

## UCHWAŁA Nr VI/45/2007

Rady Miejskiej w Gorzowie Śl.  
z dnia 02-04-2007r.

w sprawie: **miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów w Gorzowie Śląskim i we wsi Jamy.**

Na podstawie art. 20 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz.717, oraz z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz.1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635), oraz w związku z uchwałą Nr IV/34/2006 Rady Miejskiej w Gorzowie Śl. z dnia 07-06-2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów w Gorzowie Śl. i we wsi Jamy, po stwierdzeniu zgodności ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gogolin*, Rada Miejska w Gorzowie Śląskim uchwala, co następuje:

### DZIAŁ I Przepisy ogólne

- § 1.1. Uchwala się miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego terenów w Gorzowie Śląskim oraz plan zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Jamy.
2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego terenów w Gorzowie Śląskim obejmują:
    - a) obszar pomiędzy ulicą K. Miarki, ciekim wodnym i terenem istniejącej zabudową w ciągu ulicy Piłsudskiego – zwany w dalszej treści uchwały obszarem nr 1,
    - b) obszar pomiędzy ulicą Chopina, ulicą Powstańców Śląskich, ciekim wodnym i terenem łąk – zwany w dalszej treści uchwały obszarem nr 2,
    - c) obszar pomiędzy ulicą Byczyńską, ulicą Młyńską, terenem łąk, oraz terenem istniejącej po stronie północnej zabudowy i położonymi na za tym terenem działkami rolnymi – zwany w dalszej treści uchwały obszarem nr 3.
  3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Jamy obejmuje obszar pomiędzy drogą powiatową, drogą gminną oraz terenem istniejącej po stronie zachodniej zabudowy i położonymi na za tym terenem działkami rolnymi – zwany w dalszej treści uchwały obszarem nr 4.
  4. Granice obszarów objętych planami określone są na rysunkach planów w skali 1:1 000, stanowiących załączniki nr 1, 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały, zwane w dalszej treści rysunkami planów.
- § 2. Zakres planów obejmuje ustalenia obowiązkowe, o których mowa w art.15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyłączeniem zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, dóbr kultury współczesnej oraz granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, które nie dotyczą terenów objętych planami. Dodatkowo plan obejmujący obszar nr 3 określa teren wymagający rekultywacji.
- § 3.1. Przedmiotem ustaleń planu obejmującego obszar nr 1 są:
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
  - 2) teren zieleni ogrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem **RO**,
  - 3) tereny komunikacji, w tym:
    - a) ulica lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem – **KDI**,
    - b) ulice dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem – **KDd**,
2. Przedmiotem ustaleń planu obejmującego obszar nr 2 są:
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
  - 2) teren cieków wodnych z zielenią towarzyszącą oznaczony na rysunku planu symbolem **WS/Z**,
  - 3) tereny komunikacji, w tym:

- a) ulice dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem **KDd**,
  - b) ulice wewnętrzne osiedlowe oznaczone na rysunku planu symbolem **KDWo**,
  - c) ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**.
3. Przedmiotem ustaleń planu obejmującego obszar nr 3 są:
    - 1) teren obiektów produkcyjnych, usługowych, składów i magazynów oznaczony na rysunku planu symbolem **PU**,
    - 2) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**,
    - 3) teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem **R**,
    - 4) teren drogi wewnętrznej dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDWd**.
  4. Przedmiotem ustaleń planu obejmującego obszar nr 4 są:
    - 1) teren obiektów usług oświaty oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**,
    - 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**,
    - 3) teren ciągu pieszojezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem **KDP**,

- § 4.1.** Na terenach, o których mowa w § 3, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, można:
- 1) budować obiekty budowlane wraz z związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi, zgodnie z przeznaczeniem terenu określonym w przepisach szczegółowych;
  - 2) rozbudowywać i przebudowywać istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z obiektami budowlanymi, o których mowa w pkt 1, jeśli nie kolidują z przeznaczeniem terenu i zasadami jego zagospodarowania określonymi w przepisach szczegółowych;
  - 3) urządzać zielenią towarzyszącą.
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, obowiązuje sposób zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, warunki i zasady scalania i podziału nieruchomości, oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów, określone w przepisach szczegółowych w §7-22, z uwzględnieniem zasad rozwoju infrastruktury technicznej i komunalnej określonych w §23 oraz zasad ochrony środowiska, ochrony zabytków i kształtowania przestrzeni publicznych, określonych w § 24 - 26.

- § 5.1.** Integralną częścią niniejszej uchwały są:
- 1) rysunki planów, o których mowa w §1, ust. 4;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.
- 2) Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planów są obowiązującymi ustaleniami planów:
    - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i kształtowania zabudowy,
    - 2) oznaczenia literowe (symbole) i cyfrowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy,
    - 3) linie zabudowy,
    - 4) kierunki głównej kalenicy dachu,
    - 5) zadrzewienia przydrożne do zachowania i kształtowania,
    - 6) teren wymagający rekultywacji.

- § 6.** Użyte w niniejszej uchwale terminy oznaczają:
- 1) **teren** – fragment obszaru objętego planem wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu i oznaczony symbolem literowym lub symbolem literowym i cyfrą;
  - 2) **działka budowlana** – nieruchomość gruntowa lub działka gruntu przeznaczona pod lokalizację jednego obiektu budowlanego lub zespołu obiektów budowlanych stanowiących jedną inwestycję, wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
  - 3) **standardy emisyjne** i **standardy jakości środowiska** – w znaczeniu określonym w ustawie Prawo ochrony środowiska;
  - 3) **działalność uciążliwa** – działalność gospodarcza obejmująca rodzaje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które obligatoryjnie wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko;

- 4) **działalność nieuciążliwa** – działalność gospodarcza bez przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i instalacji powodujących przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska poza lokalami użytkowymi w których jest prowadzona;
- 4) **działalność nie kolidująca z funkcją mieszkaniową** – działalność nieuciążliwa, nie wymagająca:
  - a) jakichkolwiek urządzeń terenowych (np. place składowe, postojowe, wiaty itp.),
  - b) obsługi transportowej pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 2,5 t – w przypadku działek położonych przy ulicach dojazdowych i wewnętrznych osiedlowych, oraz obsługi transportowej wielokrotnej tj. więcej niż dwa kursy/dobę pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 2,5 t – w przypadku działek położonych przy ulicy lokalnej;
- 5) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy, przepisy prawa miejscowego powszechnie obowiązujące na terenie województwa opolskiego;
- 6) **zieleń towarzysząca** – zieleń ozdobna, rekreacyjna, izolacyjna oraz ogrody przydomowe;
- 7) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy od ulicy, mierzoną do zasadniczej frontowej ściany budynku lub - w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy - do najbliższego punktu tej ściany;
- 8) **linia zabudowy obowiązująca** – linia wyznaczająca wymaganą odległość budynków o funkcji podstawowej od ulicy, mierzoną do zasadniczej frontowej ściany budynku lub - w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy - do najbliższego punktu tej ściany; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków towarzyszących;
- 9) **szerokość elewacji frontowej** – szerokość głównej ściany frontowej budynku mieszkalnego bez dobudowanego garażu, jeśli jest cofnięty w stosunku do tej ściany o nie mniej niż 1,5m;
- 10) **ciąg zabudowy** – zespół zabudowy na działkach budowlanych kolejno przylegających do siebie;
- 11) **budynek mieszkaniowo-usługowy** – budynek z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem usługowym o powierzchni całkowitej przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku.

## DZIAŁ II Przepisy szczegółowe

### ROZDZIAŁ 1

#### Przeznaczenie terenów, sposób ich zabudowy i zagospodarowania oraz zasady rozwoju sieci drogowej – obszar nr 1.

- §7.1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN**.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą z dopuszczeniem działalności gospodarczej nie kolidującej z funkcją mieszkaniową, w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
  3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
    - 1) wjazdy na działki bezpośrednio z istniejącej ulicy KDI i planowanych ulic KDd, określonych na rysunku planu.
    - 2) możliwe wydzielenie nowych działek budowlanych w sposób zgodny lub zbliżony do określonego na rysunku planu, z uwzględnieniem warunku, o którym mowa w pkt 1;
    - 3) dla nowej zabudowy obowiązują odpowiednio linie zabudowy określone na rysunku planu;
    - 4) teren pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojazdami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej z dopuszczeniem miejsc postojowych, o których mowa w pkt 5;
    - 5) w granicach działek budowlanych należy przewidzieć 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, wliczając miejsca garażowe, a w przypadku lokali usługowych – dodatkowo 1-2 miejsca dla klientów;
    - 6) obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:
      - a) max.% zabudowanej powierzchni działki - 20,
      - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 60;

- 7) dla terenów o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
    - a) szerokość elewacji frontowych – 9 - 12m,
    - b) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna z możliwością drugiej kondygnacji użytkowej w poddaszu,
    - c) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej 3,5 – 4m, mierząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,;
    - d) dachy wysokie, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych nachylonych pod kątem 38° – 42°,
    - e) kierunek głównej kalenicy dachu zgodnie z rysunkiem planu,
  - 8) dopuszcza się lokalizację przy każdym budynku mieszkalnym jednego budynku towarzyszącego – gospodarczego lub garażu lub gospodarczo-garażowego, z następującymi warunkami:
    - a) wysokość – jedna kondygnacja, maksymalna wysokość pomieszczeń w świetle - 2,4m,
    - b) poziom posadzki - do 30 cm nad poziomem terenu,
    - c) geometria i wykończenie dachu podobne jak w budynku mieszkalnym.
- §8.** 1. Wyznacza się teren zieleni ogrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem **RO**.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznaczają się pod gruntowe uprawy sadowniczo - ogrodnicze.
  3. Teren powinien stanowić jedną nieruchomości z sąsiednią działką budowlaną na terenie 3MN.
- §9.** 1. Wyznacza się teren drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDI**.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznaczają się pod ulicę klasy lokalnej z następującymi warunkami:
    - 1) szerokość pasa drogowych zgodnie z rysunkiem planu;
    - 2) szerokość jezdni i chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 3) należy chronić istniejące w pasie ulicy zadrzewienia oraz uzupełniać je zachowując układ i tożsamość.
- §10.1.** Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **KDd**.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczają się pod ulice klasy dojazdowej z następującymi warunkami:
    - 1) szerokość pasów drogowych 10m;
    - 2) szerokość jezdni i chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi.

## ROZDZIAŁ 2

### Przeznaczenie terenów, sposób ich zabudowy i zagospodarowania oraz zasady rozwoju sieci drogowej – obszar nr 2.

- §11.1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN**.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą z dopuszczeniem działalności gospodarczej nie kolidującej z funkcją mieszkaniową, w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
  3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
    - 1) wjazdy na działki bezpośrednio z planowanych ulic KDWo, określonych na rysunku planu;
    - 2) dopuszcza się wjazdy z istniejącej ulicy KDd, jeśli uzasadnia to planowane zagospodarowanie działki;
    - 3) możliwe wydzielanie nowych działek budowlanych w sposób zgodny lub zbliżony do określonego na rysunku planu, z uwzględnieniem warunków o których mowa w pkt 1 i 2;
    - 4) dla nowej zabudowy obowiązują odpowiednio linie zabudowy określone na rysunku planu;
    - 5) teren pomiędzy linią rozgraniczającą ulicę a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojazdami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej z dopuszczeniem miejsc postojowych, o których mowa w pkt 6;
    - 6) w granicach działek budowlanych należy przewidzieć 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, wliczając miejsca garażowe, a w przypadku lokali usługowych – dodatkowo 1-2 miejsca dla klientów;
    - 7) przy lokalizacji nowej zabudowy obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:

- a) max. % zabudowanej powierzchni działki - 20,
  - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 60;
- 8) dla terenów o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
- a) szerokość elewacji frontowych (tj. elewacji od strony ulic KDWo) – 9 - 12m,
  - b) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna z możliwością drugiej kondygnacji użytkowej w poddaszu,
  - c) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej 3,5 – 4m, mierząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,;
  - d) dachy wysokie, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych nachylonych pod kątem 38° – 42°,;
  - e) kierunek głównej kalenicy dachu zgodnie z rysunkiem planu,
- 9) dopuszcza się lokalizację przy każdym budynku mieszkalnym jednego budynku towarzyszącego – gospodarczego lub garażu lub gospodarczo-garażowego, z następującymi warunkami:
- a) wysokość – jedna kondygnacja, maksymalna wysokość pomieszczeń w świetle - 2,4m,
  - b) poziom posadzki - do 30 cm nad poziomem terenu,
  - c) geometria i wykończenie dachu podobne jak w budynku mieszkalnym,
- 10) ustalenia pkt 7 – 9 nie obowiązują przy przebudowie budynków istniejących;
- 11) na działkach przylegających do drogi krajowej, w przypadku stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu, należy zastosować rozwiązania eliminujące ponadnormatywny hałas takie jak:
- a) urządzenie zieleni izolacyjnej,
  - b) budowy ogrodzenia od strony drogi krajowej w formie estetycznego ekranu akustycznego z wykorzystaniem zieleni pnącej,
  - c) zastosowania w budynkach mieszkalnych rozwiązań technicznych eliminujących ponadnormatywny hałas.

**§12.1.** Wyznacza się teren cieku wodnego z zielenią towarzyszącą oznaczony na rysunku planu symbolem **WS/Z**.

- 2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznaczona się pod rów i zieleń towarzyszącą tworzącą jego otulinę.
- 3. Dopuszcza się:
  - a) ciąg pieszy z kładką nad rowem,
  - b) sieci infrastruktury technicznej obsługujące sąsiednie tereny zabudowy mieszkaniowej, z urządzeniami towarzyszącymi.

**§13.1.** Wyznacza się teren drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDd**.

- 2. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczona się pod ulicę klasy dojazdowej z następującymi warunkami:
  - 1) szerokość pasa drogowego 10m;
  - 2) szerokość jezdni i chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§14.1.** Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem **KDWo**.

- 2. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczona się pod ulice wewnętrzne osiedlowe z następującymi warunkami:
  - 1) szerokość pasa drogowego 8 - 10m;
  - 2) szerokość jezdni 5m, szerokość chodników 1,5m z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 3) w przypadku pasa drogowego o szerokości mniejszej niż 9m ulicę należy budować w formie ciągu pieszojezdnego, tj. jezdnię realizować bez krawężników, a pasy ruchu kołowego i pieszego zróżnicować kolorem i fakturą nawierzchni.

**§15.1.** Wyznacza się teren ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP**.

- 2. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczona się pod ciąg pieszy szerokości 2m.

### ROZDZIAŁ 3

#### Przeznaczenie terenów, sposób ich zabudowy i zagospodarowania oraz zasady rozwoju sieci drogowej – obszar nr 3.

**§16.1.** Wyznacza się teren obiektów produkcyjnych, usługowych, składów i magazynów oznaczony na rysunku planu symbolem **PU**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznaczają się pod obiekty produkcyjne, składowe i magazyny oraz obiekty usług technicznych, budowlanych, transportowych, logistycznych itp. z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
  - 1) dopuszcza się:
    - a) produkcję roślinną (szklarnie),
    - b) inne usługi związane z prowadzoną na tym terenie działalnością produkcyjną, składową i usługową;
  - 2) wyklucza się:
    - a) działalność uciążliwą z zastrzeżeniem §23 ust.4, oraz działalność wymagającą instalacji powodujących przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska poza granicami terenu PU,
    - b) produkcję zwierzęcą,
    - c) funkcję mieszkaniową;
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się następujący sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) wjazd z ulicy KDWD (w ciągu ulicy Młyńskiej) bezpośrednio lub przez drogę wewnętrzną; dopuszcza się wjazdy z ulicy Byczyńskiej w przypadku uzyskania zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu w trybie przepisów odrębnych;
  - 2) dopuszcza się podział geodezyjny terenu na działki budowlane nie mniejsze niż 0,5ha, pod warunkiem zapewnienia w projekcie podziału dostępności komunikacyjnej do wszystkich nieruchomości w granicach terenu PU z ulic, o których mowa w pkt 1, bezpośrednio lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych (postulowany podział terenu na działki budowlane z drogą wewnętrzną określony jest na rysunku planu);
  - 3) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10m od linii rozgraniczających teren;
  - 4) w granicach działek budowlanych należy urządzić parkingi przyjmując nie mniej niż 1 stanowisko/1,5 pracownika i 3 stanowiska/100m<sup>2</sup> powierzchni usługowej;
  - 5) obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:
    - a) max.% zabudowanej powierzchni działki - 70,
    - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 10;
  - 6) wysokość budynków:
    - a) budynki produkcyjne, usługowe i składowe – do 15 m; dopuszcza się budynki wyższe tylko w przypadkach uzasadnionych potrzebami technologicznymi,
    - b) budynki towarzyszące (administracyjne, socjalne itp.) – do 3 kondygnacji nadziemnych.

**§17.1.** Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznaczają się pod zielenią urządzoną o funkcji estetycznej z dopuszczeniem:
  - 1) ciągów komunikacji pieszej i rowerowej,
  - 2) sieci infrastruktury technicznej z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi.

**§18.1.** Wyznacza się teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **R**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznaczają się pod uprawy polowe z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
  - a) dopuszcza się gruntowe drogi wewnętrzne dojazdowe do gruntów rolnych,
  - b) należy zachować zadrzewienia istniejące wokół obszaru wymagającego rekultywacji.
3. Dla obszaru wymagającego rekultywacji, określonego na rysunku planu, ustala się kierunek rekultywacji – zadrzewienia śródpolne.

**§19.1.** Wyznacza się teren ulicy wewnętrznej dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDWD**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznaczają się na poszerzenie pasa drogowego ulicy Młyńskiej do szerokości 12m.

## ROZDZIAŁ 4

### Przeznaczenie terenów, sposób ich zabudowy i zagospodarowania oraz zasady rozwoju sieci drogowej – obszar nr 4.

**§20.1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MU** i **2MU**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, budynki mieszkaniowo-usługowe oraz budynki usługowe.
3. Na terenie 1MU dopuszcza się działalność usługową nieuciążliwą, na terenie 2MU – działalność usługową nie kolidującą z funkcją mieszkaniową.
4. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) wjazdy na działki bezpośrednio z istniejących dróg oraz z planowanego ciągu pieszojezdnego KDP;
  - 2) możliwe wydzielanie nowych działek budowlanych w sposób zgodny lub zbliżony do określonego na rysunku planu, z uwzględnieniem warunku, o którym mowa w pkt 1;
  - 3) dla nowej zabudowy obowiązują odpowiednio linie zabudowy określone na rysunku planu;
  - 4) teren pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojazdami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej z dopuszczeniem miejsc postojowych, o których mowa w pkt 5;
  - 5) w granicach działek budowlanych należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości:
    - a) 2 miejsca przy każdym budynku mieszkalnym jednorodzinnym, wliczając miejsca garażowe,
    - b) 1-3 miejsc dla klientów przy każdym lokalu usługowym;
  - 6) obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:
    - a) max. % zabudowanej powierzchni działki - 30,
    - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 50;
  - 7) dla terenów o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej:
    - a) szerokość elewacji frontowych – 10 - 15m,
    - b) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna z możliwością drugiej kondygnacji użytkowej w poddaszu,
    - c) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej 3,5 – 4,5m, mierząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,;
    - d) dachy wysokie, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych nachylonych pod kątem 38° – 42°,
    - e) kierunek głównej kalenicy dachu zgodnie z rysunkiem planu,
  - 8) dopuszcza się lokalizację przy każdym budynku mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym lub usługowym jednego budynku towarzyszącego – gospodarczego lub garażu lub gospodarczo-garażowego, z następującymi warunkami:
    - a) wysokość – jedna kondygnacja, maksymalna wysokość pomieszczeń w świetle - 2,4m,
    - b) poziom posadzki - do 30 cm nad poziomem terenu,
    - c) geometria i wykończenie dachu podobne jak w budynku o funkcji podstawowej.

**§21.1.** Wyznacza się teren obiektów usług oświaty oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod budynek usług oświaty z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
3. Istniejąca na terenie, o którym mowa w ust. 1, zabudowa może podlegać przebudowie oraz rozbudowie poziomej, a także uzupełnianiu o niezbędne urządzenia budowlane i obiekty małej architektury.

**§22.1.** Wyznacza się teren ciągu pieszojezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem **KDP**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznacza się pod ciąg pieszojezdny służący jako dojazd i dojazd do działek budowlanych, z następującymi warunkami:
  - 1) szerokość pasa drogowego 6 m;
  - 2) jezdnię należy budować bez krawężników a pasy ruchu kołowego i pieszego zróżnicować kolorem i fakturą nawierzchni.

## ROZDZIAŁ 5

### Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej

**§23.1.** Ustala się pełne uzbrojenie terenów PU, MU i MN w sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną, na następujących zasadach:

- 1) **zaopatrzenie w wodę** – z istniejącej sieci wodociągowej poprzez budowę nowych odcinków sieci rozdzielczej;
- 2) **odprowadzenie ścieków**:

- a) sanitarnych – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej poprzez jej rozbudowę o nowe odcinki z niezbędnymi urządzeniami technicznymi,
  - b) technologicznych – z terenu PU – do sieci o której mowa w lit. „a”, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych w przypadkach zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki,
  - c) opadowych – z terenu PU oraz z planowanych ulic i ciągów pieszojezdnych - do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej poprzez jej rozbudowę o nowe odcinki.
- 3) **zaopatrzenie w energię elektryczną** – z istniejącej sieci rozdzielczej; wymagane:
- a) rozbudowa podstawowych ciągów liniowych 15 kV poprzez włączenie nowych, planowanych stacji 15/0,4 kV;
  - b) skablowanie odcinków linii napowietrznych na terenach planowanej zabudowy MN (obszar nr 1), PU (obszar nr 3) i MU (obszar nr 4).
- 4) **telekomunikacja** – kanalizacją kablową.
2. Nowe sieci i urządzenia, o których mowa w ust. 1, należy lokalizować w pasach drogowych ulic i ciągów pieszojezdnych lub na terenach, gdzie jest to zgodne z ich przeznaczeniem.
3. Dopuszcza się prowadzenie sieci, o których mowa w ust. 1, oraz lokalizowanie urządzeń towarzyszących na nieruchomościach poza liniami rozgraniczającymi pasów drogowych w przypadkach uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi, za zgodą właściciela nieruchomości.
4. Stacje telefonii komórkowej dopuszcza się wyłącznie na terenie PU.
5. **Zaopatrzenie w energię cieplną** – ze źródeł indywidualnych.
6. **Usuwanie odpadów:**
- 1) komunalnych – do kontenerów i wywóz na zorganizowane komunalne składowisko odpadów,
  - 2) przemysłowych i niebezpiecznych – zgodnie z decyzją właściwego organu, wydaną na podstawie przepisów odrębnych.

## ROZDZIAŁ 5

### **Zasady ochrony środowiska, ochrony zabytków oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

- §24.1.** W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują przepisy odrębne, odpowiednio:
- 1) dla terenów MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) dla terenów MU – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
  - 3) dla terenu UO – jak dla zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży.
2. W nowych budynkach należy stosować urządzenia grzewcze nie zanieczyszczające powietrza, tj. na paliwa płynne lub gazowe, niskoemisyjne urządzenia na paliwa stałe lub urządzenia elektryczne;
- §25.** Stanowiska archeologiczne, których rejon lokalizacji został określony na rysunku planu nr 3, obejmuje się ochroną konserwatorską – roboty budowlane w tym rejonie należy prowadzić zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.
- §26.** Dla ogrodzeń od strony ulic i ciągów pieszojezdnych ustala się następujące wymagania:
- 1) wysokość:
    - a) na terenach MN, MU i UO - do 1,5 m,
    - b) na terenie PU terenie – do 2m;
  - 2) powierzchnia pełna ogrodzenia, wliczając podmurówkę, nie może zajmować więcej niż 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
  - 3) w jednym ciągu zabudowy obowiązuje taka sama wysokość ogrodzenia i podmurówki, przy czym dopuszcza się odstępstwa uzasadnione spadkiem terenu;
  - 4) wyklucza się prefabrykowane ogrodzenia betonowe,
  - 5) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą ogrodzeń, o których mowa w §11 ust. 3 pkt 11 lit. "b".

## DZIAŁ III

### **Przepisy końcowe**

- §27.1.** Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały pozostawia się dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenów.



- §28.** Sprawy nie uregulowane w niniejszej uchwale rozstrzyga się na podstawie przepisów odrębnych.
- §29.** Zgodnie z art. 15, ust. 2, pkt 12 i art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, w wysokości:
1. 20 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**,
  2. 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **PU**,
  3. 25% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU**,
  4. 10% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RO**,
  5. 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP**.
- §30.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gorzowa Śląskiego.
- §31.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY  
Roman Neugebauer