

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W GUBINIE**  
z dnia .....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Gubina, terenu położonego w obrębie ulic: Żołnierzy II Armii Wojska Polskiego, Budziszynskiej, Kołłątaja i Alei Łużyckich.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o *samorządzie gminnym* (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), oraz uchwały nr XIX.141.2020 Rady Miejskiej w Gubinie z dnia 25 czerwca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Gubina, terenu położonego w obrębie ulic: Żołnierzy II Armii Wojska Polskiego, Budziszynskiej, Kołłątaja i Alei Łużyckich, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gubina uchwalonego uchwałą nr XIV.98.2019 Rady Miejskiej w Gubinie z dnia 20 grudnia 2019 r., uchwała się co następuje:

Rozdział 1  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Gubina, terenu położonego w obrębie ulic: Żołnierzy II Armii Wojska Polskiego, Budziszynskiej, Kołłątaja i Alei Łużyckich.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1: 1000.
3. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1.
4. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowi załącznik nr 3.
6. Zbiór danych przestrzennych, stanowi załącznik nr 4.

**§ 2.** Ilekroć 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 – 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 o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć lico ściany budynku, dachy wiaty i zadaszenia, dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie o 2m przez elementy budynku takie jak: balkony, ryzality i wykusze oraz warstwy ocieplające, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, jak schody, pochylnie, tarasy, zadaszenia wejść; linia nie dotyczy naziemnych urządzeń i obiektów towarzyszących, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której należy zlokalizować minimum 90% elewacji budynku, dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie o 2m przez elementy budynku takie jak: balkony, ryzality i wykusze oraz warstwy ocieplające, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, jak schody, pochylnie, tarasy, zadaszenia wejść; linia nie dotyczy naziemnych urządzeń i obiektów towarzyszących, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) przeznaczenie podstawowe - jest to część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie

- wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi; w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, wszystkie wymienione kategorie mogą wystąpić łącznie lub odrębnie w granicach poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 7) przeznaczenie uzupełniające - rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
  - 8) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej i technologicznej, w tym wagi, dojazdy i dojścia, parkingi, małą architekturę oraz inne obiekty, ochrony, portierni, wiatrołapy i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu terenu;
  - 9) 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, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza (w tym uciążliwe zapachy) oraz zanieczyszczenia odpadami - przekraczające obowiązujące wielkości normowe oraz ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;
  - 10) usługach - należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe, w tym usługi publiczne, służące działalności m.in. z zakresu: handlu, gastronomii, turystyki, zakwaterowania, kształcenia, kultury, rozrywki, opieki, zdrowia, sportu, finansów, administracji, bezpieczeństwa publicznego, usług rzemieślniczych, z wykluczeniem: działalności związanej ze sprzedażą paliw oraz pojazdów mechanicznych, napraw samochodów i motocykli, obsługą komunikacji i transportu, obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (jak przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;
  - 11) ścianie frontowej lub elewacji frontowej – należy przez to rozumieć ścianę lub elewację od strony drogi;
  - 12) ścianie fasadowej – należy przez to rozumieć ścianę stanowiącą akcent architektoniczny;
  - 13) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć eksponowaną część budynku położoną na zamknięciu zabudowy, wymagającą zaakcentowania i wyróżnienia szczególną formą, detalem architektonicznym oraz rozwiązaniami materiałowymi;
  - 14) zabudowie zwartej – należy przez to rozumieć zabudowę tworzącą pierzeję z budynków przystających do siebie bezpośrednio ścianami bocznymi;
  - 15) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°;
  - 16) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami, mikro instalacje energii słonecznej wytwarzające energię elektryczną i ciepłą na potrzeby własne;
  - 17) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

## Rozdział 2

### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 4) symbole przeznaczenia terenów,
- 5) teren ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Gubin wpisany do rejestru zabytków wraz z otoczeniem 1 km i stanowisko archeologiczne.

**§ 4. 1.** Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) **U** – tereny zabudowy usługowej;
  - 2) **UM** – tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej,
    - a) przeznaczenie podstawowe w parterze budynków zabudowa usługowa,
    - b) przeznaczenie podstawowe poza parterową kondygnacją zabudowa mieszkaniowa,
    - c) przeznaczenie uzupełniające poza parterową kondygnacją funkcja usługowa;
  - 3) **UP** – tereny zabudowy usługowo – parkingowej,
    - a) przeznaczenie podstawowe zabudowa usługowa,
    - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa parkingowa w proporcjach indywidualnie określanych, do jednorodnej funkcji usługowej albo parkingowej;
  - 4) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
    - a) przeznaczenie podstawowe zieleni urządzonej,
    - b) przeznaczenie uzupełniające: parkingi w proporcjach indywidualnie określanych, do jednorodnej funkcji zieleni albo do 50% funkcji parkingowej;
  - 5) **KP** – tereny parkingów;
  - 6) **KD** – tereny dróg publicznych;
  - 7) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.
2. Tereny wymienione w ust. 1 pkt 1, 2, 3, 4, 5 i 7 stanowią obszar zabudowy śródmiejskiej zgodnie z przepisami odrębnymi.

### Rozdział 3

#### Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i kształtowania krajobrazu

##### § 5. 1. Ustala się ogólne zasady w zakresie zagospodarowania terenów, zgodnie z którymi:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) lokalizację od zaplecza budynków przeznaczenia podstawowego obiektów typu: wiaty śmietnikowe, stacje transformatorowe oraz przesłonięcie ich np. małą architekturą, zielenią, bramą lub nadanie im formy architektonicznej nawiązującej do otoczenia,
  - c) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających osobom z różnego typu niepełnosprawnością dostęp do ogólnodostępnej części obiektów użyteczności publicznej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację obiektów tymczasowych sytuowanych wyłącznie na czas budowy,
  - b) lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:
    - powierzchnie jezdne, piesze i rowerowe,
    - parkingi, zieleni,
    - obiekty małej architektury, rzeźby, place zabaw i rekreacji, podjazdy, rampy, pomniki, podesty, tarasy, ogrodzenia,
    - tablice i urządzenia reklamowe,
    - miejsca na odpady komunalne,
    - obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną,
- 3) zakazuje się lokalizacji:
  - a) parterowych obiektów usługowych,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - c) kontenerów, przyczep, kiosków, blaszanych garaży,
  - d) budowli o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziom terenu,
  - e) masztów kratowych,
  - f) obiektów i urządzeń przetwarzających energię wiatrową.
2. Wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami do budynków, werandami i ogrodami zimowymi.
3. W zakresie usytuowania obiektów budowlanych dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
4. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
  - 1) nakazuje się stosowanie na dachach stromych pokrycia:
    - a) w odcieniach czerni, szarości lub przezroczystych,
    - b) z dachówki karpówki dla ceramicznych pokryć dachowych lub blachy;
  - 2) zakazuje się stosowania jako materiałów zewnętrznych:
    - c) blachy dachówkopodobnej i trapezowej,

- d) tworzyw sztucznych typu siding.
5. Wymagania dotyczące intensywności zabudowy, powierzchni terenów biologicznie czynnych oraz powierzchni zabudowy nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi.
  6. Obszar objęty planem wskazuje się jako obszar zabudowy śródmiejskiej, w rozumieniu przepisów budowlanych.

#### Rozdział 4

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- § 6. 1.** W zakresie ochrony przed hałasem, wyznaczone w planie tereny UM – kwalifikuje się jako: tereny mieszkaniowo - usługowe - z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.
2. W przypadku usytuowania funkcji mieszkalnej w obszarze występowania przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań inwestor budynku zobowiązany jest stosować skuteczne zabezpieczenia.
  3. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony środowiska obowiązują następujące ustalenia:
    - 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zagospodarowanie zielenią lub teren biologicznie czynny;
    - 2) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych paliw gwarantujących zachowanie dopuszczalnych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu, określonych przepisami odrębnymi;
    - 3) ogrzewania budynków: elektryczne, z indywidualnych źródeł grzewczych, z zastosowaniem paliw gazowych, płynnych lub stałych, charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji, z wykorzystaniem urządzeń o wysokim wskaźniku sprawności, a także z wykorzystaniem alternatywnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
    - 4) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz przepisach prawa miejscowego;
    - 5) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
    - 6) w zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem:
      - a) nakazuje się zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi
      - b) zakazuje się prowadzenia gospodarki negatywnie wpływającej na wody gruntowe,
      - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi
    - 7) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach określonego w planie przeznaczenia oraz funkcji i obiektów towarzyszących;
    - 8) zakazuje się:
      - a) lokalizowania stacji demontażu, zakładów przetwarzania zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, składowiska odpadów,
      - b) zbierania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych,
      - c) odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do wód i gruntu,
      - d) lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej, o których mowa w Prawie ochrony środowiska,
      - e) lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody.

#### Rozdział 5

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

- § 7. 1.** Część terenu objętego planem, oznaczona na rysunku, zlokalizowana na terenie ścisłej ochrony konserwatorskiej w granicach zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Gubin wpisanego do rejestru

zabytków pod nr 62 decyzją z dnia 15.09.1955r. i pod nr 3031 decyzją z dnia 20.07.1978r. Pozostała część terenu objętego planem zlokalizowana jest w promieniu 1 km od granicy ścisłej ochrony konserwatorskiej - strefa ochrony krajobrazowej zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Gubin wpisana do rejestru zabytków ww. decyzjami.

2. Na całym terenie ścisłej ochrony konserwatorskiej w granicach zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Gubin znajduje się stanowisko archeologiczne Gubin 61 (AZP 61-07/41). Roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.
3. Na obszarze strefy ochrony krajobrazowej zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Gubin:
  - 1) nakazuje się:
    - a) dostosowanie skali, bryły, wysokości oraz elementów wykończenia zewnętrznego, kolorystyki i materiałów okładzinowych do historycznej zabudowy zabytkowego zespołu,
    - b) stosowanie materiałów o wysokiej jakości estetycznej, kamiennych nawierzchni, elementów małej architektury wykonanej z materiałów tradycyjnych: metalu, drewna i ceramiki,
    - c) dostosowanie lokalizacji zabudowy do historycznej linii zabudowy i zagospodarowania,
    - d) utrzymanie nawierzchni historycznych,
    - e) utrzymanie jednolitej stylistyki architektonicznej nowo projektowanych budynków w odniesieniu do historycznych form znajdujących się na terenie objętym planem zabudowy postindustrialnej,
    - f) ochronę krajobrazu kulturowego, szczególnie wzdłuż linii brzegowej Nysy Łużyckiej oraz ul. Budziszyskiej,
    - g) wszelkie działania w zakresie budowy nowych obiektów, wyburzenia istniejących, przebudowy, rozbudowy, zmiany funkcji obiektów, realizacji kolorystycznych, wprowadzenia małej architektury, oświetlenia oraz zmiany nawierzchni wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - h) ściana fasadowa oznaczona na rysunku wymaga zachowania zgodnie z parametrami określonymi w § 15 ust. 1 pkt 2,
    - i) zachowanie istniejącej zabudowy postindustrialnej oznaczonej na rysunku symbolami: 1UM, 3UM, 4UM, 5UM i 2U, utrzymanie charakterystycznych dla zabudowy postindustrialnej detali architektonicznych: licowanie ścian zewnętrznych cegłą klinkierową, podział okien oraz zwieńczenia ścian bocznych i szczytowych,
  - 2) dopuszcza się remont, przebudowę i rewaloryzację budynków postindustrialnych pod warunkiem wykonania dokumentacji konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) zakazuje się:
    - a) realizacji obiektów w formie dominant zaburzających historyczny krajobraz miasta,
    - b) umieszczania obiektów masztowych na budynkach, w sposób powodujący utratę walorów kompozycyjnych tych budynków lub ich otoczenia oraz sytuowania obiektów masztowych wolonostojących,
    - c) realizacji ogrodzeń prefabrykowanych – betonowych,
    - d) realizacji obiektów tymczasowych lub nowej zabudowy zaburzających historyczny krajobraz miasta: blaszanych garaży, kontenerów, przyczep, kiosków,
    - e) umieszczania zewnętrznych urządzeń technicznych takich jak klimatyzatory, anteny odbiorcze od strony przestrzeni publicznych.
4. Zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje gminna ewidencja zabytków. Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w rozdziale 7 uchwały.
5. Osoby, które w trakcie prowadzenia robót budowlanych na obszarze objętym planem odkryją przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, są zobowiązane postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem.
7. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony krajobrazu kulturowego z uwagi na brak elementów podlegających ochronie.

## Rozdział 6

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 8. 1.** Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się tereny ciągów komunikacji: drogowej oznaczonych na rysunku symbolem KD.

2. Na terenach przestrzeni publicznych, ustala się
  - 1) zapewnienie ogólnodostępności;

- 2) likwidację barier architektonicznych i technicznych oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;
  - 3) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających korzystnie z tych terenów przez pieszych i rowerzystów.
3. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych.

## Rozdział 7

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

**§ 9.** Na terenach oznaczonym na rysunku symbolem **U** – tereny zabudowy usługowej – ustala się:

- 1) formę zabudowy:
  - a) budynek usługowy 1U w zabudowie wolnostojącej,
  - b) budynek usługowy 2U w zabudowie zwartej;
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku pokrywają się z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0;
- 4) powierzchnię zabudowy na działce do 100% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny 0% powierzchni działki budowlanej;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych do 50m;
- 7) maksymalną wysokość budynków usługowych do 10m;
- 8) ilość kondygnacji naziemnych budynków 1;
- 9) dachy płaskie, jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 30°;
- 10) miejsca parkingowe, których lokalizację dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami: KDW, KP, ZP i UP, w ilości co najmniej:
  - a) 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych w usługach administracji,
  - b) 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w usługach handlu,
  - c) 5 miejsc postojowych na 10 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii;
- 11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg wewnętrznych;

**§ 10. 1.** Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **UM** – tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej, ustala się:

- 1) formę zabudowy:
  - a) budynki 1UM, 3UM i 4UM w zabudowie zwartej,
  - b) budynki 2UM i 5UM w zabudowie wolnostojącej;
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu:
  - a) obowiązujące linie zabudowy na terenach 1UM, 3UM, 4UM i 5UM pokrywają się z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 2UM o nieregularnym przebiegu w odległości, nie mniejszej niż 0,0m (pokrywają się z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania) i nie większej niż 4,0m od granicy planu;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) 1UM min. 1,0 max. 4,0,
  - b) 2UM min. 0,5 max. 3,0,
  - c) 3UM min. 1,0 max. 4,2,
  - d) 4UM min. 1,0 max. 3,5,
  - e) 5UM min. 1,0 max. 5,0,
- 4) powierzchnię zabudowy na działce do 100% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny 0% powierzchni działki budowlanej;
- 6) elewacje budynków:
  - a) szerokość do 50m,
  - b) materiały cegła, tynk,
- 7) maksymalną wysokość budynków:
  - a) 1UM, 2UM, 4UM do 15,0m,
  - b) 3UM do 19,0m,
  - c) 5UM do 21,5m;
- 8) ilość kondygnacji naziemnych:
  - a) 1UM, 2UM, - 3 kondygnacje plus nadbudówka do 3,5m
  - b) 3UM – min. 2 max. 4 kondygnacje plus nadbudówka do 3,5m;
  - c) 4UM – min. 2 max. 3 kondygnacje plus nadbudówka do 3,5m;
  - d) 5UM - 5 kondygnacji;

- 9) dachy budynków:
    - e) 1UM, 2UM 3UM i 4UM płaskie, jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 30°;
    - f) 5UM dach mansardowy o nachyleniu połaci do 70°;
  - 10) miejsca parkingowe, których lokalizację dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami: KDW, KP, ZP i UP, w ilości co najmniej:
    - a) 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych w usługach administracji,
    - b) 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w usługach handlu,
    - c) 5 miejsc postojowych na 10 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii,
    - d) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej;
  - 11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg wewnętrznych;
2. Na rysunku planu w strefie, którą wyznacza linia położona 50,0 m od stopy wału przepiępowodziowego obowiązują przepisy odrębne, określone w ustawie Prawo wodne, w sposobie jej zagospodarowania

**§ 11.** 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **UP** – tereny zabudowy usługowo – parkingowej, ustala się:

- 1) formę zabudowy budynku w zabudowie wolnostojącej;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu pokrywają się z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 3,0;
  - 4) powierzchnię zabudowy na działce do 80% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) teren biologicznie czynny 10% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) szerokość elewacji frontowej budynków do 30,0m;
  - 7) maksymalną wysokość budynków do 15,0m;
  - 8) ilość kondygnacji naziemnych do 3 kondygnacji;
  - 9) dachy płaskie, jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 30°;
  - 10) miejsca parkingowe, których lokalizację dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami: KDW, ZP i KP, w ilości co najmniej:
    - a) 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych w usługach administracji,
    - b) 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w usługach handlu,
    - c) 5 miejsc postojowych na 10 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii,
  - 11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg wewnętrznych;
2. dopuszcza się budowę parkingów naziemnych do dwóch kondygnacji w osłonie ścian ażurowych.

**§ 12.** Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZP** – tereny zieleni urządzonej:

- 1) ustala się:
  - a) zagospodarowanie zielenią urządzoną niską,
  - b) teren biologicznie czynny stanowiący 60% powierzchni działki;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) parkingów naziemnych,
  - b) placów zabaw i urządzeń sportowych,
  - c) infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków.

**§ 13.** 1. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **KP** – teren parkingu ustala się:

- 1) utrzymanie i rozbudowę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych;
  - 2) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 100% powierzchni działki;
  - 3) teren biologicznie czynny 0% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i wewnętrznych;
2. Na rysunku planu w strefie, którą wyznacza linia położona 50,0 m od stopy wału przepiępowodziowego obowiązują przepisy odrębne, określone w ustawie Prawo wodne, w sposobie jej zagospodarowania.

**§ 14.** Na terenach komunikacji drogowej oznaczonych na rysunku planu **KD** – tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej:

2. ustala się szerokości istniejących pasów drogowych zgodnie z rysunkiem planu;
3. dopuszcza się:
  - 1) budowę elementów technicznego wyposażenia drogi;
  - 2) ścieżek rowerowych;

- 3) lokalizowanie infrastruktury technicznej i zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oznaczonym na rysunku planu przepisy obowiązują przepisy odrębne określone w ustawie Prawo wodne.

**§ 15.** Na terenach komunikacji drogowej oznaczonych na rysunku planu **KDW** – tereny dróg wewnętrznych:

1. ustala się:
  - 1) lokalizację dróg o szerokości jezdni min. 3,0m i placów przeznaczonych do ruchu pojazdów,
  - 2) budowę ściany fasadowej z przejazdem bramowym i przejściem pieszym o elewacji nawiązującej do akcentów architektonicznych sąsiednich budynków oznaczonej na rysunku planu zgodnie z obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy o wysokości do 15,0m;
  - 3) zachowanie obiektu postindustrialnej bramy wjazdowej oznaczonej na rysunku planu,
2. dopuszcza się:
  - 1) budowę:
    - a) elementów technicznego wyposażenia drogi,
    - b) dróg rowerowych,
    - c) stanowisk postojowych dla samochodów osobowych,
    - d) urządzeń rekreacyjno – wypoczynkowych,
    - e) zabudowanych wiat śmietnikowych i naziemnych obiektów do obsługi palanowanej zabudowy;
  - 2) lokalizowanie infrastruktury technicznej i zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oznaczonym na rysunku planu przepisy obowiązują przepisy odrębne określone w ustawie Prawo wodne.
4. Na rysunku planu w strefie, którą wyznacza linia położona 50,0 m od stopy wału przecipowodziowego obowiązują przepisy odrębne, określone w ustawie Prawo wodne, w sposobie jej zagospodarowania.

## Rozdział 8

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

**§ 16. 1.** Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania: terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - z uwagi na brak takich terenów w obszarze objętym planem.

**2.** Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w zasięgu zalewu wodą o prawdopodobieństwie przewyższenia 1% wyznaczonym od rzeki Lubszy, oznaczonym na rysunku planu obowiązują przepisy odrębne określone w ustawie Prawo wodne.

**3.** Cały teren objęty planem:

- 1) położony jest w całości w obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia wału przeciwpowodziowego w scenariuszu całkowitego zniszczenia obwałowania, przy wyznaczeniu którego przyjęto przepływ o prawdopodobieństwie przewyższenia 1% wyznaczonym dla rzeki Nysy Łużyckiej,
- 2) w większej części znajduje się w zasięgu zalewu wodą o prawdopodobieństwie przewyższenia 0,2% wyznaczonym od rzeki Lubszy.

**4.** Na rysunku planu oznaczono linię wyznaczającą strefę położoną 50,0 m od stopu wału przeciwpowodziowego rzeki Nysy Łużyckiej, w której obowiązują przepisy odrębne w sposobie jej zagospodarowania.

## Rozdział 9

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 17. 1.** Na terenach objętym niniejszym planem ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
  - a) dla zabudowy usługowej 200 m<sup>2</sup>;
  - b) dla zabudowy usługowo - mieszkaniowej 150 m<sup>2</sup>;
  - c) dla zabudowy usługowo - wystawienniczej 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalne fronty nowo wydzielanych działek budowlanych 10 m,



- 3) granice działek należy ustalać prostopadle do dróg, z tolerancją 20<sup>o</sup>
2. Dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach, niż w ust. 1 i 2, pod realizację: dojeżdż, dojazdów i obiektów infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.
3. Na terenach objętym niniejszym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

## Rozdział 10

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

- § 18. 1.** Ustala się zachowanie stref technicznych od doziemnych sieci infrastruktury technicznej o szerokościach zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach których:
- 1) zakazuje się:
    - a) lokalizacji obiektów kubaturowych nie związanych z obsługą sieci,
    - b) obiektów i urządzeń wymagających fundamentowania,
    - c) realizacji nasadzeń trwałych;
  - 2) zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się realizację:
    - a) budowy, przebudowy lub remontu istniejących obiektów,
    - b) komunikacji i infrastruktury technicznej,
    - c) miejsc parkingowych,
    - d) zieleni niskiej.
2. W przypadku kolizji planowanych obiektów z sieciami, sieci należy przebudować.

## Rozdział 11

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

- § 19. 1.** Ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi:
- 1) utrzymanie powiązań komunikacyjnych istniejących dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD z układem znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem;
  - 2) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:
    - a) tereny publicznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD,
    - b) dojeżdża i dojazdy nie wyznaczone na rysunku planu;
  - 3) budowę miejsc parkingowych w strefie zamieszkania i w strefie ruchu, jeżeli takie strefy zostaną wyznaczone na terenie objętym planem, w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD- w ilości odpowiedniej do potrzeb, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
2. Ustala się, przy modernizacji istniejących i projektowaniu nowych dróg, uwzględnienie, w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczenia tworzenie lub rezerwowanie terenu wzdłuż dróg pod lokalizację ścieżek rowerowych.
3. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:
- 1) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych:
    - a) w ramach budowanych parkingów na terenach innych niż drogi publiczne w liczbie minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca powstaje powyżej 10 stanowisk postojowych,
    - b) na terenach dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych wskaźnika ilości miejsc postojowych dla terenów, dla których został określony.
4. Drogi publiczne KD ustala się jako drogi pożarowe do terenów zabudowy.

**§ 20. 1.** Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów:

- 1) infrastrukturę techniczną należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych KD zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na pozostałych terenach nie wymienionych w pkt 1, w przypadku braku możliwości ich innego prowadzenia, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

- 3) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) ustala się pokrycie zapotrzebowania z sieci wodociągowej, do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi
  - 2) dopuszcza się:
    - a) rozbudowę, modernizację istniejących sieci na terenach zainwestowanych,
    - b) budowę podziemnych lub naziemnych zbiorników na wodę do celów przeciwpożarowych oraz zbiorników dwufunkcyjnych do celów retencyjnych i przeciwpożarowych,
3. Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością wykorzystania do nawadniania terenów zielonych.
5. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - 1) odbiorców oraz oświetlenie dróg z kablowej sieci elektroenergetycznej, wyprowadzonej ze stacji transformatorowych,
  - 2) zasilanie projektowanych obiektów z istniejącej elektroenergetycznej infrastruktury technicznej oraz poprzez budowę stacji transformatorowych na terenach ogólnodostępnych albo kubaturowych na wydzielonych działkach, z zachowaniem dojazdu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej, dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych.
7. Ustala się ogrzewanie, do indywidualnych celów grzewczych z paliw: płynnych, gazowych, stałych o niskim zasiarczeniu, odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.
8. Ustala się usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych w szczególności sieci szerokopasmowych i urządzeń infrastruktury technicznej.

## Rozdział 12

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 21.** W obszarze objętym planem, do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w zapisach planu dopuszcza się:

- 1) realizację komunikacji pieszej, miejsc postojowych, zieleni;
- 2) lokalizację obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanych inwestycji.

## Rozdział 13

### **Stawki procentowe**

**§ 22.** Na podstawie art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

## Rozdział 14

### **Przepisy końcowe**

**§ 23.** W zakresie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr XXXVI/453/2009 Rady Miejskiej w Gubinie z dnia 30.10.2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Gubina, terenu położonego w obrębie ulic: Żołnierzy II Armii Wojska Polskiego, Budziszyńskiej, Kołłątaja i Alei Łużyckich (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 136, poz. 1886 z dnia 8 grudnia 2009 r.).

**§ 24.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.