniejącym,
 - 4) należy stosować dachy jak w stanie istniejącym,
 - 5) dopuszcza się lokalizację jednego budynku usługowego, zakazuje się lokalizacji innych budynków,
 - 6) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 50%, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 10%.
 - 7) istniejący obiekt przeznacza się do utrzymania, zakazuje się jego rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, dopuszcza się remonty.
6. **6 U** – tereny usługowe,
- 1) ustala się dojazd do terenu istniejącą drogą publiczną 10 KDZ,
 - 2) zakazuje się zabudowy terenu, dopuszcza się lokalizację podejść, podjazdów oraz obiektów małej architektury,
 - 3) wielkość powierzchni całkowitej utwardzonej w stosunku do powierzchni terenu może wynieść 100%,
 - 4) teren należy zagospodarować jako przestrzeń publiczną, w powiązaniu z terenami sąsiednimi.
7. Zagospodarowanie obszaru objętego ustaleniami niniejszej uchwały powinno uwzględniać warunki wynikające z położenia w granicach strefy prawdopodobnego zalewu wodami powodziowymi $Q_{1\%}$.

Rozdział 8

Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej

- §13.1.** Pozostawia się istniejące drogi publiczne w dotychczasowych liniach rozgraniczających.
2. Pozostawia się dotychczasowe przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej, do czasu zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.
 3. Projektowane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi. Dopuszcza się zmianę miejsc włączenia projektowanych odcinków sieci infrastruktury technicznej, zapisanych w niniejszej uchwale, za zgodą zarządcy sieci.
 4. Przejścia poprzeczne pod drogami należy wykonać na warunkach i po uzgodnieniu z zarządcą drogi. Dopuszcza się prace przy użyciu metody rozkopu za zgodą zarządcy drogi.
 5. Skrzyżowania z urządzeniami infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej należy wykonać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci.
 6. Miejsca parkowania pojazdów dla inwestycji istniejących i projektowanych należy realizować w obrębie własnych nieruchomości oraz zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.
 7. W trakcie realizacji zamierzeń inwestycyjnych należy zachować odległości podstawowe projektowanych obiektów od istniejących sieci infrastruktury elektroenergetycznej, gazowej, wodnej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej - zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dopuszcza się, za zgodą zarządcy sieci zmniejszenie tych odległości.

- §14.1.** Ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej.
2. Dla zasilania nowoprojektowanych odbiorców dopuszcza się realizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV wolnostojącej lub wbudowanej, dostosowanej do zasilania liniami kablowymi.
 3. Projektowane elektroenergetyczne linie kablowe 15 kV i 0,4 kV należy prowadzić w hodnikach projektowanych i istniejących dróg, terenach zielonych.
 4. Pod projektowaną wolnostojącą stację transformatorową 15/0,4 kV należy wydzielić działkę o wymiarach 5x6 m przylegającą dłuższym bokiem do drogi lub parkingu, z zapewnionym dojazdem do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5 m. Dopuszcza się budowę stacji transformatorowej wbudowanej w obiekty budowlane.
 5. Obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów na trasach przebiegu projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych przez tereny biologicznie czynne.
- §15.1.** W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się:
- 1) budowę chodników oraz urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego oraz urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,
 - 2) urządzenie zieleni,
 - 3) lokalizację miejsc parkingowych wzdłuż działek za zgodą zarządcy drogi.
2. Wyznacza się tereny układu komunikacyjnego, na który składają się tereny o symbolach:
- 1) **10 KDZ** – tereny drogi publicznej zbiorczej, istniejącej,
 - 2) **9 KD** – tereny drogi publicznej dojazdowej, istniejącej, dopuszcza się budowę chodników,
 - 3) **8 KD** – tereny dróg publicznych dojazdowych projektowanych, o szerokości minimum 11 m w liniach rozgraniczających, szerokość jezdni minimum 6 m, chodnik jednostronny, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych wzdłuż jezdni,
 - 4) **7 KD** – tereny dróg publicznych dojazdowych projektowanych, o szerokości minimum 15 m w liniach rozgraniczających, szerokość jezdni minimum 6 m, chodnik jednostronny lub dwustronny, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych wzdłuż jezdni,
 - 5) **3 KS** – tereny parkingu urządzonego, obowiązują zapisy § 12 ust. 3 niniejszej uchwały.
3. Dopuszcza się prowadzenie traktów rowerowych w liniach rozgraniczających drogi, w obrębie jezdni lub jako wydzielona ścieżka rowerowa.
4. Dopuszcza się realizację terenów niskiej, urządzonej zieleni publicznej w obrębie wyznaczonych linii rozgraniczających drogi dojazdowe – 7 KD i 8 KD.
- §16.1.** Odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach na każdej posesji lub w sposób zorganizowany dla większej ilości użytkowników. Wywóz odpadów należy prowadzić taborem asenizacyjnym na wysypisko śmieci wskazane przez organ gminy.
2. Docelowo należy wprowadzić segregację odpadów stałych w celu zastosowania recyklingu.
- §17.** Nowe linie oraz przebudowę istniejących sieci telekomunikacyjnej należy prowadzić wzdłuż ciągów komunikacji kołowej i pieszej.
- §18.1.** Dostawę wody do projektowanych obiektów należy prowadzić z systemu wodociągowego miasta Gubin, zlokalizowanego w ulicy Nowej.
2. Na sieci wodociągowej należy zamontować hydranty przeciwpożarowe, nadziemne.
- §19.1.** Ustala się odprowadzenie ścieków poprzez projektowany i istniejący system kanalizacji sanitarnej, do oczyszczalni ścieków dla miasta Gubin.
2. Zakłada się podłączenie projektowanych obiektów do sieci kanalizacyjnej w ul. II Armii Wojska Polskiego.
- §20.1.** Dostawę gazu należy prowadzić z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia poprzez projektowaną sieć zasilającą nowe obiekty.
2. Miejsce włączenia określi zarządca sieci na etapie projektu budowlanego.

3. Wyznacza się, dla istniejącego gazociągu średniego ciśnienia i projektowanej sieci strefę kontrolowaną o szerokości 1 m, której linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **G**.

Rozdział 9

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu

- §21.1.** Obszary, dla których plan ustala inne przeznaczenie niż istniejące, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.
2. Na terenach, dla których plan przewiduje inne niż dotychczasowe użytkowanie mogą być budowane obiekty tymczasowe, jeżeli ich realizacja jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania gruntów lub obiekty, które będą mogły być adaptowane do przyszłego, zgodnego z planem, użytkowania. Lokalizacja tych obiektów winna odbywać się zgodnie z niniejszymi ustaleniami.

Rozdział 10

Stawki procentowe

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

DZIAŁ III

Przepisy końcowe

- §23.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Gubin.

- §24.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**

Piotr Puskarski