

**UCHWAŁA NR XII/109/2015
RADY MIASTA GORZOWA WLKP.**

z dnia 27 maja 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. dla obszaru położonego na południe od Chróścika ograniczonego terenami lasów od strony wschodniej, południowej i zachodniej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594, ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.) w związku z uchwałą Nr LII/601/2013 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. dla obszaru położonego na południe od Chróścika ograniczonego terenami lasów od strony wschodniej, południowej i zachodniej, po stwierdzeniu że przyjęte rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gorzowa Wlkp., uchwalonego uchwałą nr XII/131/2003 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 18 czerwca 2003 r., zmienionego uchwałą nr LXXIV/903/2006 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 30 sierpnia 2006 r., zmienionego uchwałą Nr LXV/1046/2009 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 25 listopada 2009 r., zmienionego uchwałą Nr LXXVI/857/2014 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 12 listopada 2014 r., Rada Miasta Gorzów Wlkp. uchwała, co następuje

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. dla obszaru położonego na południe od Chróścika ograniczonego terenami lasów od strony wschodniej, południowej i zachodniej, zwany w dalszej treści „planem”, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 57 ha.

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

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik Nr 2 do uchwały.

3. 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 3 do uchwały.

4. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak obiektów wymagających ochrony;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ze względu na brak obszarów wymagających scaleń i podziałów;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - ze względu na brak takich terenów i obiektów;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak obszarów przestrzeni publicznych.

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

- 1) granice obszaru opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefy ochronne od OZE;
- 5) lokalizacja pasa zieleni izolacyjnej;
- 6) wielkości wymiarowe;
- 7) symbole przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe elementy rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekczo w planie jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć tekst niniejszej uchwały wraz z rysunkiem 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 wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonego symbolem literowym lub literowo-cyfrowym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden nadziemny element budynku oraz wiaty, za wyjątkiem: gzymsów, okapów, balkonów, wykuszy, tarasów na gruncie, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, elementów odwodnienia oraz nadbudowy i przebudowy fragmentów istniejących budynków, które są zlokalizowane poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 5) reklamie – należy przez to rozumieć wszelkie formy i nośniki informacji nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem systemu informacji miasta lub pojazdem;
- 6) OZE - obiekty budowlane, instalacje i urządzenia służące do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii;
- 7) systemie NCS (Natural Colour System) – należy przez to rozumieć uniwersalny system opisu barwy, polegający na nadaniu jej notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci – Y, czerwieni – R, błękitu – B, zieleni – G i kolorów achromatycznych – N oraz stopnia szernienia i chromatyczności;
- 8) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć intensywność zabudowy określoną w przepisach z zakresu planowania przestrzennego, przy czym przez wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy należy rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub nieruchomości;
- 9) pasie zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas, w którym zlokalizowane są nasadzenia roślinnością wysoką i wielowarstwową, w tym przynajmniej w 50% zielenią zimozieloną, ograniczającą negatywne oddziaływania inwestycji na tereny sąsiednie oraz stanowiące barierę wizualną, przy czym na odcinku graniczącym z terenem lasu (istniejącym na nieruchomości stanowiącej własność Miasta), dopuszcza się zagospodarowanie pasa zielenią niską i sytuowanie obiektów budowlanych w odległości od lasu wynikającej z przepisów odrębnych.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 5. Ustala się następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren gospodarki odpadami z dopuszczeniem OZE oznaczony symbolem O;
- 2) tereny gospodarki odpadami, zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów z dopuszczeniem OZE oznaczone symbolami : 1O/P, 2O/P, 3O/P, 4O/P;
- 3) tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem usług związanych z przebywaniem zwierząt oznaczone symbolami: 1U i 2U;
- 4) teren gospodarki odpadami - grzebowisko dla zwierząt oznaczony symbolem O/ZC;
- 5) teren infrastruktury kanalizacji deszczowej oznaczony symbolem K;

- 6) tereny leśne oznaczone symbolami: 1ZL, 2ZL;
- 7) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami: 1KDL, 2KDL;
- 8) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem KDW.

§ 6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W kształtowaniu zabudowy i urządzeń komunikacji nakazuje się uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych.

2. W zakresie zasad lokalizacji nośników reklamowych i ochrony przestrzeni miejskiej:

- 1) dopuszcza się umieszczanie wolnostojących nośników reklamowych z zastrzeżeniem pkt 2 i 3);
- 2) w zakresie kształtowania kolorystyki budynków ustala się:
 - a) ograniczenie zakresu barw stosowanych na elewacjach budynków do barw o tonacjach N, Y, Y-R, G i G-Y, w oparciu o system NCS, w stopniu szernienia 0-60% i chromatyczności 0-30%, z zakazem stosowania kolorów jaskrawych,
 - b) stosowanie kolorystyki zharmonizowanej i dostosowanej do otaczającej zabudowy i krajobrazu,
 - c) dopuszczenie akcentowania detali i powierzchni nie większych niż 20% powierzchni elewacji poprzez zastosowanie barw o wyższym walorze i nasyceniu, przy czym zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.

3) zakazuje się lokalizacji reklam:

- a) na terenach: 1ZL, 2ZL z wyjątkiem lokalizacji elementów systemu informacji miasta,
- b) na urządzeniach infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się lokalizację: obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni.

4. W przypadku łącznego zagospodarowania sąsiadujących działek budowlanych stanowiących jedną nieruchomość gruntową, dopuszcza się lokalizację zabudowy na wspólnej granicy tych działek.

5. Zakazuje się lokalizacji ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Ustala się realizację inwestycji w sposób możliwie ograniczający negatywne oddziaływanie inwestycji na środowisko.

2. Ustala się rekultywację składowiska odpadów sukcesywnie wraz z eksploatacją składowiska zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi.

3. W granicach planu nie występują tereny chronione pod względem akustycznym.

4. Ze względu na duże spadki terenu, lokalnie osiągające wartość powyżej 12%, w granicach planu występują tereny o trudnych warunkach ekofizjograficznych do zabudowy.

§ 8. 1. Minimalne powierzchnie działek budowlanych określone są w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

2. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż określone w ustaleniach szczegółowych przeznaczonych pod lokalizację dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, przy jednoczesnym uwzględnieniu zasad zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych oraz w przypadku wydzielenia działki na polepszenie warunków działki sąsiedniej.

3. Ustala się minimalną powierzchnię działki wydzielanej pod stację transformatorową lub przepompownię ścieków – 30 m².

§ 9. W zakresie komunikacji:

1. Nakazuje się zapewnienie w granicach terenu i własnej działki budowlanej lub nieruchomości odpowiedniej ilości miejsc postojowych.

2. Ustala się wskaźniki do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe, o których mowa w ust. 1:

- 1) dla zabudowy produkcyjnej - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni produkcyjnej;
- 2) dla zabudowy usługowej - minimum 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla biur i administracji - minimum 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
- 4) dla hurtowni, składów - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni sprzedaży lub składowej;
- 5) dla grzebowiska dla zwierząt - minimum 2 miejsca postojowe.

3. Ustala się obowiązek lokalizacji i zapewnienia miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla każdego obszaru objętego inwestycją ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do obsługi logistycznej w granicach terenu i własnej nieruchomości.

§ 10. W zakresie zasad budowy, przebudowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Ustala się lokalizację projektowanych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających tereny komunikacji z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w ust. 1 terenach pod warunkiem zachowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla tych terenów.

3. Dopuszcza się likwidację sieci infrastruktury technicznej.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) ustala się korytarze techniczne dla sieci wodociągowej o przekrojach równych i powyżej 300 mm o szerokości po 3 m od skraju sieci;
- 3) w korytarzach technicznych wymienionych w pkt 2) dopuszcza się zieleni niską, parkingi, drogi, dojazdy, place manewrowe;
- 4) w korytarzach technicznych wymienionych w pkt 2) ustala się obowiązek zapewnienia swobodnego dostępu do wodociągu;
- 5) do czasu realizacji miejskiej sieci wodociągowej dopuszcza się ujęcia własne.

5. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się odprowadzanie do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) ustala się korytarze techniczne dla sieci kanalizacji sanitarnej o przekrojach równych i powyżej 700 mm o szerokości po 4 m od skraju sieci;
- 3) ustala się odprowadzanie ścieków technologicznych i przemysłowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w korytarzach technicznych wymienionych w pkt 2) dopuszcza się zieleni niską, parkingi, drogi, dojazdy, place manewrowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) w korytarzach technicznych wymienionych w pkt 2) ustala się obowiązek zapewnienia swobodnego dostępu do sieci;
- 6) do czasu realizacji budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe.

6. W zakresie odprowadzania wód opadowych:

- 1) ustala się budowę zbiornika retencyjnego oraz innych obiektów związanych z odprowadzaniem wód opadowych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem K;
- 2) ustala się odprowadzanie wód deszczowych bezpośrednio do sieci kanalizacji deszczowej lub po retencjonowaniu do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych z terenów dróg oraz innych terenów narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się korytarze techniczne dla sieci kanalizacji deszczowej o przekrojach równych i powyżej 700 mm o szerokości po 7 m od skraju sieci;
- 5) w korytarzach technicznych wymienionych w pkt 4) dopuszcza się zieleni niską, parkingi, drogi, dojazdy, place manewrowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) w korytarzach technicznych wymienionych w pkt 4) ustala się obowiązek zapewnienia swobodnego dostępu do sieci;
- 7) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na terenie działki budowlanej.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od istniejącego gazociągu DN 150 o szerokości 50 m, po 25 m od osi gazociągu;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie z sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;
- 3) dopuszcza się budowę nowych sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz ciągi komunikacyjne pod warunkiem zachowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie energii cieplnej powstałej w produkcyjnych procesach technologicznych oraz ze źródeł energii odnawialnej.

9. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się korytarze techniczne dla napowietrznych linii elektroenergetycznych:
 - a) WN 110kV - o szerokości 15 m,
 - b) SN 15kV - o szerokości 4 m;
- 2) w korytarzach technicznych wymienionych w pkt 1) zakazuje się:
 - a) lokalizowania budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) tworzenia hałd, nasypów,
 - c) wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej;
- 3) dopuszcza się przebudowę i zmianę przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia pod warunkiem zachowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 4) dopuszcza się zmianę przebiegu oraz przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia pod warunkiem zachowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 5) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
- 6) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z nowoprojektowanych oraz istniejących poza granicami planu stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z OZE wytwarzaną na potrzeby własne inwestycji w sposób określony w przepisach odrębnych.

10. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych pod warunkiem zachowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych.

11. Gospodarkę odpadami, w tym odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi i prawem miejscowym normującym utrzymanie czystości i porządku na terenie gminy.

§ 11. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów za wyjątkiem określonym w §19 ust.3.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 12. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem O:

1. Ustala się przeznaczenie terenów na cele gospodarki odpadami z dopuszczeniem OZE.

2. W zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy - 0,0;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy - 0,5;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 5% powierzchni działki;
- 4) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z oznaczeniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 5);
- 5) dopuszcza się lokalizowanie OZE w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu na cele gospodarki odpadami z tym, że:
 - a) dopuszcza się instalacje fotowoltaiczne o mocy do i powyżej 100 kW z zastrzeżeniem lit. c),
 - b) dopuszcza się OZE inne niż wymienione w lit. a) o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. c), d), e) i f),
 - c) oddziaływanie OZE związane z ograniczeniami w zabudowie musi się zawierać w strefach ochronnych od OZE oraz w granicach terenu,
 - d) elektrownie wiatrowe należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 100 m od kompleksów leśnych,
 - e) dopuszcza się wyłącznie budowę elektrowni wiatrowych służących do produkcji energii na potrzeby własne,
 - f) dopuszcza się budowę jednej elektrowni wiatrowej na jednej działce budowlanej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy - do 20 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację technologicznych obiektów inżynierskich wyższych niż określono w pkt 1), dla których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technologicznych;
- 3) dopuszcza się dla głównych brył budynków dachy dwuspadowe lub wielopołaciowe o kącie nachylenia połaci 15° - 45° lub dachy płaskie, pokryte odpowiednio dachówką, materiałem dachówkopodobnym, blachą lub papą;
- 4) dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych wyłącznie o wysokości całkowitej do 30 m;
- 5) ustala się kolorystykę budynków zgodnie z §6 ust 2.

4. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) stacji gazowej redukcyjno-pomiarowej wysokiego ciśnienia;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) dojeżdż, dojazdów, ciągów komunikacyjnych, zatok postojowych i parkingów;
- 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) zieleni urządzonej.

5. W zakresie podziału działek: ustala się z zastrzeżeniem § 8 pkt 2) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 5000 m².

6. W zakresie komunikacji:

1) ustala się dojazd do terenu O - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDL;

2) ustala się dojazd do terenów 1ZL i 2ZL poprzez teren O.

§ 13. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1O/P, 2O/P, 3O/P, 4O/P:

1. Ustala się przeznaczenie terenów na cele gospodarki odpadami, zabudowy produkcyjnej z wyłączeniem produkcji energii elektrycznej z elektrowni wiatrowej, usługowej, składów i magazynów, z dopuszczeniem OZE.

2. W zakresie zagospodarowania terenu:

1) ustala się minimalną intensywność zabudowy - 0,1;

2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy - 1;

3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 30% powierzchni działki;

4) ustala się konieczność wyznaczenia miejsc na czasowe gromadzenie odpadów;

5) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z oznaczeniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;

6) ustala się wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 9;

7) dla terenów 1O/P i 2O/P ustala się zagospodarowanie części terenu pasem zieleni izolacyjnej o szerokości 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;

8) dopuszcza się lokalizowanie OZE z tym, że:

a) dopuszcza się instalacje fotowoltaiczne o mocy do i powyżej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. c),

b) dopuszcza się OZE inne niż wymienione w lit. a) o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit c), d), e) i f),

c) oddziaływanie OZE związane z ograniczeniami w zabudowie musi się zawierać w strefach ochronnych od OZE oraz w granicach terenu,

d) elektrownie wiatrowe należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 100 m od kompleksów leśnych i 100 m od północnej granicy planu,

e) dopuszcza się wyłącznie budowę elektrowni wiatrowych służących do produkcji energii na potrzeby własne,

f) dopuszcza się budowę jednej elektrowni wiatrowej na jednej działce budowlanej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy:

1) ustala się wysokość zabudowy - do 15 m;

2) dopuszcza się lokalizację technologicznych obiektów inżynierskich wyższych niż określono w pkt. 1), dla których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technologicznych;

3) dopuszcza się dla głównych brył budynków dachy dwuspadowe lub wielopłociowe o kącie nachylenia połaci 15° - 45° lub dachy płaskie, pokryte odpowiednio dachówką, materiałem dachówkopodobnym, blachą lub papą;

4) dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych wyłącznie o wysokości do 30 m;

5) ustala się kolorystykę budynków zgodnie z §6 ust 2.

4. Dopuszcza się lokalizację:

1) ośrodka innowacyjno-badawczego o charakterze naukowym, laboratoria, warsztaty;

2) obiektów małej architektury;

- 3) dojść, dojazdów, ciągów komunikacyjnych, zatok postojowych i parkingów;
- 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zieleni urządzonej.

5. W zakresie podziału działek: ustala się z zastrzeżeniem § 8 pkt 2) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 5000 m².

6. W zakresie komunikacji:

- 1) ustala się dojazd do terenu 1O/P - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL;
- 2) ustala się dojazd do terenu 2O/P - z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL i 2KDL;
- 3) ustala się dojazd do terenów 3O/P i 4O/P - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDL;
- 4) ustala się dojazd do terenu 2ZL poprzez teren 1O/P;
- 5) dla terenu 2O/P do czasu realizacji drogi 2KDL dopuszcza się obsługę komunikacyjną z nieoznaczonych na rysunku planu ciągów komunikacyjnych i dróg technicznych.

§ 14. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U:

1. Ustala się przeznaczenie terenów na cele zabudowy usługowej z wyłączeniem usług związanych z przebywaniem zwierząt.

2. W zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy - 0,1;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy - 0,6;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 30% powierzchni działki;
- 4) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z oznaczeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu;
- 5) ustala się konieczność wyznaczenia miejsc na czasowe gromadzenie odpadów;
- 6) ustala się wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 9;
- 7) dopuszcza się lokalizację OZE w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu na cele zabudowy usługowej z tym, że:
 - a) dopuszcza się instalacje fotowoltaiczne o mocy do i powyżej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. c),
 - b) dopuszcza się OZE inne niż wymienione w lit. a) o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. c), d), e) i f),
 - c) oddziaływanie OZE związane z ograniczeniami w zabudowie musi się zawierać w strefach ochronnych od OZE oraz w granicach terenu,
 - d) elektrownie wiatrowe należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 100 m od kompleksów leśnych,
 - e) dopuszcza się wyłącznie budowę elektrowni wiatrowych służących do produkcji energii na potrzeby własne,
 - f) dopuszcza się budowę jednej elektrowni wiatrowej na jednej działce budowlanej;
- 8) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych związanych z przebywaniem zwierząt.

3. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy - do 15 m;
- 2) dopuszcza się dla głównych brył budynków dachy dwuspadowe lub wielopołaciowe o kącie nachylenia połaci 35° - 45° lub dachy płaskie, pokryte odpowiednio dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, brązowym, grafitowym lub szarym;
- 3) ustala się kolorystykę budynków zgodnie z § 6 ust.2.

4. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) ośrodka innowacyjno-badawczego o charakterze naukowym, laboratoria, warsztaty, drobną wytwórczość;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) dojazdów, ciągów komunikacyjnych, zatok postojowych i parkingów;
- 4) niewyznaczonych na rysunku planu dojeżdż oraz dojazdów do budynków;
- 5) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) zieleni urządzonej.

5. W zakresie podziału działek ustala się z zastrzeżeniem § 8 pkt 2) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 2000 m².

6. W zakresie komunikacji ustala się dojazd do terenów: 1U i 2U - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDL oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.

§ 15. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem O/ZC:

1. Ustala się przeznaczenie terenów na cele gospodarki odpadami - grzebowisko dla zwierząt.

2. W zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy - 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy - 0,1;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 70% powierzchni działki;
- 4) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z oznaczeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu;
- 5) ustala się konieczność wyznaczenia miejsc na czasowe gromadzenie odpadów;
- 6) ustala się wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 9.

3. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy - do 8 m;
- 2) dopuszcza się dla głównych brył budynków dachy dwuspadowe lub wielopołaciowe o kącie nachylenia połaci 30° - 45° pokryte odpowiednio dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
- 3) ustala się kolorystykę budynków zgodnie z § 6 ust. 2.

4. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) krematorium dla zwierząt;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) dojeżdż, dojazdów, ciągów komunikacyjnych, zatok postojowych i parkingów;
- 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zieleni urządzonej.

5. W zakresie podziału działek:

- 1) ustala się z zastrzeżeniem § 8 pkt 2) minimalną powierzchnię działki - 500 m²;
- 2) ustala się zapewnienie dostępu do wydzielanych działek z dróg stanowiących dojazd według ust. 6;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż określone w pkt 1) przeznaczonych na lokalizację dróg oraz prowadzenie infrastruktury technicznej.

6. W zakresie komunikacji ustala się dojazd do terenu O/ZC - z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDL i 2KDL.

§ 16. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem K:

1. Ustala się przeznaczenie terenu na cele infrastruktury kanalizacji deszczowej.
2. Ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami technologicznymi oraz z zachowaniem przepisów o ochronie środowiska.
3. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z siecią kanalizacji deszczowej.
4. Dopuszcza się zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną.
5. Dopuszcza się lokalizowanie dojazdów, zatok postojowych i parkingów służących realizacji funkcji podstawowej.
6. Ustala się dojazd do terenu K - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDL oraz z drogi wewnętrznej KDW, przy czym do czasu realizacji ww. dróg dopuszcza się obsługę komunikacyjną z nieoznaczonych na rysunku planu ciągów komunikacyjnych i dróg technicznych.

§ 17. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL:

1. Ustala się przeznaczenie terenów na cele leśne.
2. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury służących rekreacji, a także ścieżek rowerowych i ciągów pieszych (szlaków turystycznych).
3. Dopuszcza się prowadzenie, wzdłuż sieci infrastruktury technicznej, korytarzy technicznych o szerokości do 2 m.
4. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej wzdłuż dróg leśnych.

§ 18. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDL:

1. Ustala się przeznaczenie terenu na cele drogi publicznej gminnej klasy lokalnej.
2. Ustala się szerokość pasa drogowego – 12 m.
3. Poza elementami dopuszczonymi w przepisach odrębnych na terenie 1KDL dopuszcza się lokalizację:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) zieleni urządzonej.

§ 19. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2KDL:

1. Ustala się przeznaczenie terenu na cele drogi publicznej gminnej klasy lokalnej.
2. Ustala się szerokość pasa drogowego zmienną – od 20 m do 25 m, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Do czasu realizacji drogi dopuszcza się budowę technicznych ciągów komunikacyjnych.
4. Poza elementami dopuszczonymi w przepisach odrębnych na terenie 2KDL dopuszcza się lokalizację:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) zieleni urządzonej.

§ 20. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KDW:

1. Ustala się przeznaczenie terenu na cele drogi wewnętrznej.
2. Ustala się szerokość pasa drogowego – w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) zieleni urządzonej.

Rozdział 4.

Postanowienia końcowe

§ 21. 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%.

§ 22. W obszarze objętym planem tracą moc:

- 1) Uchwała Nr XXXIV/379/2012 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 29 sierpnia 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy strefą przemysłową a zachodnią granicą miasta w Gorzowie Wlkp. opublikowana w Dz. U. Woj. Lubuskiego poz. 1844 z 18.10.2012 r.
- 2) Uchwała Nr LXXI/407/98 Rady Miejskiej w Gorzowie Wlkp. z dnia 25 lutego 1998r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obszarze miasta Gorzowa Wlkp. opublikowana w Dz. U. Woj. Lubuskiego nr 7 poz. 87 z 30.04.1998 r.

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

§ 24. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
Miasta

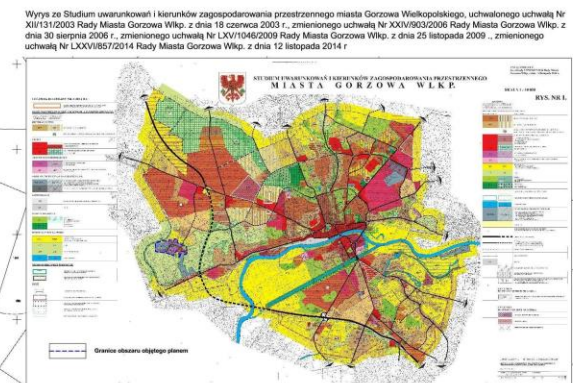
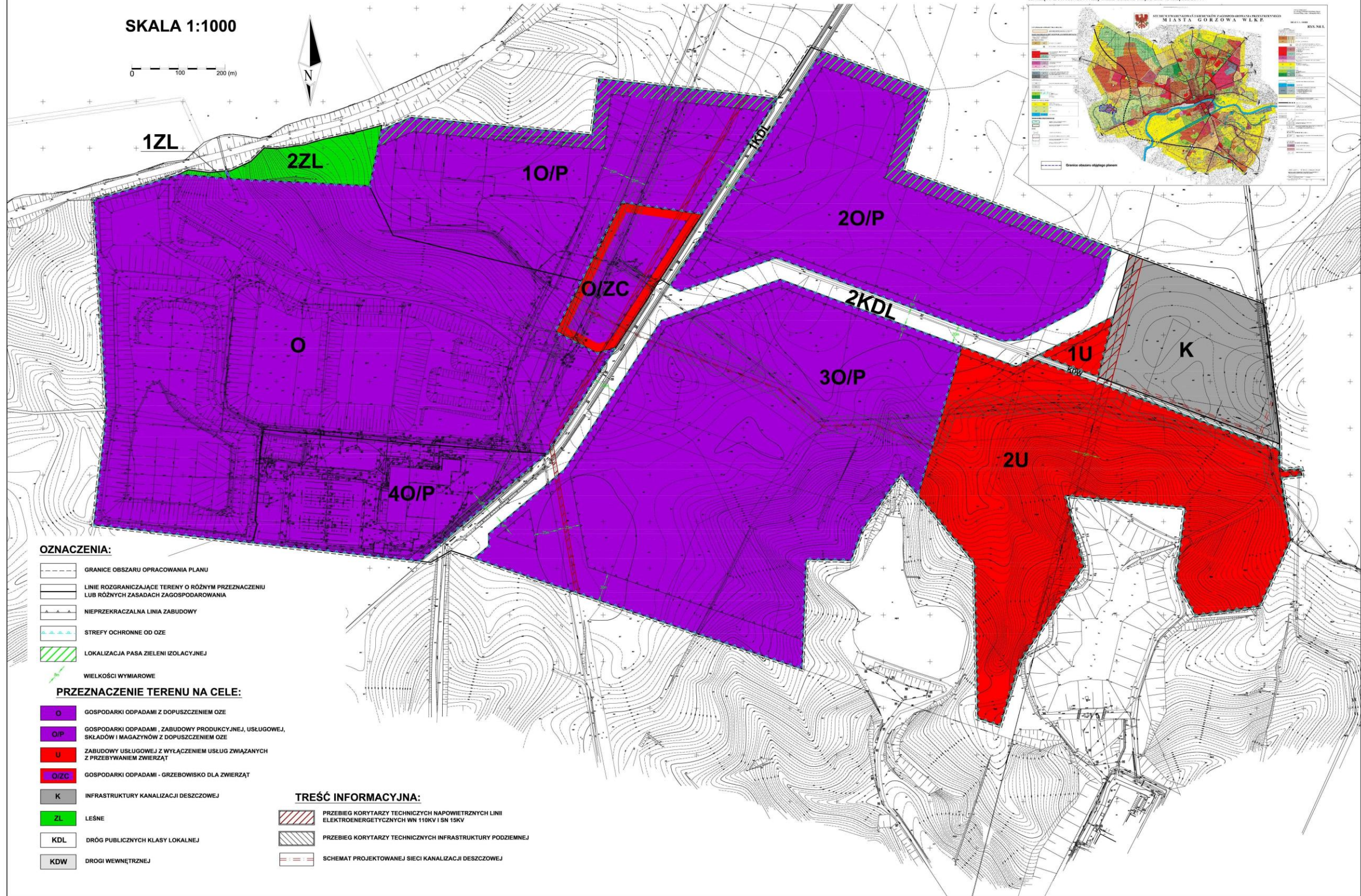
Robert Surowiec

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GORZOWA WLKP. OBSZARU POŁOŻONEGO NA POŁUDNIU OD CHRÓŚCIKA OGRANICZONEGO TERENAMI LASÓW OD STRONY WSCHODNIEJ POŁUDNIOWEJ I ZACHODNIEJ

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XII/109/2015 RADY MIASTA GORZOWA WLKP. Z DNIA 27 MAJA 2015 r.

SKALA 1:1000

0 100 200 (m)



OZNACZENIA:

- GRANICE OBSZARU OPRACOWANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- STREFY OCHRONNE OD OZE
- LOKALIZACJA PASA ZIELENI IZOLACYJNEJ
- WIELKOŚCI WYMIAROWE

PRZEZNACZENIE TERENU NA CELE:

- O GOSPODARKI ODPADAMI Z DOPUSZCZENIEM OZE
- O/P GOSPODARKI ODPADAMI, ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, USŁUGOWEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW Z DOPUSZCZENIEM OZE
- U ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z WYŁĄCZENIEM USŁUG ZWIĄZANYCH Z PRZEBYWANIEM ZWIERZĄT
- O/ZC GOSPODARKI ODPADAMI - GRZEBOWISKO DLA ZWIERZĄT
- K INFRASTRUKTURY KANALIZACJI DESZCZOWEJ
- ZL LEŚNE
- KDL DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- KDW DROGI WEWNĘTRZNEJ

TREŚĆ INFORMACYJNA:

- PRZEBIEG KORYTARZY TECHNICZNYCH NĄPWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH WN 110KV I SN 15KV
- PRZEBIEG KORYTARZY TECHNICZNYCH INFRASTRUKTURY PODZIEMNEJ
- SCHEMAT PROJEKTOWANEJ SIECI KANALIZACJI DESZCZOWEJ

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XII/109/2015

Rady Miasta Gorzowa Wlkp.

z dnia 27 maja 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. dla obszaru położonego na południe od Chróścika ograniczonego terenami lasów od strony wschodniej, południowej i zachodniej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) Rada Miasta Gorzowa Wlkp. rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:

1. Do projektu planu wniesiono uwagi w trybie art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Gorzowa Wlkp.

2. Lista nieuwzględnionych uwag:

a) 80 osób fizycznych wniosło indywidualnie uwagę o powtarzającej się treści:

- Uwaga dotyczyła sprzeciwu ustaleniom zmiany planu ze względu na fakt, że istniejące obiekty przemysłowe w otoczeniu osiedla Chróścik już obecnie mają negatywny wpływ na komfort życia mieszkańców, a nowe inwestycje, których lokalizacja jest dopuszczona w projekcie planu, jeszcze bardziej go pogorszą. Uwaga dotyczyła całego obszaru planu,

- Rozstrzygnięcie: Rada Miasta Gorzowa Wlkp. postanowiła nie uwzględniać uwagi,

- Uzasadnienie: W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. funkcja preferowana dla obszaru oznaczonego w projekcie miejscowego planu jako tereny O/P – przeznaczonego na cele gospodarki odpadami, zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów z dopuszczeniem OZE, została określona jako tereny przemysłowo produkcyjne oraz tereny infrastruktury technicznej, utylizacji odpadów i gospodarki odpadami. Mając na względzie kierunki rozwoju dla wskazanych terenów wynikające ze Studium, a także fakt, że właściciel terenu – Gorzowski Ośrodek Technologiczny chce wykorzystać te tereny pod innowacyjne technologie, nie należy ograniczać mu prawa wykonywania własności. W celu zmniejszenia potencjalnego negatywnego oddziaływania funkcji produkcyjnej, od strony osiedla Chróścik wprowadzono w planie pas zieleni izolacyjnej.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XII/109/2015
Rady Miasta Gorzowa Wlkp.
z dnia 27 maja 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. dla obszaru położonego na południe od Chróścika ograniczonego terenami lasów od strony wschodniej, południowej i zachodniej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) Rada Miasta Gorzowa Wlkp. rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zgodnie z art. 7, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591) zadania własne gminy:

- 1) Przewiduje się budowę drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem - 2KDL - szacunkowy koszt 9mln zł,
 - 2) Przewiduje się budowę systemu odprowadzania wód opadowych z rejonu zachodniej części Gorzowa Wlkp. – Zlewnia A pokrywającego się w części z obszarem objętym planem (sumaryczny koszt budowy-53 706 749,89zł. W/w budowa jest związana z odrębnymi opracowaniami, a jej realizacja i finansowanie będzie następowało niezależnie od przedmiotowego planu miejscowego.
2. Koszty przewidziane na realizację inwestycji mogą ulegać zmianie w zależności od aktualnych stawek rynkowych i zastosowanej technologii.
3. Nabycie gruntów pod drogami może zostać zrealizowane drogą zamiany na inny grunt o zrównoważonej wartości.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w §1.

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m. in. ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą Prawo ochrony środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.
3. Realizacja i finansowanie w zakresie infrastruktury technicznej zadań nie wyszczególnionych w §1 będzie przedmiotem zainteresowanych stron.

Uzasadnienie

Wykonując zapisy uchwały Rady Miasta Gorzowa Wlkp. Nr LII/601/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. dla obszaru położonego na południe od Chróścika ograniczonego terenami lasów od strony wschodniej, południowej i zachodniej, działając w oparciu o art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, stanowiący, że do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nakładającym na Prezydenta Miasta obowiązek przedstawienia Radzie Miasta projektu planu miejscowego, kieruje się sporządzony projekt do uchwalenia.

W trybie sporządzania planu stwierdzono, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp.

Projekt planu zakłada przeznaczenie terenów na funkcje: tereny gospodarki odpadami z dopuszczeniem OZE; tereny gospodarki odpadami, zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów z dopuszczeniem OZE; tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem usług związanych z przebywaniem zwierząt; tereny gospodarki odpadami – grzebowisko dla zwierząt; tereny infrastruktury kanalizacji deszczowej; tereny leśne oraz tereny dróg.

Głównym celem planu jest umożliwienie realizacji inwestycji (w tym wdrażanie nowych technologii) w ramach Gorzowskiego Ośrodka Technologicznego Parku Naukowo-Przemysłowego.

W projekcie planu wskazano zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, określono zasady obsługi infrastrukturą drogową oraz zasady obsługi infrastrukturą techniczną. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasady ich finansowania przedstawiono w załączniku nr 3 do niniejszej Uchwały.

Procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne dotyczące uchwalenia planu.

Projekt planu, zgodnie z ustawowym trybem, został wyłożony do publicznego wglądu od 19 stycznia do 9 lutego 2015 r. (dyskusja publiczna odbyła się 5 lutego 2015 r.). Wyznaczono termin składania uwag do 23 lutego 2015 r. W tym czasie zostało złożonych 5 uwag na piśmie. Po rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta, uwagi zostały częściowo uwzględnione. Lista nieuwzględnionych uwag została przedstawiona w załączniku nr 2 do niniejszej Uchwały.

W wyniku zmian wprowadzonych do projektu planu polegających głównie na zakazie lokalizacji usług związanych z przebywaniem zwierząt, ograniczeń lokalizacji elektrowni wiatrowych i ustaleniu pasa zieleni izolacyjnej w północnej części terenów przeznaczonych na cele gospodarki odpadami, zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów z dopuszczeniem OZE, w związku z uwzględnieniem części uwag, projekt miejscowego planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 do 23 kwietnia 2015 r. (dyskusja publiczna odbyła się 14 kwietnia 2015 r.). W ustalonym terminie składania uwag, tj. do 7 maja 2015 r. nie wpłynęły żadne uwagi.

Wobec powyższego przedstawia się projekt planu do uchwalenia Radzie Miasta Gorzowa Wlkp.