

UCHWAŁA NR XXXVI/453/2009

RADY MIEJSKIEJ W GUBINIE

z dnia 30 października 2009 r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Gubina, terenu położonego w obrębie ulic: II Armii Wojska Polskiego, Budziszyńskiej, Kółłataja i Alei Łużyckich.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), Uchwały Nr X/100/2007 Rady Miejskiej w Gubinie z dnia 9 sierpnia 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Gubina, oraz Uchwały Nr XX/260/2008 Rady Miejskiej w Gubinie z dnia 26 czerwca 2008r. w sprawie zmiany uchwały Nr X/100/2007 z dnia 9 sierpnia 2007r., Rada Miejska w Gubinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Gubina, terenu położonego w obrębie ulic: II Armii Wojska Polskiego, Budziszyńskiej, Kółłataja i Alei Łużyckich, po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gubina (uchwała Nr LV/294/08 Rady Miejskiej w Gubinie z dnia 18 czerwca 1998r).

2. Plan obejmuje obszar położony w rejonie ulic: ul. II Armii Wojska Polskiego, ul. Budziszyńskiej, ul. Kółłataja i ul. Alei Łużyckich, oznaczony na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. Przedmiotem planu miejscowego jest przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową, handlową, turystyczną i mieszkaniową, wraz z niezbędną infrastrukturą.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) granicy planu – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar planu;
- 4) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć funkcje przypisane do terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 5) dopuszczalnym poziomie hałasu i drgań – należy przez to rozumieć dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku

określone w przepisach szczególnych;

- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju użytkowania wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, określony w Polskiej Normie i w innych przepisach szczególnych;
- 8) powierzchni utwardzonej – należy przez to rozumieć obszar nie zajęty pod budynki i nie stanowiący powierzchni biologicznie czynnej np. chodniki, miejsca postojowe;
- 9) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10,0m² urządzonej jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną roślinność, określona w „Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” i w innych przepisach szczególnych;
- 10) pasie drogowym – należy przez to rozumieć wydzielony liniami granicznymi grunt wraz z przestrzenią nad i pod jego powierzchnią, w którym są zlokalizowane drogi, oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą;
- 11) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której ustala się nakaz lokalizacji jednej ze ścian zewnętrznych budynku i której nie może przekroczyć żaden element budynku z wyjątkiem elementów budynku, które wyszczególnione są w przepisach szczególnych;
- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć żaden element budynków z wyjątkiem elementów budynku, które wyszczególnione są w przepisach szczególnych;
- 13) rewaloryzacja – należy przez to rozumieć całokształt działań konserwatorskich mających na celu przywrócenie zabytkom pełnych wartości historycznych i architektonicznych, przy jednoczesnym nadaniu im nowych programów użytkowych i właściwych wartości techniczno-użytkowych;
- 14) zabudowa postindustrialna – należy przez to rozumieć zabudowę obszaru cywilizacyjnego właściwą produkcyjnej aktywności człowieka realizowanej w określonym czasie, miejscu i przestrzeni, świadkiem której pozostają m.in. właściwe dla epoki cywilizacji industrialnej budowle techniczne, budynki produkcyjne, rozwiązania przestrzenne służące komunikacji i procesom technologicznym, infrastruktura techniczna obszaru etc. Jako zabudowę postindustrialną przyjęto budynki oznaczone na rysunku planu literami : A, B, C, D, E;
- 15) krajobraz kulturowy – należy przez to rozumieć fizyczne wyrażenie kultury ludzkiej na powierzchni Ziemi, łączący elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego. Krajobraz kulturowy jest wynikiem przekształcenia krajobrazu naturalnego przez grupę lub kilka grup kulturowych i nakładania elementów kulturowych różnego wieku;
- 16) obiektach małej architektury – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności:
 - a) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
 - b) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku określone w przepisach szczególnych;

17) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, które powinno być ażurowe co najmniej powyżej 0,50m od poziomu terenu. Łączna ilość prześwitów (otworów), umożliwiająca naturalny przepływ powietrza, powinna wynosić co najmniej 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) oznaczenia przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe oznaczenia przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 4. Ogólne zasady zagospodarowania terenów:

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) 1U – teren zabudowy o funkcji usługowo-handlowej z dopuszczeniem funkcji turystycznej;
- 2) 1U,MW – teren zabudowy o funkcji usługowo-handlowej z dopuszczeniem funkcji turystycznej i mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) 2U,MW – teren zabudowy o funkcji usługowo-handlowej z dopuszczeniem funkcji turystycznej i mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) 1KDL – teren drogi gminnej klasy lokalnej;
- 5) 1KDW; 2KDW; 3KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 6) 1TU; 2TU; 3TU – tereny przeznaczone pod parkingi;
- 7) Kp – teren przeznaczony pod ciąg pieszy;
- 8) 1Ei – teren istniejącej stacji transformatorowej;
- 9) 1Ep; 2Ep – tereny pod lokalizację projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) projektowaną zabudowę należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, remonty istniejącej zabudowy;
- 3) uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych w trakcie budowy, przebudowy, remontu budynków, oraz urządzeń komunikacyjnych;
- 4) zagospodarowanie istniejących i projektowanych układów komunikacyjnych wymaga zachowanie warunków

przeciwpożarowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego polegające na:

- 1) dopuszczalny poziom hałasu i drgań jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) ochronie krajobrazu kulturowego ze szczególnym zwróceniem uwagi na krajobraz wzdłuż linii brzegowej rz. Nysa Łużycka oraz od strony ul. Budziszyskiej;
- 3) odprowadzeniu ścieków komunalnych i wód opadowych z całego obszaru objętego planem do miejskiej kanalizacji sanitarnej;
- 4) zaopatrzeniu terenów zabudowanych i przeznaczonych do zabudowy w sieć wodociągową;
- 5) zakazie stosowania urządzeń nie spełniających wymogów ochrony środowiska;
- 6) zachowaniu objętej ochroną zieleni naturalnej, w tym istniejącego drzewostanu, jeżeli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 7) prowadzona działalność na terenie objętym planem nie może powodować pogorszenia się komfortu życia mieszkańców, będących w zasięgu bezpośrednim lub pośrednim oddziaływania przedmiotowych zmian.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej polegające na:

- 1) wpisie do rejestru zabytków zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Gubina nieruchomości, na które położone są obiekty oznaczone na planie literami: A, B, C, D, E;
- 2) wprowadzeniu wymogu konsultowania i uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań w zakresie:
 - a) budowy nowych obiektów kubaturowych,
 - b) wyburzeń obiektów istniejących,
 - c) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontów, a także zmiany funkcji obiektów wyszczególnionych w rejestrze zabytków, zmian historycznie kształtowanych wnętrz urbanistycznych,
 - d) realizacji kolorystycznych, wprowadzanie małej architektury, oświetlenia, zmiany nawierzchni;
- 3) w przypadku ujawnienia podczas robót budowlanych i ziemnych przedmiotu, który posiada cechy zabytku, należy:
 - a) niezwłocznie zawiadomić Prezydenta Miasta, oraz organ Służby Ochrony Zabytków,
 - b) zabezpieczyć odkryty przedmiot,
 - c) wstrzymać roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć do czasu wydania przez Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń.

5. Zasady wynikające z parametrów kształtowania zabudowy, oraz zagospodarowania terenu. Zasady zostały uregulowane w Rozdziale 2.

6. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem zostały uregulowane w Rozdziale 2.

7. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów od wyznaczonych na rysunku planu dróg o ile ustalenia szczegółowe nie precyzują inaczej. Parametry dróg, ich kategorie, oraz klasy podano w Rozdziale 2,
- b) dopuszcza się lokalizowanie w pasach drogowych urządzeń budowlanych, oraz budowli związanych z obsługą komunikacji,
- c) dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszo-rowerowych,
- d) dopuszcza się ustawienia nośników reklamowych i informacyjnych w pasach drogowych za zgodą zarządcy drogi;
- e) obsługa terenów odbywa się za pomocą drogi gminnej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL, dróg wewnętrznych oznaczonych 1KDW, 2KDW, 3KDW, oraz z ulic przyległych do terenu objętego planem,
- f) miejsca parkingowe zabezpieczyć w granicach własnej działki;

2) obsługa terenu w sieć infrastruktury technicznej:

- a) ustala się prowadzenie sieci uzbrojenia podziemnego w liniach rozgraniczających dróg, oraz na terenach właściciela działki,
- b) ustala się, że w przypadku prowadzenia robót ziemnych związanych z budową lub przebudową, nieczynne sieci uzbrojenia technicznego należy zdemontować,
- c) zabrania się na obszarze planu realizacji naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem oświetlenia i przyłączy o charakterze czasowym;

2a) obsługa terenu w sieć wodociągową:

- a) zaopatrzenia terenu w wodę dla celów bytowych, oraz przeciwpożarowych z ogólnodostępnej sieci wodociągowej,
- b) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci wodociągowej w układach pierścieniowych,
- c) dopuszcza się wydzielenie pasów technicznych dla prowadzenia sieci poza ciągami komunikacyjnymi;

2b) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

- a) ustala się budowę rozdzielczego systemu kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- b) ustala się odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- c) ustala się prowadzenie sieci na ścieki komunalne w pasach drogowych, oraz na terenach właściciela działki za jego zgodą,
- d) dopuszcza się budowę lokalnych przepompowni ścieków zlokalizowanych na terenach właściciela działki,
- e) dopuszcza się remont, przebudowę i budowę nowych odcinków sieci;

2c) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się budowę rozdzielczego systemu sieci ścieków komunalnych i sieci wód opadowych i roztopowych,
- b) ustala się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,

- c) ustala się obowiązek oczyszczenia wód deszczowych i roztopowych odprowadzanych z terenów zanieczyszczonych określonych w przepisach szczególnych,
- d) dopuszcza się budowę zbiornika retencyjnego na działce własnej inwestora,
- e) ustala się prowadzenie sieci na wody deszczowe i roztopowe w pasach drogowych, oraz na terenach właściciela działki za jego zgodą,
- f) dopuszcza się budowę separatorów i lokalnych przepompowni na wody opadowe i roztopowe na działce właściciela,
- g) dopuszcza się remont, przebudowę i budowę nowych odcinków sieci;

2d) w zakresie sieci gazowej:

- a) ustala się prowadzenie sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg, oraz na terenach właściciela działki,
- b) dopuszcza się dostawy gazu z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
- c) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;

2e) w zakresie sieci elektroenergetycznych:

- a) ustala się zasilanie terenu objętego planem z projektowanych stacji transformatorowych 15/04kV znajdujących się w obszarze planu, oraz poza obszarem plan,
- b) ustala się zasilanie terenu z linii średniego i niskiego napięcia,
- c) ustala się prowadzenie kablowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia położonych w ziemi w pasach drogowych oraz na terenach właściciela działki,
- d) dopuszcza się budowę stacji transformatorowej na działce inwestora,
- e) dopuszcza się likwidację istniejącej stacji transformatorowej położonej na terenie 1U,MW;

2f) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) ustala się podłączenie budynków do istniejących źródeł ciepła,
- b) stosowanie lokalnych urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- c) dopuszcza się prowadzenie sieci grzewczych w pasach drogowych,
- d) dopuszcza się prowadzenie sieci grzewczych i obiektów, oraz urządzeń z nią związanych poza pasami drogowymi, za zgodą właściciela działki, po uzgodnieniu z administratorem sieci i pod warunkiem, że nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów,
- e) zakaz prowadzenia sieci grzewczych nad poziomem terenu;

2g) w zakresie telekomunikacji :

- a) ustala się lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych biegnących w pasach drogowych jak i poza pasami, po uzyskaniu zgody właścicieli terenów,
- b) zakazuje się prowadzenia sieci telekomunikacyjnych napowietrznych z wyjątkiem sieci wykonanych na

okres tymczasowy;

2h) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów. Dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów do czasu rozpoczęcia realizacji ustaleń planu na danym terenie.

9. Obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnej działce w ilości:

- 1) nie mniej niż jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie;
- 2) nie mniej niż jedno miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej dla obiektów handlowych, biurowych, usługowych. Dopuszcza się na terenie własnym inwestora budowę garażu wielopoziomowego do 3-ch kondygnacji nadziemnych, jeżeli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej.

Rozdział 3

Przepisy szczegółowe

§ 5. 1. Określa się następujące przeznaczenia dla terenu oznaczonego symbolem: 1U – teren zabudowy o funkcji usługowo - handlowej z dopuszczeniem funkcji turystycznej.

1) Ustala się :

- a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) powierzchnię zabudowy i powierzchnię utwardzoną łącznie max 80% powierzchni działki,
- c) powierzchnię biologicznie czynną min. 20 % powierzchni działki,
- d) wytworzenie pierzei wzdłuż obowiązującej linii zabudowy od strony ul. Budziszyskiej. Długość wytworzonej pierzei min. 40% długości obowiązującej linii zabudowy,
- e) do wykończenia zewnętrznego jako materiału licowego należy stosować klinkier w ilości nie mniej niż 25% powierzchni czystej elewacji. Materiał (klinkier) uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- f) ilość kondygnacji – do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- g) dach płaski,
- h) utrzymanie istniejącej bramy wjazdowej, oznaczonej na rysunku planu literą A,
- i) dojazd od strony drogi 1KDL (ul. Budziszyskiej) i ul. II Armii Wojska Polskiego,
- j) prowadzenie ciągu pieszo-jezdnego w drodze 1KDW od strony ul. II Armii Wojska Polskiego przez bramę wjazdową do drogi wewnętrznej 2KDW,
- k) prowadzenie ciągu pieszego od strony ul. Budziszyskiej wzdłuż drogi oznaczonej 2KDW,
- l) rozbiórkę istniejących budynków, budowli, sieci,
- ł) w przypadku ujawnienia podczas robót budowlanych i ziemnych przedmiotu, który posiada cechy zabytku, należy:
 - niezwłocznie zawiadomić Burmistrza Miasta, oraz organ Służby Ochrony Zabytków,

- zabezpieczyć odkryty przedmiot,
- wstrzymać roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń,

m) zapewnienie dla obiektów handlowych miejsc postojowych przyjmując 35,0m² powierzchni sprzedażowej na 1-no miejsce postojowe. Miejsca postojowe dla terenu 1U zabezpieczyć na terenie 1TU,

n) przewidzieć miejsce na lokalizację wolnostojących pojemników na odpady stałe;

2) Dopuszcza się:

- a) wykonanie remontu, przebudowy bramy wjazdowej w oparciu o dokonane uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- b) podpiwniczenie projektowanych budynków,
- c) wykonania górnego naświetla dla projektowanych budynków,
- d) budowę obiektów małej architektury,
- e) dojazd dla samochodów dostawczych o nacisku do 8 ton na jedną oś do obsługi pawilonu od strony drogi 1KDW lub 2KDW,
- f) prowadzenie infrastruktury technicznej,
- g) wycinkę drzew,
- h) za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków sytuowanie wszelkich urządzeń reklamowych i wolnostojących tablic informacyjnych związanych z prowadzonymi usługami na tym terenie;

3) Zakazuje się wykonywania ogrodzenia terenu.

2. Określa się następujące przeznaczenie dla terenu oznaczonego symbolem: 1U,MW – teren zabudowy o funkcji usługowo - handlowej z dopuszczeniem funkcji turystycznej i mieszkaniowej.

1) Ustala się:

- a) zachowanie budynków zabudowy postindustrialnej oznaczonych na rysunku planu literami: B, C, D, E,
- b) dla budynków oznaczonych literami B, C, D, E utrzymać charakterystyczne dla zabudowy postindustrialnej detale architektoniczne jak: licowanie ścian zewnętrznych cegłą klinkierową, podział okien, zwieńczenia,
- c) zachowanie wysokości postindustrialnych budynków,
- d) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- e) dojazd na teren od strony: Alei Łużyckich,
- f) prowadzenie ciągów pieszych,
- g) powierzchnię zabudowy i powierzchnię utwardzoną łącznie max 85% powierzchni terenu,
- h) powierzchnię biologicznie czynną min. 15 % powierzchni terenu,
- i) prowadzenie po terenie sieci technicznych związanych z uzbrojeniem terenu,

j) zapewnienie miejsc postojowych przyjmując 35,0m² powierzchni użytkowej usługowej na 1-no miejsce postojowe, oraz 1-no miejsce postojowe dla jednego mieszkania, pokoju hotelowego. Miejsca postojowe dla terenu 1U,MW zabezpieczyć na terenach: 2TU, 3TU,

k) przewidzieć miejsce na lokalizację wolnostojących pojemników na odpady stałe;

2) Dopuszcza się:

a) przeprowadzenie remontu, przebudowy lub rewaloryzacji budynków postindustrialnych pod warunkiem wykonania dokumentacji konserwatorskiej w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

b) zmniejszenie ilości kondygnacji do trzech w budynku oznaczonym na rysunku planu literą G zlokalizowanym pomiędzy budynkami B i D,

c) rozbiórkę budynków nie należących do zabudowy postindustrialnej,

d) zabudowę plombową pomiędzy budynkami B i C (oznaczoną na rysunku planu literą F) od strony ul. Budziszynskiej przy spełnieniu warunków:

- ilość kondygnacji trzy,
- dach płaski,
- wysokość kondygnacji jak w budynkach przyległych,
- dopuszcza się wykonanie naświetla górnego w dachu,

e) rozbiórkę istniejącego budynku oznaczonego literą G i budowę nowego budynku przy spełnieniu warunków:

- ilość kondygnacji trzy,
- dach płaski,
- wysokość kondygnacji jak w budynkach sąsiednich, przyległych,
- dopuszcza się wykonanie naświetla górnego w dachu,

f) dopuszcza się wykonanie połączenia mostem pomiędzy budynkiem G, a budynkiem E na wysokości od 1-szego piętra wzwyż,

g) likwidację piątej kondygnacji poprzez jej otworzenie (usunięcie stropu) z pozostawieniem ścian zewnętrznych i niezbędnych elementów konstrukcyjnych,

h) likwidację szybu dźwigowego zlokalizowanego przy budynku oznaczonym literą G,

i) wbudowanie stacji transformatorowej w projektowane lub istniejące budynki,

j) rozbiórkę istniejącej stacji transformatorowej,

k) za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ustawienie tablic reklamowo-informacyjnych,

l) wykonanie połączenia komunikacyjnego w formie łączników jedno lub wielopoziomowych pomiędzy budynkiem oznaczonym literą D i projektowanym budynkiem garażu wielopoziomowego zlokalizowanego na terenie 3TU,

- l) wykonania na ścianach zewnętrznych banerów reklamowych i elementów metaloplastyki w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- m) podział na działki z możliwością dostępu każdej wydzielonej działki do drogi publicznej,
- n) utrzymanie, przebudowę, rozbudowę anteny telefonii cyfrowej zlokalizowanej na kominie przy budynku E na warunkach określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- o) wycinkę drzew,
- p) wykonanie ogrodzenia na granicy terenu planu od strony zachodniej. Wysokość ogrodzenia do 2,0m. Ogrodzenie ażurowe;

3) Zakazuje się wykonywania ogrodzeń od strony ul. Budziszyskiej i od strony terenów: 2TU, 3TU.

3. Określa się następujące przeznaczenie dla terenu oznaczonego symbolem: 2U,MW – teren zabudowy o funkcji usługowo - handlowej z dopuszczeniem funkcji turystycznej i mieszkaniowej.

1) Ustala się:

- a) rozbiórkę istniejących budynków,
- b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- c) ilość kondygnacji dla nowoprojektowanych budynków 3-4 kondygnacje nadziemne,
- d) dachy płaskie,
- e) obowiązek wytworzenia pierzei wzdłuż ul. Budziszyskiej na długości wskazanej obowiązującej linii zabudowy,
- f) dojazd na teren od strony ul. Kołłątaja (droga 3KDW i ul. Budziszyskiej (droga 1KDL),
- g) zapewnienie miejsc postojowych przyjmując: 35m² powierzchni użytkowej usługowej na 1-no miejsce postojowe, oraz 1-no miejsce postojowe dla jednego mieszkania,
- h) powierzchnię zabudowy i powierzchnię utwardzoną max do 75% powierzchni działki,
- i) powierzchnię biologicznie czynną min. 25 % powierzchni działki,
- j) w przypadku ujawnienia podczas robót budowlanych i ziemnych przedmiotu, który posiada cechy zabytku, należy:
 - niezwłocznie zawiadomić Burmistrza Miasta, oraz organ Służby Ochrony Zabytków,
 - zabezpieczyć odkryty przedmiot,
 - wstrzymać roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć do czasu wydania przez Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń,
- k) przewidzieć miejsce na lokalizację wolnostojących pojemników na odpady stałe;

2) Dopuszcza się:

- a) ustawienie tablic reklamowo-informacyjnych,

- b) wykonania górnych naświetli w projektowanych budynkach,
 - c) podział terenu na działki pod warunkiem zapewnienia dla każdej wydzielonej działki dojazdu do drogi publicznej,
 - d) podział terenu na działki pod warunkiem zapewnienia dla każdej wydzielonej działki dojazdu do drogi publicznej,
 - e) wycinkę drzew,
 - f) wykonanie ogrodzenia na granicy terenu planu od strony terenów zabudowanych. Wysokość ogrodzenia do 2,0m. Ogrodzenie ażurowe;
- 3) Zakazuje się wykonywania ogrodzeń od strony ul. Budziszynskiej i od strony terenu ciągu pieszego oznaczone 1Kp.

4. Określa się następujące przeznaczenie dla terenu oznaczonego symbolem: 1KDL – teren drogi publicznej lokalnej.

1) Ustala się:

- a) szerokość pasa drogowego 14,0 ÷ 18,0m,
- b) szerokość jezdni 7,0m;

2) Dopuszcza się:

- a) prowadzenie infrastruktury technicznej,
- b) prowadzenie ciągów pieszo-rowerowych,
- c) zmianę klasy i kategorii drogi,
- d) remont, przebudowę drogi ze zmianą nawierzchni,
- e) ustawienia tablic informacyjnych związanych z obsługą komunikacyjną i tablic reklamowych;

3) Zakazuje się ustawiania tablic reklamowych.

5. Określa się następujące przeznaczenie dla terenu oznaczonego symbolem: 1KDW – teren drogi wewnętrznej.

1) Ustala się:

- a) szerokość pasa drogowego 10,0 – 12,0m,
- b) szerokość jezdni 6,0 ÷ 7,0m.;

2) Dopuszcza się:

- a) prowadzenie infrastruktury technicznej,
- b) prowadzenie ciągów pieszo-rowerowych,
- c) dojazd samochodów dostawczych o nacisku do 8 ton na jedną oś do obsługi terenu 1U,
- d) zmianę klasy i kategorii drogi,

e) ustawienia tablic informacyjnych związanych z obsługą komunikacyjną i tablic reklamowych.

6. Określa się następujące przeznaczenie dla terenu oznaczonego symbolem: 2KDW – teren drogi wewnętrznej.

1) Ustala się:

- a) szerokość pasa drogowego 12,0m,
- b) szerokość jezdni 6,0 ÷ 7,0m;

2) Dopuszcza się:

- a) prowadzenie infrastruktury technicznej,
- b) prowadzenie ciągów pieszo-rowerowych,
- c) dojazd samochodów dostawczych o nacisku do 8 ton na jedną oś do obsługi terenu 1U,
- d) zmianę klasy i kategorii drogi,
- e) ustawianie tablic informacyjnych związanych z obsługą komunikacyjną i tablic reklamowych.

7. Określa się następujące przeznaczenie dla terenu oznaczonego symbolem: 3KDW – teren drogi wewnętrznej.

1) Ustala się:

- a) szerokość pasa drogowego – w istniejących granicach,
- b) szerokość jezdni 6,0 ÷ 7,0m, nawierzchnia utwardzona;

2) Dopuszcza się:

- a) prowadzenie infrastruktury technicznej,
- b) prowadzenie ciągów pieszo-rowerowych,
- c) zmianę klasy i kategorii drogi,
- d) ustawianie tablic informacyjnych związanych z obsługą komunikacyjną i tablic reklamowych.

8. Określa się następujące przeznaczenie dla terenu oznaczonego symbolem: 1TU – teren przeznaczony pod parking dla potrzeb terenu 1U.

1) Ustala się:

- a) wyznacza się teren pod parking dla obsługi terenu 1U,
- b) wjazd na teren parkingu od strony dróg wewnętrznych: 1KDW; 2KDW;

2) Dopuszcza się:

- a) rozbiórkę budynków,
- b) budowę garażu wielopoziomowego do 3-ch kondygnacji nadziemnych,
- c) połączenie z parkingiem 2TU,
- d) prowadzenie infrastruktury technicznej,

- e) ustawianie tablic informacyjnych związanych z obsługą komunikacyjną i tablic reklamowych,
- f) wykonanie ogrodzenia od strony terenu 2TU,
- g) budowę stacji transformatorowej.

9. Określa się następujące przeznaczenie dla terenu oznaczonego symbolem: 2TU – teren przeznaczony pod parking dla potrzeb terenu 1U,MW.

1) Ustala się:

- a) rozbiórkę budynków,
- b) wyznacza się teren pod parking dla obsługi terenu 1U,MW,
- c) wjazd na teren parkingu od strony dróg wewnętrznych: 2KDW i od Alei Łużyckich,
- d) pozostawienie frontowej elewacji budynku od strony Alei Łużyckiej;

2) Dopuszcza się:

- a) budowę garażu wielopoziomowego do 3-ch kondygnacji nadziemnych,
- b) połączenia z parkingiem 1TU,
- c) prowadzenie infrastruktury technicznej,
- d) wykonanie ogrodzenia od strony terenu 2TU,
- e) budowę stacji transformatorowej,
- f) ustawianie tablic informacyjnych związanych z obsługą komunikacyjną i tablic reklamowych.

10. Określa się następujące przeznaczenie dla terenu oznaczonego symbolem: 3TU – teren przeznaczony pod parking dla potrzeb terenu 1U,MW.

1) Ustala się:

- a) rozbiórkę budynków,
- b) wyznacza się teren pod parking dla obsługi terenu 1U,MW,
- c) wjazd na teren parkingu od strony drogi 1KDL

2) Dopuszcza się:

- a) budowę garażu wielopoziomowego do 4-ch kondygnacji nadziemnych i do 1-nej kondygnacji podziemnej,
- b) wykonanie połączenia komunikacyjnego w formie łączników jedno lub wielopoziomowych pomiędzy budynkiem oznaczonym literą D i projektowanym budynkiem garażu wielopoziomowego,
- c) obsługę terenu 2U,MW,
- d) prowadzenie infrastruktury technicznej,
- e) budowę stacji transformatorowej,
- f) ustawianie tablic informacyjnych związanych z obsługą komunikacyjną i tablic reklamowych.

11. Określa się następujące przeznaczenie dla terenu oznaczonego symbolem: 1Kp – teren przeznaczony pod ciąg pieszy:

- 1) Ustala się:
 - a) szerokość ciągu pieszego 15,0m,
 - b) rozbiórkę istniejących budynków,
 - c) połączenie ciągu pieszego ul. Budziszynskiej z terenami zielonymi położonymi przy Alei Łużyckiej;
 - d) nawierzchnia ciągu pieszego przystosowana do ruchu pojazdów uprzywilejowanych.
- 2) Zakazuje się wykonania ogrodzeń od strony terenów 3TU i 2U/MW.

12. Określa się następujące przeznaczenie dla terenu oznaczonego symbolem: 1Ei – teren lokalizacji istniejącej stacji transformatorowej.

- 1) Dopuszcza się likwidację stacji transformatorowej.

13. Określa się następujące przeznaczenie dla terenów oznaczonych symbolami: 1Ep, 2Ep – orientacyjne tereny pod lokalizację projektowanych stacji transformatorowych.

- 1) Ustala się:
 - a) działkę 6,0x 6,0m dla potrzeb lokalizacji stacji transformatorowej;
- 2) Dopuszcza się:
 - a) zmianę lokalizacji działki dla stacji transformatorowej w obszarze terenu,
 - b) wbudowanie stacji transformatorowych w istniejące i projektowane budynki,
 - c) ogrodzenie działki w przypadku stacji wolnostojących.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 6. Zgodnie z art.15 ust.2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gubina.

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

Załącznik nr 2

do uchwały Nr XXXVI/453/2009

Rady Miejskiej w Gubinie

z dnia 30 października 2009 r.

ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Gubin obszaru położonego w obrębie ulic: II Armii Wojska Polskiego, Budziszynskiej, Kołłątaja i Alei Łużyckich.

- 1) Uwaga wniesiona w dniu 16.09.2009r. przez BMB INVEST Sp. z o.o. 62-020 Swarzędz ul. Dworcowa 7.
Adres do korespondencji: 66-470 Kostrzyn nad Odrą ul. Sikorskiego 16.

Wniesiona uwaga porusza 3 zagadnienia.

Zagadnienia nr 1. i nr 2. dotyczą - ujednolicenia zapisów w planie z częścią graficzną.

Zagadnienie nr 1.

Dla terenu 1U §5 ust.1 pkt 1 j) jest zapis: „prowadzenie ciągu pieszo-jezdnego w drodze 1KDW od strony ul. II Armii wojska Polskiego przez bramę wjazdową do drogi wewnętrznej 2KDW”, a w części graficznej planu ciąg pieszy zaznaczony jest na terenie 1U, obok bramy wjazdowej, tym samym ograniczona została możliwość zabudowy na terenie 1U od strony zachodniej. Korekta części graficznej jest tym bardziej uzasadniona, iż w §5 ust.5 pkt 2 b) dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszo-rowerowych dla terenu oznaczonego symbolem 1KDW, a zaproponowana szerokość jezdni to 6-7m co kompensuje się w całości w tym terenie.

W związku z powyższym wnosi się o zmianę w załączniku graficznym do projektu planu i dostosowanie jego treści do treści projektu uchwały, tj. przesunięcie oznaczeń ciągu pieszego w drogę 1KDW, a w związku z tym przesunięcie również nieprzekraczalnej linii zabudowy w stronę zachodnią, aż do zlicowania jej z zewnętrzną krawędzią bramy przejazdowej

Rozstrzygnięcie uwagi. Uwaga nieuwzględniona.

UZASADNIENIE

W projekcie uchwały przy §5 ust.1, pkt 2, ppkt „j” znalazł się zapis dot. dopuszczenia prowadzenia ciągu pieszo-rowerowego w pasie drogi oznaczonej 1KDW. Zapis ciągu pieszego na rysunku planu na terenie 1U był związany ze wskazaniem organizacji ruchu pieszego dla obsługi obiektu usługowo-handlowego i nie miał nic wspólnego z ciągiem pieszo-rowerowym w drodze 1KDW.

Propozycja przesunięcia linii zabudowy dla projektowanego obiektu usługowo-handlowego na granicę pasa drogowego 1KDW spowoduje zakłócenie funkcji drogi 1KDW, ponieważ pas chodnikowy ciągu pieszo-rowerowego będzie miał ok. 2,50 m szerokości, oraz ograniczy wjazdy i wejścia do projektowanego obiektu usługowo-handlowego. Przyjęta odległość 5,0 m dla nieprzekraczalnej linii zabudowy od pasa drogowego daje min. gwarancję uniknięcia w przyszłości nieprzewidzianych problemów.

Zagadnienie nr 2.

Dla terenu 2KDW §5 ust.6 pkt 2 b) dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszo-rowerowych dla terenu oznaczonego symbolem 2KDW, tymczasem w części graficznej zaproponowano teren drogi wewnętrznej 2KDW o szerokości 12 m, który ma obejmować drogę o szerokości 6-7 m, a ponadto proponuje się ciąg pieszy o szerokości 10m. Takie rozwiązanie jest nieuzasadnione zarówno pod względem ekonomicznym jak i pod względem słusznego interesu

strony jaką w tym przypadku jest właściciel działki 259/20 dla której zostały wprowadzone powyższe zapisy, ponieważ zapisem w planie zobowiązany jest z własnych środków wybudować drogę, oraz ciąg pieszy o szerokości w sumie 22 m, a ponadto w późniejszym okresie ponosić opłaty związane z podatkiem od nieruchomości za budowlę. Takie rozwiązanie jest tym bardziej nieuzasadnione, że doprowadzająca do terenu 1U droga - ulica Budziszewska, wraz z chodnikami nie przekracza 15 m szerokości, natomiast teren 2KDW który ma być jedyną drogą wewnętrzną ma mieć zgodnie z postanowieniami planu szerokość 22 m.

W związku z powyższym wnoszę o korektę oznaczeń w części graficznej planu, przesunięcie oznaczeń ciągu pieszego w ciąg drogi wewnętrznej 2KDW w przypadku budynku B na terenie 1U,MW.

Rozstrzygnięcie uwagi. Uwaga nieuwzględniona.

UZASADNIENIE

W projekcie uchwały w §5 ust. 6, pkt 2, ppkt „b” znalazł się zapis dot. dopuszczenia prowadzenia ciągu pieszo-rowerowego w pasie drogi oznaczonej 2KDW.

Zapis ciągu pieszego na rysunku planu na terenie 1U (tak jak w przypadku dot. drogi 1KDW) był związany ze wskazaniem organizacji ruchu pieszego dla obsługi obiektu usługowo-handlowego i nie miał nic wspólnego z ciągiem pieszo-rowerowym w drodze 2KDW.

Propozycja przesunięcia linii zabudowy dla projektowanego obiektu usługowo-handlowego na granicę pasa drogowego 2KDW spowoduje zakłócenie funkcji drogi 2KDW, ponieważ pas chodnikowy ciągu pieszo-rowerowego będzie miał ok. 2,50m szerokości.

Przesunięcie granicy pasa drogowego 2KDW na granicę terenu 1U,MW od strony budynku oznaczonego na rysunku planu symbolem B, uniemożliwi wykonanie wejść do budynku B od strony drogi 2KDW w przypadku wysunięcia ich poza lico budynku B.

Zagadnienie nr 3.

Wnioskuje o wprowadzenie zapisu §5 ust.1 pkt 2 e) „dopuszcza się dojazd dla samochodów dostawczych o nacisku do 8 ton na jedną oś do obsługi pawilonu od strony drogi 1KDW lub 2KDW”. Obecny zapis jest w tym względzie mało precyzyjny i może prowadzić do różnych interpretacji z ograniczającymi do zatowarowania małymi samochodami dostawczymi typu bus włącznie.

Rozstrzygnięcie uwagi. Uwaga uwzględniona.

UZASADNIENIE

Zapisy zostały wprowadzone do ustaleń planu w: §5, ust.1, pkt 2, ppkt „e”, §5, ust.5, pkt 2, ppkt „c”, §5, ust.6, pkt 2, ppkt „e”.

Załącznik nr 3

do uchwały Nr XXXVI/453/2009
Rady Miejskiej w Gubinie
z dnia 30 października 2009 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOT. SPOSOBU REALIZACJI I FINANSOWANIA ZAPISANYCH W PLANIE
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY**

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Gubin obszaru położonego w obrębie ulic: II Armii Wojska Polskiego, Budziszyskiej, Kołłątaja i Alei Łużyckich

Gmina Gubin nie poniesie żadnych kosztów związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Załącznik nr 1

do uchwały Nr XXXVI/453/2009
Rady Miejskiej w Gubinie
z dnia 30 października 2009 r.
Zalacznik1.jpg

Rysunek planu