

**UCHWAŁA NR LXXIV/799/2014
RADY MIASTA GORZOWA WLKP.**

z dnia 29 września 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp.
obszaru położonego pomiędzy Al. 11 Listopada a rzeką Wartą**

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 2012 r. poz. 647, ze zm.) oraz art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130 poz. 871) w związku z uchwałą Nr LXX/1118/2010 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 31 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. obszaru położonego pomiędzy Al. 11 Listopada, a rzeką Wartą, po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami 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., Rada Miasta Gorzów Wlkp. uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. obszaru położonego pomiędzy Al. 11 Listopada a rzeką Wartą, zwany dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 8,9 ha.
3. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

6. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ze względu na brak obszarów wymagających scaleń i podziałów;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak przestrzeni publicznych.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona na rysunku planu linia, której nie może przekroczyć żaden nadziemny element budynku za wyjątkiem: gzymsów, okapów, balkonów, wykuszy, tarasów na gruncie, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, elementów odwodnienia;
- 2) powierzchnia zabudowy – powierzchnia wszystkich budynków i innych obiektów kubaturowych istniejących i projektowanych zlokalizowanych na działce, wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznej krawędzi budynków i innych obiektów kubaturowych na powierzchnię działki. Do powierzchni zabudowy zalicza się również prześwity, przejścia oraz rampy. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, ani powierzchni elementów drugorzędnych, np. daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 3) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy – nieprzekraczalny parametr wykorzystania działki budowlanej, zabudowanej lub terenu, który może być wykorzystany pod zabudowę, liczony wg wzoru: $D =$

$P/T \times 100$ (%), gdzie: D - wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy, P – łączna powierzchnia zabudowy liczona według zasad określonych w pkt 2, T – powierzchnia całkowita działki budowlanej, zabudowanej lub terenu;

- 4) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
- 5) zabudowa usługowa – zabudowa służąca funkcji usługowej, takiej jak: gastronomia, rozrywka, kultura, turystyka, rekreacja, handel detaliczny, biura, administracja, usługi finansowe, edukacja, usługi zdrowia, drobne usługi nie związane z wytwarzaniem dóbr materialnych na skalę przemysłową.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią $p=1\%$ prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na sto lat;
- 5) symbole przeznaczenia terenów;
- 6) wielkości wymiarowe.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) 1U, 2U – tereny zabudowy usługowej;
- 2) U/MW – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) US/MN – teren sportu i rekreacji z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 5) WS – teren wód powierzchniowych - basen portowy;
- 6) 1KDW, 2KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 7) KP – teren parkingów, garaży;
- 8) 1ZZ/US, 2ZZ/US, 3ZZ/US – tereny zlokalizowane na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią z dopuszczeniem sportu i rekreacji;
- 9) 1ZZ, 2ZZ - tereny zlokalizowane na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zieleń nadbrzeżna;
- 10) ZZ/ZP - teren zlokalizowany na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią z dopuszczeniem zieleni urządzonej;
- 11) ZZ/KDW - teren zlokalizowany na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią z dopuszczeniem drogi wewnętrznej.

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) uwzględnianie potrzeb osób niepełnosprawnych w kształtowaniu zabudowy i urządzeń komunikacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych i systemu informacji miejskiej, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Ograniczenia wysokości, o których mowa w ustaleniach szczegółowych, nie dotyczą budowli i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich terenów wolnych od utwardzenia;

- 2) gromadzenie i usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz w gminnych przepisach porządkowych;
- 3) dopuszczenie włączenia systemów grzewczych budynków do scentralizowanych systemów ciepłowniczych, w celu zmniejszenia poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego;
- 4) zakaz funkcji zbierania odpadów, które wymagają zezwolenia na prowadzenie działalności oraz funkcji odzyskiwania i unieszkodliwiania odpadów.

2. Rodzaje terenów objętych ochroną przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska:

- 1) tereny oznaczone symbolami: U/MW, US/MN należą pod względem akustycznym do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) tereny oznaczone symbolami: 1ZZ/US, 2ZZ/US, 3ZZ/US należą pod względem akustycznym do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 7. W przypadku odkryć archeologicznych na obszarze objętym planem mają zastosowanie przepisy o ochronie zabytków.

§ 8. 1. Obszar objęty planem obejmuje tereny zlokalizowane na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenów zagrożonych powodzią ustala się:

- 1) stosowanie rozwiązań konstrukcyjno-technicznych obiektów budowlanych uwzględniających zagrożenie przeciwpowodziowe;
- 2) dopuszczenie odwodnienia terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania poprzez indywidualne osadniki, odstożniki i łapacze benzyn i olejów – do rzeki Warty lub basenu portowego.

3. Rzędna zwierciadła wody o $p = 1\%$ - o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na sto lat, przyjęta do wyznaczenia granic szczególnego zagrożenia powodzią wynosi 21,50 m n.p.m.

4. Na terenach zlokalizowanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zabrania się wykonywania robót lub czynności utrudniających ochronę przed powodzią, zwiększających zagrożenia powodziowe lub zanieczyszczających wody zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawa Wodnego.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1. Lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach innych, niż wymienione w ust. 1, o ile nie zostaną zakłócone zasady zagospodarowania tych terenów.

3. Dopuszczenie likwidacji, budowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej zlokalizowanej w Al. 11 Listopada.

5. Odprowadzanie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w Al. 11 Listopada.

6. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- 1) po podczyszczeniu do rzeki Warty lub basenu portowego z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych z dachów i powierzchni utwardzonych niezagrożonych zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi i chemicznymi na własnym terenie.

7. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej zlokalizowanej w Al. 11 Listopada.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

- 1) dopuszczenie zaopatrzenia w energię cieplną z miejskiej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej w Al. 11 Listopada;
- 2) dopuszczenie lokalizowania kolektorów/paneli słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych urządzeń grzewczych o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 92%.

9. Zaopatrzenie w energię elektryczną ze zlokalizowanych poza obszarem objętym planem stacji transformatorowych 15/0,4kV oraz ze stacji transformatorowych nowoprojektowanych z zastrzeżeniem ust. 10.

10. Dopuszczenie dodatkowego zaopatrzenia w energię elektryczną z paneli fotowoltaicznych lokalizowanych jako uzupełnienie zabudowy.

11. W zakresie usług telekomunikacyjnych dopuszczenie dostępu z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej.

§ 10. 1. W zakresie sytuowania miejsc postojowych, ustala się miejsca postojowe w ilości zgodnej z poniższymi wskaźnikami:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsca postojowe na jeden dom mieszkalny;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie;
- 3) dla obiektów usługowych - minimum 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
- 4) dla biur i administracji - minimum 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
- 5) dla obiektów usługowych typu hotele, pensjonaty - minimum 2 na każde rozpoczęte 10 miejsc noclegowych.

2. Ustala się lokalizację miejsc postojowych w granicach terenu i własnej działki budowlanej o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

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

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się przeznaczenie - teren zabudowy usługowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) lokalizację jednego lokalu mieszkalnego właścicielskiego na działce budowlanej;
- 2) obiekty małej architektury;
- 3) zieleń urządzoną;
- 4) urządzenia komunikacji w postaci: dojeżdż, dojazdów, zatok postojowych i parkingów;
- 5) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość zabudowy - do 13 m;
- 2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20° - 40° pokryte dachówką lub blachodachówką, w kolorze ceglonym, brązowym lub grafitowym z zastrzeżeniem pkt. 3);
- 3) dla budynków pokrytych zadaszeniem w kolorze żółtym przed wejściem w życie planu, a także dla rozbudów, przebudów i nadbudów tych budynków, dopuszcza się zadaszenie w kolorze żółtym;
- 4) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych elewacji typu: siding, blachy faliste i trapezowe.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 60%;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 25%;
- 3) lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

5. W zakresie komunikacji ustala się dojazd z terenów: 1KDW i 2KDW.

6. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej - 2000 m².

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizowania:

- 1) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) domów opieki społecznej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) obiekty małej architektury;
- 2) zieleń urządzoną;
- 3) urządzenia komunikacji w postaci: dojeżdż, dojazdów, zatok postojowych i parkingów;
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość zabudowy - do 12 m;
- 2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20° - 40° pokryte dachówką lub blachodachówką, w kolorze ceglonym, brązowym lub grafitowym;
- 3) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych elewacji typu: siding, blachy faliste i trapezowe.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 60%;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 20%;
- 3) lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) w pasie 10 m przyległym do terenu kolejowego, nasadzenia zielenią izolacyjną;
- 5) dojazd do terenu ZP zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 4.

6. W zakresie komunikacji ustala się dojazd z terenu 1KDW.

7. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej - 800 m².

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MW ustala się przeznaczenie – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) obiekty małej architektury;
- 2) zieleń urządzoną;
- 3) urządzenia komunikacji w postaci: dojeżdż, dojazdów, zatok postojowych i parkingów;
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) szerokość elewacji frontowej - do 20m;
- 2) wysokość zabudowy - do 12 m;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20° - 40° pokryte dachówką w kolorze ceglonym, brązowym lub grafitowym;
- 4) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych elewacji typu: siding, blachy faliste i trapezowe.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 50%;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 30%;
- 3) dopuszcza się przeznaczenie do 50% powierzchni użytkowej budynków na cele mieszkalne;
- 4) lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) dojazd do terenu ZP zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 4.

5. W zakresie komunikacji ustala się dojazd z terenu 1KDW.

6. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej i zabudowanej – 800 m².

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US/MN ustala się przeznaczenie - teren sportu i rekreacji z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) obiekty małej architektury;
- 2) zieleń urządzoną;
- 3) lokalizację usług gastronomii;
- 4) urządzenia komunikacji w postaci: dojść, dojazdów, zatok postojowych i parkingów;
- 5) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość zabudowy - do 10 m;
- 2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30° - 45° pokryte dachówką w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym;
- 3) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych elewacji typu: siding, blachy faliste i trapezowe.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 45%;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 40%;
- 3) lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

5. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) dojazd z terenów 1KDW, 2KDW, ZZ/KDW;
- 2) dopuszczenie wliczania miejsc parkingowych zlokalizowanych na terenie KP do bilansu miejsc postojowych dla tego terenu.

6. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej –1500 m² dla zabudowy usługowej; 200 m² dla sportu i rekreacji oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP ustala się przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) terenowe urządzenia sportowe;
- 2) obiekty małej architektury;
- 3) ciągi spacerowe;
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 80%;
- 2) komponowaną zieleń wysoką i średniowysoką;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 4) zakaz lokalizacji tablic reklamowych;
- 5) zakaz lokalizacji ogrodzeń.

4. W zakresie komunikacji ustala się dojazd z terenu 1KDW poprzez tereny 2U lub U/MW.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WS ustala się przeznaczenie – teren wód powierzchniowych – basen portowy.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń hydrotechnicznych;

2) urządzeń do obsługi jednostek pływających;

3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. W zakresie komunikacji ustala się dojazd z terenu ZZ/KDW.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW ustala się przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych.

2. Ustala się szerokość pasa drogowego od 8 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszcza się lokalizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) zieleni urządzonej.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KP ustala się przeznaczenie - teren parkingów, garaży.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) obiekty małej architektury;

2) zieleni urządzonej;

3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) wysokość zabudowy - do 7 m;

2) lokalizowanie garaży jako wolnostojące lub zespoły garaży;

3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30° - 45° pokryte dachówką lub blachodachówką w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym;

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

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 60%;

2) powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 10%.

5. W zakresie komunikacji ustala się dojazd z terenu 2KDW.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZZ/US ustala się przeznaczenie - tereny zlokalizowane na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią z dopuszczeniem sportu i rekreacji.

2. Na terenie, o którym mowa w ust 1. zakazuje się wykonywania robót lub czynności utrudniających ochronę przed powodzią, zwiększających zagrożenie powodziowe lub zanieczyszczające wody zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo Wodne.

3. Na terenie, o którym mowa w ust 1. dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) obiekty małej architektury;

2) zieleni urządzonej niską;

3) urządzenia komunikacji w postaci: dojść, dojazdów, zatok postojowych i parkingów;

4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

5. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) wysokość zabudowy - do 10 m;

2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30° - 45° pokryte dachówką w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym;

3) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych elewacji typu: siding, blachy faliste i trapezowe.

6. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 30%;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 55%;
- 3) lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

7. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej - 500 m².

8. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) dojazd z terenów: 2KDW i ZZ/KDW;
- 2) dopuszczenie wliczenia miejsc parkingowych zlokalizowanych na terenie KP do bilansu miejsc postojowych dla tego terenu.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2ZZ/US, 3ZZ/US ustala się przeznaczenie - tereny zlokalizowane na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią z dopuszczeniem sportu i rekreacji.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zakazuje się wykonywania robót lub czynności utrudniających ochronę przed powodzią, zwiększających zagrożenie powodziowe lub zanieczyszczające wody zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo Wodne.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) obiekty małej architektury niezwiązane na stałe z podłożem;
- 2) zieleń urządzoną niską;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 80%;
- 2) zakaz lokalizowania tablic reklamowych;
- 3) dojazd do terenu 1ZZ i 2ZZ zgodnie z ustaleniami § 22 ust. 4.

5. W zakresie komunikacji ustala się dojazd z terenu ZZ/KDW.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1ZZ, 2ZZ ustala się przeznaczenie – tereny zlokalizowane na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zieleń nadbrzeżna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1. zakazuje się wykonywania robót lub czynności utrudniających ochronę przed powodzią, zwiększających zagrożenie powodziowe lub zanieczyszczające wody zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo Wodne.

3. W zakresie zagospodarowania terenu zakazuje się:

- 1) lokalizacji tablic reklamowych;
- 2) lokalizacji ogrodzeń.

4. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) dostęp do terenu 1ZZ poprzez teren 2ZZ/US,
- 2) dostęp do terenu 2ZZ poprzez teren ZZ/ZP lub 3ZZ/US.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZZ/ZP ustala się przeznaczenie - teren zlokalizowany na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią z dopuszczeniem zieleni urządzonej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1. zakazuje się wykonywania robót lub czynności utrudniających ochronę przed powodzią, zwiększających zagrożenie powodziowe lub zanieczyszczające wody zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo Wodne.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) lokalizację elementów małej architektury niezwiązanych na stałe z podłożem;
- 2) ciągi spacerowe;

3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 80%;
- 2) zieleni urządzonej niską;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 4) zakaz lokalizacji tablic reklamowych;
- 5) zakaz lokalizacji ogrodzeń;
- 6) dojazd do terenu ZZZ zgodnie z ustaleniami § 22 ust. 4. pkt 2).

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem ZZ/KDW ustala się przeznaczenie - teren zlokalizowany na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią z dopuszczeniem drogi wewnętrznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1. zakazuje się wykonywania robót lub czynności utrudniających ochronę przed powodzią, zwiększających zagrożenie powodziowe lub zanieczyszczające wody zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo Wodne.

3. Ustala się szerokość pasa drogowego 8m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zieleni urządzonej niskiej.

Rozdział 4. Postanowienia końcowe

§ 25. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647, ze zm.) w wysokości 30%.

§ 26. Traci moc uchwała Nr XVIII/195/2003 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 29 października 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Gorzów Wlkp. w rejonie Al. 11 Listopada opublikowany w Dz. U. Woj. Lubuskiego Nr 6 poz. 106 z 29.01.2004 r. w obszarze objętym planem.

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

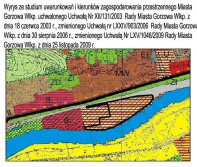
§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Miasta

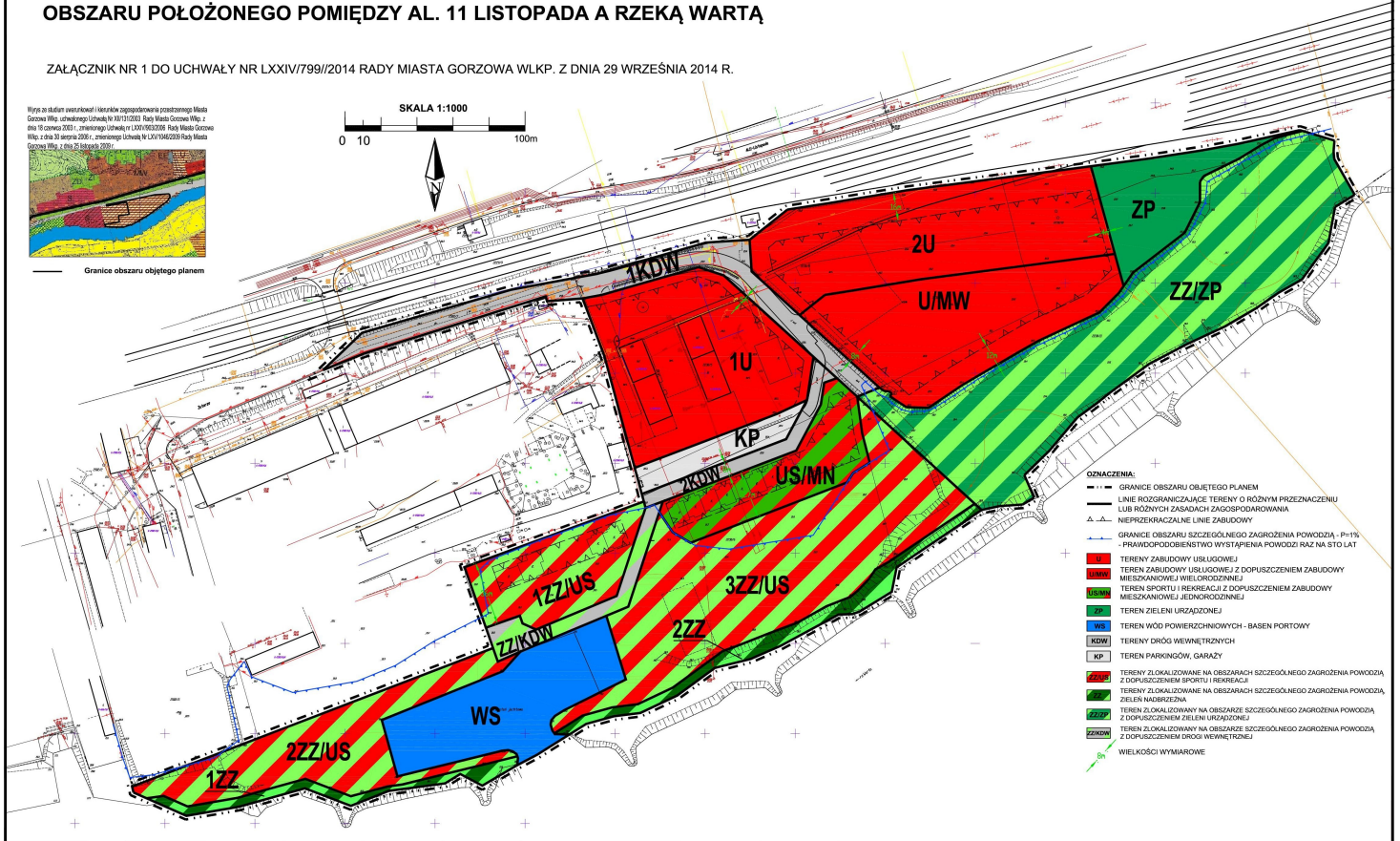
Jerzy Sobolewski

MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GORZOWA WLKP. OBSZARU POŁOŻONEGO POMIĘDZY AL. 11 LISTOPADA A RZEKĄ WARTĄ

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LXXIV/799//2014 RADY MIASTA GORZOWA WLKP. Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2014 R.



SKALA 1:1000
0 10 100m



- OZNACZENIA:**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE RODNICZĄCE TERYENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - △ △ △ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - GRANICE OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZI - P=1%
 - PRĄDKI PODOBIENSTWA WYSTĄPIENIA POWODZI RAZ NA 100 LAT
 - 1U TERYENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - 2U TERYENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
 - 1Z TERYENY SPORTOWEJ REKREACJI Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - 2Z TERYENY ZIELENI URZĄDZONEJ
 - WS TERYENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH - BASEN PORTOWY
 - KDW TERYENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH - BASEN PORTOWY
 - KP TERYENY PARKINGÓW, GARAZY
 - ZZ/US TERYENY ZLOKALIZOWANE NA OBSZARACH SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZI, Z DOPUSZCZENIEM SPORTU I REKREACJI
 - ZZ/US TERYENY ZLOKALIZOWANE NA OBSZARACH SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZI, ZIELENI NABRZEŻNA
 - ZZ/US TERYENY ZLOKALIZOWANE NA OBSZARACH SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZI, Z DOPUSZCZENIEM ZIELENI URZĄDZONEJ
 - ZZ/US TERYENY ZLOKALIZOWANE NA OBSZARACH SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZI, Z DOPUSZCZENIEM DRÓG WEWNĘTRZNEJ
 - WIELKOŚCI WYMIAROWE

ROZSTRZYGNIĘCIE

O sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. obszaru położonego pomiędzy Al. 11 Listopada a rzeką Wartą.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Miasta Gorzowa Wlkp. rozstrzyga co następuje:

1. Do projektu planu wniesiono uwagi w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzygnięte jak niżej:

1.1. Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzów Wlkp. obszaru położonego pomiędzy Al. 11 Listopada rzeką Wartą:

a) wnoszący uwagi - państwo: Wanda i Jan Kordacz oraz Danuta i Lesław Borkiewicz:

- uwaga 1 - włączyć teren 2U do terenu U/MW i dopuścić zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - **Stanowisko Prezydenta Miasta Gorzów Wlkp. w sprawie wniesionej uwagi** – nie uwzględniono; **Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gorzów Wlkp. w sprawie wniesionej uwagi** – zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta Miasta Gorzów Wlkp.;

uwaga 2 - dopuścić przydomowe oczyszczalnie ścieków - **Stanowisko Prezydenta Miasta Gorzów Wlkp. w sprawie wniesionej uwagi** – nie uwzględniono; **Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gorzów Wlkp. w sprawie wniesionej uwagi** – zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta Miasta Gorzów Wlkp.;

uwaga 3 - dopuścić kolor żółty zadaszzenia na terenie 1U - **Stanowisko Prezydenta Miasta Gorzów Wlkp. w sprawie wniesionej uwagi** –uwzględniono w części; **Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gorzów Wlkp. w sprawie wniesionej uwagi** – zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta Miasta Gorzów Wlkp.;

uwaga 4 - dopuścić lokalizację przepompowni lub tłoczni ścieków - **Stanowisko Prezydenta Miasta Gorzów Wlkp. w sprawie wniesionej uwagi** –nie uwzględniono; **Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gorzów Wlkp. w sprawie wniesionej uwagi** – zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta Miasta Gorzów Wlkp.;

uwaga 5 - włączyć teren 2U do U/MW z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej oraz uzupełnieniem zapisem o wprowadzeniu ekranów akustycznych oraz wprowadzenie terenów parkingów od strony torów - **Stanowisko Prezydenta Miasta Gorzów Wlkp. w sprawie wniesionej uwagi** – nie uwzględniono; **Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gorzów Wlkp. w sprawie wniesionej uwagi** – zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta Miasta Gorzów Wlkp.;

uwaga 6 - zwiększyć dopuszczalną powierzchnię zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem U/MW do 60% zmniejszyć powierzchnię biologicznie czynną do 30% oraz dopuścić zabudowę jednorodziną - **Stanowisko Prezydenta Miasta Gorzów Wlkp. w sprawie wniesionej uwagi** – uwzględniono w części; **Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gorzów Wlkp. w sprawie wniesionej uwagi** – zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta Miasta Gorzów Wlkp.;

uwaga 7 - likwidacja linii zabudowy na od strony terenu ZP i ZZ/ZP - **Stanowisko Prezydenta Miasta Gorzów Wlkp. w sprawie wniesionej uwagi** –uwzględniono w części; **Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gorzów Wlkp. w sprawie wniesionej uwagi** – zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta Miasta Gorzów Wlkp.;

uwaga 8 - zmniejszyć minimalną powierzchnię działek budowlanych na terenie U/MW odpowiednio do 200m² (dla zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym) i do 1500m² (dla zabudowy usługowej) - **Stanowisko Prezydenta Miasta Gorzów Wlkp. w sprawie wniesionej uwagi** –uwzględniono w części; **Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gorzów Wlkp. w sprawie wniesionej uwagi** – zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta Miasta Gorzów Wlkp.;

uwaga 9 - zwiększyć maksymalną powierzchnię zabudowy na terenie US/MN do 45% oraz zmniejszyć minimalną powierzchnię biologicznie czynną do 30% - **Stanowisko Prezydenta Miasta Gorzów Wlkp. w sprawie wniesionej uwagi** –uwzględniono w części; **Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gorzów Wlkp. w sprawie wniesionej uwagi** – zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta Miasta Gorzów Wlkp.;

uwaga 10 - zwiększyć dopuszczalną powierzchnię zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem ZZ/US do 50% oraz zmniejszyć minimalną powierzchnię biologicznie czynną do 20% - **Stanowisko Prezydenta Miasta Gorzów Wlkp. w sprawie wniesionej uwagi** –nie uwzględniono; **Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gorzów Wlkp. w sprawie wniesionej uwagi** – zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta Miasta Gorzów Wlkp.;

uwaga 11 - zmniejszyć wysokość opłaty planistycznej do 2% - **Stanowisko Prezydenta Miasta Gorzów Wlkp. w sprawie wniesionej uwagi** –nie uwzględniono; **Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gorzów Wlkp. w sprawie wniesionej uwagi** – zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta Miasta Gorzów Wlkp.

2. Uzasadnienie rozstrzygnięć:

uwaga 1 - zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren ten jest przeznaczony na cele usługowe, w związku z czym zintensyfikowanie na przedmiotowym terenie zabudowy mieszkaniowej wiązałoby się z naruszeniem ustaleń studium.

uwaga 2 - docelowo cały teren ma być włączony do zbiorczej kanalizacji sanitarnej i gospodarkę ściekową powinno się realizować kompleksowo bez rozwiązań przejściowych tj. bez dopuszczania przydomowych oczyszczalni.

uwaga 3 - kolor żółty zadaszienia nie wpisuje się w estetykę tej części miasta i może naruszać lokalny ład przestrzenny. Dopuszczono zachowanie koloru żółtego dla istniejących budynków pokrytych już w kolorze żółtym oraz dla ich ewentualnych rozbudów.

uwaga 4 - zgodnie z zapisami planu możliwa jest lokalizacja infrastruktury towarzyszącej (na co składają się również przepompownie i tłocznie ścieków), w związku z czym wprowadzanie dodatkowych zapisów dopuszczających takie urządzenia jest bezcelowe.

uwaga 5 - zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren ten jest przeznaczony na cele usługowe, w związku z czym zintensyfikowanie na przedmiotowym terenie zabudowy mieszkaniowej wiązałoby się z naruszeniem ustaleń studium. Wydzielenie od strony torów terenu parkingów jest bezcelowe, ponieważ zgodnie z projektem planu na tym terenie istnieje możliwość lokalizacji parkingów.

uwaga 6 - zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy przy jednoczesnym zmniejszaniu powierzchni biologicznie czynnej, do poziomów określonych w uwadze, mogłoby skutkować degradacją przyrodniczą tego terenu. Dodatkowo w związku z możliwością lokalizacją na tym terenie zabudowy mieszkaniowej w celu zapewnienia wysokiej jakości życia mieszkańców należy zapewnić odpowiednio dużo terenów zielonych i wolnych od zabudowy.

Dopuszczalną powierzchnię zabudowy zwiększono do 50%, natomiast minimalna powierzchnia biologicznie czynna została zmniejszona do 30%. Natomiast dopuszczenie na tym terenie dodatkowo zabudowy jednorodzinnej mogłoby się wiązać z powstaniem chaosu w zagospodarowaniu przestrzennego.

uwaga 7 - linie zabudowy od terenów ZP oraz ZZ/ZP zostały wprowadzone w celu ochrony i oddzielenia terenów zielonych od zabudowy, ponadto ze względu na skarpę zlokalizowaną przy granicy z terenem U/MW wprowadzona linia zabudowy ma na celu ograniczenie skutków ewentualnego osuwania się mas ziemnych.

Linia zabudowy od terenu ZP została przesunięta z 12m na 4m, natomiast linia zabudowy od terenu ZZ/ZP pozostała na niezmiennym poziomie.

uwaga 8 - powierzchnia jednej działki budowlanej na poziomie 200m² jest nieadekwatna do podstawowego przeznaczenia terenu tj. zabudowy usługowej. Jako że na przedmiotowym terenie nie dopuszcza się zabudowy jednorodzinnej, wydzielenia tak małych działek budowlanych nie znajduje uzasadnienia oraz naraża teren na zbyt duże rozdrobnienie co może negatywnie wpłynąć na ład przestrzenny.

W projekcie planu zmniejszono minimalną powierzchnię zabudowy z 1300m² do 800m².

uwaga 9 - zwiększono dopuszczalną powierzchnię zabudowy zgodnie z uwagą, natomiast w celu nie pogarszania jakości życia mieszkańców minimalną powierzchnię biologicznie czynną pozostawiono na niezmiennym poziomie tj. 50%.

uwaga 10 - dla terenu ZZ/US ze względu na linie zabudowy potencjalna zabudowa nie przekroczy poziomu ustalonego w projekcie planu tj. 30%. W celu ochrony terenów zielonych powierzchnię biologicznie czynną pozostawiono na dotychczasowym poziomie tj. 55%.

uwaga 11 - zgodnie z polityką miasta opłata planistyczna pozostała na ustalonym wcześniej poziomie 30%.

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, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy Al. 11 listopada a rzeką Wartą w Gorzowie Wlkp.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) Rada Miasta Gorzowa Wlkp. rozstrzyga co następuje:

§1.1. Nie przewiduje się budowy dróg publicznych oraz nie przewiduje się budowy sieci infrastruktury technicznej stanowiących zadania własne gminy.