



UCHWAŁA nr XXV/334/2008
RADY MIEJSKIEJ W GUBINIE
z dnia: 27 listopada 2008 r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gubina w obrębie ulic Budziszyńska, II Armii WP, Nowa, Śląska, Kołłątaja**

Na podstawie art. 18, ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz 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.) Rada Miejska w Gubinie uchwala, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr X/99/2007 Rady Miejskiej w Gubinie z dnia 9 sierpnia 2007 roku o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gubina, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, dla terenów o funkcji usługowej i mieszkaniowej, wraz z infrastrukturą techniczną niezbędną dla prawidłowego funkcjonowania.

2. Plan obejmuje teren w obrębie ulic Budziszyńska, II Armii WP, Nowa, Śląska i Kołłątaja, o łącznej powierzchni około 7,5 ha.

3. Granice planu przedstawione zostały na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000,
- 2) załącznik Nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gubina,
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
- 4) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

5. Ustalenia planu składają się z:

- 1) ustaleń ogólnych, zawartych w rozdziale II,
- 2) ustaleń szczegółowych, zawartych w rozdziale III,
- 3) przepisów końcowych, zawartych w rozdziale IV.

6. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) „intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć stopień wykorzystania powierzchni gruntu, wyrażony jako stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonej po obrysie budynku z wyłączeniem tarasów i balkonów, do powierzchni działki.
- 2) „obiektach istniejących” lub „zabudowie istniejącej” – należy przez to rozumieć obiekty lub zabudowę istniejącą przed momentem wejścia planu w życie,
- 3) „obiektach nowych” lub „zabudowie nowej” – należy przez to rozumieć obiekty lub zabudowę powstałą po wejściu planu w życie,
- 4) „sieci istniejącej” – należy przez to rozumieć sieć infrastruktury technicznej istniejącą przed momentem wejścia planu w życie,
- 5) „sieci projektowanej” – należy przez to rozumieć sieć infrastruktury technicznej nie istniejącą przed momentem wejścia planu w życie,
- 6) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu lub attyki,
- 7) „wysokości elewacji frontowej” – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki,
- 8) „zabudowie pierzejowej” – należy przez to rozumieć zwartą zabudowę tworzącą ciąg elewacji wzdłuż ulicy lub placu.

Rozdział II Ustalenia ogólne

§2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania przestrzeni publicznych oraz łączenia i podziału działek.

1. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i odbudowa istniejących budynków musi być dokonywana zgodnie z ustaleniami planu,
- 2) zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 3) linie zabudowy nie dotyczą schodów zewnętrznych, klatek schodowych lub wiatrołapów jeśli nie wykraczają one poza nie na odległość większą niż 1,2 m,
- 4) linie zabudowy nie dotyczą innych niż wskazane w pkt. 3) elementów budynku wychodzących poza nie na odległość do 1,2 m, jeżeli są usytuowane w całości na wysokości nie mniejszej niż 3,5 m ponad poziomem terenu i o szerokości do 4,0 m,
- 5) odległości między elementami o których mowa w pkt. 4), mierzone w poziomie nie mogą być mniejsze niż 3,0 m,
- 6) wymagania geometrii i pokrycia dachu nie dotyczą połączeń dachowych nad wykuszami, tarasami oraz wejściami,
- 7) dopuszcza się dachy płaskie przesłonięte dekoracyjnymi attykami lub inne formy dachów w miejscach nie eksponowanych lub w takich proporcjach, aby nie dominowały one w bryle,
- 8) budynki lub ich części stanowiące akcent architektoniczny kształtować należy jako wyższe od zabudowy ustalonej w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu o wysokość od 0,5 do 1 kondygnacji,
- 9) wysokość elewacji musi stanowić minimum 60% wysokości zabudowy,
- 10) zakazuje się budowy kondygnacji podziemnych,
- 11) zakazuje się budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,

- 12) nakazuje się stosowanie tradycyjnych historycznych rozwiązań występujących na terenie miasta,
 - 13) dopuszcza stosowanie współczesnych rozwiązań materiałowych, takich jak szkło, stal, okładziny kamienne, w sposób harmonijny dla całości kompozycji i znaczenia nowej zabudowy w historycznej przestrzeni miasta,
 - 14) nakazuje się harmonijne kształtowanie elewacji frontowych i wprowadzanie drobnych podziałów architektonicznych, takich jak otwory okienne, blendy, gzymsy, w celu uniknięcia tworzenia płaskich pustych płaszczyzn,
 - 15) zakazuje się stosowania blachy dachówkopodobnej oraz paneli PCV,
 - 16) znaki reklamowe na budynkach muszą być umieszczane na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi,
 - 17) zakazuje się umieszczania wolnostojących reklam o powierzchni powyżej 12 m²,
 - 18) należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych w kształtowaniu zabudowy oraz terenów komunikacji.
2. Ustala się, że terenami przestrzeni publicznych są ogólnodostępne tereny komunikacyjne, a także place, tereny zieleni i obiekty usługowe zlokalizowane w obrębie terenów mieszkaniowych i usługowych.
3. W zakresie łączenia i podziału działek ustala się:
- 1) dopuszcza się łączenie i podział działek, z uwzględnieniem wielkości powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, zawartych w ustaleniach szczegółowych,
 - 2) na potrzeby realizacji nieprzewidzianych w planie obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych dopuszcza się na terenach U/MW, MW/U i U wydzielanie działek o parametrach innych niż określone w pkt. 1),
 - 3) nowy układ granic na terenach U/MW, MW/U i U musi umożliwiać obsługę każdej działki w zakresie infrastruktury technicznej oraz dostęp do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego,
 - 4) zakazuje się podziału terenów KDW, KPJ, KP i KX po ich wydzieleniu zgodnie liniami rozgraniczającymi.
4. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu zezwala się na dotychczasowe użytkowanie terenu.

§3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

1. Należy zastosować rozwiązania techniczne wykluczające możliwość przedostania się zanieczyszczeń do podłoża gruntowego.
2. Uciążliwość inwestycji musi się zamknąć w granicach własnej działki.
3. Wszelkie grunty niezabudowane i nieutwardzone, z wyjątkiem placów budów, powinny być pokryte zielenią, stanowić więc powinny powierzchnie biologicznie czynne.
4. Zbędne masy ziemne powstałe w czasie realizacji inwestycji należy przetransportować w miejsce wskazane przez Burmistrza Miasta Gubina lub wykorzystać do nowego ukształtowania terenu działki budowlanej.
5. Gromadzenie i usuwanie odpadów należy organizować zgodnie z miejskim systemem gospodarowania odpadami.

§4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Obszar objęty planem znajduje się w granicach zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Gubin wpisanego do rejestru zabytków pod nr 62 na mocy decyzji Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Zielonej Górze. Roboty budowlane na tym obszarze wymagają uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, w szczególności w zakresie:

- 1) przebudowy, rozbudowy i remontów, a także zmiany funkcji obiektów objętych ochroną konserwatorską,
- 2) budowy nowych obiektów kubaturowych,
- 3) wyburzeń obiektów istniejących,
- 4) realizacji kolorystycznych, wprowadzania małej architektury oraz oświetlenia, a także rodzaju nawierzchni ciągów pieszych i pieszo-jezdnym oraz placów.

2. Na obszarze objętym planem nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.

3. Ustala się ochronę zabytków nieruchomych objętych ochroną konserwatorską oznaczonych na rysunku planu. Są to budynki wpisane do ewidencji zabytków i zlokalizowane przy ulicy Śląskiej nr 24, 26, 28, 32, 34, 40, 44 i 46, przy ulicy Kołłątaja nr 22 oraz przy ulicy Budziszyńskiej nr 2 i 4. Wszelkie działania obejmujące swoim zakresem powyższe obiekty wymagają uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

4. Zakres ochrony obiektów wymienionych w ust.3. obejmuje:

- 1) utrzymanie w dobrym stanie technicznym i estetycznym oraz rewaloryzację substancji zabytkowej,
- 2) zachowanie bryły, formy dachu, pokryć dachowych, układu, kolorystyki i wystroju elewacji, między innymi balkonów, gzymsów, opasek okiennych, pasów dzielących elewację,
- 3) zachowanie i odtworzenie charakterystycznych cech stolarki okiennej i drzwiowej, a w przypadku koniecznej wymiany, stosowanie pierwotnych podziałów stolarki okiennej,
- 4) uporządkowanie elewacji budynków w przypadku daleko posuniętych zniekształceń, na podstawie badań architektonicznych i ikonograficznych,
- 5) utrzymanie detalu architektonicznego wraz z odtworzeniem brakujących fragmentów.

5. Na obszarze objętym planem zobowiązuje się osoby prowadzące roboty budowlane lub ziemne w przypadku ujawnienia w trakcie prac przedmiotu, który posiada cechy zabytku do:

- 1) niezwłocznego powiadomienia o tym Burmistrza Miasta Gubin i właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- 2) zabezpieczenia przy użyciu dostępnych środków odkrytego przedmiotu i miejsca odkrycia,
- 3) wstrzymania wszelkich prac, mogących uszkodzić lub zniszczyć znalezisko do czasu wydania przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

§5. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego.

1. W granicach ogólnodostępnych terenów komunikacji dopuszcza się lokalizację jezdni, ścieżek rowerowych, chodników, przyulicznych pasów postojowych, zatok parkingowych dla samochodów, zatok przystankowych dla pojazdów komunikacji zbiorowej i taksówek, wiat przystankowych, zadaszonych osłon lub kontenerów na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zieleni przyulicznej i izolacyjnej, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia ulic, elementów

wyposażenia ulic, znaków informacji wizualnej, sezonowych ogródków gastronomicznych, punktów sprzedaży, instalacji artystycznych i urządzeń przestrzeni publicznych.

2. Dla nowej zabudowy usługowej, należy zapewnić w granicach poszczególnych terenów odpowiednią, ze względu na funkcję i wielkość obiektu, ilość miejsc postojowych, jednak nie mniejszą niż 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na każde 40 m² powierzchni użytkowej.

3. Dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, należy zapewnić 1,2 miejsca postojowego dla samochodu osobowego na każdy lokal mieszkalny.

4. W przypadku braku możliwości zapewnienia właściwej ilości miejsc na własnej działce dopuszcza się realizację miejsc postojowych na parkingach ogólnodostępnych pod warunkiem uzgodnienia takiej możliwości z Burmistrzem Miasta Gubina.

§6. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej.

1. Ustala się budowę sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ogólnodostępnych terenów komunikacyjnych, wyłącznie podziemną.

2. Dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej na innych terenach niż wskazane w ust. 1., pod warunkiem, że lokalizacja sieci nie będzie ograniczała zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

3. W przypadku kolizji z elementami zagospodarowania dopuszcza się przebudowę sieci na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci.

4. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę pitną z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ulicach Budziszyńskiej, Kołłątaja, Śląskiej lub z sieci wodociągowej projektowanej w terenach KDW, KPJ, KP, KX na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci,
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej za pośrednictwem hydrantów przeciwpożarowych.

5. Ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych grawitacyjnie i/lub ciśnieniowo do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w terenach KDW, KPJ, KP, KX i/lub do istniejącej sieci kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowanej w ulicach Budziszyńskiej, Kołłątaja, Śląskiej, II Armii WP i docelowo do oczyszczalni ścieków na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci,
- 2) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych w terenach KDW, KPJ i KX.

6. Ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków deszczowych:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków deszczowych i roztopowych grawitacyjnie i/lub ciśnieniowo do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w terenach KDW, KPJ, KP, KX i/lub do istniejącej sieci kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowanej w ulicach Budziszyńskiej, Kołłątaja, Śląskiej, II Armii WP i docelowo do oczyszczalni ścieków na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci,
- 2) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków deszczowych i roztopowych w terenach KDW, KPJ i KX.

7. Ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej zlokalizowanej w ulicach Budziszyńskiej, Kołłątaja, Śląskiej, II Armii WP lub z projektowanej sieci gazowej zlokalizowanej w terenach KDW, KPJ, KP, KX na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci.

8. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie terenu objętego planem ze stacji transformatorowej 15/0,4 zlokalizowanej w terenie E oraz ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV zlokalizowanych poza obszarem planu, na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci,
- 2) nowe linie średniego i niskiego napięcia należy projektować jako linie kablowe, dla których korytarz techniczny przewiduje się w terenach KDW, KPJ, KP i KX,
- 3) dopuszcza się ustawienie kablowych szaf rozdzielczych w dowolnym miejscu poza terenami KDW, KPJ, KP i KX.

9. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej zlokalizowanej poza granicami planu, zasilanej z węzła ciepłowniczego zlokalizowanego w ulicy Roosevelta, na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci,
- 2) dopuszcza się indywidualne źródła energii cieplnej wykorzystujące energię elektryczną oraz energię uzyskiwaną ze spalania paliw z wyjątkiem węgla.

10. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne:

- 1) ustala się korytarze techniczne dla budowy linii telekomunikacyjnych w terenach KDW, KPJ, KP i KX,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów sieci telekomunikacyjnych, w tym masztów telefonii komórkowej o wysokości do 5 m montowanych wyłącznie na budynkach o wysokości minimalnej 14 m.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§7.1. Ustala się teren zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową w zabudowie wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/MW1**.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) dopuszcza się funkcję mieszkaniową wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej,
- 2) intensywność zabudowy – maksimum 2,6,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15% powierzchni działki,
- 4) linie zabudowy według rysunku planu,
- 5) zabudowa pierzejowa z podziałem na segmenty,
- 6) szerokość elewacji segmentów – od 8 do 14 m, oraz do 16 m dla segmentów narożnych,
- 7) wysokość zabudowy – od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 16 m,
- 8) geometria i pokrycie dachów – dachy dwu lub wielospadowe o równym pochyleniu połaci, w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni lub szarości,
- 9) dla zabudowy pierzejowej dopuszcza się zabudowę na granicy działki,
- 10) zakazuje się grodzenia terenu,
- 11) ustala się minimum 1 ogólnodostępne przejście bramowe na każdą pierzeję według rysunku planu.

3. Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) wjazd i wyjazd z terenu KDW,
- 2) zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej zlokalizowanej w terenach KDW, KP lub KX,

- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych grawitacyjnie i/lub ciśnieniowo do sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w terenach KDW, KP lub KX,
- 4) odprowadzenie ścieków deszczowych i roztopowych grawitacyjnie i/lub ciśnieniowo do sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w terenach KDW, KP lub KX,
- 5) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej zlokalizowanej w terenach KDW, KP lub KX,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z linii kablowych zlokalizowanych w terenach KDW, KP lub KX,
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą zgodnie z §6. ust. 9.,
- 8) zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne z projektowanej sieci telekomunikacyjnej zlokalizowanej w terenach KDW, KP lub KX.

§8.1. Ustala się teren zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową w zabudowie wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/MW2**.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy – maksimum 2,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15% powierzchni działki,
- 3) linie zabudowy według rysunku planu,
- 4) obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą budynków zlokalizowanych w całości w odległości większej niż 20 m od obowiązującej linii zabudowy,
- 5) wysokość zabudowy – do 4 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 16 m,
- 6) geometria i pokrycie dachów – dachy o pochyleniu połaci do 45°,
- 7) dla zabudowy pierzejowej dopuszcza się zabudowę na granicy działki.

3. Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) wjazd i wyjazd z ulic Kołłątaja lub Śląskiej,
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ulicach Kołłątaja lub Śląskiej,
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych grawitacyjnie i/lub ciśnieniowo do istniejącej sieci kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowanej w ulicach Kołłątaja lub Śląskiej,
- 4) odprowadzenie ścieków deszczowych i roztopowych grawitacyjnie i/lub ciśnieniowo do istniejącej sieci kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowanej w ulicach Kołłątaja lub Śląskiej,
- 5) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej zlokalizowanej w ulicach Kołłątaja lub Śląskiej,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej w ulicach Kołłątaja lub Śląskiej,
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą zgodnie z §6. ust. 9.
- 8) zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne z istniejącej sieci telekomunikacyjnej zlokalizowanej w ulicach Kołłątaja lub Śląskiej.

§9.1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW/U1**.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- 1) dopuszcza się funkcję usługową wyłącznie na pierwszej kondygnacji nadziemnej,
- 2) dopuszcza się lokalizację garaży na pierwszej kondygnacji z wjazdami na tylnej elewacji budynku,
- 3) intensywność zabudowy – maksimum 2,6,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15% powierzchni działki,
- 5) obowiązujące linie zabudowy według rysunku planu,

- 6) zabudowa pierzejowa z podziałem na segmenty,
- 7) szerokość elewacji segmentów – od 8 do 14 m, oraz do 16 m dla segmentów narożnych,
- 8) wysokość zabudowy – od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 16 m,
- 9) geometria i pokrycie dachów – dachy dwu lub wielospadowe o równym pochyleniu połaci, w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni lub szarości,
- 10) dla zabudowy pierzejowej dopuszcza się zabudowę na granicy działki,
- 11) zakazuje się grodzenia terenu.

3. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę i odbudowę istniejących budynków mieszkaniowych jednorodzinnych,
- 2) powierzchnia zabudowy – maksimum 50% powierzchni działki,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki,
- 4) linie zabudowy według rysunku planu,
- 5) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych,
- 6) wysokość budynku – maksimum 12,0 m,
- 7) wysokość elewacji frontowej – od 3,0 do 9,0 m,
- 8) geometria i pokrycie dachów – dachy dwu lub wielospadowe o równym pochyleniu połaci, w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni lub szarości.

4. Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) wjazd i wyjazd z ulicy Budziszyńskiej lub z terenów KDW lub KPJ,
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ulicy Budziszyńskiej lub z projektowanej sieci wodociągowej w terenach KDW, KPJ lub KP,
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych grawitacyjnie i/lub ciśnieniowo do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w terenach KDW, KPJ lub KP, lub do istniejącej sieci kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowanej w ulicy Budziszyńskiej,
- 4) odprowadzenie ścieków deszczowych i roztopowych grawitacyjnie i/lub ciśnieniowo do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w terenach KDW, KPJ lub KP, lub do istniejącej sieci kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowanej w ulicy Budziszyńskiej,
- 5) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej zlokalizowanej w ulicy Budziszyńskiej lub projektowanej sieci gazowej w terenach KDW, KPJ lub KP,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej w ulicy Budziszyńskiej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej w terenach KDW, KPJ lub KP.
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą zgodnie z §6. ust. 9.
- 8) zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne z istniejącej sieci telekomunikacyjnej zlokalizowanej w ulicy Budziszyńskiej lub projektowanej sieci telekomunikacyjnej w terenach KDW, KPJ lub KP.

§10.1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW/U2**.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- 1) dopuszcza się funkcję usługową wyłącznie na pierwszej kondygnacji nadziemnej,

- 2) dopuszcza się lokalizację garaży na pierwszej kondygnacji z wjazdami na tylnej elewacji budynku,
- 3) intensywność zabudowy – maksimum 2,6,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki,
- 5) linie zabudowy według rysunku planu,
- 6) zabudowa pierzejowa z podziałem na segmenty,
- 7) szerokość elewacji segmentów – od 8 do 14 m, oraz do 16 m dla segmentów narożnych,
- 8) wysokość zabudowy – od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 16 m,
- 9) geometria i pokrycie dachów – dachy dwu lub wielospadowe o równym pochyleniu połaci, w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni lub szarości,
- 10) dla zabudowy pierzejowej dopuszcza się zabudowę na granicy działki,
- 11) zakazuje się grodzenia terenu.

3. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

- 1) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę i odbudowę istniejących budynków mieszkaniowych jednorodzinnych,
- 2) zakaz nadbudowy, rozbudowy i odbudowy istniejącej zabudowy usługowej,
- 3) powierzchnia zabudowy – maksimum 50% powierzchni działki,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki,
- 5) linie zabudowy według rysunku planu,
- 6) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych,
- 7) wysokość budynku – maksimum 12,0 m,
- 8) wysokość elewacji frontowej – od 3,0 do 9,0 m,
- 9) geometria i pokrycie dachów – dachy dwu lub wielospadowe o równym pochyleniu połaci, w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni lub szarości.

4. Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) wjazd i wyjazd z terenu KDW, z ulicy Śląskiej lub z drogi zlokalizowanej poza granicami planu,
- 2) zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej zlokalizowanej w terenie KDW lub z istniejącej sieci wodociągowej w ulicy Śląskiej,
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych grawitacyjnie i/lub ciśnieniowo do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w terenie KDW lub do istniejącej sieci kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowanej w ulicy Śląskiej,
- 4) odprowadzenie ścieków deszczowych i roztopowych grawitacyjnie i/lub ciśnieniowo do sieci projektowanej kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w terenie KDW lub do istniejącej sieci kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowanej w ulicy Śląskiej,
- 5) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej zlokalizowanej w terenie KDW lub istniejącej sieci gazowej zlokalizowanej w ulicy Śląskiej,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanej sieci elektroenergetycznej w terenie KDW lub istniejącej sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej w ulicy Śląskiej,
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą zgodnie z §6. ust. 9.
- 8) zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne z projektowanej sieci telekomunikacyjnej zlokalizowanej w terenie KDW lub istniejącej sieci telekomunikacyjnej w ulicy Śląskiej.

§11.1. Ustala się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem U1.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksimum 60% powierzchni działki,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki,
- 3) linie zabudowy według rysunku planu,
- 4) obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą budynków zlokalizowanych w całości w odległości większej niż 30 m od obowiązującej linii zabudowy,
- 5) wysokość zabudowy – od 9,0 do 16,0 m,
- 6) geometria dachów – dachy dwu lub wielospadowe o pochyleniu połaci do 45°,
- 7) ogrodzenie działki musi być wykonane jako ażurowe z prześwitem na powierzchni minimum 60% w rzucie prostym i maksymalnej wysokości 1,6 m.

3. Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) wjazd i wyjazd z ulicy II Armii WP lub z drogi zlokalizowanej poza granicami planu,
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ulicy Budziszyńskiej lub z projektowanej sieci wodociągowej w terenie KPJ,
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych grawitacyjnie i/lub ciśnieniowo do istniejącej sieci kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowanej w ulicy II Armii WP lub do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w terenie KPJ,
- 4) odprowadzenie ścieków deszczowych i roztopowych grawitacyjnie i/lub ciśnieniowo do istniejącej sieci kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowanej w ulicy II Armii WP lub do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w terenie KPJ,
- 5) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej zlokalizowanej w ulicy II Armii WP lub z projektowanej sieci gazowej w terenie KPJ,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną istniejącej sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej w ulicy II Armii WP lub z projektowanej sieci elektroenergetycznej w terenie KPJ.
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą zgodnie z §6. ust. 9.
- 8) zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne z projektowanej sieci telekomunikacyjnej zlokalizowanej w terenie KPJ lub istniejącej sieci telekomunikacyjnej w ulicy II Armii WP.

§12.1. Ustala się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem U2.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy – do 60% powierzchni działki,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10% powierzchni działki,
- 3) linie zabudowy według rysunku planu,
- 4) obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą budynków zlokalizowanych w całości w odległości większej niż 20 m od obowiązującej linii zabudowy,
- 5) wysokość zabudowy – do 16,0 m,
- 6) geometria dachów – dachy o pochyleniu połaci do 35°,
- 7) dla zabudowy pierzejowej dopuszcza się zabudowę na granicy działki.

3. Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) wjazd i wyjazd z ulic Kołłątaja, Budziszyńskiej lub Śląskiej,
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ulicach Kołłątaja, Budziszyńskiej, Śląskiej lub projektowanej sieci wodociągowej w terenie KDW,
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych grawitacyjnie i/lub ciśnieniowo do istniejącej sieci kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowanej w ulicach Kołłątaja, Budziszyńskiej,

Śląskiej lub do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w terenie KDW,

- 4) odprowadzenie ścieków deszczowych i roztopowych grawitacyjnie i/lub ciśnieniowo do istniejącej sieci kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowanej w ulicach Kołłątaja, Budziszynskiej, Śląskiej lub do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w terenie KDW,
- 5) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej zlokalizowanej w ulicach Kołłątaja, Budziszynskiej, Śląskiej lub z projektowanej sieci gazowej w terenie KDW,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej w ulicach Kołłątaja, Budziszynskiej, Śląskiej lub z projektowanej sieci elektroenergetycznej w terenie KDW,
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą zgodnie z §6. ust. 9.
- 8) zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne z istniejącej sieci telekomunikacyjnej zlokalizowanej w ulicach Kołłątaja, Budziszynskiej, Śląskiej lub z projektowanej sieci telekomunikacyjnej w terenie KDW.

§13.1. Ustala się teren jednostki Państwowej Straży Pożarnej zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **U3**.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy – do 80% powierzchni działki,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10% powierzchni działki,
- 3) linie zabudowy według rysunku planu,
- 4) obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą budynków zlokalizowanych w całości w odległości większej niż 20 m od obowiązującej linii zabudowy,
- 5) wysokość zabudowy – do 16,0 m,
- 6) geometria dachów – dachy o pochyleniu połaci do 35°.

3. Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) wjazd i wyjazd z ulicy Kołłątaja,
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ulicy Kołłątaja,
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych grawitacyjnie i/lub ciśnieniowo do istniejącej sieci kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowanej w ulicy Kołłątaja,
- 4) odprowadzenie ścieków deszczowych i roztopowych grawitacyjnie i/lub ciśnieniowo do istniejącej sieci kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowanej w ulicy Kołłątaja,
- 5) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej zlokalizowanej w ulicy Kołłątaja,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej w ulicy Kołłątaja,
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą zgodnie z §6. ust. 9.,
- 8) zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne z istniejącej sieci telekomunikacyjnej zlokalizowanej w ulicy Kołłątaja.

§14. Ustala się teren placu oznaczony na rysunku planu symbolem **KX**, dla którego ustala się:

- 1) zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów małej architektury,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki,
- 3) nawierzchnię utwardzoną, wykonaną z kostki brukowej kamiennej lub imitującej kamień,
- 4) zakaz sięg grodzienia terenu,
- 5) wjazd i wyjazd z terenu KPJ lub drogi zlokalizowanej poza granicami planu,
- 6) zakazuje się wydzielania miejsc postojowych,

- 7) odprowadzanie ścieków deszczowych i roztopowych grawitacyjnie i/lub ciśnieniowo do sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w terenie KPJ lub KP,
- 8) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej w granicach terenu.

§15. Ustala się teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem KDW, dla którego ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu,
- 2) szerokość jezdni – minimalnie 6 m, o nawierzchni utwardzonej,
- 3) budowę progów zwalniających w jezdni,
- 4) lokalizację chodników obustronnie,
- 5) odprowadzanie ścieków deszczowych i roztopowych grawitacyjnie i/lub ciśnieniowo do sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających terenu.

§16. Ustala się teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ, dla którego ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu,
- 2) nawierzchnię utwardzoną, wykonaną z kostki brukowej kamiennej lub imitującej kamień,
- 3) budowę progów zwalniających w jezdni,
- 4) odprowadzanie ścieków deszczowych i roztopowych grawitacyjnie i/lub ciśnieniowo do sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających terenu.

§17. Ustala się teren ciągu pieszego oznaczony na rysunku planu symbolem KP, dla którego ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu,
- 2) nawierzchnię utwardzoną, wykonaną z kostki brukowej kamiennej lub imitującej kamień,
- 3) odprowadzanie ścieków deszczowych i roztopowych grawitacyjnie do sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających terenu lub w terenach KDW lub KPJ.

§18. Ustala się teren infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem E, dla którego ustala się:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki,
- 2) linie zabudowy według rysunku planu,
- 3) wysokość zabudowy – maksymalnie 4 m,
- 4) dachy o kącie nachylenia połąci do 35°,
- 5) wjazd i wyjazd z terenu KDW,
- 6) odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§19. Określa się następujące stawki procentowe dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu:

- 1) 30% od wzrostu wartości nieruchomości terenów: U/MW, MW/U oraz U,
- 2) 1% od wzrostu wartości nieruchomości terenów: KX, KDW, KPJ, KP oraz E.

- 3) 1% od wzrostu wartości nieruchomości terenów będących własnością miasta, bądź zbywanych na jej rzecz.

§20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Gubina.

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