

**UCHWAŁA Nr LXX/1116/2010  
RADY MIASTA GORZOWA WLKP.**

**z dnia 31 marca 2010 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta  
Gorzowa Wlkp. w rejonie ulicy Myśluborskiej**

(Gorzów Wielkopolski, dnia 17 maja 2010 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) w związku z uchwałą Nr XLII/711/2008 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 29 października 2008r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. w rejonie ulicy Myśluborskiej, po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gorzowa Wlkp., uchwalonego uchwałą Nr XII/131/2003 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 18 czerwca 2003r., zmienionego uchwałą Nr LXXIV/903/2006 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 30 sierpnia 2006r., zmienionego uchwałą Nr LXV/1046/2009 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 25 listopada 2009r., Rada Miasta Gorzowa Wlkp. uchwała, co następuje:

## **Rozdział 1**

### **Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. w rejonie ulicy Myśluborskiej, zwana dalej "planem", w granicach określonych na rysunku planu obejmuje:

- 1) obszar położony na północ od ulicy Myśluborskiej - graniczący od północnego-zachodu z ulicą Chorwacką, od północnego-wschodu ulicą Litewską, w obrębie 1 - Chwałęcice;
- 2) obszar położony na południe od ulicy Myśluborskiej - graniczący od północnego-wschodu z ulicą Myśluborską, w obrębie 7 - Chróścik.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - ze względu na brak takich terenów lub obiektów;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich przestrzeni.

**§ 2.1.** Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gorzowa Wlkp. o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik Nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gorzowa Wlkp. o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z

zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik Nr 3 do uchwały.

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

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania tożsame z granicami planu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole terenów;
- 5) akcenty architektoniczne;
- 6) dominanty;
- 7) miejsca głównych wjazdów;
- 8) dane wymiarowe.

2. Pozostałe elementy rysunku planu mają charakter informacyjny.

**§ 4.** Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) akcent architektoniczny - część obiektu budowlanego wymagająca indywidualnego rozwiązania architektonicznego;
- 2) dominanta - element kompozycji urbanistycznej w postaci wyeksponowanego w przestrzeni obiektu budowlanego lub jego części, stanowiącego punkt orientacyjny w przestrzeni miejskiej;
- 3) działka budowlana - nieruchomości gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego - zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.);
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia, której nie może przekroczyć żaden nadziemny element budynku za wyjątkiem gzymsów, okapów dachów, balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, elementów odwodnienia. Gzymsy i okapy nie mogą przekroczyć nieprzekraczalnej linii zabudowy o więcej niż 0,8m, natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy - o więcej niż 1,3m;
- 5) nośnik reklamowy - budowla służąca reklamie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 6) obiekty usługowe handlu wielkopowierzchniowego - obiekty usługowe obejmujące lokale handlowe lub samodzielne obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
- 7) ogrodzenie ażurowe - ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 8) plan - tekst niniejszej uchwały i rysunek planu;
- 9) powierzchnia zabudowy - powierzchnia zabudowy wszystkich budynków i obiektów kubaturowych istniejących i projektowanych zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczona przez rzut poziomy budynku, mierzona po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej.  
Do powierzchni zabudowy zalicza się również prześwity, przejścia oraz rampy. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, ani powierzchni elementów drugorzędnych, np. daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 10) rysunek planu - graficzny zapis planu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały, zawierający obowiązujące elementy ustaleń i elementy informacyjne;
- 11) teren - część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania

- wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
- 12) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy - nieprzekraczalny parametr wykorzystania działki budowlanej lub zabudowanej, liczony wg wzoru:  $D = P/T \times 100 (\%)$ , gdzie: D - wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy, P - łączna powierzchnia zabudowy liczona według zasad określonych w pkt 9, T - powierzchnia całkowita działki budowlanej.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem UC**

**§ 5. 1.** Obowiązuje następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) teren usług komercyjnych, w tym obiektów usługowych handlu wielkopowierzchniowego - na północ od ulicy Myśluborskiej, oznaczony symbolem 1UC;
- 2) teren usług komercyjnych, w tym obiektów usługowych handlu wielkopowierzchniowego - na południe od ulicy Myśluborskiej, oznaczony symbolem 2UC.

2. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie zagospodarowania terenów:

- 1) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 60%;
- 2) teren biologicznie czynny - co najmniej 20% powierzchni działki;
- 3) lokalizacja zabudowy zgodnie z oznaczeniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu, z uwzględnieniem:
  - a) sytuowania elewacji frontowych na terenie 1UC równoległe do wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ulicy Litewskiej,
  - b) sytuowania elewacji frontowych na terenie 2UC równoległe do wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ulicy Myśluborskiej;
- 4) lokalizacja głównych wejść do budynków na terenie 1UC w miejscach wyznaczonych przez wskazane na rysunku planu osie widokowe lub na przedłużeniu osi widokowych;
- 5) lokalizacja akcentów architektonicznych w miejscach wskazanych na rysunku planu - z dopuszczeniem przesunięcia względem miejsca wskazanego na rysunku planu do 30m;
- 6) lokalizacja dominant w miejscach wyznaczonych przez wskazane na rysunku planu osie widokowe lub na przedłużeniu osi widokowych - z dopuszczeniem przesunięcia względem miejsca wskazanego na rysunku planu do 20m;
- 7) zakaz lokalizacji ramp towarowych i instalacji urządzeń klimatyzacyjnych od północnej strony terenu 1UC i od południowej i północnej strony terenu 2UC;
- 8) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na wspólnej granicy sąsiadujących ze sobą działek budowlanych w przypadku ich łącznego zagospodarowania;
- 9) w projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu.

3. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków - od 8 do 12m, z wyłączeniem miejsc występowania dominanty, gdzie obowiązuje wysokość od 10 do 14m;
- 2) różnica wysokości pomiędzy budynkiem a dominantą powinna wynosić nie mniej niż 2m;
- 3) dachy o nachyleniu połaci do 15°;
- 4) kompleksowe rozwiązanie architektoniczne elewacji frontowych zlokalizowanych:
  - a) na terenie 1UC - od strony ulicy Chorwackiej i ulicy Litewskiej,
  - b) na terenie 2UC - od strony ulicy Myśluborskiej;
- 5) materiały wykończeniowe elewacji: jasne tynki lub elementy wykończeniowe w kolorze naturalnego piaskowca, materiały tradycyjne (ceramika, kamień, drewno) w naturalnych kolorach, stal, szkło - zakaz

stosowania materiałów typu siding, blachy faliste i trapezowe.

4. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie podziału działek:

- 1) zakaz podziału terenu 2UC;
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej na terenie 1UC - 1,5ha;
- 3) minimalna szerokość boku działki budowlanej na terenie 1UC od strony ulicy Litewskiej - 130m;
- 4) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych na terenie 1UC w stosunku do pasa drogowego ulicy Litewskiej - 85°;
- 5) dopuszczenie wydzielenia działek o parametrach innych niż wskazane w punktach 2 - 4, przeznaczonych pod lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Na wyznaczonych terenach dopuszcza się:

- 1) zieleń urządzoną;
- 2) elementy małej architektury;
- 3) nośniki reklamowe;
- 4) urządzenia komunikacji w postaci dróg wewnętrznych, dojazdów, zatok postojowych i parkingów;
- 5) wbudowane w obiekty usługowe garaże wielopoziomowe;
- 6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 6.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji nadziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń ażurowych;
- 3) zakaz lokalizacji prefabrykowanych ogrodzeń betonowych i żelbetowych;
- 4) nakaz uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych w kształtowaniu zabudowy i urządzeń komunikacji.

**§ 7.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakaz utwardzenia i skanalizowania powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi;
- 2) nakaz oczyszczenia ścieków opadowych z powierzchni utwardzonych, w szczególności placów, parkingów i dróg przed ich odprowadzeniem;
- 3) zakaz zrzutu zanieczyszczeń biogenych, organicznych i toksycznych do gruntu;
- 4) zakaz lokalizacji funkcji zbierania, odzysku i unieszkodliwiania odpadów;
- 5) nakaz urządzenia zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych;
- 6) nakaz lokalizacji pasa zieleni wysokiej i średniowysokiej o szerokości nie mniejszej niż 3,0m wzdłuż południowych granic terenu 2UC;
- 7) dopuszczenie lokalizacji zbiorników wodnych, w szczególności zbiorników retencyjnych, zbiorników wyrównawczych, oczek wodnych, przeciwpożarowych zbiorników wodnych;
- 8) dopuszczenie retencjonowania oraz późniejsze zagospodarowanie na terenie działki budowlanej:
  - a) wód opadowych z dachów i powierzchni nieutwardzonych niezagrożonych zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi i chemicznymi,
  - b) oczyszczonych ścieków opadowych z powierzchni utwardzonych;
- 9) rekultywacja terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gleby lub ziemi;
- 10) zakaz emisji zanieczyszczeń i hałasu ponad poziom określony przepisami odrębnymi.

**§ 8.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w przypadku natrafienia, podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, na przedmiot, co do

którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem - nakaz wstrzymania wszelkich robót, zabezpieczenia przedmiotu posiadającego cechy zabytku oraz miejsca jego odkrycia, oraz niezwłocznego zawiadomienia wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe - prezydenta miasta - zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin i zwierząt - nakaz niezwłocznego zawiadomienia regionalnego dyrektora ochrony środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe - prezydenta miasta - zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 9.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące komunikacji i parkowania pojazdów:

- 1) dojazd do terenu 1UC - na zasadzie:
  - a) dojazdu z ulicy Litewskiej - główne wjazdy dla klientów w miejscach wskazanych na rysunku planu,
  - b) dopuszczenia dojazdu z ulicy Chorwackiej;
- 2) dojazd do terenu 2UC - na zasadzie:
  - a) dojazdu z ulicy Myśluborskiej wyłącznie na zasadzie prawoskrętu w miejscu wskazanym na rysunku planu lub innym wskazanym przez zarządcę drogi,
  - b) dopuszczenia dojazdu od strony ulicy Brukselskiej i z ulicy Londyńskiej przez tereny sąsiadujące z objętymi planem - w przypadku spełnienia prawnych warunków dojazdu;
- 3) dopuszczenie wewnętrznej obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów poprzez niepubliczne drogi dojazdowe wewnętrzne lub ciągi pieszo-jezdne, z możliwością prowadzenia sieci infrastruktury technicznej;
- 4) nakaz zapewnienia w granicach własnej działki budowlanej odpowiedniej ze względu na funkcję i wielkość obiektu ilości miejsc postojowych dla pojazdów użytkowników stałych i przebywających okresowo oraz miejsc postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych;
- 5) ustala się wskaźniki do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe, o których mowa w pkt 4:
  - a) dla obiektów handlowych o powierzchni do 2000m<sup>2</sup> - nie mniej niż 4 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży i 35 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy,
  - b) dla obiektów handlowych wielkopowierzchniowych - nie mniej niż 35 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży i 35 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy,
  - c) dla obiektów usługowych innych niż wymienione w lit. a - b - nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 6) lokalizacja miejsc postojowych w zieleni; dla parkingów naziemnych ustala się wskaźniki: na 6 miejsc postojowych nie mniej niż 1 drzewo wraz z pasem zieleni niskiej pomiędzy pasami stanowisk w proporcji nie mniej niż 1,5m<sup>2</sup> na 1 miejsce parkingowe dla samochodu osobowego.

#### **§ 10.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej towarzyszącej inwestycjom na poszczególnych terenach;
- 2) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, na warunkach zarządcy sieci;
- 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, na warunkach zarządcy sieci;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, na warunkach zarządcy sieci lub ich retencjonowanie na terenie działki budowlanej zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 8;
- 5) zaopatrzenie w gaz z miejskiej sieci gazowej średniego ciśnienia zlokalizowanej w ulicy Myśluborskiej - Szczecińskiej;
- 6) zaopatrzenie w energię cieplną z miejskiej sieci ciepłowniczej na warunkach zarządcy sieci lub z

- indywidualnych urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - a) terenu 1UC - z planowanych poza obszarem objętym planem stacji transformatorowych 15/0,4kV,
    - b) terenu 2UC - z istniejącej poza obszarem objętym planem stacji transformatorowej 15/0,4kV (KIM S - 11019) lub z istniejącego w ulicy Myśluborskiej złącza 15kV S-11031oraz z nowoprojektowanych stacji transformatorowych wykonanych jako obiekty wbudowane;
  - 8) obsługa telekomunikacyjna z sieci telekomunikacyjnych zlokalizowanych w ulicy Myśluborskiej;
  - 9) dopuszczenie przeniesienia istniejących sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej.

**§ 11.** Do czasu realizacji funkcji zgodnych z planem dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i dalsze użytkowanie istniejących w południowo-zachodniej części terenu 1UC ogrodów działkowych.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 12.** Dla wszystkich terenów wyznaczonych w planie określa się wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, na 30%.

**§ 13.** W obszarze objętym planem tracą moc uchwały:

- 1) Nr LXXI/710/2002 Rady Miejskiej w Gorzowie Wlkp. z dnia 27 marca 2002r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gorzowie Wlkp. na północ od ulicy Myśluborskiej (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z dnia 10 kwietnia 2002r. Nr 37, poz. 508);
- 2) Nr XIV/204/2007 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 27 czerwca 2007r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gorzowie Wlkp. na północ od ulicy Myśluborskiej (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z dnia 24 lipca 2007r. Nr 76, poz. 1077);
- 3) Nr XIII/162/2003 Rady Miasta w Gorzowie Wlkp. z dnia 2 lipca 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gorzowie Wlkp. na południe od ulicy Myśluborskiej (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z dnia 2 października 2003r. Nr 78, poz. 1159).

**§ 14.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gorzowa Wlkp.

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

Przewodnicząca Rady Miasta  
(-)  
Krystyna Sibińska