



UCHWAŁA NR XVII/214/2008
RADY MIEJSKIEJ W GUBINIE
z dnia: 24 kwietnia 2008 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie ulic Spokojnej, Sikorskiego, 1-go Maja i Kosynierów 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 z późn. 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 z późn. zm.) w związku z uchwałą VI/36/2007 Rady Miejskiej w Gubinie z dnia 22 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie ulic Spokojnej, Sikorskiego, 1-go Maja i Kosynierów uchwala się co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

- § 1.** 1. Przedmiotem ustaleń planu objętego niniejszą uchwałą jest obszar miasta Gubin obejmujący teren położony między ulicami Spokojna, Sikorskiego, 1 – go Maja i Kosynierów z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.
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, stanowiący 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 VI/36/2007 Rady Miejskiej w Gubinie z dnia 22 marca 2007 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie ulic Spokojnej, Sikorskiego 1-go Maja i Kosynierów,
 - 2) ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gubin uchwalonego 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. Ilekcć 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) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzenia lub użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem,
- 5) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, przekraczające obowiązujące wielkości normowe,
- 6) usługach - należy przez to rozumieć takie usługi, które służą zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności, tj.: handel, gastronomię, kulturę, edukację opiekę zdrowotną i nie wytwarzają 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, - jest w ustawie o pizp więc po co to powielać, skoro i tak ustawa jest nadrzędną nad uchwałą samorządową
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,;
- 9) wskaźnik zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni działki, .

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) obowiązujące linie zabudowy określające front budynku, dotyczą głównej bryły budynku,
 - 3) dopuszczalne linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania, które mogą być modyfikowane,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, linie określające 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, obrysy budynków 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 jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej – „**MN – U**”,
 - 2) tereny budownictwa mieszkaniowego socjalnego – „**MNs**”,
 - 3) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej – „**U – MN**”,
 - 4) tereny istniejącej zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo – usługowej – „**MNi – Ui**”,
 - 5) tereny dróg publicznych dojazdowych – „**KD**”,
 - 6) tereny dróg publicznych dojazdowych wewnętrznych – „**KDW**”,
 - 7) tereny ciągów pieszych – „**KX**”,
 - 8) tereny infrastruktury technicznej – stacji transformatorowej – „**E**”,
 - 9) tereny ogrodów działkowych – „**ZD**”.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące funkcje stanowiące o ich przeznaczeniu:
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej – „**MN-U**” obejmuje zabudowę **projektowaną** o funkcji mieszkaniowej z prawem do realizacji powierzchni usługowej do 50 % powierzchni budynku mieszkalnego, z zakazem lokalizacji usług uciążliwych w tym stacji paliw, warsztatów samochodowych,
 - 2) tereny budownictwa mieszkaniowego socjalnego lub budownictwa rzemieślniczego z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej – „**MNs – UR**” obejmują **projektowaną** zabudowę mieszkaniową jednorodziną parterową lub rzemieślniczą z funkcją mieszkaniową towarzyszącą położoną w rozwidleniu ulic Kosynierów i Spokojnej,
 - 3) tereny budownictwa mieszkaniowego socjalnego z dopuszczeniem zagospodarowania jako obszaru zieleni niskiej i wysokiej izolacyjnej – „**MNs – Zi, ZD**” obejmują **projektowaną** zabudowę mieszkaniową jednorodziną parterową lub zagospodarowanie jako terenu zieleni niskiej i wysokiej o funkcji izolacyjnej położonego wzdłuż ulicy Spokojnej,
 - 4) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej „**U – MN**” obejmują **projektowaną** zabudowę o dominującej funkcji usługowej przeznaczonej głównie na usługi typu handel, gastronomia, usługi

publiczne: administracji, oświaty, kultury i zdrowia wraz z uzupełniającą funkcją mieszkaniową,

- 5) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowo – usługowej – „MNi - Ui” obejmują zabudowę istniejącą mieszkaniową o niskiej intensywności zabudowy częściowo z parterami użytkowanymi jako usługi. Dopuszcza się na tych terenach do powiększenia działek, rozbudowy istniejącej zabudowy oraz realizacji nowej zabudowy uzupełniającej o funkcji mieszkaniowo – usługowej o niskiej intensywności zabudowy,
- 6) na pozostałych terenach, o których mowa w ust 1 pkt 5 – 8 obowiązuje funkcja zgodna z przeznaczeniem.

ROZDZIAŁ 2

Zasady ochrony ładu przestrzennego

- § 7.** Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:
- 1) zachowanie istniejących linii zabudowy i gabarytów budynków w tym wysokości, szerokości elewacji frontowej, formy dachu i układu kalenicy,
 - 2) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów tymczasowych,
 - 3) dopuszcza się lokalizacji obiektów towarzyszących funkcji podstawowej pod warunkiem zachowania ustaleń przypisanych dla danego terenu,
 - 4) realizację chodników, placów, ścieżek rowerowych z użyciem drobnowymiarowych materiałów rozbieralnych, utwardzone ciągi komunikacyjne należy wyposażyć w system odwodnienia uniemożliwiający infiltrację zanieczyszczeń do gruntu,
 - 5) zakaz stosowania przy realizacji ogrodzeń wzdłuż dróg betonowych płotów oraz pełnego muru powyżej 1,20 m,
 - 6) utrzymanie zbliżonego poziomu gzymsów i okapów w ramach jednej pierzei ulicy,
 - 7) posadowienie parterów projektowanych budynków mieszkalnych nie może być niższe od poziomu jezdni i chodnika ulicy,
 - 8) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą infrastrukturę przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych po uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci,
 - 9) dopuszcza się lokalizacje sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów,
 - 10) ogranicza się wycięcie istniejącego drzewostanu do niezbędnego minimum przy realizacji komunikacji i infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ 3

Zasady ochrony środowiska

- § 8.1.** Teren objęty planem jest położony w zasięgu występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP nr 149 „Sandr Krosno- Gubin”.
- 2.** Ze względu na ochronę środowiska przyrodniczego zakazuje się:
- 1) likwidowania i oszpecania istniejących zadrzewień miejskich, o ile nie stanowią zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz nie stanowią przeszkody w przeprowadzeniu infrastruktury technicznej,
 - 2) lokalizacji na terenach mieszkaniowych inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
 - 3) całkowitego odprowadzania ścieków do gruntu.
 - 4) usytuowania obiektów masztowych w celu ochrony przed promieniowaniem niejonizującym wytwarzanym głównie przez anteny telefonii.

ROZDZIAŁ 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- § 9.1.** 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.

ROZDZIAŁ 5

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

- § 10.1.** Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią:
- 1) drogi publiczne, oznaczone na rysunku symbolem „**KD**”, „**KDW**”,
 - 2) tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku symbolem – „**KX**”,
- 2.** Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz elementów małej architektury w formie ławek, lamp oświetleniowych, koszy na śmieci, stojaki na rowery o ile nie koliduje to z użytkowaniem drogi.
- 3.** Na wszystkich terenach publicznych ustala się zakaz grodzenia oraz obowiązek lokalizacji reklam w formie zorganizowanej i ujednoliconej co do wielkości i jakości w obrębie jednorodnych przestrzeni miejskich.

ROZDZIAŁ 6

Warunki zabudowy.

- § 11.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z

dopuszczeniem funkcji usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem „MN-U”, dla których:

1) ustala się następujące warunki:

- a) teren zabudowy wolnostojącej,
 - b) obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości nie mniejszej niż 7,00m od linii rozgraniczającej teren inwestycji (granicy działki) jednostki oznaczonej symbolem „KD”, „KDW”,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości nie mniejszej niż 4,0m od linii rozgraniczającej teren inwestycji jednostki oznaczonej symbolem „KD”, „KDW”, „KX”,
 - d) maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje, składająca się z parteru oraz poddasza, tj. 4,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu i nie większa niż 10,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy;
 - e) dachy strome, dwuspadowe i wielospadowe o pochyleniu połaci dachowych 21° - 60° kryte dachówką, o układzie zwróconym kalenicą główną równoległe do ulicy,
 - f) wjazdy od strony ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem „KD”, „KDW”,
 - g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji; z zachowaniem 30% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynne,
 - h) szerokość elewacji frontowej – 15,00 m z tolerancją $\pm 20\%$,
 - i) wskaźnik zabudowy działek bez obiektów towarzyszących w granicach od 12 % do 25%,
 - j) realizacja obiektów gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się:
- a) zmianę układu kalenicy w stosunku do ulicy, na działkach narożnych;
 - b) realizację użytkowych poddaszy,
 - c) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, altan pod warunkiem zastosowania dachów stromych.

§ 12. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej socjalnej lub rzemieślniczej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową oznaczone na rysunku planu symbolem **MNs - UR**

1) ustala się następujące warunki:

- a) teren zabudowy szeregowo – atrialnej lub wolnostojącej,
- b) obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) wysokość zespołów zabudowy parterowej do 4,00 m mierzona od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej (okapu),
- d) dachy płaskie o kącie pochylenia połaci dachowych do 12° lub według projektów indywidualnych,
- e) wjazdy od strony ulicy Kosynierów i ulicy Spokojnej,
- f) szerokość elewacji frontowych poszczególnych zespołów zabudowy i budynków od 15,00m do 60,00 m,
- g) wskaźnik zabudowy działki nie może przekroczyć 30 %,

2) dopuszcza się realizację układu komunikacji wewnętrznej,

§ 13. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej socjalnej lub zieleni niskiej i wysokiej o funkcji izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MNs – Zi,ZD**

1) ustala się następujące warunki:

- a) teren zabudowy szeregowo – atrialnej
- b) obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu stanowią,
- c) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowych (okapów) nad poziomem terenu 4,00 m mierzona od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej,
- d) dachy płaskie o kącie pochylenia połaci dachowych do 12°,
- e) wjazdy od ulicy Spokojnej,
- f) szerokość elewacji frontowych poszczególnych zabudowy od 30,00 m do 50,00 m,
- g) wskaźnik zabudowy działki nie może przekroczyć 30%,

2) dopuszcza się realizację układu komunikacji wewnętrznej,

3) dopuszcza się zagospodarowanie terenu jako obszaru zieleni niskiej i wysokiej o funkcji izolacyjnej z możliwością zbycia na rzecz Rodzinnych Ogrodów Działkowych Żwirek

§ 14.1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem „**U-MN**” dla których:

1) ustala się następujące warunki:

- a) teren zabudowy wolnostojącej,
- b) obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu stanowią,
- c) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowych (okapów) nad poziomem terenu 6,00 do 6,50 m, wysokość kalenicy nad poziomem terenu max. 14,00 m,
- d) dachy wielospadowe kryte dachówką o spadku połaci dachowych 21° - 60°,
- e) wjazdy od ulicy Sikorskiego i drogi południowej „**KD**”,
- f) wskaźnik zabudowy od 17 % do 37 %
- h) szerokość elewacji frontowych – wg projektu indywidualnego,
- i) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, parkingi, z zachowaniem minimum 15 % powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej.

2) dopuszcza się:

- a) realizację dominującej funkcji usługowej pod warunkiem przeznaczenia minimum 10 % powierzchni pod funkcję mieszkaniową,
- b) realizację użytkowych poddaszy,
- c) zagospodarowanie niecki jako dekoracyjnego zbiornika wodnego.

3) zakazuje się:

- a) pokrycia dachów materiałami bitumicznymi i blachą.

§ 15. Wyznacza się tereny **istniejącej** zabudowy mieszkaniowo – usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem „**MNi – UI**” dla których:

1. ustala się następujące warunki:

- a) utrzymanie charakteru zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej,
- b) utrzymanie gabarytów zabudowy, formy dachów, wystroju elewacji, zachowanie detali architektonicznych,

2. dopuszcza się:

- a) realizację nowej zabudowy na wydzielonych działkach,
- b) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków,
- c) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (okapu) powinna stanowić przedłużenie poziomu okapów istniejących budynków, nie może być mniejsza niż 3,00 m od poziomu terenu,
- e) dachy strome dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci 21° - 60°, kryte dachówką o kalenicy głównej równoległej do ulicy,
- f) zmianę układu kalenicy w stosunku do ulicy na działkach narożnych,
- g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place z zachowaniem 30 % powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynne,
- h) szerokość elewacji frontowych – 15,00 m z tolerancją ± 20 %,
- i) wskaźnik zabudowy działek (bez obiektów towarzyszących) nie może być większy niż 30 %,
- j) zmianę sposobu użytkowania niezagospodarowanych poddaszy na funkcje mieszkaniowe,
- k) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej a w szczególności garaży, altan pod warunkiem zastosowania dachów stromych.

§ 16. Ustala się przeznaczenie terenu infrastruktury technicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem „E”:

- 1) wydziela się teren pod budowę stacji transformatorowej przy ulicy Sikorskiego, na zachód od działki nr 235 (za budynkiem nr 61).

§ 17. Wyznacza się tereny Rodzinnych Ogrodów Działkowych „Żwirek” w granicach istniejącego ogrodzenia ustala się następujące warunki:

- a) utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania ogrodów działkowych,
- b) realizacja parkingów zielonych **KS** przy głównych bramach wjazdowych na teren ogrodów działkowych.

ROZDZIAŁ 7

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 18. Dopuszcza się do scalenia działek i podziałów zgodnie z ustaleniami i rysunkiem planu z wyłączeniem działek zabudowanych.

§ 19. Ustala się następujące zasady podziału działek:

- 1) ustala się minimalnie 20,0 m szerokości frontu działek budowlanych, mierzone w linii zabudowy od strony drogi, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: „**MN-U**”,
- 2) dopuszcza się:
 - a) odstępowanie od wymogów określonych w pkt 1 w przypadku konieczności wydzielania działek, na których realizowane byłyby urządzenia infrastruktury technicznej lub dodatkowe wewnętrzne układy komunikacyjne,
- 3) zakazuje się wydzielania działek nie posiadających dostępu do ulicy z wyjątkiem sytuacji kiedy wydzielenie działki służy polepszeniu warunków zagospodarowania działki przyległej posiadającej dostęp do drogi.

ROZDZIAŁ 8

Zasady funkcjonowania infrastruktury technicznej

§20.1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów :

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic i ciągów komunikacji pieszej;
- 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 w układzie pierścieniowym, zapewniającym ciągłość dostawy wody dla 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) docelowo po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej ustala się obowiązek podłączenia do niej wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej „**MN-U**”,
- 3) zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.

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) odprowadzenia wód deszczowych z połaci dachowych i z dróg o nawierzchni przepuszczalnej na nieutwardzony własny teren inwestora,

b) gromadzenie wody deszczowej na działkach w zbiornikach retencyjnych,

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się:

a) budowę sieci rozdzielczej średniego ciśnienia na tereny zabudowy wyznaczonej planem;

b) wykorzystanie gazu do celów grzewczych;

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się;

a) zasilanie terenów objętych planem z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia poprzez jej rozbudowę;

2) dopuszcza się :

a) budowę stacji transformatorowej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: „E”, pod warunkiem zapewnienia dojazdu;

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 z dopuszczeniem lokalizacji w ogrodzeniach działek,

b) miejsce lokalizacji pojemników do selektywnej zbiórki odpadów należy realizować w pergolach lub żywopłotach,

2) dopuszcza się:

a) miejsca gromadzenia odpadów stałych w pomieszczeniach wbudowanych, wentylowanych.

9. W zakresie budowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację systemu kablowej sieci telefonicznej.

§ 21. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu, obowiązek zapewnienia dostępności terenów i obiektów osobom niepełnosprawnym:

1) przejścia pieszkie 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, administracyjnych, handlowych pod warunkiem lokalizacji w granicach posiadanej działki.

ROZDZIAŁ 9

Układ komunikacyjny

§ 22.1. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem „**KD**”

– drogi publiczne dojazdowe, dla których:

1) ustala się następujące warunki:

- a) szerokości 10,0 m do 12,0 m w liniach rozgraniczających;
- b) ulica jednojezdniowa o szerokości 4,5 - 6,0 m;
- c) dwustronny ciąg pieszy;
- d) wydzielony ciąg ścieżki rowerowej,

2) dopuszcza się:

- a) realizację jednostronnych wydzielonych ciągów pieszych,
- b) realizację wjazdów na działki przyległe;

2. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem „**KDW**” –

drogi publiczne dojazdowe wewnętrzne, dla których:

1) ustala się następujące warunki:

- a) szerokości od 8,0m do 10,0 m w liniach rozgraniczających;
- b) ulica jednojezdniowa o szerokości 4,50 m;
- c) dwustronny ciąg pieszy;

2) dopuszcza się:

- a) realizację jednostronnych, wydzielonych ciągów pieszych,
- b) realizację wydzielonych ścieżek rowerowych;
- c) realizację nawierzchni jednoprzestrzennej pieszo – jezdnej,

3. Wyznacza się tereny komunikacji pieszej (ciągi piesze), oznaczone na rysunku planu symbolem „**KX**”,

1) ustala się następujące warunki:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 4,50 m;
- b) nośność nawierzchni umożliwiająca wjazd maszyn budowlanych dla wykonania remontów infrastruktury technicznej.

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację elementów małej architektury służących ograniczeniu ruchu kołowego;
- b) realizację wydzielonych ścieżek rowerowych.

4. Wyznacza się tereny parkingów zielonych, oznaczonych na rysunku planu symbolem „**KS**” dla obsługi ogrodów działkowych.

1) ustala się następujące warunki:

- a) wykonanie nawierzchni z ażurowych elementów betonowych,

2) dopuszcza się:

- a) nasadzenie drzew na 20 % powierzchni parkingów.

ROZDZIAŁ 10

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów

- §23.1.** 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 11

Przepisy końcowe

- § 24.** Na podstawie art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – do nagłówka cyt. Ustawa dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:
- 1) tereny zabudowy z funkcją mieszkaniowo- usługową „**MN- U**” – 10 %,
 - 2) tereny zabudowy z funkcją usługowo – mieszkaniową – „**U-MN**” - 20%.
 - 3) pozostałe tereny – 1%
- § 25.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Gubin.
- § 26.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Leszek Ochotny