

UCHWAŁA NR LI/911/2022
RADY MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 22 czerwca 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego na północ
od ulicy Elżbiety Zawackiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1, w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 29, art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego Nr XXXVI/646/2021 z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego na północ od ulicy Elżbiety Zawackiej, Rada Miasta Gorzowa Wielkopolskiego uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego przyjętego uchwałą Nr XXXIV/602/2021 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 24 lutego 2021 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego na północ od ulicy Elżbiety Zawackiej, zwany dalej „planem”.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

4. Plan obejmuje obszar o powierzchni 4,85 ha, a jego granice zostały przedstawione na rysunku planu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenu oznaczone symbolem literowym;
- 5) wielkości wymiarowe [m];
- 6) strefa zieleni izolacyjnej;
- 7) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250;

8) korytarz techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

3. Oznaczenia obowiązujące i informacyjne, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu.

§ 3. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
- 2) dominanta - wyeksponowany w przestrzeni obiekt budowlany lub jego część, stanowiący punkt orientacyjny w przestrzeni miejskiej;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden nadziemny element budynków, wiat i garaży wielopiętrowych, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych;
- 5) powierzchni zabudowy – należy rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 6) parkingu w zieleni – należy przez to rozumieć obszar obejmujący parking naziemny, na którym co najmniej co 5 miejsc do parkowania zlokalizowane jest drzewo; ustalenie nie dotyczy parkingów zlokalizowanych w korytarzach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych, gdzie, należy zlokalizować zieleń niską i krzewiastą, w proporcji co najmniej 1,5m² na 1 miejsce do parkowania dla samochodu osobowego;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczony symbolem literowym.
- 8) strefa zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć obszar zawierający pas zieleni, o charakterze zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym zieleni wysokiej tj. drzew osięgających wysokość w wieku dojrzałym powyżej 10 m, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny sąsiadujące; minimalna szerokość pasa zieleni, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 4. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Dla zagadnień, których nie regulują zapisy planu, obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 6. Ustala się następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) teren obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², teren zabudowy usługowej – oznaczony symbolem **UC,U**;
- 2) teren publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego – oznaczony symbolem **KDGP**;
- 3) teren publicznej drogi dojazdowej – oznaczony symbolem **KDD**.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 3) ustala się stosowanie na elewacji budynków materiałów wykończeniowych: cegła, kamień, ceramika, drewno, tynk, metal, szkło, beton architektoniczny, konglomerat;
- 4) ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach: szarości, bieli, brązu, czerwieni, z uwzględnieniem pkt. 5 i 6;
- 5) ustala się zastosowanie naturalnych barw w przypadku użycia materiałów budowlanych takich jak: drewno, kamień naturalny, cegła, stal nierdzewna, szkło niebarwione, żeliwo, miedz;
- 6) dopuszcza się zastosowanie kolorystyki indywidualnej na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni elewacji budynku;
- 7) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 8) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, ciągów pieszych, rowerowych zieleni i ogródków gastronomicznych.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) na obszarze objętym planem przestrzeni publiczną stanowi teren publicznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD oraz teren publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem KDGP;
- 2) na terenach dróg publicznych i ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych zastosowanie stonowanej kolorystyki oraz spójnego rozwiązania elementów wyposażenia, takich jak obiekty małej architektury, nawierzchnie, oświetlenie;
- 3) w kształtowaniu zabudowy i urządzeń komunikacji nakazuje się uwzględnienie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami poprzez niewprowadzanie barier architektonicznych;
- 4) na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z prawem miejscowym normującym utrzymanie czystości i porządku na terenie miasta;
- 2) w odniesieniu do dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, obszar planu nie należy do terenów chronionych akustycznie;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia ogólne i szczegółowe planu.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) ustala się korytarz techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, o łącznej szerokości 22 m, po 11 m od osi linii elektroenergetycznej;
 - a) w granicach korytarza obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami na stały pobyt ludności oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
 - b) korytarz techniczny oraz ograniczenia wskazane w lit. a), przestają obowiązywać w przypadku likwidacji, przebudowy lub zmiany przebiegu sieci napowietrznej.
- 2) ustala się strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 o łącznej szerokości 70 m, po 35m od osi sieci gazowej;
 - a) w granicach strefy obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
 - b) strefa kontrolowana oraz ograniczenia wskazane w lit. a), obowiązują do czasu przebudowy lub likwidacji gazociągu.

§ 12. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej ustala się, iż w przypadku natrafienia podczas prowadzenia prac ziemnych na przedmioty o cechach zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek o następujących parametrach:
 - a) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działek nie mniejsza niż 1500 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do osi przyległego pasa drogowego 90° z dopuszczalną tolerancją 5°;

§ 14. 1. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów.

2. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż dojazdów oraz poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz miejsc do parkowania:

- 1) ustala się powiązania komunikacyjne w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 2) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc do parkowania: nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) ustala się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania. Ustalenie nie dotyczy parkingów mniejszych niż 6 miejsc do parkowania;
- 4) ustala się lokalizację co najmniej 10 miejsc do parkowania dla rowerów dla obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz dla obiektów usługowych;
- 5) ustala się realizację miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 2, w formie parkingów w zieleni, w przypadku realizacji parkingów naziemnych;

6) ustala się realizację co najmniej 70% miejsc do parkowania z zastosowaniem nawierzchni przepuszczalnej, w przypadku realizacji parkingów naziemnych.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę oraz likwidację istniejących obiektów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem zachowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ustala się lokalizację liniowych obiektów infrastruktury jako podziemnych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie,
 - b) dopuszcza się po retencjonowaniu i zagospodarowaniu odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej wyłącznie w ograniczonej ilości;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biogazów i biopłynów;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł zasilanych gazem lub energią elektryczną, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biogazów i biopłynów;
- 9) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się lokalizowanie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu w wysokości 30%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UC,U** - teren obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², teren zabudowy usługowej:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- a) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- b) zabudowę usługową;
- c) dowolne proporcje funkcji określonych w lit. a) i b).

2. W zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 70 % powierzchni działki budowlanej;

- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się powiązanie ciągami pieszymi ogólnodostępnymi budynków usługowych, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) ustala się powiązanie ciągiem pieszym osiedla mieszkaniowego zlokalizowanego poza granicami planu, w części północnej;
- 5) ustala się lokalizację pasa zieleni o minimalnej szerokości 5 m, w strefie zieleni izolacyjnej wskazanej na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i ciągów pieszych w strefie zieleni izolacyjnej;
- 7) dopuszcza się lokalizację maksymalnie 2 dominant;
- 8) zakazuje się lokalizacji otwartego składowania.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość budynków i budowli maksymalnie do 15 m, z uwzględnieniem pkt.2;
- 2) ustala się wysokość dominanty maksymalnie 20 m;
- 3) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 1,8;
- 4) ustala się dachy płaskie;

4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, ustala się minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m².

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD oraz z ul. Jedwabniczej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDGP** – teren publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się: publiczna droga główna ruchu przyspieszonego.

2. Ustala się szerokość drogi zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** – teren publicznej drogi dojazdowej:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się: publiczna droga dojazdowa.

2. Ustala się szerokość drogi zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 20. W granicach objętych niniejszym planem traci moc Uchwała Nr LII/562/2005 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 23 maja 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Gorzowa Wlkp. dla obszaru położonego na południe od ul. Walczaka.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gorzowa Wielkopolskiego.

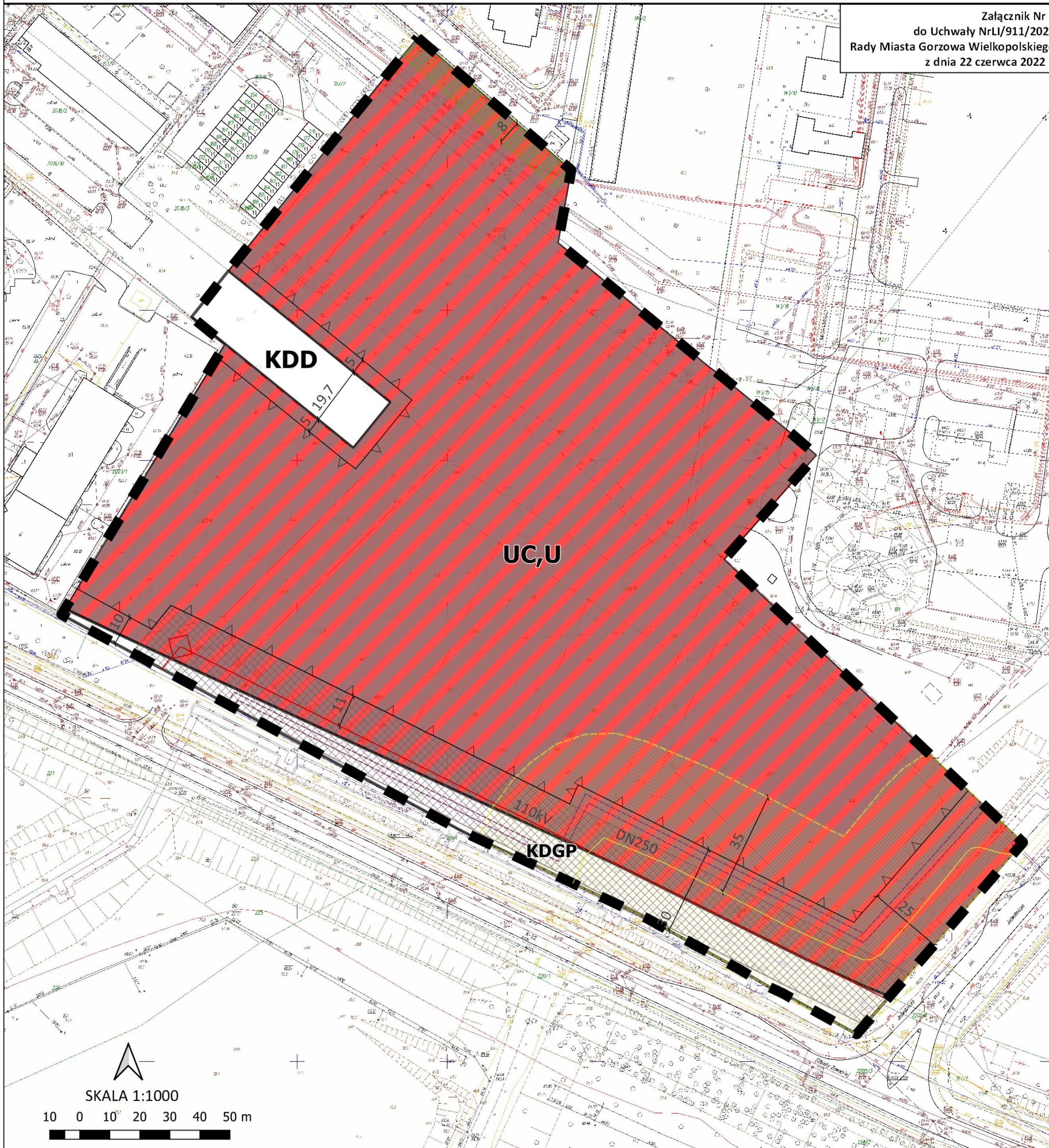
§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miasta

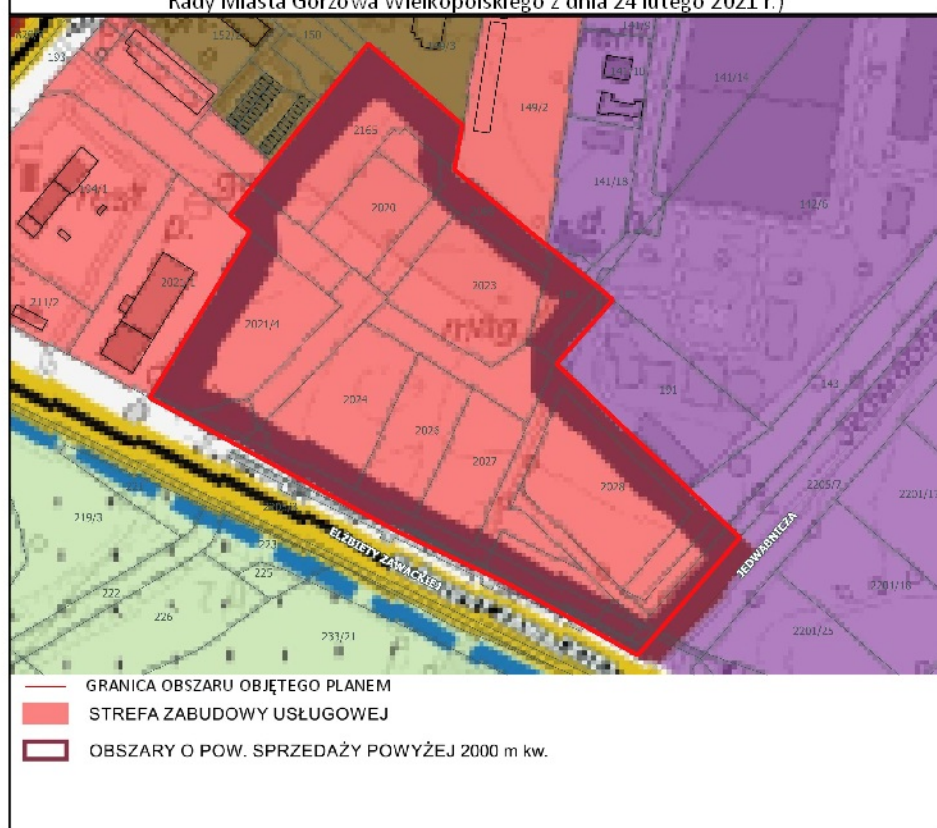
Jan Kaczanowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO NA PÓŁNOC OD ULICY ELŻBIETY ZAWACKIEJ

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr LI/911/2022
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 22 czerwca 2022 r.



WYRYS ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego (Uchwała Nr XXXIV/602/2021 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 24 lutego 2021 r.)



LEGENDA

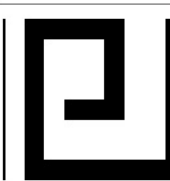
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- teren obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², teren zabudowy usługowej
- teren publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego
- teren publicznej drogi dojazdowej
- wielkości wymiarowe [m]
- strefa zieleni izolacyjnej
- strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250
- korytarz techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- sieć elektroenergetyczna
- sieć gazowa
- sieć ciepłownicza

Urząd Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
Wydział Urbanistyki i Architektury, Pracownia urbanistyczna
Zespół projektowy:
mgr Paulina Nogiej - Główny projektant planu
mgr Marcin Brytan - projektant planu
mgr inż. arch. Berta Paluszewska - Dyrektor WUA



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI/911/2022
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 22 czerwca 2022 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego na północ od ulicy Elżbiety Zawackiej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miasta Gorzowa Wielkopolskiego rozstrzyga, co następuje:

Do projektu planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z czym nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego na północ od ulicy Elżbiety Zawackiej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LI/911/2022

Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego

z dnia 22 czerwca 2022 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miasta Gorzowa Wielkopolskiego rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki gminne.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą m.in. zapisy Strategii Rozwoju Miasta Gorzowa Wielkopolskiego, Wieloletniego Planu Inwestycyjnego.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie wg przyjętych kryteriów i zasad m.in. wskazanych w dokumentach wymienionych w pkt 3.

5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. 1. Realizacja inwestycji w zakresie podziałów, wykupu i zamiany gruntów zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. gospodarce nieruchomościami.

2. Realizacja inwestycji sieciowych zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym zaopatrzeniu ścieków.

3. Realizacja inwestycji drogowych zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy Ustawy 21 marca 1985 r. o drogach publicznych oraz ustawy Prawo zamówień publicznych.

4. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z innymi obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i prawem ochrony środowiska.

5. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także przez właścicieli nieruchomości.
- 2) Wydatki z budżetu miasta i gminy.
- 3) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta i gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LI/911/2022
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 22 czerwca 2022 r.
Zalacznik4.zip

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie miasta. Plany miejscowe są sporządzane na podstawie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Niniejszy plan zainicjowała uchwała Nr XXXVI/646/2021 z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego na północ od ulicy Elżbiety Zawackiej. Obszar planu obejmuje powierzchnię 4,85 ha.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego uchwalonym 24 lutego 2021 r., wskazany teren znajduje się w jednostce urbanistycznej oznaczonej symbolem M6, w strefie zabudowy usługowej, w obszarze o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich obiektów, terenów i obszarów;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z uwagi na brak potrzeb w tym zakresie.

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób:

- 1) **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe** przeanalizowano i uwzględniono w formie zapisów dotyczących linii zabudowy, wysokości zabudowy, formy dachów, parametrów intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto wprowadzono szereg dodatkowych ustaleń dotyczących rozwiązań komunikacyjnych czy parkingowych.
- 2) **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** zostały uwzględnione poprzez szereg zapisów, w tym:
 - regulację zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych,
 - ustalenie odpowiedniego parametru powierzchni biologicznie czynnej,Realizacja ustaleń planu nie będzie miała wpływu na tereny rolnicze lub leśne.
- 3) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** uwzględniono w planie miejscowym poprzez określenie w treści planu zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W ramach procedury planistycznej uwzględniono wnioski i uzgodniono projekt planu miejscowego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 4) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** uwzględniono poprzez zawiadomienie i zaopiniowanie projektu planu ze stosownymi organami. Ustalono także zapewnienie dostępności terenów dla osób ze szczególnymi potrzebami wg przepisów odrębnych. Zapewniono minimalne ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Określono dopuszczalne poziomy hałasu przypisując obszar planu do odpowiedniej strefy.

- 5) **Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności** zostały wzięte pod uwagę poprzez sporządzenie projektu planu dopasowanego do istniejącej struktury własności minimalizującego straty wynikające z potencjalnego obniżenia wartości gruntów a zarazem przez utrzymanie i kontynuację istniejących funkcji, w ramach funkcji dopuszczonych przez studium, na obszarze objętym planem.
- 6) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** zrealizowano poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu planu ze stosownymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
- 7) **Potrzeby interesu publicznego** zrealizowano poprzez uwzględnienie opinii i uzgodnienie projektu planu z organami administracji publicznej. W ramach zabezpieczenia interesu publicznego projekt planu określa wyważone sposoby koegzystencji istniejących oraz projektowanych terenów zabudowy.
- 8) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** zrealizowano poprzez możliwość lokalizacji tego typu infrastruktury w granicach planu.
- 9) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej podczas prac nad projektem planu nastąpiło poprzez:**
 - ogłoszenie, obwieszczenie (z dnia 11 maja 2021 r.) i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
 - ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej dn. 15 kwietnia 2022 r.,
 - zorganizowaniu w dniu 10 maja 2022 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
- 10) **Zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych** podczas prac nad projektem planu poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu oraz jej upublicznienie zgodnie z wymogami przepisów prawa.
- 11) **Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** zapewniono poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej.
- 12) **Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi** rozstrzygnięto poprzez przyjęcie w projekcie wyważonych rozwiązań zapewniających odseparowaną przestrzennie koegzystencję istniejących oraz projektowanych terenów przeznaczonych pod inwestycje celu prywatnego i publicznego, przy wykorzystaniu maksymalnej powierzchni terenów stanowiących własność miasta.
- 13) **Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni oraz zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy** zapewniono poprzez:
 - wypełnienie wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - kontynuację formy zabudowy w miejscach gdzie jest to możliwe,

- wprowadzanie nowej zabudowy w formie spójnej z otoczeniem,
- utrzymanie zgodności z założeniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- minimalizację transportochłonności terenu.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Gorzowa Wielkopolskiego, stanowiącej załącznik do uchwały nr LXII/766/2018 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 25 kwietnia 2018 r., w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ze względu na zakres planu miejscowego oraz fakt, iż obowiązują na obszarze objętym planem ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. dla obszaru położonego na południe od ul. Walczaka (Uchwała Nr LII/562/2005 z dnia 23.05.2005 r.), realizacja ustaleń nowego planu miejscowego nie będzie miała istotnego wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet miasta. Zakres obciążenia budżetu został określony w sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”. Plan uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi.

Prezydent Miasta Gorzowa Wielkopolskiego zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miasta Gorzowa Wielkopolskiego projekt uchwały wraz z załącznikami. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.