



UCHWAŁA Nr III/7/2006

RADY MIEJSKIEJ W GUBINIE

z dnia: 22 grudnia 2006 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
Wyspy Teatralnej w Gubinie.

Na podstawie art. 18, ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 ze zm.) w związku z uchwałą XVI/135/2004 Rady Miejskiej w Gubinie z dnia 27 kwietnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Wyspy Teatralnej uchwala się co następuje:

ROZDZIAŁ I Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały jest obszar miasta Gubin obejmujący teren Wyspy Teatralnej oraz tereny położone między brzegami rzeki Nysy Łużyckiej i Lubszy a ulicami Chopina, Bolesława Chrobrego, Piastowską i Lenino.

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

3. Integralną częścią uchwały jest:

1) rysunek planu w skali 1:1000 zwany dalej rysunkiem, stanowiącym załącznik nr 1,

2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,

3) rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania zapisanych w planie, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Uchwała niniejsza jest zgodna z:

1) uchwałą nr XVI/135/2004 Rady Miejskiej w Gubinie z dnia 27 kwietnia 2004 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Wyspy Teatralnej,

2) ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gubin” uchwalonym uchwałą nr LV/294/98 Rady Miejskiej w Gubinie z dnia 18 czerwca 1998 roku,

§ 3. Plan, o którym mowa w § 1 ust. 1 ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

- § 4. Ilekcioć w ustaleniach niniejszej uchwały, jest mowa o:
- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1, ust.1,
 - 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
 - 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar w granicach planu, ograniczony liniami rozgraniczającymi i symbolem sposobu użytkowania, zgodnie z rysunkiem planu, będącym załącznikiem do niniejszej uchwały,
 - 4) terenie jednostki planu – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem,
 - 5) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzenia lub użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem,
 - 6) usługach - należy przez to rozumieć takie usługi, które służą zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności, tj.: handel, gastronomię, kulturę, oświatę, sport, usługi hotelowe i inne nie wytwarzające dóbr materialnych,
 - 7) ładzie przestrzennym – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne,
 - 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz normy branżowe,
 - 9) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni działki.
 - 10) przestrzeniach publicznych – należy przez to rozumieć dostępne dla ogółu:
 - a) tereny dróg w tym: ulice, ciągi pieszo – jezdne, ciągi pieszo – rowerowe, tereny komunikacji pieszej o funkcji widokowej, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, a także tereny zieleni ogólnomiejskiej takie jak: zieleni urządzona, egzotarium, tereny sportowo – rekreacyjne, tereny usług kultury i gastronomii powiązane z zielenią oraz tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - b) wnętrza budynków użyteczności publicznej to jest: budynków przeznaczonych i służących realizacji celów publicznych wraz z przynależnymi tym budynkom fragmentami działek zagospodarowanych w formie: dojść, dojazdów, dziedzińców, parkingów, zieleni urządzonej, ogrodów.
 - 11) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą odległość podaną w mb. na rysunku planu, w jakiej muszą się znajdować lica ścian budynków od linii rozgraniczającej terenu, przed obowiązującą linią zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, ryzality, balkony, tarasy i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,2 m od lica ściany budynku.
 - 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę, obszar pomiędzy granicą działki a tą linią jest terenem wyłączonym z zabudowy.
 - 13) reklamie wieloprzestrzennej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 12 m².

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) dopuszczalne linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania, które mogą być modyfikowane,
- 3) obowiązujące linie zabudowy określające elewacje frontowe budynku, dotyczą głównej bryły budynku,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych
- 5) symbole określające przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe nie wymienione w ust. 1 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, orientacyjne linie podziałów, obrys budynku dawnego teatru mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 6.1. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej istniejącej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej – „MW – U”,
- 2) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej – „U – MW”,
- 3) tereny zabudowy usługowej istniejącej – „U”,
- 4) tereny ciągów pieszo – jezdnych – „KDX”,
- 5) teren dróg publicznych zbiorczych – „KZ”,
- 6) tereny ciągów pieszo – rowerowych – „KX – KR”,
- 7) tereny dróg publicznych dojazdowych – „KD”,
- 8) tereny zieleni urządzonej – „ZP”,
- 9) teren sportu i rekreacji – „US”,
- 10) tereny usług kultury – „UK”,
- 11) teren usług kultury i gastronomii – „UK – UG”,
- 12) teren usług kultury i zieleni urządzonej – „UK – ZP”,
- 13) teren komunikacji pieszej o funkcji widokowej – „KXw”,
- 14) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – „WS”,
- 15) tereny parkingów – „KS”,

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące funkcje stanowiące o ich przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej z dopuszczeniem projektowanej funkcji usługowej – „MW-U” obejmuje zabudowę istniejącą o funkcji mieszkaniowej z prawem lokalizacji usług wbudowanych w parterach i na I piętrze budynków mieszkalnych z dopuszczeniem powierzchni usługowej do 50% powierzchni budynku mieszkalnego, z zakazem lokalizacji usług uciążliwych, w tym stacji paliw, warsztatów samochodowych, itp.
- 2) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej „U – MW” obejmują projektowaną zabudowę o dominującej funkcji usługowej o charakterze nieuciążliwym, przeznaczonej głównie na usługi typu handel, gastronomia, usługi publiczne administracji, oświaty, kultury i zdrowia wraz z uzupełniającą funkcją mieszkaniową lub usługi hotelowe,
- 3) tereny zabudowy usługowej istniejącej – „U” obejmuje teren działki i budynek przy ulicy Piastowskiej nr 5 oraz teren i budynki przy ulicy Piastowskiej 23.

- Dopuszcza się na tych terenach do przebudowy i rozbudowy istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w uzgodnieniu z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 4) tereny dróg publicznych zbiorczych – „KZ” obejmują odcinek ulicy Piastowskiej drogi powiatowej. Dopuszcza się do przebudowy i rozbudowy ulicy jako części układu komunikacji kołowej miasta,
 - 5) tereny dróg publicznych dojazdowych – „KD” obejmują odcinek ulicy Bolesława Chrobrego od ulicy Roosevelta do mostu granicznego na Nysie Łużyckiej oraz ulicę Lenino. Dopuszcza się do przebudowy i rozbudowy ulic jako części układu komunikacji kołowej miasta zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
 - 6) tereny ciągów pieszo – jezdnych – „KDX” obejmują istniejący most między ulicą Bolesława Chrobrego a Wyspą Teatralną oraz projektowaną drogę o szerokości 6,00 m biegnącą między schodami wejściowymi do byłego teatru a miejscem lokalizacji obelisku Corony Schröter i dalej wzdłuż skarpy zachodniego wybrzeża wyspy,
 - 7) tereny ciągów pieszo – rowerowych – „KX – KR” obejmuje tereny istniejącej ścieżki rowerowej biegnącej od istniejącego mostu wzdłuż wschodniego brzegu Wyspy Teatralnej przez istniejącą kładkę łączącą wyspę z egzotarium i dalej wzdłuż brzegu Nysy Łużyckiej w kierunku północno – zachodnim. Dopuszcza się do przebudowy i rozbudowy ścieżki rowerowej, jej poszerzenie o ciąg pieszy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
 - 8) tereny zieleni urządzonej – „ZP” tereny istniejącego egzotarium przy ulicy Piastowskiej oraz parku w centralnej części Wyspy Teatralnej gromadzącego typowe dla dolin rzecznych okazy drzew, krzewów i roślin, tereny zieleni na skarpach dookoła Wyspy Teatralnej i na skarpach wschodniego brzegu Nysy Łużyckiej. Dopuszcza się na terenie Wyspy Teatralnej do ukształtowania i zagospodarowania terenów zieleni indywidualnie projektowanej z uwzględnieniem uwarunkowań przeciwpowodziowych oraz dopuszcza się do sytuowania placów zabaw dla dzieci małych oraz elementów małej architektury,
 - 9) tereny sportu i rekreacji – „US” teren projektowanej przystani kajakowej oraz hangaru na sprzęt położony na wschodnim brzegu Nysy Łużyckiej w sąsiedztwie południowego cypla Wyspy Teatralnej. Zagospodarowanie terenu przystani i hangaru zrealizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
 - 10) tereny usług kultury – „UK” obejmują lokalizację dawnej rzeźby popiersia Corony Schröter istniejące tymczasowe usytuowanie elementów cokołu tej rzeźby oraz teren lokalizacji istniejącej instalacji rzeźbiarskiej „BALANS” obejmujący usytuowanie fundamentów słupa i odciągów na zachodnim brzegu Wyspy Teatralnej.
 - 11) tereny usług kultury i gastronomii – „UK – UG” teren dawnej lokalizacji zburzonego teatru z odsłoniętymi schodami wejściowymi oraz z dopuszczeniem odbudowy jego bryły częściowej lub całkowitej o funkcji kultury i usług gastronomii oraz teren w północnej części wyspy w sąsiedztwie kładki i altany z dopuszczeniem usytuowania kawiarni letniej,
 - 12) tereny usług kultury i zieleni urządzonej – „UK – ZP” tereny usytuowania dawnej strzelnicy przy zachowaniu jego ukształtowania przeznaczony do funkcji wystawienniczej z odpowiednim urządzeniem zieleni,
 - 13) tereny komunikacji pieszej o funkcji widokowej – „KXw” – place stanowiące

- platformy widokowe położone na cyplu południowym wyspy wraz z istniejącymi schodami kamiennymi oraz na cyplu północnym wyspy z dominującą funkcją ruchu pieszego,
- 14) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – „WS”, prawa odnoga rzeki Nysy Łużyckiej z miejscem ujścia rzeki Lubszy jako szlaków wodnych turystyki kajakowej,

ROZDZIAŁ 2

Zasady ochrony ładu przestrzennego

- § 7. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:
- 1) indywidualne projektowanie poszczególnych ogólnodostępnych ogólnomiejskich terenów,
 - 2) zachowanie istniejących linii zabudowy i gabarytów budynków w tym wysokości, szerokości elewacji frontowej, formy dachu i układu kalenicy,
 - 3) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących obiektów tymczasowych takich jak kawiarnie letnie, ekspozycje terenowe w ramach projektów zagospodarowania poszczególnych terenów,
 - 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów towarzyszących funkcji podstawowej niepodpiwniczonych o pow. do 30 m², o wysokości kalenicy do 5,00 m,
 - 5) realizację chodników, placów, ścieżek rowerowych z użyciem drobnowymiarowych materiałów rozbieralnych, utwardzone ciągi komunikacyjne należy wyposażyć w system odwodnienia uniemożliwiający infiltrację zanieczyszczeń do gruntu,
 - 6) zakaz stosowania przy realizacji ogrodzeń wzdłuż dróg betonowych płotów oraz pełnego muru powyżej 1,20 m,
 - 7) przy realizacji nowej zabudowy nawiązywać się do poziomów górnych krawędzi elewacji frontowych, gzymsów i okapów istniejącej zabudowy przy ulicy Piastowskiej, w uzgodnieniu z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - 8) dopuszczenie ogrodzenia terenów zieleni urządzonej z jednoczesnym zagwarantowaniem ich ogólnodostępności,
 - 9) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych po uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci,
 - 10) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów,
 - 11) zapewnienie dróg pożarowych wynikających z przepisów odrębnych,
 - 12) ograniczanie wycięcia istniejącego drzewostanu do niezbędnego minimum przy realizacji komunikacji i infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ 3

Zasady ochrony środowiska

- § 8.1. Obszar planu obejmuje tereny Wyspy Teatralnej na Nysie Łużyckiej oraz część wybrzeża wschodniego Nysy Łużyckiej wzdłuż ulicy Piastowskiej i ulicy

Bolesława Chrobrego oraz ujście rzeki Lubszy do Nysy Łużyckiej. Na obszarze objętym planem ochrony prawnej podlegają pomniki przyrody wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody, nakazuje się ochronę starodrzewia, polegającą na zakazie przekształceń powierzchni terenu i prowadzenia prac mogących zniszczyć lub ograniczyć żywotność starodrzewia a także wpływać negatywnie na poziom wód gruntowych w promieniu wynoszącym około jednej wysokości chronionego starodrzewia.

2. Ze względu na ochronę środowiska przyrodniczego zakazuje się:

- 1) likwidowania i oszpecania istniejących zadrzewień o ile nie stanowią zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz nie stanowią przeszkody w budowie sieci infrastruktury technicznej,
- 2) lokalizacji na terenie objętym planem inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- 3) odprowadzania ścieków do gruntu,
- 4) lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowej, urządzeń nadawczych, stacji radiowych i centrali telekomunikacyjnych na masztach,
- 5) organizowania imprez masowych.

ROZDZIAŁ 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9. 1. Obszar objęty planem położony jest w promieniu 1 km od granicy zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Gubin, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 62 na mocy decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze z dnia 20.07.1978 roku. Działania mające wpływ na istniejący krajobraz wymagają pozwolenia Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się:

1) Nakazy:

a) pozwolenia Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wymaga:

- prowadzenie prac konserwatorskich restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków,
- wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytków,
- prowadzenie badań konserwatorskich zabytków wpisanych do rejestru,
- dokonywanie podziału zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru,
- zmiana przeznaczenia zabytków wpisanych do rejestru lub sposobu korzystania z tych zabytków,
- umieszczanie na zabytkach wpisanych do rejestru urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów,
- podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytków wpisanych do rejestru.

b) utrzymanie istniejących zasadniczych elementów układu urbanistycznego: istniejących dróg, zabudowy, kompozycji zieleni,

c) rewaloryzacji istniejącej zabudowy zabytkowej,

d) zachowanie na terenie Wyspy Teatralnej relikwii Teatru Miejskiego wzniesionego w latach 1873-1874 oraz obelisku z 1905 roku

upamiętniającego urodzoną w Gubinie aktorkę i śpiewaczkę Corone Schröter,

- e) utrzymanie obiektów zabytkowych w możliwie niezmienionym kształcie architektonicznym wraz z konserwacją substancji zabytkowej, dopuszcza się zmianę formy i funkcji obiektów historycznych jedynie za zgodą Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- f) dostosowanie nowej zabudowy na terenie przy ulicy Piastowskiej oznaczonym **U-MW** do historycznej kompozycji w odniesieniu do linii zabudowy, wysokości, ilości i wysokości kondygnacji, wysokości kalenicy, sposobu kształtowania dachu, skali, z jednoczesnym nawiązaniem do lokalnej tradycji architektonicznej, z dopuszczeniem odstępstw za zgodą Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- g) odtworzenie szpalerów i grup drzew, dobierając gatunki zgodnie z trendami panującymi w czasie powstania założenia,
- h) uzgodnienie z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków przebudowy nawierzchni ulic oraz budowy nawierzchni ciągów pieszo – jezdnych i ciągów pieszo – rowerowych,

2) Zakazy:

- a) umieszczanie wolnostojących reklam wieloprzestrzennych,

3) Dopuszczenia:

- a) odbudowa spalonego w 1944 roku Teatru Miejskiego lub jego części o funkcji usług kultury i gastronomicznych w uzgodnieniu z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- b) wymiana zabudowy gospodarczej o ile nie przedstawia ona wartości kulturowych i jej stan techniczny jest zły, na nową zabudowę podkreślającą walory krajobrazowe brzegów Nysy Łużyckiej w uzgodnieniu z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- c) realizacja nowej zabudowy we wnętrzach terenów, wprowadzaną na zasadzie wymiany substancji lub uzupełnień w uzgodnieniu z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

- 3. Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje zobowiązanie osób prowadzących roboty budowlane i ziemne w przypadku ujawnienia w trakcie prac przedmiotu, który posiada cechy zabytku do:
 - 1) niezwłocznego powiadomienia o tym Burmistrza Miasta Gubin i właściwego Oddziału Służb Ochrony Zabytków,
 - 2) zabezpieczenia odkrytego przedmiotu,
 - 3) wstrzymania wszelkich prac, mogących uszkodzić lub zniszczyć znalezisko do czasu wydania przez Służby Ochrony Zabytków odpowiednich zarządzeń,
- 4. Ustala się ochronę zabytków nieruchomych wpisanych do rejestrów i ewidencji zabytków zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Są to budynki wpisane do rejestru przy ulicy Piastowskiej nr 3, 7, 9, 11, 23, 25 i ulicy Lenino nr 3, 5, 7 oraz budynki wpisane do ewidencji przy ulicy Piastowskiej nr 13. Zakres ich ochrony dotyczy zachowania bryły, formy dachu, pokryć dachowych, układu i wystroju elewacji między innymi balkonów, gzymsów, opasek okiennych, pasów dzielących elewację, odtworzenia charakterystycznych cech stolarki okiennej i drzwiowej (w przypadku koniecznej wymiany, stosować należy pierwotne podziały stolarki okiennej), zachowania charakteru wnętrza obiektów poprzez ochronę elementów konstrukcyjnych, elementów wystroju wnętrza,

kolorystyki w uzgodnieniu z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

5. Wprowadza się nakaz przeprowadzania badań archeologicznych w granicach prowadzonych inwestycji, prace archeologiczne i wykopaliskowe wolno prowadzić wyłącznie za zezwoleniem Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

ROZDZIAŁ 5

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych.

§10. 1. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią:

- 1) drogi publiczne, oznaczone na rysunku symbolem – „KZ”, „KD”,
 - 2) tereny komunikacji pieszo - rowerowej, oznaczone na rysunku symbolem „KX - KR”,
 - 3) tereny komunikacji pieszo – jezdnej, oznaczone na rysunku symbolem – „KDX”,
 - 4) tereny komunikacji pieszej o funkcji widokowej oznaczone na rysunku symbolem – „KXw”,
 - 5) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku symbolem – „ZP”,
 - 6) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem – „US”,
 - 7) tereny usług kultury, oznaczone symbolem – „UK”,
 - 8) tereny usług kultury i gastronomii, oznaczone symbolem – „UK – UG”,
 - 9) tereny usług kultury i zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolem – „UK – ZP”,
 - 10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku symbolem – „WS”,
 - 11) teren zabudowy usługowej istniejącej, oznaczone na rysunku symbolem – „U”.
2. Na terenach o których mowa w ust. 1 pkt 1 – 4 dopuszcza się do realizację elementów małej architektury w formie ławek, lamp oświetleniowych, koszy na śmieci o ile nie koliduje to z podstawową funkcją terenu.
 3. Na terenach publicznych poza Wyspą Teatralną ustala się obowiązek lokalizacji reklam w formie zorganizowanej i ujednoliconej co do wielkości i jakości w obrębie jednorodnych przestrzeni miejskich oraz zakaz umieszczania wolnostojących reklam wieloprzestrzennych.
 4. Na obszarze Wyspy Teatralnej ustala się zakaz lokalizacji wszelkich reklam wolnostojących.

ROZDZIAŁ 6

Warunki zabudowy.

§ 11. Wyznacza się teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej oznaczony na rysunku planu symbolem „U - MW” dla którego:

- 1) ustala się następujące warunki z zastrzeżeniem uzyskania zgody Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:
 - a) teren zabudowy tworzącej pierzeję zachodnia ulicy Piastowskiej,
 - b) obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu stanowi przedłużenie linii zabudowy elewacji frontowych budynków sąsiednich usytuowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej,

- c) wysokość górnej krawędzi elewacji wschodniej powinna stanowić przedłużenie poziomu okapów istniejącego budynku sąsiedniego,
 - d) dachy wielospadowe kryte dachówką o spadku połaci dachowych 20° - 45°,
 - e) wjazdy od ulicy Piastowskiej,
 - f) wskaźnik stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni działki od 50% do 60%,
 - g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, parkingi z zachowaniem minimum 15 % powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej,
- 2) dopuszcza się:
- a) zwiększenie wysokości górnej krawędzi elewacji południowej o 3,00 m nad wysokością elewacji wschodniej,
 - b) realizację dominującej funkcji usługowej z możliwością zachowania do 10 % powierzchni mieszkaniowej,
 - c) realizację użytkowych poddaszy.
- 3) zakazuje się:
- a) pokrycia dachów materiałami bitumicznymi i blachą.
- § 12.** Wyznacza się tereny istniejącej zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowo – usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem „**MW - U**” dla których:
1. ustala się następujące warunki:
- a) utrzymanie charakteru zabudowy wolnostojącej na działkach położonych przy ulicy Piastowskiej i Lenino,
 - b) utrzymanie gabarytów zabudowy, formy dachów, wystroju elewacji , zachowanie detali architektonicznych,
2. dopuszcza się pod warunkiem uzyskania zgody Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:
- a) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków,
 - b) utrzymanie istniejących linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej rozbudowy powinna stanowić przedłużenie poziomu okapów istniejących budynków,
 - d) dachy strome wielospadowe o kącie pochylenia połaci 20° - 45°, kryte dachówką,
 - e) wykonania wjazdów na działki od strony ulicy Piastowskiej i ulicy Lenino,
 - f) zagospodarowania terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place z zachowaniem 10% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej,
 - g) zmiany sposobu użytkowania niezagospodarowanych poddaszy na funkcje mieszkaniowe,
 - h) wymiany parterowych obiektów na nową zabudowę towarzyszącą zabudowie mieszkaniowo – usługowej w szczególności garaży, altan budynków gospodarczych pod warunkiem zastosowania dachów stromych.

§13. Wyznacza się tereny rozbudowy zabudowy usługowej lokalizacji istniejących budynków usługowych przy ulicy Piastowskiej nr 5 i nr 23 oznaczonych na rysunku planu symbolem „**U**” dla których:

1. ustala się następujące warunki z zastrzeżeniem uzyskania zgody Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla rozbudowy zgodnie z rysunkiem planu 4,00 m od granic zachodnich wzdłuż brzegu Nysy Łużyckiej,

- b) utrzymać dla rozbudowy wysokość górnej krawędzi elewacji frontowych (okapów) nad poziomem terenu w nawiązaniu do wysokości okapów budynków na działkach sąsiednich,
 - c) dachy wielospadowe kryte dachówką o kącie pochylenia połaci dachowych 20° - 45°,
 - d) wjazdy od ulicy Piastowskiej,
 - e) wskaźnik stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni działki do 60 %,
 - f) szerokość elewacji frontowych w granicach sąsiedniej działki.
3. dopuszcza się:
- a) do realizacji zabudowy przy granicach działek sąsiednich,

§ 14. Wyznacza się tereny istniejących obiektów kultury oznaczonych na rysunku symbolem „UK” dla których:

1. ustala się następujące warunki z zastrzeżeniem uzyskania zgody Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

- a) utrzymanie poziomu terenu i uporządkowanie otoczenia istniejącego fundamentu instalacji rzeźbiarskiej „BALANS”,
- b) wykonanie prac archeologicznych i geodezyjnych ustalających usytuowanie obelisku Corony Schröter i jego odtworzenie.

§ 15. Wyznacza się tereny usług kultury i gastronomii oznaczone na rysunku symbolami „UK – UG” dla których ustala się następujące warunki z zastrzeżeniem uzyskania zgody Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków::

1. nakazy:

- a) utrzymać istniejące odsłonięte schody zewnętrzne prowadzące do zburzonego Teatru Miejskiego,
- b) odsłonić zarys fundamentów i reliktów dawnego teatru pod nadzorem archeologicznym,
- c) zabezpieczyć istniejące fragmenty kolumnady portalu, głowice i inne detale architektoniczne teatru przed dewastacją,
- d) wykonać inwentaryzację istniejącego drzewostanu,
- e) odtworzyć istniejącą altanę widokową w północnej części wyspy.

2. zakazy:

- a) prowadzenie prac porządkowych przy pomocy sprzętu mechanicznego,
- b) wycinania drzew bez dokonania inwentaryzacji i studiów dendrologicznych istniejącej zieleni,
- c) prowadzenia wszelkich prac ziemnych bez pozytywnego uzgodnienia Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. dopuszczenia:

- a) odbudowa całkowita budynku dawnego teatru o funkcji kultury i gastronomii,
- b) realizacja w obrębie odsłoniętych fundamentów lapidarium reliktów dawnego teatru,
- c) częściowa odbudowa budynku dawnego teatru o funkcji kultury i gastronomii z przeznaczeniem części teatru do ekspozycji wystaw,
- d) odbudowa portalu dawnego teatru z wbudowaniem zachowanych elementów kolumnady i głowic,
- e) budowa w północnej części wyspy obiektu gastronomicznego – kawiarni letniej jako budynku parterowego o lekkiej konstrukcji,

- f) budowa pawilonów parterowych o lekkiej konstrukcji o funkcji wystawowej.

ROZDZIAŁ 8

Zasady funkcjonowania infrastruktury technicznej.

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

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic, ciągów komunikacji pieszo – jezdnej i ciągów pieszo – rowerowych,
 - 2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę gaz, energię elektryczną, odprowadzenia ścieków, wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci,
 - 3) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych po uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci,
 - 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w ust. 1 terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów,
 - 5) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się:
 - a) budowę sieci wodociągowej zapewniającej ciągłość dostawy wody do odbiorców,
 - b) dostawę wody z miejskiej sieci wodociągowej,
 - c) rozbudowę, modernizację istniejących sieci na terenach zainwestowanych.
 3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych:
 - 1) ustala się budowę rozdzielczej sieci kanalizacji,
 - 2) zakazuje się budowy lokalnych oczyszczalni ścieków,
 - 3) dopuszcza się do budowy przepompowni ścieków sanitarnych oraz tymczasowych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe na terenach zielonych Wyspy Teatralnej.
 4. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych ustala się:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
 - 2) objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,
 - 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie wód deszczowych z ciągów pieszo – jezdnych i ciągów pieszo – rowerowych o nawierzchni na nieutwardzone tereny zieleni urządzonej,
 5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) ustala się:
 - a) utrzymanie i modernizację istniejącej sieci rozdzielczej na terenach zabudowy przy ulicy Piastowskiej i Lenino,
 - b) wykorzystanie gazu do celów grzewczych,
 - c) dopuszcza się do budowy sieci rozdzielczej na terenie wyspy,

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się:
 - a) zasilanie terenów objętych planem z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia poprzez jej rozbudowę;
 7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się:
 - a) wykorzystanie paliw proekologicznych w tym gazu, energii elektrycznej do celów grzewczych.
 8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
 - 1) ustala się:
 - a) lokalizację pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych w granicach działek dopuszczeniem lokalizacji w ogrodzeniach działek,
 - b) miejsce lokalizacji pojemników do selektywnej zbiórki odpadów należy realizować w pergolach lub żywopłotach.
 - 2) dopuszcza się:
 - a) miejsce gromadzenia odpadów stałych w pomieszczeniach wbudowanych, wentylowanych.
 9. W zakresie budowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację systemu kablowej sieci telefonicznej.
- § 17. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów, obowiązek zapewnienia dostępności terenów i obiektów osobom niepełnosprawnym:
- 1) przejścia piesze należy projektować w poziomie jezdni z różnicami poziomów niwelowanymi pochylniami,
 - 2) w zależności od intensywności ruchu, przejścia powinny być wyposażone w sygnalizację wizualną, akustyczną i świetlną, zapewniającą poprawną orientację przechodnia,
 - 3) stosowanie pochylni lub wind w strefach wejściowych obiektów usługowych, kultury i gastronomicznych pod warunkiem lokalizacji w granicach działki,

ROZDZIAŁ 9

Układ komunikacyjny.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem „KD” i „KZ” – drogi publiczne dojazdowe – odcinek ulicy Bolesława Chrobrego i ulicy Lenino oraz droga publiczna zbiorcza – odcinek ulicy Piastowskiej

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) dopuszcza się do przebudowy rozbudowy ulic jako części układu komunikacji kołowej miasta zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
2. Wyznacza się tereny komunikacyjne oznaczone na rysunku planu symbolem „KDX” – ciągi pieszo – jezdnie obejmujące również istniejący most między ulicą Bolesława Chrobrego a Wyspą Teatralną.
 - 1) ustala się następujące warunki:
 - a) szerokość 6,00 m w liniach rozgraniczających,
 - b) ulica jednojezdniowa o szerokości 4,50 m,
 - c) nośność nawierzchni umożliwiająca wjazd maszyn budowlanych dla wykonania robót inwestycyjnych.
 - 2) dopuszcza się:
 - a) realizację jednostronnych wydzielonych ciągów pieszych,

b) realizacji nawierzchni jednoprzestrzennej pieszo – jezdnej.

3. Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem - „KX – KR” – ciągi pieszo – rowerowe obejmujące istniejącą ścieżkę rowerową biegnącą od istniejącego mostu wzdłuż wschodniego brzegu wyspy przez istniejącą kładkę i dalej wzdłuż wschodniego brzegu Nysy Łużyckiej do ulicy Lenino.

1) ustala się następujące warunki:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 4,50 m,
- b) rozbudowa poszerzenie ścieżki rowerowej o ciąg pieszy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

2) dopuszcza się:

- a) powiązanie układu komunikacji pieszo – rowerowej wyspy z układem komunikacji pieszo – rowerowej miasta Guben poprzez orientacyjne nieobowiązujące usytuowanie trzech mostów dla ruchu pieszo – rowerowego nad Nysą Łużycką,
- b) powiązanie ciągu pieszo – rowerowego na wyspie z ulicą Piastowską i miejscem usytuowania dawnej Willi Wolf poprzez orientacyjne usytuowanie trzeciego mostu dla ruchu pieszo – rowerowego nad prawą odnogą Nysy Łużyckiej,
- c) lokalizację elementów małej architektury służących ograniczeniu ruchu kołowego.

3) wyznacza się tereny komunikacyjne oznaczone na rysunku planu symbolem „KXw” – place stanowiące platformy widokowe położone na cyplu południowym wyspy wraz z istniejącymi schodami kamiennymi oraz na cyplu północnym z dominującą funkcją ruchu pieszego dla których:

1) ustala się następujące warunki:

- a) projektowana indywidualnie nawierzchnia w uzgodnieniu z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- b) nośność nawierzchni powinna umożliwiać wjazd maszyn budowlanych dla wykonania robót inwestycyjnych na terenie wyspy,

2) dopuszcza się:

- a) organizację wystaw, ekspozycję elementów małej architektury związanych z historią wyspy.

ROZDZIAŁ 10

Warunki tymczasowego zagospodarowania.

§ 19. 1. Na terenie objętym planem ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów tymczasowych w postaci wolnostojących obiektów blaszanych, kontenerowych.

2. Zakaz wycinki starodrzewia bez wykonania inwentaryzacji i opracowań dendrologicznych.

ROZDZIAŁ 11

Przepisy końcowe.

§ 20. Na podstawie art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

1) tereny zabudowy z funkcją mieszkaniowo – usługową „MW – U” – 10%,

- 2) tereny zabudowy z funkcją usługową – „U” – 20 %,
- 3) tereny zabudowy z funkcją usług kultury i gastronomi – „UG – UK” – 25 %,
- 4) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej – „U-MW” – 30 %,
- 5) Pozostałe tereny – 1 %.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Gubin.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Leszek Ochotny