

**UCHWAŁA Nr XLV/761/2008  
RADY MIASTA GORZOWA WLKP.**

**z dnia 17 grudnia 2008 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego  
w Gorzowie Wlkp. w rejonie ul. Kasprzaka**

(Gorzów Wielkopolski, dnia 23 stycznia 2009 r.)

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.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) w związku z uchwałą Nr LXVII/779/06 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 22 lutego 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gorzowie Wlkp. w rejonie ul. Kasprzaka, zmienionej uchwałą Nr XVII/257/07 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 29 sierpnia 2007 r. po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gorzowa Wlkp., uchwalonego uchwałą Nr XII/131/03 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 18 czerwca 2003 r., zmienionego uchwałą Nr XXIV/903/06 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 30 sierpnia 2006 r. Rada Miasta Gorzowa Wlkp. uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gorzowie Wlkp. w rejonie ul. Kasprzaka, zwany w dalszej treści planem, obejmuje obszar położony w obrębach 10 - Zamoście i 11 - Zakanale, ograniczony: od północnego - zachodu Kanałem Mazowieckim, ulicą Mazowiecką i Kanałem Ulgi, od północnego - wschodu Kanałem Ulgi, granicą wałów przeciwpowodziowych oraz linią kolejową, od południowego - wschodu Kanałem Siedlickim, od południowego - zachodu Kanałem Ulgi i granicą wałów przeciwpowodziowych oraz południowo - zachodnimi granicami działek o numerach ewidencyjnych: 817, 860, 1087/3, 1088, 1108, 1109/7 - obręb 11 - Zakanale, w granicach określonych na rysunku planu.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 3) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 4) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 5) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>, ze względu na brak występowania takich terenów;
- 6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, ze względu na brak takich pomników i ich stref ochronnych.

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

2. Stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gorzowa Wlkp. stanowi załącznik Nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik Nr 3 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik Nr 4 do uchwały.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole terenów;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) stanowiska archeologiczne;
- 7) akcenty i dominanty;
- 8) granice obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 9) granice terenów zamkniętych;
- 10) granice terenów służących organizacji imprez masowych;
- 11) strefy ochronne wałów przeciwpowodziowych;
- 12) korytarze techniczne;
- 13) obiekty przeznaczone do likwidacji.

2. Pozostałe elementy rysunku planu mają charakter informacyjny.

**§ 4.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć tekst niniejszej uchwały i rysunek planu;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały, zawierający obowiązujące elementy ustaleń i elementy informacyjne;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem literowym lub literowo - cyfrowym;
- 4) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę 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;
- 5) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy wszystkich budynków i obiektów kubaturowych istniejących i projektowanych zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczoną przez rzut poziomy budynku, mierzoną 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 nie wystających ponad powierzchnię terenu, ani powierzchni elementów drugorzędnych, np. daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 6) wskaźniku dopuszczalnej powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny parametr wykorzystania działki budowlanej, zabudowanej lub terenu, który może być wykorzystany pod zabudowę, liczony wg wzoru:

$$D = P/T \times 100 (\%),$$

gdzie:

D - wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy,

P - łączna powierzchnia zabudowy liczona według zasad określonych w pkt 5,

T - powierzchnia całkowita działki budowlanej, zabudowanej lub terenu, który może być wykorzystany pod zabudowę;

- 7) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynków lub innych obiektów kubaturowych określoną w metrach, którą należy mierzyć od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy dachu budynku, bądź do najwyższego punktu jego bryły;
- 8) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowane co najmniej 60% zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku i której nie może przekroczyć żaden nadziemny element budynku za wyjątkiem gzymsów, okapów, balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, elementów odwodnienia;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden nadziemny element budynku za wyjątkiem gzymsów, okapów dachów, balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, elementów odwodnienia;
- 10) dominancie - należy przez to rozumieć element kompozycji urbanistycznej w postaci wyeksponowanego w przestrzeni obiektu budowlanego lub jego części, stanowiącego punkt orientacyjny w przestrzeni miejskiej;
- 11) akcencie - należy przez to rozumieć element kompozycji urbanistycznej w postaci pomnika, rzeźby, fontanny lub innego podobnego elementu stanowiącego punkt orientacyjny w przestrzeni miejskiej;
- 12) nośniku reklamowym - należy przez to rozumieć budowlę służącą reklamie;
- 13) korytarzu technicznym - należy przez to rozumieć pas terenu wzdłuż sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, rowów melioracyjnych lub kanałów, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu określone w ustaleniach planu i w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

**§ 5.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: 1MN, 2MN;
- 2) tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodziną oznaczone symbolami: 1U/MN, 2U/MN, 3U/MN;
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U;
- 4) tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolami: 1US, 2US, 3US, 4US, 5US, 6US, 7US, 8US, 9US, 10US;
- 5) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone symbolami: 1P, 2P, 3P;
- 6) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami: 1ZP, 2ZP;
- 7) teren zieleni urządzonej, sportu i rekreacji oznaczony symbolem ZP/US;
- 8) teren ogrodów działkowych oznaczony symbolem ZD;
- 9) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS;
- 10) teren wód powierzchniowych, sportu i rekreacji oznaczony symbolem WS/US;
- 11) tereny rowów melioracyjnych oznaczone symbolami: 1WR, 2WR, 3WR, 4WR, 5WR;
- 12) tereny wałów przeciwpowodziowych oznaczone symbolami: 1WPP, 2WPP, 3WPP, 4WPP, 5WPP, 6WPP, 7WPP;

- 13) tereny dróg publicznych:
  - a) krajowej głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem KDGP,
  - b) gminnych lokalnych oznaczone symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL,
  - c) gminnych dojazdowych oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD,
  - d) gminnych pieszo - jezdnych oznaczonych symbolami: 1KDPJ, 2KDPJ;
- 14) tereny ciągów pieszo - rowerowych oznaczone symbolami: 1KPR, 2KPR, 3KPR;
- 15) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW;
- 16) tereny parkingów oznaczone symbolami: 1KP, 2KP, 3KP, 4KP;
- 17) teren kolejowy oznaczony symbolem KK;
- 18) tereny stacji transformatorowych oznaczone symbolami: 1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E, 7E, 8E;
- 19) tereny przepompowni oznaczone symbolami: 1PP, 2PP, 3PP;
- 20) tereny wodociągów oznaczone symbolami: 1W, 2W.

**§ 6.** Następujące tereny są przeznaczone na cele publiczne:

- 1) tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolami: 1US, 2US, 5US, 7US, 10US;
- 2) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami: 1ZP, 2ZP;
- 3) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS;
- 4) teren wód powierzchniowych, sportu i rekreacji oznaczony symbolem WS/US;
- 5) tereny rowów melioracyjnych oznaczone symbolami: 1WR, 2WR, 3WR, 4WR, 5WR;
- 6) tereny wałów przeciwpowodziowych oznaczone symbolami: 1WPP, 2WPP, 3WPP, 4WPP, 5WPP, 6WPP, 7WPP;
- 7) tereny dróg publicznych:
  - a) krajowej głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem KDGP,
  - b) gminnych lokalnych oznaczone symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL,
  - c) gminnych dojazdowych oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD,
  - d) gminnych pieszo - jezdnych oznaczonych symbolami: 1KDPJ, 2KDPJ;
- 8) tereny ciągów pieszo - rowerowych oznaczone symbolami: 1KPR, 2KPR, 3KPR;
- 9) teren kolejowy oznaczony symbolem KK;
- 10) tereny przepompowni oznaczone symbolami: 1PP, 2PP, 3PP;
- 11) tereny wodociągów oznaczone symbolami: 1W, 2W.

**§ 7.** W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zagospodarowania terenów oraz kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1. Lokalizację dominant architektonicznych i akcentów - w miejscach wyznaczonych na rysunku planu.
2. Zakaz lokalizacji ogrodzeń betonowych i żelbetowych.
3. Dopuszczenie lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych, reklam na słupach oświetleniowych, tradycyjnych słupów ogłoszeniowych, tablic informacyjnych, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
4. Dopuszczenie, w przestrzeni publicznej, lokalizacji elementów małej architektury, urządzeń technicznych, zieleni.
5. Dopuszczenie, w przestrzeni publicznej, lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo - handlowych jedynie podczas organizowanych imprez masowych.
6. W przypadku łącznego zagospodarowania sąsiadujących działek budowlanych stanowiących jedną nieruchomość gruntową - dopuszczenie lokalizacji zabudowy na wspólnej granicy tych działek.
7. Nakaz uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych w kształtowaniu zabudowy i urządzeń

komunikacji.

**§ 8.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Z uwagi na położenie obszaru objętego planem w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 137 ONO, ustala się w szczególności:
  - 1) nakaz utwardzenia i skanalizowania powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi;
  - 2) nakaz oczyszczenia wód opadowych z powierzchni utwardzonych i dróg przed ich odprowadzeniem;
  - 3) zakaz zrzutu zanieczyszczeń biogenych, organicznych i toksycznych do gruntu i do wód powierzchniowych.
2. Zakaz lokalizacji funkcji zbierania odpadów, które wymagają zezwolenia na prowadzenie działalności oraz funkcji odzyskiwania i unieszkodliwiania odpadów.
3. Zagospodarowanie zielenią wszystkich terenów wolnych od utwardzenia.
4. Dopuszczenie lokalizacji zbiorników wodnych, w szczególności zbiorników retencyjnych, zbiorników wyrównawczych, oczek wodnych, przeciwpożarowych zbiorników wodnych, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

**§ 9.** 1. Obszar objęty planem obejmuje tereny zagrożone zalaniem wodą powodziową oraz obszary zalewane wodami opadowymi.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:

- 1) nakaz zapewnienia dostępu do wałów przeciwpowodziowych w celu umożliwienia konserwacji urządzeń hydrotechnicznych i prowadzenia akcji przeciwpowodziowej;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań konstrukcyjno - technicznych obiektów kubaturowych uwzględniających zagrożenie przeciwpowodziowe, w tym zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 3) nakaz zabezpieczenia odwodnienia terenów za pomocą systemu melioracyjnego;
- 4) nakaz prowadzenia prac melioracyjnych i udraźniających cieków wodne.

3. Rzędna zwierciadła wody o prawdopodobieństwie wystąpienia  $p=1\%$  dla przekroju wodowskazu w Gorzowie Wlkp. przyjęta do wyznaczenia granic obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią wynosi 21,77 m n.p.m.

4. Obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią wyznacza się na terenie Kanału Ulgi, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

5. W obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią:

- 1) ustala się zakaz wykonywania robót, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią;
- 2) wykonywanie urządzeń wodnych, wznoszenie obiektów budowlanych, sadzenie drzew lub krzewów, zmiana ukształtowania terenu, składowanie materiałów lub wykonywanie robót nie służących regulacji lub utrzymaniu wód, wymaga zgody dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej;
- 3) ustala się lokalizację toru regatowego oraz dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych i lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z realizacją toru regatowego na terenie oznaczonym symbolem WS/US.

**§ 10.** 1. Ustala się nakaz zapewnienia dostępu do wyznaczonych na rysunku planu rowów melioracyjnych i kanałów w celu konserwacji.

2. W wyznaczonych na rysunku planu korytarzach technicznych rowów melioracyjnych i kanałów ustala się w szczególności:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych;

- 2) zakaz nasadzeń drzew i krzewów;
- 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń i utrudniania dostępu zagospodarowaniem - w odległości 1,5m od rowów melioracyjnych i kanałów.

**§ 11. 1.** Wyznacza się strefę ochronną wałów przeciwpowodziowych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. W strefie ochronnej wałów przeciwpowodziowych, obejmującej obszar o szerokości 50 m od stopy wałów, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów, za wyjątkiem obiektów, budowli i urządzeń hydrotechnicznych;
- 2) lokalizację rowów opaskowych po zewnętrznej stronie wałów;
- 3) lokalizację rowów melioracyjnych po zewnętrznej stronie wałów;
- 4) zakaz uprawy gruntu w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wałów;
- 5) lokalizację toru regatowego po wewnętrznej stronie wałów - na terenie Kanału Ulgi, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) likwidację obiektów budowlanych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Pod warunkiem, że roboty budowlane nie spowodują zagrożenia szczelności i stabilności wału przeciwpowodziowego, w strefie ochronnej wałów przeciwpowodziowych dopuszcza się:

- 1) komunikację, w szczególności ciągi pieszo - rowerowe na koronie wałów;
- 2) sadzenie drzew i krzewów na wałach i w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wałów;
- 3) ustawianie znaków;
- 4) lokalizację obiektów budowlanych, jeżeli przewidziano takie w ustaleniach szczegółowych.

**§ 12.** Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. W przypadku natrafienia podczas prac ziemnych na przedmiot, który posiada cechy zabytku, należy zawiadomić o tym prezydenta miasta i wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Na obszarze objętym planem znajdują się stanowiska archeologiczne podlegające ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - 1) stanowisko Nr 107, AZP 45-12/47, ślad osadnictwa z okresu pradziejowego, ślad osadnictwa z okresu nowożytnego;
  - 2) stanowisko Nr 108, AZP 45-12/48, osada z okresu pradziejowego.
3. Dla prac ziemnych w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 2, należy zapewnić ratownicze badania archeologiczne, w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
4. Ratownicze badania archeologiczne, w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, należy zapewnić również dla prac ziemnych w bezpośrednim sąsiedztwie stanowiska archeologicznego Nr 116, AZP 45-12/71 znajdującego się przy granicy obszaru objętego planem.
5. W przypadku natrafienia podczas prac ziemnych na kopalne szczątki roślin i zwierząt, należy niezwłocznie zawiadomić o tym wojewodę, a jeżeli nie jest to możliwe - prezydenta miasta, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13. 1.** Ustalenia dotyczące podziałów nieruchomości zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

2. Jeżeli ustalenia szczegółowe tego nie zabraniają, dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej.

3. Ustala się minimum powierzchni działki wydzielanej pod stację transformatorową - 30 m<sup>2</sup> (5 m x 6 m).

**§ 14. Ustalenia dotyczące komunikacji:**

1. Dla wszelkich inwestycji na terenach objętych planem należy zapewnić w granicach własnej działki budowlanej odpowiednią ze względu na funkcję i wielkość obiektu ilość miejsc postojowych dla pojazdów użytkowników stałych i przebywających okresowo oraz miejsc postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych.
2. Ustala się wskaźniki do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe, o których mowa w ust. 1:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsca postojowe na 1 dom mieszkalny;
  - 2) dla zabudowy produkcyjno - usługowej - minimum 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 3) dla biur i administracji - minimum 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 4) dla gastronomii - minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;
  - 5) dla obiektów usługowych typu hotele, pensjonaty - minimum 2 na 10 miejsc;
  - 6) dla obiektów handlowych o powierzchni do 400 m<sup>2</sup> - minimum 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - 7) dla hurtowni - minimum 1 miejsce postojowe na 200 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - 8) dla obiektów sportowych - minimum 25 miejsc postojowych na 100 użytkowników.

**§ 15. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1. Lokalizację projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jak również istniejących, w miarę ich modernizacji, w obrębie linii rozgraniczających terenów komunikacji z zachowaniem odległości wynikających z przepisów odrębnych.
2. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w ust. 2 terenach za zgodą właściciela terenu o ile nie zostaną zakłócone funkcje tych terenów.
3. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej towarzyszącej inwestycjom na poszczególnych terenach.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez właściciela sieci;
  - 2) korytarz techniczny obejmujący teren o szerokości 16 m, po 8 m od osi przewodu wodociągowego magistralnego DN 1000 mm w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu, w którym ustala się:
    - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych,
    - b) zakaz lokalizacji zieleni wysokiej.
5. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
  - 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowanym systemem kanalizacji rozdzielczej grawitacyjno - tłocznej z wykorzystaniem pompowni i punktów tłocznych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic do przewodu tłocznej kanalizacji sanitarnej w rejonie ulic Kasprzaka - Małorolnych;
  - 2) dopuszczenie odprowadzania ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej;
  - 3) minimalną odległość zabudowy od osi przewodu sieci kanalizacyjnej oraz granicy działki pompowni - 5 m.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanałów i rowów melioracyjnych wyposażonych w urządzenia podczyszczające do istniejących i planowanych pompowni melioracyjnych;
  - 2) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych z dachów i powierzchni nieutwardzonych niezagrożonych zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi i chemicznymi na terenie działki budowlanej;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji lokalnych pompowni wód drenażowych.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w gaz z miejskiej sieci gazowej średniego ciśnienia na warunkach określonych przez właściciela sieci.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
  - 1) dopuszczenie wykorzystanie energii ciepłej z miejskiej sieci ciepłowniczej;
  - 2) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
  - 3) dopuszczenie likwidacji istniejących napowietrznych estakad ciepłowniczych i lokalizacji podziemnych sieci ciepłych;
  - 4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, urządzeń nie związanych lub kolidujących oraz innych trwałych form zagospodarowania - w tym zadrzewień i zakrzewień - w pasie roboczym magistrali ciepłej, przy czym szerokość pasa roboczego należy indywidualnie ustalać w porozumieniu z właścicielem sieci.
9. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - 1) rozbudowę i budowę nowych kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
  - 2) dostawę energii elektrycznej z istniejących i nowoprojektowanych stacji transformatorowych 15/0,4kV;
  - 3) budowę nowych stacji transformatorowych wykonanych w zależności od sposobu zagospodarowania terenu jako obiekty wbudowane, dobudowane lub wolno stojące;
  - 4) dopuszczenie przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych kolidujących z planowanym zainwestowaniem, polegającą na ich skablowaniu lub przeniesieniu, na warunkach uzgodnionych z właścicielem sieci;
  - 5) do czasu przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110kV - korytarz techniczny obejmujący teren o szerokości 28 m, po 14 m od osi linii w obu kierunkach, w którym ustala się:
    - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych związanych ze stałym pobytem ludzi,
    - b) zakaz lokalizacji zieleni wysokiej,
    - c) dopuszczenie elementów zagospodarowania związanych z urządzeniem toru regatowego na terenie Kanału Ulgi;
  - 6) przy zbliżeniu innych obiektów, niezwiązanych ze stałym pobytem ludzi, do linii, o których mowa w pkt 7, nakaz zachowania warunków określonych w przepisach szczególnych;
  - 7) do czasu przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV - korytarz techniczny obejmujący teren o szerokości 9 m, po 4,5 m od osi linii w obu kierunkach, w którym ustala się:
    - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych związanych ze stałym pobytem ludzi,
    - b) zakaz sytuowania stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn oraz urządzeń budowlanych na czas budowy, zgodnie z przepisami szczególnymi,
    - c) zakaz lokalizacji zieleni wysokiej,
    - d) dopuszczenie elementów zagospodarowania związanych z urządzeniem toru regatowego na terenie Kanału Ulgi.
10. Ustala się, iż w przypadku skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych przestają obowiązywać ograniczenia w użytkowaniu terenu w ustalonych w planie korytarzach



technicznych.

11. W zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się:
  - 1) linie kablowe sieci telekomunikacyjnych jako podziemne;
  - 2) dopuszczenie anten telefonii komórkowej o wysokości maksymalnej 15 m na dachach obiektów produkcyjnych, magazynów i składów;
  - 3) dopuszczenie masztów, w tym konstrukcji wieżowych betonowych, dla urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji na terenach zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów pod warunkiem, że odległość od granicy obszaru kolejowego będzie większa niż całkowita wysokość obiektu budowlanego;
  - 4) zakaz lokalizacji urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji mogących powodować zakłócenia łącznościowe na linii kolejowej.
12. Wszelkie inwestycje w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, odprowadzania ścieków, telekomunikacji oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych wymagają uzyskania warunków technicznych od właściciela sieci.
13. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej dopuszcza się przeniesienie istniejącej sieci zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych po uzyskaniu warunków technicznych od właściciela sieci.

**§ 16.** Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe**

##### **Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN.**

**§ 17. 1.** Przeznaczeniem terenów jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna usytuowana na wydodrębnionej działce budowlanej.

2. Na wyznaczonych terenach dopuszcza się:

- 1) funkcję usługową w budynkach mieszkalnych;
- 2) wolno stojące lub wbudowane w budynek mieszkalny garaże;
- 3) budynki gospodarcze na tyłach zabudowy mieszkaniowej;
- 4) elementy małej architektury;
- 5) niewyznaczone na rysunku planu dojścia oraz podjazdy do budynków;
- 6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 30%;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 40%;
- 3) lokalizację zabudowy zgodnie z oznaczeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu;
- 4) lokalizację miejsc na czasowe gromadzenie odpadów.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wolnostojącą formę zabudowy;
- 2) wysokość zabudowy mieszkaniowej - do 10 m;
- 3) wysokość wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych - do 6 m;

- 4) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30° - 45° w kolorze czerwonym, ceglonym lub brązowym;
- 5) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie i w poziomie;
- 6) dopuszczenie okien połaciowych lub lukarn; maksymalna łączna powierzchnia lukarn może wynosić 1/3 powierzchni połaci dachowych;
- 7) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych elewacji typu siding, blachy faliste i trapezowe.
  5. Ustala się dopuszczalny poziom hałasu i drgań jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych.
  6. W zakresie łączenia i podziału działek ustala się:
    - 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej i zabudowanej - 1000 m<sup>2</sup>;
    - 2) minimalną szerokość krótszego boku działki budowlanej i zabudowanej - 25 m;
    - 3) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego - 80°;
  - 4) nakaz zapewnienia dostępu do wydzielanych działek z dróg stanowiących dojazd według ust. 7.
    7. Ustala się dojazd do terenów:
      - 1) 1MN - z terenów: 15KDD, 16KDD;
      - 2) 2MN - z terenów: 15KDD, 16KDD, 17KDD.

**Ustalenia dla terenów zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczonych symbolami: 1U/MN, 2U/MN, 3U/MN.**

§ 18. 1. Przeznaczeniem terenów jest zabudowa usługowa, w szczególności: usługi rzemiosła, usługi handlu detalicznego małopowierzchniowego, gastronomia i rozrywka, biura oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na wyznaczonych terenach dopuszcza się:

- 1) funkcję usługową w budynkach mieszkalnych;
- 2) zieleń urządzoną;
- 3) elementy małej architektury;
- 4) niewyznaczone na rysunku planu dojścia do budynków;
- 5) urządzenia komunikacji w postaci dróg wewnętrznych, dojazdów, zatok postojowych i parkingów;
- 6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 7) usługi komunikacji w postaci warsztatu samochodowego - na terenie 3U/MN od strony ul. Kasprzaka.

3. W zakresie zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 30%;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 35%;
- 3) lokalizację zabudowy zgodnie z oznaczeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wolnostojącą formę zabudowy;
- 2) wysokość zabudowy - do 12 m;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 25° - 45° w kolorze czerwonym, ceglonym lub brązowym;
- 4) dopuszczenie dachów płaskich dla obiektów o funkcji usługowej na terenie 2U/MN;
- 5) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych elewacji typu siding, blachy faliste i trapezowe.
  5. Ustala się dopuszczalny poziom hałasu i drgań jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych.
  6. W zakresie łączenia i podziału działek ustala się:
    - 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej i zabudowanej - 1000 m<sup>2</sup>;
    - 2) minimalną szerokość krótszego boku działki budowlanej i zabudowanej - 25 m;

- 3) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego - 80°;
- 4) nakaz zapewnienia dostępu do wydzielanych działek z dróg stanowiących dojazd według ust. 7.  
7. Ustala się dojazd do terenów:
  - 1) 1U/MN - z terenów: 2KDL, 4KDD;
  - 2) 2U/MN - z terenów: 6KDL, 14KDD;
  - 3) 3U/MN - z terenów: 6KDL, 15KDD.

#### **Ustalenia dla terenów usługowych oznaczonych symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U**

§ 19. 1. Przeznaczeniem terenów jest zabudowa usługowa, w szczególności: gastronomia i rozrywka, wystawy i ekspozycje, usługi kultury i usługi turystyczne.

2. Na wyznaczonych terenach dopuszcza się:

- 1) zieleń urządzoną;
- 2) elementy małej architektury;
- 3) niewyznaczone na rysunku planu dojścia do budynków;
- 4) urządzenia komunikacji w postaci dojazdów, zatok postojowych i parkingów;
- 5) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) lokale mieszkalne na potrzeby prowadzonej działalności, na przykład mieszkania służbowe;
- 7) usługi rzemiosła i drobnej wytwórczości oraz usługi handlu - obiekty handlowe o powierzchni do 400 m<sup>2</sup> - na terenach: 5U, 6U, 7U, 8U.

3. W zakresie zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 20%;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 40%;
- 3) lokalizację zabudowy zgodnie z oznaczeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu;
- 4) sytuowanie frontów zabudowy równoległe do wskazanych na rysunku planu linii zabudowy;
- 5) lokalizację dominant - zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wolnostojącą formę zabudowy;
- 2) wysokość zabudowy usługowej - do 12 m;
- 3) wysokość dominant architektonicznych - do 13 m, wysokość dominanty usytuowanej na terenie 6U - do 16 m;
- 4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 25° - 45° w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym;
- 5) dopuszczenie dachów płaskich na terenach oznaczonych symbolami: 5U, 6U, 8U;
- 6) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych elewacji typu siding, blachy faliste i trapezowe.

5. W zakresie łączenia i podziału działek ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej i zabudowanej - 2500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość krótszego boku działki budowlanej i zabudowanej - 35 m, za wyjątkiem terenu 7U, dla którego ustala się minimalną szerokość krótszego boku działki budowlanej i zabudowanej - 25 m;
- 3) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego - 80°;
- 4) nakaz zapewnienia dostępu do wydzielanych działek z dróg stanowiących dojazd według ust. 6.

6. Ustala się dojazd do terenów:

- 1) 1U - z terenów: 3KDL, 1KDPJ;

- 2) 2U - z terenów: 3KDL, 4KDL, 6KDD;
- 3) 3U - z terenów: 4KDL, 5KDD, 6KDD;
- 4) 4U - z terenu 5KDD;
- 5) 5U - z terenów: 4KDL, 5KDD;
- 6) 6U - z terenów: 4KDL, 8KDD, 2KDW;
- 7) 7U - z terenów: 4KDL, 7KDD, 8KDD;
- 8) 8U - z terenów: 7KDD, 2KDPJ, 10KDD.

**Ustalenia dla terenów sportu i rekreacji oznaczonych symbolami: 1US, 2US, 3US, 4US, 5US, 6US, 7US, 8US, 9US, 10US.**

§ 20. 1. Przeznaczeniem terenów są usługi sportu i rekreacji.

2. Dopuszcza się organizację imprez masowych na terenach: 2US, 5US.

3. Na wyznaczonych terenach dopuszcza się:

- 1) komponowaną zieleń wysoką i średniowysoką;
  - 2) ciągi spacerowe i drogi rowerowe;
  - 3) elementy małej architektury;
  - 4) niewyznaczone na rysunku planu dojścia do budynków;
  - 5) urządzenia komunikacji w postaci dróg wewnętrznych, dojazdów, zatok postojowych i parkingów;
  - 6) usługi kultury i rozrywki;
  - 7) usługi gastronomiczne - wyłącznie jako funkcję wbudowaną w obiekty sportowo - rekreacyjne, z wyjątkiem organizacji imprez okolicznościowych - na terenach: 1US, 2US, 5US, 7US, 9US, 10US;
  - 8) usługi hotelarskie, obiekty kongresowe i konferencyjne, usługi gastronomiczne - na terenach: 3US, 4US, 6US, 8US;
  - 9) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. W zakresie zagospodarowania terenów ustala się:
- 1) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 25%;
  - 2) powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 40%;
  - 3) lokalizację zabudowy zgodnie z oznaczeniem obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu;
  - 4) sytuowanie frontów zabudowy równoległe do wskazanych na rysunku planu linii zabudowy;
  - 5) lokalizację akcentów - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) lokalizację dominant - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) lokalizację kolektora Kanału Niwica - na terenie 7US, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 8) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów, w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków oraz 1 miejsce postojowe na każde 10 miejsc dla funkcji gastronomicznej;
  - 9) zakaz lokalizacji ogrodzeń - na terenach: 2US, 5US, 10US;
  - 10) bitumiczną nawierzchnię ścieżek rowerowych.

5. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wolnostojącą formę zabudowy;
- 2) wysokość zabudowy - do 12 m;
- 3) wysokość dominant - do 16 m;
- 4) wysokość akcentów - do 3,5 m;
- 5) dachy o kącie nachylenia połaci 12° - 45° w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym - na terenach: 1US, 2US, 3US, 4US, 5US, 6US, 7US, 10US;
- 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 25° - 45° w kolorze ceglastym lub

brązowym - na terenach: 8US, 9US;

7) dopuszczenie dla budowli sportowych przekryć namiotowych o wysokości według potrzeb dla danego obiektu;

8) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych elewacji typu siding, blachy faliste i trapezowe.

6. W zakresie łączenia i podziału działek ustala się:

1) zakaz podziału terenów: 1US, 2US, 5US, 7US, 8US, 9US, 10US - zakaz nie dotyczy wydzielenia działek pod infrastrukturę techniczną;

2) minimalną powierzchnię działki budowlanej i zabudowanej na terenach: 3US, 4US, 6US - 5000 m<sup>2</sup>;

3) minimalną szerokość krótszego boku działki budowlanej i zabudowanej na terenach: 3US, 4US, 6US - 50 m;

4) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego na terenach: 3US, 4US, 6US - 80°;

5) nakaz zapewnienia dostępu do wydzielanych działek z dróg stanowiących dojazd według ust. 7.

7. Ustala się dojazd do terenów:

1) 1US - z terenu 1KDL;

2) 2US - z terenów: 1KDL, 2KDL, 1KDD;

3) 3US - z terenów: 2KDL, 3KDL, 1KDPJ;

4) 4US - z terenów: 1KDL, 2KDD;

5) 5US - z terenów: 1KDL, 2KDD;

6) 6US - z terenów: 1KDL, 2KDL, 2KDD;

7) 7US - z terenów: 2KDL, 3KDL, 5KDD;

8) 8US - z terenów: 3KDL, 4KDL;

9) 9US - z terenów: 4KDL, 7KDD, 2KDPJ;

10) 10US - z terenu 2KDPJ.

### **Ustalenia dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych symbolami: 1P, 2P, 3P.**

§ 21. 1. Przeznaczeniem terenów są obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

2. Na wyznaczonych terenach dopuszcza się:

1) usługi rzemiosła i drobnej wytwórczości;

2) usługi handlu detalicznego;

3) usługi handlu hurtowego;

4) biura;

5) zieleni urządzonej;

6) elementy małej architektury;

7) urządzenia komunikacji w postaci dróg wewnętrznych, dojazdów, zatok postojowych i parkingów;

8) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zagospodarowania terenów ustala się:

1) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 50%;

2) powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 25%;

3) lokalizację zabudowy zgodnie z oznaczeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu;

4) lokalizację zabudowy równoległe do wskazanych na rysunku planu linii zabudowy od strony ulicy Kasprzaka - na działkach przylegających do terenów 10KDD i 11KDD;

5) zakaz zabudowy w odległości do 10 m od granicy obszaru kolejowego przy jednoczesnym spełnieniu minimalnej odległości 20 m od osi skrajnego toru, zgodnie z rysunkiem planu;

- 6) zieleń wysoką wzdłuż południowych granic terenów i wschodniej granicy terenu 1P, sąsiadującej z terenami kolejowymi, przy jednoczesnym spełnieniu warunku sytuowania drzew w sąsiedztwie linii kolejowej w odległości większej od granicy obszaru kolejowego, niż będzie wynosić ich maksymalna wysokość, nie mniejszej jednak niż 15 m od osi skrajnego toru;
- 7) lokalizację Kanału Niwica - na terenie 2P, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) nakaz zapewnienia dostępu do stacji transformatorowej oznaczonej symbolem 7E - na terenie 1P.
  4. Na terenie 1P sąsiadującym bezpośrednio z terenami kolejowymi ustala się:
    - 1) zakaz produkcji i obrotu substancjami łatwopalnymi, wybuchowymi, żrącymi i pyłącymi stanowiącymi potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego;
    - 2) nakaz wyposażenia budynków i budowli posadowionych w sąsiedztwie obszaru kolejowego w zabezpieczenia przed wibracjami, drganiem oraz hałasem pochodzącym od linii kolejowej.
      5. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
        - 1) wysokość zabudowy - do 25 m;
        - 2) maksymalną liczbę kondygnacji - 3 kondygnacje nadziemne;
        - 3) dachy o kącie nachylenia połączy do 40° w kolorze brązowym lub grafitowym;
        - 4) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych elewacji typu siding, blachy faliste i trapezowe.
          6. W zakresie łączenia i podziału działek ustala się:
            - 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej i zabudowanej na terenach 1P i 2P - 5000 m<sup>2</sup>;
            - 2) minimalną szerokość krótszego boku działki budowlanej i zabudowanej na terenach 1P i 2P - 50 m;
            - 3) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych na terenach 1P i 2P w stosunku do pasa drogowego - 75°;
            - 4) nakaz zapewnienia dostępu do wydzielanych działek z dróg stanowiących dojazd według ust. 8.
              7. Ustala się zakaz podziału terenu 3P.
              8. Ustala się dojazd do terenów:
                - 1) 1P - z terenów: 5KDL, 13KDD, 3KDW;
                - 2) 2P - z terenów: 5KDL, 14KDD, 4KDW;
                - 3) 3P - z terenu 5KDL.

#### **Ustalenia dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami: 1ZP, 2ZP.**

**§ 22.** 1. Przeznaczeniem terenów jest zieleń urządzona - zieleń parkowa z towarzyszeniem elementów małej architektury.

2. Na wyznaczonych terenach dopuszcza się:

- 1) drogi rowerowe;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Na wyznaczonych terenach ustala się:

- 1) powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 80%;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 3) ciągi spacerowe;
- 4) komponowaną zieleń wysoką i średniowysoką, z wyłączeniem strefy ochronnej wałów przeciwpowodziowych;
- 5) zakaz lokalizacji tablic reklamowych na terenie 2ZP;
- 6) zakaz lokalizacji ogrodzeń.

4. Ustala się zakaz podziału terenów z wyłączeniem podziału w celu wydzielenia działek pod infrastrukturę techniczną.

5. Ustala się dojazd do terenów:

- 1) 1ZP - z terenów: 1KDD, 1KDPJ, 1KDW;

2) 2ZP - z terenu 1KDPJ.

### **Ustalenia dla terenu zieleni urządzonej, sportu i rekreacji oznaczonego symbolem ZP/US.**

§ 23. 1. Przeznaczeniem terenu jest zieleń urządzona, sport i rekreacja.

2. Dopuszcza się organizację imprez masowych.

3. Na wyznaczonym terenie dopuszcza się:

- 1) ciągi spacerowe i drogi rowerowe;
  - 2) place;
  - 3) elementy małej architektury;
  - 4) niewyznaczone na rysunku planu dojścia do budynków;
  - 5) urządzenia komunikacji w postaci dróg wewnętrznych, dojazdów, zatok postojowych i parkingów;
  - 6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 7) usługi gastronomiczne;
  - 8) usługi hotelarskie.
4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 20%;
  - 2) powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 60% działki budowlanej;
  - 3) lokalizację zabudowy zgodnie z oznaczeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu;
  - 4) lokalizację akcentu - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) lokalizację dominant - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) komponowaną zieleń wysoką i średniowysoką;
  - 7) uzupełnianie kompozycji zieleni poprzez nasadzenia drzew i krzewów z uwzględnieniem gatunków zgodnych z naturalnym siedliskiem przyrodniczym - na obszarze ochrony zieleni ekologiczno - krajobrazowej;
  - 8) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów, w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków oraz 1 miejsce postojowe na każde 10 miejsc dla funkcji gastronomicznej;
  - 9) zakaz lokalizacji ogrodzeń.

5. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość zabudowy - do 11 m;
- 2) wysokość dominanty usytuowanej na osi terenu 2KPR - do 12 m;
- 3) wysokość dominanty usytuowanej na osi terenów: 3KPR i 4KDL - do 18 m;
- 4) wysokość akcentu - do 3,5 m;
- 5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 25° - 45° w kolorze ceglonym lub brązowym;
- 6) dopuszczenie dla budowli sportowych przekryć namiotowych o wysokości według potrzeb dla danego obiektu;
- 7) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych elewacji typu siding, blachy faliste i trapezowe.

6. Ustala się zakaz podziału terenu z wyłączeniem podziału w celu wydzielenia działek pod infrastrukturę techniczną.

7. Ustala się dojazd z terenów: 2KDL, 2KDD, 3KDD.

### **Ustalenia dla terenu ogrodów działkowych oznaczonego symbolem ZD.**

§ 24. 1. Przeznaczeniem terenu są ogrody działkowe.

2. Dopuszcza się usługi sportu i rekreacji.
3. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 80%.
4. Ustala się zakaz podziału, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
5. Ustala się lokalizację kolektora Kanału Niwica - zgodnie z rysunkiem planu.
6. Ustala się dopuszczalny poziom hałasu i drgań jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.
7. Ustala się dojazd z terenu 5KDD.

#### **Ustalenia dla terenu wód powierzchniowych oznaczonego symbolem 1WS**

- § 25.** 1. Przeznaczeniem terenu są wody powierzchniowe - Kanał Ulgi.
2. Teren znajduje się w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią.
  3. Na wyznaczonym terenie dopuszcza się:
    - 1) mosty;
    - 2) urządzenia hydrotechniczne;
    - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
  4. Ustala się zakaz podziału.
  5. Ustala się dojazd z terenów: 3WPP, 6WPP, 7WPP oraz z terenów znajdujących się poza obszarem opracowania.

#### **Ustalenia dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolami: 2WS, 3WS, 4WS, 5WS.**

- § 26.** 1. Przeznaczeniem terenów są wody powierzchniowe - Kanał Niwica.
2. Na wyznaczonych terenach dopuszcza się:
    - 1) przejazdy lub przejścia nad kanałem pod warunkiem zapewnienia jego przepustowości;
    - 2) urządzenia hydrotechniczne;
    - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
  3. Ustala się zakaz podziału.
  4. Ustala się dojazd do terenów:
    - 1) 2WS - z terenu 1KDW, 1KDPJ;
    - 2) 3WS - z terenów: 1KDPJ, 3KDL;
    - 3) 4WS - z terenu 3KDL;
    - 4) 5WS - z terenu 5KDL.

#### **Ustalenia dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolami: 6WS, 7WS.**

- § 27.** 5. Przeznaczeniem terenów są wody powierzchniowe - Kanał Siedlicki.
6. Na wyznaczonych terenach dopuszcza się:
    - 4) przejazdy lub przejścia nad kanałem pod warunkiem zapewnienia jego przepustowości;
    - 5) urządzenia hydrotechniczne;
    - 6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
  7. Ustala się zakaz podziału.
  8. Ustala się dojazd do terenów:
    - 5) 6WS - z terenów: 5KDL, 6KDL, 3KDW;
    - 6) 7WS - z terenów: 6KDL, 16KDD, 17KDD.

#### **Ustalenia dla terenu wód powierzchniowych, sportu i rekreacji oznaczonego symbolem WS/US.**



**§ 28.** 1. Przeznaczeniem terenu są wody powierzchniowe, sport i rekreacja - tor regatowy wraz z wyposażeniem i niezbędną infrastrukturą.

2. Teren znajduje się w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią.

3. Na wyznaczonym terenie dopuszcza się:

- 1) mosty;
- 2) urządzenia hydrotechniczne;
- 3) lokalizację podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Ustala się zakaz podziału.
5. Ustala się dojazd z terenów: 1WPP, 2WPP, 4WPP, 5WPP.

**Ustalenia dla terenów rowów melioracyjnych oznaczonych symbolami: 1WR, 2WR, 3WR, 4WR, 5WR.**

**§ 29.** 1. Przeznaczeniem terenów są rowy melioracyjne.

2. Na wyznaczonych terenach ustala się:

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) zakaz zadrzewiania i zakrzewiania.
3. Na wyznaczonych terenach dopuszcza się:
  - 1) przejazdy lub przejścia nad rowami pod warunkiem zapewnienia ich przepustowości;
  - 2) wprowadzanie oczyszczonych wód opadowych i roztopowych;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności układy podczyszczania wód opadowych i roztopowych.
4. Ustala się zakaz podziału.
5. Ustala się dojazd do terenów:
  - 1) 1WR, 2WR, 3WR - z terenu 1KDL;
  - 2) 4WR - z terenu 6KDD;
  - 3) 5WR - z terenu ZP/US.

**Ustalenia dla terenów wałów przeciwpowodziowych oznaczonych symbolami: 1WPP, 2WPP, 3WPP, 4WPP, 5WPP, 6WPP, 7WPP.**

**§ 30.** 1. Przeznaczeniem terenów są wały przeciwpowodziowe

2. Na wyznaczonych terenach dopuszcza się:

- 1) drogi wewnętrzne;
- 2) ciągi pieszo - jezdne lub pieszo - rowerowe;
- 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) budowle i urządzenia hydrotechniczne;
- 5) rowy opaskowe - na terenie 4WPP, 5WPP;
- 6) obiekty i urządzenia związane z obsługą toru regatowego, w szczególności trybuny - na terenach: 1WPP, 2WPP, 4WPP i 5WPP;
- 7) bitumiczną nawierzchnię ścieżek rowerowych.
3. Ustala się dojazd do terenów:
  - 1) 1WPP - z terenu 11KDD poprzez teren 2WPP oraz z terenów znajdujących się poza obszarem opracowania;
  - 2) 2WPP - z terenu 11KDD;
  - 3) 3WPP - z terenu 12KDD;
  - 4) 4WPP - z terenu 1KDD oraz z terenów znajdujących się poza obszarem opracowania;
  - 5) 5WPP - z terenu 9KDD;

6) 6WPP, 7WPP - z terenów znajdujących się poza obszarem opracowania.

#### **Ustalenia dla terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem KDGP.**

**§ 31.** 1. Przeznaczeniem terenu jest droga krajowa główna ruchu przyspieszonego.

2. Na wyznaczonym terenie dopuszcza się:

- 1) infrastrukturę drogową;
  - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 3) lokalizację przegród przeciwhałasowych.
3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) drogę klasy głównej ruchu przyspieszonego;
  - 2) dwustronny chodnik;
  - 3) ścieżkę rowerową;
  - 4) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się zakaz podziału.

#### **Ustalenia dla terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL.**

**§ 32.** 1. Przeznaczeniem terenów są drogi gminne lokalne.

2. Na wyznaczonych terenach dopuszcza się:

- 1) infrastrukturę drogową;
  - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. W zakresie zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) drogi klasy lokalnej;
  - 2) co najmniej jednostronny chodnik;
  - 3) ścieżkę rowerową;
  - 4) zieleń przyuliczną;
  - 5) dopuszcza się miejsca postojowe - na terenach: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL;
  - 6) lokalizację Kanału Niwica - na terenie 5KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) lokalizację przepustów - w szczególności na terenach: 3KDL, 6KDL;
  - 8) bitumiczną nawierzchnię ścieżek rowerowych;
  - 9) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się zakaz podziału.

#### **Ustalenia dla terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD.**

**§ 33.** 1. Przeznaczeniem terenów są drogi gminne dojazdowe.

2. Na wyznaczonych terenach dopuszcza się:

- 1) infrastrukturę drogową;
  - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. W zakresie zagospodarowania terenów ustala się:
- 1) drogi klasy dojazdowej;
  - 2) co najmniej jednostronny chodnik, z dopuszczeniem przeprowadzenia ruchu pieszego po jezdni (pieszojezdni);
  - 3) ścieżkę rowerową, z dopuszczeniem przeprowadzenia ruchu rowerowego po jezdni - w szczególności

na terenach: 2KDD, 5KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD;

- 4) zielen przyuliczną - w szczególności na terenach: 2KDD, 5KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD;
  - 5) lokalizację kolektora Kanału Niwica - na terenie 5KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) bitumiczną nawierzchnię ścieżek rowerowych;
  - 7) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się zakaz podziału.

#### **Ustalenia dla terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDPJ, 2KDPJ.**

**§ 34.** 1. Przeznaczeniem terenów są drogi gminne pieszo - jezdne.

2. Na wyznaczonych terenach dopuszcza się:

- 1) infrastrukturę drogową;
  - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. W zakresie zagospodarowania terenów dopuszcza się alternatywnie:
- 1) drogę z przeprowadzeniem ruchu pieszego i rowerowego po jezdni (pieszojezdni);
  - 2) drogę, conajmniej jednostronny chodnik, ścieżkę rowerową.
4. W zakresie zagospodarowania terenów ustala się:
- 1) zielen przyuliczną w postaci obustronnego szpaleru drzew;
  - 2) bitumiczną nawierzchnię ścieżki rowerowej;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się zakaz podziału.

#### **Ustalenia dla terenów ciągów pieszo - rowerowych oznaczonych symbolami: 1KPR, 2KPR, 3KPR.**

**§ 35.** 1. Przeznaczeniem terenów są ciągi pieszo - rowerowe.

2. Na wyznaczonych terenach dopuszcza się:

- 1) infrastrukturę drogową;
  - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. W zakresie zagospodarowania terenów ustala się:
- 1) dopuszczenie zieleni w postaci obustronnego szpaleru drzew - na terenach: 2KPR, 3KPR;
  - 2) dopuszczenie zieleni w postaci co najmniej jednostronnego szpaleru drzew, przy uwzględnieniu korytarza technicznego rowu melioracyjnego na terenie 2WR - na terenie 1KPR;
  - 3) bitumiczną nawierzchnię ścieżki rowerowej;
  - 4) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się zakaz podziału.

#### **Ustalenia dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW.**

**§ 36.** 1. Przeznaczeniem terenów są drogi wewnętrzne.

2. Na wyznaczonych terenach dopuszcza się:

- 1) infrastrukturę drogową;
  - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.
4. Nakaz zastosowania nawierzchni utwardzonej ze spadkiem zapewniającym spływ wody w kierunku przeciwnym do terenów kolejowych - na drodze 3KDW.
5. Ustala się zakaz podziału.

#### **Ustalenia dla terenów parkingów oznaczonych symbolami: 1KP, 2KP, 3KP, 4KP.**

**§ 37.** 1. Przeznaczeniem terenów są parkingi.

2. Ustala się lokalizację miejsc postojowych w zieleni - co najmniej co 5 miejsc postojowych jedno drzewo.

3. Dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Ustala się zakaz podziału, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń - na terenach 1KP, 2KP, 3KP.

6. Ustala się dojazd do terenów:

- 1) 1KP - z terenów: 2KDL, 3KDL;
- 2) 2KP - z terenu 4KDL;
- 3) 3KP - z terenu 2KDPJ;
- 4) 4KP - z terenu 2KDPJ, 10KDD.

#### **Ustalenia dla terenu kolejowego oznaczonego symbolem KK.**

**§ 38.** 1. Przeznaczeniem terenu jest:

1) linia kolejowa;

2) droga gminna dojazdowa.

2. Dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności urządzenia telekomunikacyjne.

3. Ustala się zakaz podziału, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Ustala się dojazd z terenów: 11KDD, 12KDD.

#### **Ustalenia dla terenów stacji transformatorowych oznaczonych symbolami: 1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E, 7E, 8E.**

**§ 39.** 1. Przeznaczeniem terenów są stacje transformatorowe.

2. Dla wolno stojących stacji transformatorowych ustala się dopuszczalną wysokość 2,5 m.

3. Ustala się zakaz podziału.

4. Ustala się dojazd do terenów:

- 1) 1E - poza obszarem opracowania, dopuszcza się dojazd z terenu 4WPP;
- 2) 2E - poza obszarem opracowania, dopuszcza się dojazd z terenu 2WPP;
- 3) 3E - z terenu 2KDL;
- 4) 4E - z terenu 8KDD;
- 5) 5E - z terenu 10KDD przez teren 4KP;
- 6) 6E - z terenu 7KDD;
- 7) 7E - z terenu 13KDD przez teren 1P;
- 8) 8E - z terenu 15KDD.

#### **Ustalenia dla terenów przepompowni oznaczonych symbolami: 1PP, 2PP, 3PP.**

**§ 40.** 1. Przeznaczeniem terenów są przepompownie.

2. Dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Ustala się dojazd do terenów:

- 1) 1PP - z terenów znajdujących się poza obszarem opracowania przez teren 4WPP;
- 2) 2PP - z terenu 11KDD oraz z terenów znajdujących się poza obszarem opracowania przez teren

- 2WPP;  
3) 3PP - z terenu 1KDW.

#### **Ustalenia dla terenów wodociągów oznaczonych symbolami: 1W, 2W.**

- § 41.** 1. Przeznaczeniem terenów jest infrastruktura techniczna - urządzenia wodociągowe.  
2. Dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.  
3. Ustala się dojazd do terenów:
- 1) 1W - z terenu 7KDD;
  - 2) 2W - z terenu 13KDD.

### **Rozdział 4**

#### **Postanowienia końcowe**

**§ 42.** Ustala się, dla wszystkich terenów wyznaczonych w planie, stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

**§ 43.** 1. Dokonuje się zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne 10,2650 ha gruntów rolnych klasy RIII, za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi - decyzją z dnia 9 października 2008 r. znak: GZ.tr.057-602-426/08.

2. Dokonuje się zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne 128,4694 ha gruntów rolnych klasy IV, w tym:

- 1) 22,6453 ha gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy RIVa;
- 2) 59,5717 ha gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy RIVb;
- 3) 28,4546 ha gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy ŁIV;
- 4) 17,7978 ha gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy PsIV, za zgodą Marszałka Województwa Lubuskiego - decyzją z dnia 22 października 2008 r. znak: DN.I.6012 -46/08.

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

**§ 45.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady Miasta  
(-)  
Krystyna Sibińska