UCHWAŁA NR ……..
RADY MIEJSKIEJ GORZOWA ŚLĄSKIEGO
z dnia.....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulicy Byczyńskiej w Gorzowie Śląskim.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, 912, 1273) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 864, 912), w związku z uchwałą Nr XXIX/192/2026 Rady Miejskiej Gorzowa Śląskiego z dnia 27 sierpnia 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulicy Byczyńskiej w Gorzowie Śląskim, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego gminy Gorzów Śląski (obowiązująca edycja planu ogólnego zgodnie z uchwałą Nr XXIX/194/2026 Rady Miejskiej Gorzowa Śląskiego z dnia 27 sierpnia 2026 r.), uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulicy Byczyńskiej w Gorzowie Śląskim, zwany dalej planem.

§2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono w części graficznej planu, zwanej dalej rysunkiem planu.

§3. Załącznikami do uchwały są:
1) rysunek planu, w skali 1:1000, przedstawiający obszar objęty planem, stanowiący załącznik Nr 1;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu złożonych w trakcie konsultacji społecznych, stanowiące załącznik Nr 2;
3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik Nr 3;
4) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 4.

§4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
1) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;
2) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i numerem, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;
3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię regulującą usytuowanie budynków;
4) budynku usługowym – należy przez to rozumieć budynek służący funkcji usługowej;
5) dachach płaskich - należy przez to rozumieć dachy o dowolnej geometrii, w których żadna z połaci nie przekracza nachylenia 12° (nie dotyczy świetlików dachowych).

§5. 1.Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:
1) granica obszaru objętego planem;

2)linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3)nieprzekraczalna linia zabudowy;
4)strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
5)strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV do czasu jej skablowania;
6)przeznaczenie terenów.

2.Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

3.Położenie poszczególnych elementów przestrzeni wskazanych na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę, a w szczególności:
1)położenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2)położenie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

§6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1)w ramach terenów wyznaczonych planem, zajęcie terenu na działce budowlanej na realizację wszystkich przeznaczeń uzupełniających nie może przekroczyć 40% powierzchni tej działki budowlanej, zawartej w danym terenie wyznaczonym planem;
2)wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, która nie dotyczą:
   a) podziemnej części budynku,
   b) obiektów budowlanych niebędących budynkami, w szczególności urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
3)dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przez schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynnę, rurę spustową, podokienniki oraz inne elementy architektoniczne, lecz nie dalej, niż o 1,5 m;
4)w przypadku gdy dach istniejącego budynku w momencie wejścia w życie planu odbiega od zasad określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały, przy przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie budynku, dopuszcza się także stosowanie rodzaju dachu jaki jest w istniejącym budynku;
5)zasady zagospodarowania terenów obejmują również możliwość budowy urządzeń infrastruktury technicznej wg przepisów odrębnych.

§7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1)w granicach obszaru objętego planem nie występują formy ochrony przyrody;
2)obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 325 „Zbiornik Częstochowa”;
3)w granicach obszaru objętego planem występują urządzenia melioracji wodnych, dla których ustala się likwidację, w sposób zapewniający funkcjonowanie pozostałego systemu drenaży, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarowania wodami;
4)obowiązują przepisy odrębne dotyczące standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego;
5)zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
6)zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru niespełniających warunków mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;

7)plan nie zakazuje lokalizacji mikroinstalacji oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące;
8)zakaz lokalizacji biogazowni;
9)zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
10)wszelkie działania w terenie nie mogą powodować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych, w sąsiednich terenach chronionych akustycznie.

§8. Z uwagi na brak obszarów i obiektów wymagających ochrony, nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się innych wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, niż określone w ustaleniach szczegółowych oraz przepisach §6.

§10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
1)wyznacza się strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, o zasięgu 18 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
2)w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV:
   a) obowiązują przepisy odrębne, w szczególności dotyczące dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy,
   b) ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi
3)wyznacza się strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV do czasu jej skablowania, o zasięgu 7,5 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
4)w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV do czasu jej skablowania:
   a) obowiązują przepisy odrębne, w szczególności dotyczące dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy,
   b) ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
5)likwidacja wskazanej na rysunku planu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV powoduje likwidację wyznaczonej dla niej strefy ochronnej;
6)usytuowanie paneli fotowoltaicznych na działce budowlanej: nie bliżej, niż w odległości 6 m od granicy działki budowlanej.

§11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:
1)obszar objęty planem nie znajduje się w terenach górniczych;
2)w obszarze objętym planem brak obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
3)w obszarze objętym planem brak obszarów osuwania się mas ziemnych;
4)w obszarze objętym planem brak krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

§12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
2) dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych z uwzględnieniem następujących wskaźników:
   a) minimalna powierzchnia działki: 800 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu działki: 16 m,
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 60° – 90°,
   d) określona minimalna powierzchnia działki, minimalna szerokość frontu działki nie dotyczy wydzielania działek pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz ciągów komunikacyjnych.

§13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny, dla których wymagane jest ustalenie specjalnego sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
2) nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów, niż dotychczasowy, a w szczególności, grunty rolne mogą pozostać w użytkowaniu rolniczym.

§14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu: 30%.

§15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy oraz modernizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi:
   a) podziemnych sieci elektroenergetycznych,
   b) naziemnych sieci elektroenergetycznych,
   c) sieci gazowych,
   d) sieci wodociągowych,
   e) sieci kanalizacyjnych,
   f) inwestycji z zakresu łączności publicznej;
2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną:
   a) zaopatrzenie w wodę:
      – z sieci wodociągowej,
      – z ujęć wód podziemnych,
      – obowiązek uwzględnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych,
   b) odprowadzanie ścieków:
      – do sieci kanalizacji sanitarnej,
      – w ramach indywidualnych systemów oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
      – z użyciem zbiorników bezodpływowych nieczystości ciekłych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
      – w przypadku odprowadzania ścieków przemysłowych obowiązuje zapewnienie odpowiednich parametrów i norm,
   c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

– do sieci kanalizacji deszczowej,
– w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
– do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zaopatrzenie w energię elektryczną:
– z sieci elektroenergetycznej,
– z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem §7,

e) zaopatrzenie w gaz:
– z sieci gazowej,
– w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci gazowej dopuszcza stosowanie butli gazowych lub stałych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej,

f) zaopatrzenie w ciepło:
– z indywidualnych lub scentralizowanych systemów grzewczych,
– z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem §7,

g) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) parametry sieci infrastruktury technicznej:
– zgodnie z przepisami odrębnymi,
– wg opracowań branżowych,
– zapewniające prawidłowe funkcjonowanie w ramach dostępnych technologii.

§16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) możliwość rozbudowy systemu dróg o drogi wewnętrzne, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
2) w drogach publicznych, lokalizacja miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji wg przepisów odrębnych;
3) warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: powiązanie dróg wewnętrznych obsługujących tereny z drogami publicznymi.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§17. Dla terenu **1U-P** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
a) teren usług lub produkcji,
b) nazwa klasy przeznaczenia uzupełniającego:
– teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
c) nazwa klasy przeznaczenia wykluczanego:
– teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
– teren elektrowni wiatrowej,
– teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
– teren usług turystyki,
– teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
– teren usług nauki,
– teren usług edukacji.
– teren usług sportu i rekreacji,
– teren usług kultury i rozrywki,
– teren usług kultu religijnego;

2)zasady zagospodarowania: lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń zapewniających użytkowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności lokalizacja budynków produkcyjnych, składów i magazynów, budynków usługowych, elektrowni słonecznej;
3)zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
a) minimalna liczba miejsc do parkowania:
– 1 stanowisko na 2 zatrudnionych,
b) w przypadku realizacji więcej niż 19 miejsc do parkowania, co najmniej jedno stanowisko należy urządzić jako miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
c) sposób realizacji miejsc do parkowania:
– utwardzenie gruntu, w szczególności:
– – pod wiatą,
– – z wykorzystaniem elementów ażurowych, w tym geokraty parkingowej,
– garaż,
d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
e) nadziemna intensywność zabudowy:
– maksymalna: 2,0,
– minimalna: 0,001,
f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
h) maksymalna wysokość zabudowy:
– maksymalna wysokość budynków: 20 m,
– maksymalna wysokość wolnostojących ogniw fotowoltaicznych: 6 m,
– maksymalna wysokość wolnostojących magazynów energii: 6 m,
– maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 50 m,
i) dachy budynków, w szczególności dachy zielone:
– dwuspadowe o kącie nachylenia 13°-35°, wielospadowe o kącie nachylenia 13°-35°,
– jednospadowe o kącie nachylenia 13°-30°,
– płaskie,
– dopuszcza się przekrycia facjat, lukarn, ryzalitów, wykuszy oraz zadaszenia balkonów, tarasów, wejść do budynków, również o innym kącie nachylenia niż określone w tiret pierwszym, drugim, trzecim,

§18. Dla terenu **1U** ustala się:
1)przeznaczenie terenu:
a) teren usług,
b) nazwa klasy przeznaczenia uzupełniającego:
– teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
c) nazwa klasy przeznaczenia wykluczanego:
– teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
– teren usług turystyki,
– teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
– teren usług nauki,
– teren usług edukacji.
– teren usług sportu i rekreacji,
– teren usług kultury i rozrywki,
– teren usług kultu religijnego;

2)zasady zagospodarowania: lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń zapewniających użytkowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności lokalizacja budynków usługowych;
3)zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
a) minimalna liczba miejsc do parkowania:
– 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
b) w przypadku realizacji więcej niż 19 miejsc do parkowania, co najmniej jedno stanowisko należy urządzić jako miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
c) sposób realizacji miejsc do parkowania:
– utwardzenie gruntu, w szczególności:
– – pod wiatą,
– – z wykorzystaniem elementów ażurowych, w tym geokraty parkingowej,
– garaż,
d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
e) nadziemna intensywność zabudowy:
– maksymalna: 0,6,
– minimalna: 0,001,
f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
h) maksymalna wysokość zabudowy:
– maksymalna wysokość budynków: 12 m,
– maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 18 m,
i) dachy budynków:
– dwuspadowe o kącie nachylenia 13°-45°, wielospadowe o kącie nachylenia 13°-35°,
– jednospadowe o kącie nachylenia 13°-30,
– płaskie,
– dopuszcza się przekrycia facjat, lukarn, ryzalitów, wykuszy oraz zadaszenia balkonów, tarasów, wejść do budynków, również o innym kącie nachylenia niż określone w tiret pierwszym, drugim, trzecim.

§19. Dla terenu **1KR** ustala się:
1)przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
2)zasady zagospodarowania:
a) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń zapewniających użytkowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
b) możliwość realizacji, w części lub w całości, jako publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszy z funkcją dojazdu, stanowiący inwestycję celu publicznego;
3)parametry drogi:
a) zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) wg opracowań branżowych,
c) zapewniające prawidłowe funkcjonowanie w ramach dostępnych technologii,
a) szerokość terenu wg rysunku planu.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady