

**UCHWAŁA Nr LII/562/2005  
RADY MIASTA GORZOWA WLKP.**

**z dnia 23 maja 2005 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Gorzowa Wlkp.  
dla obszaru położonego na południe od ul. Walczaka**

(Gorzów Wielkopolski, dnia 24 czerwca 2005 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 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. - Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003r. ze zm.) oraz uchwały Nr XVIII/202/2003 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 29 października 2003 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Gorzowa Wlkp. obszaru położonego na południe od ul. Walczaka, po stwierdzeniu zgodności z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gorzowa Wlkp.,

uchwala się, co następuje:

**Rozdział I**

**Ustalenia ogólne**

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej planem, który obejmuje obszar położony na południe od ul. Walczaka zgodnie z rysunkiem planu.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik Nr 3.

**§ 2.** Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) planie - należy rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust. 1;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie docelowe na danym terenie, wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych;
- 5) ładzie przestrzennym - należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach użytkowania;
- 2) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice terenu wzdłuż linii elektroenergetycznych, dla którego należy przestrzegać ograniczeń w jego użytkowaniu;
- 5) granica obszaru objętego planem jako granica obowiązywania ustaleń planu.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, mają charakter informacyjny lub orientacyjny i nie są ustaleniami planu.

**§ 4.** Ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) zabudowa na obszarze objętym planem powinna być kształtowana zgodnie z zasadami ładu przestrzennego;
- 2) zagospodarowanie ciągów komunikacji kołowej wymaga zachowania warunków p. poz.;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną pod warunkiem zapewnienia dojazdu z drogi publicznej;
- 4) dopuszcza się zmiany nieprzekraczalnych linii zabudowy wzdłuż sieci: elektroenergetycznych, ciepłowniczych i gazowych, określonych w ustaleniach szczegółowych, w przypadku ich przebudowy bądź likwidacji - zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 5.** Ustala się zasady ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) zakaz bezpośredniego odprowadzania ścieków nie oczyszczonych do ziemi;
- 2) odprowadzenie wód opadowych z placów postojowych dla samochodów, z dróg, parkingów i stacji benzynowych do kanalizacji deszczowej poprzez separatory substancji ropopochodnych zabezpieczających przed przenikaniem do ziemi;
- 3) stosowanie ekologicznych źródeł ciepła w realizowanych obiektach budowlanych;
- 4) wszelkie uciążliwości związane z przeznaczeniem terenów muszą zamknąć się w granicach działek, a działalność prowadzona na powyższych terenach nie może powodować pogorszenia się komfortu życia mieszkańców ewentualnych siedzib ludzkich będących w zasięgu bezpośrednim lub pośrednim oddziaływania przedmiotowych zmian.

**§ 6.** 1. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1) terenach, za zgodą właściciela terenu i o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów;
- 3) dopuszcza się lokalizację planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia o śr. 250, wzdłuż istniejącego gazociągu relacji Kłodawa - EC Gorzów, w odległości min. 0,2 m od niego (na terenie 2 C i 1 P/U);
- 4) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzenia ścieków wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci;
- 5) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych po uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci;
- 6) zabrania się realizacji naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym oraz infrastruktury oświetleniowej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę - dostawę ustala się z istniejącej najbliższej sieci wodociągowej

zlokalizowanej w ulicach Walczaka i Bierzarina na zasadach określonych w ust. 1, po uzgodnieniu z dysponentem sieci.

3. Odprowadzenie ścieków bytowych:

- 1) planowana sieć prowadzona na zasadach określonych w ust. 1;
- 2) do istniejącej sieci w ulicy Walczaka.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych:

- 1) ustala się rozdzielność planowanych sieci deszczowej i sieci ścieków bytowych;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej w ul. Walczaka i planowanej na terenie sieci deszczowej na zasadach określonych w ust. 1;
- 3) odprowadzenie wód opadowych z placów postojowych dla samochodów, z dróg i stacji benzynowej do kanalizacji deszczowej po wstępnym podczyszczeniu przez separatory substancji ropopochodnych, zabezpieczających przed przenikaniem tych substancji do wód gruntowych.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków przemysłowych:

- 1) ustala się możliwość odprowadzenia ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej pod warunkiem zachowania dopuszczalnych przepisami wartości wskaźników zanieczyszczeń;
- 2) ustala się obowiązek wstępnego podczyszczenia ścieków przemysłowych w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wskaźników zanieczyszczeń.

Zaopatrzenie w gaz na warunkach dysponenta, z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia w ulicy Walczaka, na zasadach określonych w ust. 1.

6. Zaopatrzenie w sieci telekomunikacyjne - ustala się podłączenie do istniejących miejskich sieci prowadzonych w ulicach i na zasadach określonych w ust. 1.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie terenów objętych planem na zasadach określonych w ust. 1 z istniejącej stacji transformatorowej 15/04kV: Bierzarina + GSM S - 1836, oraz z nowoprojektowanych z transformatorem dostosowanym do potrzeb odbiorcy - na zasadach określonych w § 4 pkt 3;
- 2) dopuszcza się ewentualną przebudowę istniejącej linii o napięciu 220kV na linię o napięciu 400kV, względnie linię wielotorową, wielonapięciową.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) preferuje wykorzystanie istniejącej sieci ciepłowniczej;
- 2) w przypadku indywidualnych źródeł ciepła, zakaz wykorzystania urządzeń i paliw powodujących ponadnormatywną emisję zanieczyszczeń.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

- 1) przewidzieć miejsce na lokalizację wolnostojących pojemników na odpady stałe;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc gromadzenia odpadów w pomieszczeniach wbudowanych, wentylowanych.

**§ 7.** Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu - obowiązek zapewnienia dostępności terenów i obiektów o charakterze publicznym osobom niepełnosprawnym.

**§ 8.** Ustala się w zakresie ochrony konserwatorskiej:

1. W przypadku ujawnienia podczas robót budowlanych i ziemnych przedmiotu, który posiada cechy zabytku, należy:

- 1) niezwłocznie zawiadomić Prezydenta Miasta oraz powiadomić organ Służby Ochrony Zabytków;
- 2) zabezpieczyć odkryty przedmiot;
- 3) wstrzymać roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć do czasu wydania przez Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń.

## Rozdział II

### Ustalenia szczegółowe

**§ 9. 1.** Dla terenu o symbolu 1P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów w podstrefie ekonomicznej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi działalność produkcyjna, składów i magazynów;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi komercyjne bezpośrednio związane z prowadzoną działalnością produkcyjną (do 30% łącznej powierzchni użytkowej budynków na działce).
2. Dopuszcza się lokalizację:
- 1) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień;
  - 2) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących;
  - 3) elementów reklamowych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - 4) masztów oraz wież telefonii komórkowej.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) wysokość obiektów produkcyjnych i magazynowo - składowych dostosowana do wymogów techniczno - technologicznych nie powinna przekroczyć wysokości 15m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu;
  - 2) dachy budynków produkcyjnych i magazynowo-składowych dostosowane do wymogów techniczno - technologicznych;
  - 3) w zagospodarowaniu terenów, w ramach własnej działki ustala się obowiązek zapewnienia placów manewrowych, odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsc dla niepełnosprawnych;
  - 4) w ramach terenu o symbolu 1P wprowadza się obowiązek zapewnienia obsługi wydzielonych działek drogami wewnętrznymi lub na zasadach służebności;
  - 5) ustala się 80% powierzchni działki jako maksymalną powierzchnię zabudowy i powierzchni utwardzonych (dojazdy, miejsca postojowe, place gospodarcze);
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu (20 m od gazociągu, 4m od 1 KDd);
  - 7) dopuszcza się podział terenów na działki budowlane o minimalnej powierzchni 0,5ha (z wyłączeniem działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne i parkingi) z zapewnieniem dojazdu drogą wewnętrzną szerokości minimum 12m oraz możliwości doprowadzenia kompletnego uzbrojenia technicznego; w przypadku podziału terenu zabudowanego wydzielone fragmenty budynku powinny stanowić odrębną całość techniczno - użytkową;
  - 8) dopuszcza się realizację jednego obiektu budowlanego zabudowy podstawowej na dwóch lub więcej graniczących ze sobą działkach budowlanych bez konieczności ich wcześniejszego łączenia;
  - 9) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy na granicy działki budowlanej w przypadku, gdy graniczące działki należą do jednego właściciela;
  - 10) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących budynków na zasadach określonych w ust. 3, pkt 1 - 2;
  - 11) dopuszcza się rozbiórkę istniejącej zabudowy;
  - 12) ponadnormatywne oddziaływanie na środowisko - w granicach działki.
4. Dojazd do terenu 1P drogą wewnętrzną KDW od strony drogi publicznej KDG.

**§ 10. 1.** Dla terenów o symbolu 1P/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi działalność produkcyjna, składów i magazynów;

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi komercyjne (do 40% łącznej powierzchni użytkowej budynków na działce).

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień;
- 2) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących;
- 3) elementów reklamowych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) masztów oraz wież telefonii komórkowej;
- 5) budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV na zasadach określonych w § 4 pkt 3.

3. Zakazuje się:

- 1) zakazuje się na terenie wzdłuż linii elektroenergetycznych o napięciu 220kV i 400kV, dla którego obowiązują ograniczenia jego użytkowania, lokalizować budynki przeznaczone na pobyt ludzi przez czas dłuższy niż 8 godzin na dobę;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów w strefie 20m od istniejącego gazociągu DN 250; PN 6,3 MPa - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 1995 roku Nr 139, poz. 686, załącznik Nr 2).

4. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu: w odległości 29m od linii rozgraniczenia drogi KDG.

5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 1P/U:

- 1) wysokość obiektów produkcyjnych i magazynowo - składowych dostosowana do wymogów techniczno - technologicznych nie powinna przekroczyć wysokości 15m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu;
- 2) dachy budynków produkcyjnych i magazynowo - składowych dostosowane do techniczno - technologicznych;
- 3) zagospodarowaniu terenów ustala się obowiązek zapewnienia, w ramach własnej działki placów manewrowych, odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsc dla niepełnosprawnych;
- 4) ustala się 80% powierzchni działki jako maksymalną powierzchnię zabudowy i powierzchni utwardzonych (dojazdy, miejsca postojowe, place gospodarcze);
- 5) dopuszcza się podział terenów na działki budowlane w oparciu o następujące zasady:
  - a) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1,0ha, z wyłączeniem działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne i parkingi,
  - b) do działek musi być zapewniony dojazd drogami wewnętrznymi o szerokości minimum 12m oraz możliwości doprowadzenia kompletnego uzbrojenia technicznego,
- 6) dopuszcza się przebudowę linii średniego napięcia 15kV na warunkach technicznych właściciela sieci;
- 7) na terenie wzdłuż linii elektroenergetycznych o napięciu 400kV i 220kV, dla którego obowiązują ograniczenia jego użytkowania, dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z działalnością gospodarczą, w których pobyt ludzi nie przekracza 8 godzin przy spełnieniu wszystkich wymagań Polskiej Normy PN-E -05100-1 z marca 1998r. "Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa". W tych przypadkach konieczne jest uzgodnienie warunków lokalizacji projektowanych obiektów z właścicielem przedmiotowej linii;
- 8) należy przewidzieć wykonanie pasa zieleni izolacyjnej od terenów 1MW i 1 U;
- 9) ponadnormatywne oddziaływanie na środowisko - w granicach działki.

6. Dojazd do terenu 1P/U od strony ulic: KDG (Walczaka) i 1KdD.

7. Przedstawiona linią przerywaną sieć dróg dojazdowych - KdD i wewnętrznych - KDw nie jest obowiązująca.

**§ 11. 1.** Dla terenów o symbolu 2 P/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi działalność produkcyjna, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi komercyjne (do 40% łącznej powierzchni użytkowej budynków na działce).

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień;
- 2) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących;
- 3) elementów reklamowych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) masztów oraz wież telefonii komórkowej.

3. Zakazuje się na terenie wzdłuż linii elektroenergetycznej o napięciu 220kV, dla którego obowiązują ograniczenia jego użytkowania, lokalizować budynki przeznaczone na pobyt ludzi przez czas dłuższy niż 8 godzin na dobę.

4. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu (20m od gazociągu, 15m od 1KDd).

5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 2 P/U:

- 1) wysokość obiektów produkcyjnych i magazynowo - składowych dostosowana do wymogów techniczno - technologicznych nie powinna przekroczyć wysokości 15m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu;
- 2) dachy budynków produkcyjnych i magazynowo - składowych dostosowane do wymogów techniczno - technologicznych;
- 3) w zagospodarowaniu terenów ustala się obowiązek zapewnienia, w ramach własnej działki, odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsc dla niepełnosprawnych;
- 4) ustala się 80% powierzchni działki jako maksymalną powierzchnię zabudowy i powierzchni utwardzonych (dojazdy, miejsca postojowe, place gospodarcze);
- 5) dopuszcza się podział terenów na działki budowlane w oparciu o następujące zasady:
  - a) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1,0ha, z wyłączeniem działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne i parkingi,
  - b) do działek musi być zapewniony dojazd drogami wewnętrznymi o szerokości minimum 12m oraz możliwości doprowadzenia kompletnego uzbrojenia technicznego,
- 6) na terenie wzdłuż linii elektroenergetycznej o napięciu 220kV, dla którego obowiązują ograniczenia jego użytkowania, dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z działalnością gospodarczą, w których pobyt ludzi nie przekracza 8 godzin przy spełnieniu wszystkich wymagań Polskiej Normy PN-E-05100-1 z marca 1998r. "Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa". W tych przypadkach konieczne jest uzgodnienie warunków lokalizacji projektowanych obiektów z właścicielem przedmiotowej linii;
- 7) ponadnormatywne oddziaływanie na środowisko - w granicach działki.

6. Dojazd do terenu 2 P/U od strony ulicy 1 KDd.

**§ 12. 1.** Dla terenów o symbolu 3 P/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi działalność produkcyjna, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi komercyjne (do 40% łącznej powierzchni użytkowej budynków na działce).

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień;
- 2) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących;
- 3) elementów reklamowych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) masztów oraz wież telefonii komórkowej.

3. Zakazuje się w strefie ograniczonego użytkowania związanego z przebiegiem linii elektroenergetycznej o napięciu 110kV lokalizować budynki przeznaczone na pobyt ludzi przez czas dłuższy niż 8 godzin na dobę.

4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość obiektów produkcyjnych i magazynowo - składowych dostosowana do wymogów techniczno - technologicznych nie powinna przekroczyć wysokości 15m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu;
  - 2) dachy budynków produkcyjnych i magazynowo - składowych dostosowane do wymogów techniczno - technologicznych;
  - 3) w zagospodarowaniu terenów, w ramach własnej działki ustala się obowiązek zapewnienia placów manewrowych, odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsc dla niepełnosprawnych;
  - 4) w ramach terenu o symbolu 3P/U wprowadza się obowiązek zapewnienia obsługi wydzielonych działek drogami wewnętrznymi lub na zasadach służebności;
  - 5) ustala się 80% powierzchni działki jako maksymalną powierzchnię zabudowy i powierzchni utwardzonych (dojazdy, miejsca postojowe, place gospodarcze);
  - 6) linie zabudowy wg rysunku planu (11m od linii energetycznej 110kV, 16 m od ulicy 1 KDd);
  - 7) dopuszcza się podział terenów na działki budowlane o minimalnej powierzchni 0,5ha (z wyłączeniem działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne i parkingi) z zapewnieniem dojazdu drogą wewnętrzną szerokości minimum 12m oraz możliwości doprowadzenia kompletnego uzbrojenia technicznego; w przypadku podziału terenu zabudowanego wydzielone fragmenty budynku powinny stanowić odrębną całość techniczno - użytkową;
  - 8) dopuszcza się realizację jednego obiektu budowlanego zabudowy podstawowej na dwóch lub więcej graniczących ze sobą działkach budowlanych bez konieczności ich wcześniejszego łączenia;
  - 9) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę na zasadach określonych w ust. 3, pkt 1 - 2;
  - 10) w strefie ograniczonego użytkowania związanego z przebiegiem linii elektroenergetycznej o napięciu 110kV dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z działalnością gospodarczą, w których pobyt ludzi nie przekracza 8 godzin po uzgodnieniu warunków lokalizacji projektowanych obiektów z właścicielem przedmiotowej linii;
  - 11) ponadnormatywne oddziaływanie na środowisko - w granicach działki.
5. Dojazd do terenu 3 P/U od strony ulicy 1 KDd i ul. Bierzarina.

**§ 13.** 1. Dla terenów o symbolu 1 U - tereny zabudowy usługowej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi działalność usługowa;
- 2) utrzymanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem budowy lub rozbudowy na następujących warunkach:
  - a) ilość kondygnacji - do 3 nadziemnych,
  - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy kryty dachówką,
  - c) miejsca parkingowe zabezpieczyć w granicach własnej działki,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 15m od 1 KDd,
- 3) wyklucza się lokalizację nowych usług uciążliwych - mogących wymagać raportu lub wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;

- 4) zakazuje się podziału działki, z wyłączeniem działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne i parkingi;
  - 5) zakazuje się budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m<sup>2</sup>;
  - 6) dopuszcza się lokalizację:
    - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
    - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
    - c) miejsc parkingowych i garaży wolnostojących.
2. Dojazd do terenu 1U od strony ulicy dojazdowej 1 KDd.

**§ 14.** 1. Dla terenów o symbolu 2 U - tereny zabudowy usługowej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi działalność usługowa;
- 2) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących kubatur na następujących warunkach:
  - a) ilość kondygnacji - do 3 nadziemnych,
  - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy kryty dachówką,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 5m od 1 KDd,
  - d) zakaz podziału działki,
- 3) dojazd do terenów od strony ulicy KDW.

**§ 15.** 1. Dla terenów o symbolu 3 U- tereny zabudowy usługowej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów - usługi komercyjne:
  - a) wysokość budynków do 18,0 m od poziomu terenu do górnej powierzchni stropu lub stropodachu,
  - b) dojazd na teren od strony drogi 3 KDd,
  - c) uciążliwość usług ograniczyć do granicy własności działki,
  - d) powierzchnia utwardzona i zabudowana do 85% powierzchni działki,
  - e) miejsca parkingowe zabezpieczyć w granicach własności działki,
  - f) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej:
    - ul. Walczaka - 15,0m,
    - droga 3 KDd - 10m,
- 2) dopuszcza się:
  - a) przeznaczenie terenu pod: usługi publiczne, usługi komunikacyjne, zabudowę mieszkaniową, działalność produkcyjną, składy, hurtownie, magazyny,
  - b) budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>,
  - c) zwiększenie wysokości, o których mowa w pkt 1 lit. a do 22,0m jeżeli wynika ona zastosowania urządzeń technicznych lub przyjętego naświetla,
  - d) wykonanie wjazdu od strony drogi oznaczonej KDW pod warunkiem uzyskania zgody właściciela drogi,
  - e) wykonanie ogrodzenia działki. Od strony działek: 141/9, 141/10, 141/11 ogrodzenie pełne. Wysokość ogrodzenia do 2,1m. Ogrodzenie ażurowe - siatka przy uwzględnieniu pkt 3,
  - f) dopuszcza się podział terenów na mniejsze działki w oparciu o następujące zasady:
    - minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 0,3ha, z wyłączeniem działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne i parkingi,
    - do działek musi być zapewniony dojazd drogami wewnętrznymi o szerokości minimum 12 m oraz możliwości doprowadzenia kompletnego uzbrojenia technicznego,
- 3) zakazuje się:
  - wykonywania ogrodzenia od strony ul. Walczaka w przypadku przyjęcia na działce graniczącej z ul. Walczaka funkcji usługowej.



**§ 16.** 1. Dla terenów o symbolu 4 U- tereny zabudowy usługowej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi działalność usługowa;
- 2) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość - do 2 kondygnacji,
  - b) dach dwuspadowy kryty dachówką,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 4m od 2 KDd,
  - d) obowiązek lokalizacji parkingu na terenie własnej działki,
- 3) wyklucza się lokalizację usług uciążliwych - mogących wymagać raportu lub wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
- 4) dopuszcza się lokalizację: zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień.  
2. Dojazd do terenu 4U od strony ulicy dojazdowej 2 KDd.

**§ 17.** 1. Dla terenów o symbolu 5 U - tereny zabudowy usługowej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi działalność usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację baz, hurtowni i magazynów oraz:
  - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
  - c) miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
  - d) elementów reklamowych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) dopuszcza się podział terenów na działki budowlane, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w oparciu o następujące zasady:
  - a) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 0,5 ha, z wyłączeniem działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne i parkingi,
  - b) do działek musi być zapewniony dojazd drogą wewnętrzną o szerokości minimum 12m oraz możliwości doprowadzenia kompletnego uzbrojenia technicznego,
- 4) zakazuje się w strefie ograniczonego użytkowania związanego z przebiegiem linii elektroenergetycznej o napięciu 110kV lokalizować budynki przeznaczone na pobyt ludzi przez czas dłuższy niż 8 godzin na dobę;
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów w strefie 20m od istniejącego gazociągu ON 250;
- 6) zakazuje się budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m<sup>2</sup>;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu (20m od gazociągu, 12m od KD);
- 8) ustala się zasady kształtowania zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 5 U:
  - a) wysokość obiektów usługowych i magazynowo - składowych oraz dostosowana do wymogów techniczno - technologicznych nie powinna przekroczyć wysokości 15m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
  - b) dachy budynków usługowych i magazynowo - składowych dostosowane do wymogów techniczno - technologicznych,
  - c) w zagospodarowaniu terenów ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsc dla niepełnosprawnych na własnej działce,
  - d) ustala się 80% powierzchni działki jako maksymalną powierzchnię zabudowy i powierzchni utwardzonych (dojazdy, miejsca postojowe, place gospodarcze),
  - e) dopuszcza się realizację jednego obiektu budowlanego zabudowy podstawowej na dwóch lub więcej graniczących ze sobą działkach budowlanych bez konieczności ich wcześniejszego łączenia jeśli należą do jednego właściciela,

- f) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy na granicy działki budowlanej w przypadku, gdy graniczące działki należą do jednego właściciela,
  - g) w strefie ograniczonego użytkowania związanego z przebiegiem linii elektroenergetycznej o napięciu 110kV dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z działalnością gospodarczą, w których pobyt ludzi nie przekracza 8 godzin po uzgodnieniu warunków lokalizacji projektowanych obiektów z właścicielem przedmiotowej linii,
  - h) ponadnormatywne oddziaływanie na środowisko - w granicach działki,
- 9) dojazd do terenu 5 U od strony ulicy 2 KDd.

**§ 18.** 1. Dla terenów o symbolu 6 U- tereny zabudowy usługowej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi działalność usługowa;
- 2) wyklucza się lokalizację usług uciążliwych - mogących wymagać raportu lub wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
- 3) obowiązek lokalizacji parkingu na terenie własnej działki.
  - 2. Dopuszcza się lokalizację:
    - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
    - b) miejsc parkingowych i garaży wolnostojących.
  - 3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy:
    - a) ilość kondygnacji - do 3 nadziemnych,
    - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy kryty dachówką,
    - c) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 5m od 2 KDd.
  - 4. Zakazuje się budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
  - 5. Dojazd do terenu 6U od strony ulicy dojazdowej 2 KDd i 3 KDd.

**§ 19.** 1. Dla terenów o symbolu 7 U- tereny zabudowy usługowej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi działalność usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację baz, hurtowni i magazynów oraz:
  - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - c) miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
  - d) elementów reklamowych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) ponadnormatywne oddziaływanie na środowisko - w granicach działki.
  - 2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
    - 1) wysokość obiektów usługowych i magazynowo - składowych dostosowana do wymogów techniczno - technologicznych nie powinna przekroczyć wysokości 12m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu;
    - 2) dachy budynków usługowych i magazynowo-składowych dostosowane do wymogów techniczno - technologicznych;
    - 3) w zagospodarowaniu terenów ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsc dla niepełnosprawnych;
    - 4) ustala się 80% powierzchni działki jako maksymalną powierzchnię zabudowy i powierzchni utwardzonych (dojazdy, miejsca postojowe, place gospodarcze);
    - 5) dopuszcza się podział terenów na mniejsze działki w oparciu o następujące zasady:
      - a) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 0,5ha, z wyłączeniem działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne i parkingi,
      - b) do działek musi być zapewniony dojazd drogą wewnętrzną o szerokości minimum 12m oraz

- możliwości doprowadzenia kompletnego uzbrojenia technicznego.
3. Zakazuje się budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m<sup>2</sup>.
  4. Dojazd do terenu 7U od strony ulicy dojazdowej KDW

**§ 20.** 1. Dla terenów o symbolu 1MW i 2MW:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu na mieszkalnictwo wielorodzinne w tym zamieszkania zbiorowego;
- 2) ustala się zakaz nadbudowy i rozbudowy funkcji mieszkaniowej;
- 3) dopuszcza się rozbudowę w zakresie: dostosowania funkcji dla osób niepełnosprawnych i wiatrolapów;
- 4) dojazd do terenu dla użytkowników terenu:
  - a) 1MW z drogi 1 KDd,
  - b) 2MW z drogi 3 KDd,
- 5) miejsca postojowe dla samochodów osobowych przewidzieć na terenie własnym.

**§ 21.** 1. Dla terenów o symbolu MW/U:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu na obsługę mieszkalnictwa wielorodzinnego;
- 2) dopuszcza się jako uzupełniającą funkcję usługową;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy usługowej:
  - a) wysokość - do 2 kondygnacji,
  - b) dach dwuspadowy kryty dachówką,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 4m od 3 KDd,
- 4) wyklucza się lokalizację usług uciążliwych mogących wymagać raportu lub wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
- 5) dojazd do terenu poprzez ulicę 3KDd.

**§ 22.** 1. Dla terenów o symbolu US - tereny sportu i rekreacji:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu na sport i rekreację;
- 2) dopuszcza się jako uzupełniającą funkcję usługową związaną bezpośrednio ze sportem i rekreacją;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość - do 2 kondygnacji,
  - b) dach dwuspadowy kryty dachówką,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 4m od KDW,
- 4) wyklucza się lokalizację usług uciążliwych mogących wymagać raportu lub wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
- 5) zakaz wycinki starodrzewu;
- 6) dojazd do terenu poprzez ulicę 1KDd.

**§ 23.** 1. Dla terenu o symbolu ZP: tereny zieleni urządzonej:

- 1) ustala się przeznaczenie pod zielenią izolacyjną;
- 2) zakazuje się zabudowy terenu;
- 3) zakazuje się grodzienia;
- 4) dopuszcza się lokalizację małej architektury.

**§ 24.** 1. Dla terenu o symbolu R - tereny rolnicze:

- 1) ustala się zakaz zabudowy, w tym na potrzeby związane z gospodarką rolną;
- 2) dojazd do terenów rolnych z dróg zlokalizowanych poza obszarem planu.

**§ 25.** 1. Dla terenów o symbolu 1 C, 2C: tereny infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu na infrastrukturę techniczną;
- 2) zakazuje się zabudowy terenu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci ciepłowniczej, w tym dla potrzeb poszerzenia drogi 1 KDd i zapewnienia z niej dojazdów do terenów 1 P i 5 U.

**§ 26.** 1. Dla terenu o symbolu 1 E - tereny istniejącej infrastruktury energetycznej:

- 1) ustala się utrzymanie istniejącej funkcji terenu pod stacją transformatorową 15/0,4kV;
- 2) dopuszcza się ogrodzenie terenu.  
2. Dojazd do terenu od ulicy 2 KDd.

**§ 27.** 1. Dla terenu o symbolu 2 E - tereny istniejącej infrastruktury energetycznej:

- 1) ustala się rezerwę terenu pod stacją transformatorową o wymiarach 5x5m;
- 2) dopuszcza się ogrodzenie terenu.  
2. Dojazd do terenu od ulicy 2 KDd.

**§ 28.** Istniejące stacje transformatorowe o symbolu SE - do utrzymania.

### **Rozdział III**

#### **Komunikacja**

**§ 29.** Dla terenów o symbolu 1KDG ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej publicznej drogi krajowej klasy głównej;
- 2) obowiązek uwzględnienia wymagań przeciwpożarowych;
- 3) dopuszcza się przebudowę do parametrów drogi dwujezdniowej o docelowej szerokości w liniach rozgraniczenia: 40m.

**§ 30.** Dla terenu o symbolu 1KDd, 2KDd, 3KDd ustala się:

- 1) przeznaczenie na publiczne ulice gminne dojazdowe;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 1 KDd - od 17m do 32m,
  - b) 2 KDd - 25m,
  - c) 3 KDd - od 28m do 32m,
- 3) obowiązek uwzględnienia wymagań przeciwpożarowych;
- 4) odprowadzanie wód deszczowych z placów i dróg do kanalizacji deszczowej po wstępnym podczyszczeniu przez separatory substancji ropopochodnych, zabezpieczających przed przenikaniem tych substancji do wód gruntowych.

**§ 31.** Dla terenu o symbolu KDW ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej drogi wewnętrznej z placem manewrowym;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczenia 30m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obowiązek uwzględnienia wymagań przeciwpożarowych.

**§ 32.** Dla terenu o symbolu KD ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rezerwy pod publiczną drogę krajową klasy głównej. Szerokość w liniach rozgraniczenia: od 5m do 20m;
- 2) zakaz uprawiania gruntu, sadzenia drzew i krzewów;

- 3) zakaz wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów i rowów;
- 4) odprowadzenie wód deszczowych do kanalizacji deszczowej po wstępnym podczyszczeniu przez separatory substancji ropopochodnych, zabezpieczających przed przenikaniem tych substancji do wód gruntowych.

## **Rozdział IV**

### **Postanowienia końcowe**

§ 33. Uchwala się stawkę 30% służącą naliczeniu opłaty, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości objętych planem z wyłączeniem terenów komunalnych, dla których uchwała się stawkę 0%.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gorzowa Wlkp.

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

Przewodniczący Rady Miasta  
(-)  
Mieczysław Kędziński