

UCHWAŁA NR LIV/934/2022
RADY MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 31 sierpnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego na południe od ul.
Walczaka, pomiędzy ul. Silwanowską i wschodnią granicą miasta**

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 (t.j. Dz. U. z 2022 r., 503), w związku z uchwałą Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego Nr LXVIII/838/2018 z dnia 5 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. dla obszaru położonego na południe od ul. Walczaka, pomiędzy ul. Silwanowską i wschodnią granicą miasta, 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 z dnia 24 lutego 2021 r. Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego na południe od ul. Walczaka, pomiędzy ul. Silwanowską i wschodnią granicą miasta, 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 32 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wielkości wymiarowe [m];
- 6) przeznaczenia terenu oznaczone symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 7) pas technologiczny linii elektroenergetycznej;

- 8) strefa kontrolowana gazociągu.
- 9) strefa zieleni izolacyjnej;
- 10) punkt zmiany rodzaju linii zabudowy;

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) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden nadziemny element budynków, wiat i garaży wielopoziomowych. Linia nie dotyczy urządzeń budowlanych, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, elementów odwodnienia, elementów detali architektonicznych;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której ustala się usytuowanie co najmniej 60% lica ściany zewnętrznej budynku, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych; Linia nie dotyczy urządzeń budowlanych, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, elementów odwodnienia, elementów detali architektonicznych;
- 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, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 6) parkingu w zieleni – należy przez to rozumieć obszar obejmujący parking naziemny, na którym co najmniej co 10 miejsc do parkowania zlokalizowane jest drzewo; ustalenie nie dotyczy parkingów zadaszonych, parkingów zlokalizowanych w strefach kontrolowanych gazociągów oraz w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych, na parkingach zlokalizowanych w strefach kontrolowanych gazociągów oraz w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych, gdzie drzewa należy zastąpić zielenią niską i krzewiastą;
- 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 lub cyfrowo-literowym;
- 8) strefie zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym zieleni wysokiej tj. drzew osiagających wysokość powyżej 10m, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny sąsiednie; minimalna szerokość pasa zieleni, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 4. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych 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 na rysunku planu:

- 1) tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² lub zabudowy usługowej – oznaczone symbolami: **1UC,U; 2UC,U; 3UC,U;**
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczony symbolem: **MW;**
- 3) teren zabudowy usługowej – oznaczony symbolem: **U;**
- 4) teren zabudowy usługowej oświaty – oznaczony symbolem: **UO;**
- 5) teren zieleni urządzonej - oznaczony symbolem: **ZP;**
- 6) teren ogródków działkowych – oznaczony symbolem: **ZD;**
- 7) tereny publicznych dróg głównych ruchu przyspieszonego - oznaczone symbolami: **1KDGP, 2KDGP;**
- 8) teren publicznej drogi lokalnej – oznaczony symbolem **KDL;**
- 9) tereny publicznych dróg dojazdowych – oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD;**

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 3) ustala się stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych: cegła, kamień, ceramika, drewno, tynk, metal, szkło, beton architektoniczny, konglomerat, z uwzględnieniem §18 ust.3 pkt 5;
- 4) ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach: szarości, bieli, beży, czerwieni, brązu, 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, żeliwo, miedź;
- 6) dopuszcza się zastosowanie kolorystyki innej niż wskazana w pkt. 4, na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni elewacji budynku;
- 7) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, ciągów pieszych, ciągów rowerowych, zieleni i ogródków gastronomicznych;
- 8) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych.

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

- 1) na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowią drogi publiczne oznaczone symbolami: 1KDGP, 2KDGP, KDL, 1KDD i 2KDD;
- 2) ustala się na terenach dróg publicznych i ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych, zastosowanie spójnego rozwiązania elementów wyposażenia takich jak obiekty małej architektury, oświetlenie;
- 3) ustala się w kształtowaniu zabudowy i urządzeń komunikacji, uwzględnienie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez likwidację i niewprowadzanie barier architektonicznych.

4) na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) ustala się w odniesieniu do dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:
 - a) teren oznaczony na rysunku planu symbolem MW jest objęty ochroną przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - b) teren oznaczony na rysunku planu symbolem UO, jest objęty ochroną przed hałasem jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - c) teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZD, jest objęty ochroną przed hałasem jako teren rekreacyjno – wypoczynkowy;
 - d) pozostałe tereny nie są objęte ochroną przed hałasem;
- 2) ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z prawem miejscowym normującym utrzymanie czystości i porządku na terenie miasta;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
- 4) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 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 strefy kontrolowane gazociągów o szerokości zgodnie z oznaczeniami na rysunku;
 - a) w granicach strefy obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
 - b) strefy kontrolowane przestają obowiązywać w przypadku: przebudowy lub likwidacji gazociągu.
- 2) ustala się pasy technologiczne linii elektroenergetycznej:
 - a) napowietrznych sieci przesyłowych:
 - linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Krajnik – Gorzów, o łącznej szerokości 50m, po 25 m od osi linii elektroenergetycznej w obu kierunkach,
 - linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Krajnik – Plewiska, o łącznej szerokości 80m, po 40 m od osi linii elektroenergetycznej w obu kierunkach,
 - dla pasów technologicznych wskazanych w tiret pierwszym i drugim, obowiązują ustalenia i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz zakaz lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz nasadzeń zieleni o wysokości powyżej 3m pod linią oraz w odległości 16 metrów od osi linii w obu kierunkach;
 - b) napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, o łącznej szerokości 14 m, po 7 m od osi linii elektroenergetycznej;

- w granicach pasa technologicznego obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami na stały pobyt ludności oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- pas technologiczny oraz ograniczenia wskazane w tiret pierwszym przestają obowiązywać w przypadku likwidacji, przebudowy lub zmiany przebiegu sieci napowietrznej.

3) na terenach: 1UC,U, 2UC,U, ZP i KDL, ustala się lokalizację obiektów budowlanych z uwzględnieniem przebiegu sieci napowietrznej estakady ciepłowniczej;

§ 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) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału 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 20°;

§ 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, 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 terenów w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem drogowym, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych;

2. ustala się następujące wskaźniki minimalnej ilości miejsc do parkowania:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde mieszkanie,
- 2) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) dla zabudowy usługowej - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;

3. ustala się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową minimum 2% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż jedno stanowisko. Ustalenie nie dotyczy parkingów mniejszych niż 6 miejsc do parkowania.

4. ustala się lokalizację miejsc do parkowania w granicach własnej działki budowlanej i terenu;

5. ustala się lokalizację co najmniej 10 miejsc do parkowania dla rowerów na terenach: 1UC,U; 2UC,U; 3UC,U;

6. ustala się realizację miejsc do parkowania, o których mowa w ust.2 pkt 2 i 3, w formie parkingów w zieleni, w przypadku realizacji parkingów naziemnych;

7. zaleca się realizację 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 nowych, 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 zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 3) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych, bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) 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;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej;
- 6) 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 wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biogazów i biopłynów;
 - c) dopuszcza się lokalizowanie instalacji fotowoltaicznych wyłącznie na dachach budynków, wiat i oświetlenia;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł zasilanych gazem lub energią elektryczną, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biogazów i biopłynów;
- 8) 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 terenów obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² lub zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UC,U; 2UC,U; 3UC,U:**

1. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² lub usługi.
- 2) dowolne proporcje funkcji, określonych w pkt 1.

2. W zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się lokalizację pasa zieleni o szerokości min. 10 m, w strefie zieleni izolacyjnej wskazanej na rysunku planu;
- 4) ustala się powiązanie ciągami pieszymi ogólnodostępnymi budynków usługowych lub obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i ciągów pieszych w strefie zieleni izolacyjnej;
- 6) zakazuje się lokalizacji otwartego składowania od strony ul. Franciszka Walczaka.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość budynków maksymalnie do 15 m;
- 2) ustala się wysokość budowli maksymalnie do 25 m;
- 3) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 1,8;
- 4) ustala się dachy płaskie;
- 5) ustala się kompleksowe rozwiązanie architektoniczne elewacji zlokalizowanych na terenach 1UC,U i 2UC,U od strony ulicy Franciszka Walczaka, z zastosowaniem: cegły lub okładziny klinkierowej w kolorze naturalnej ceramiki - co najmniej 30% elewacji;

4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek, ustala się minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m².

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) dla terenu 1UC,U z terenu publicznej drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL,
- 2) dla terenu 2UC,U z terenu publicznej drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL oraz z publicznej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD;
- 3) dla terenu 3UC,U z terenu publicznej drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL oraz z publicznej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDD.

§ 19. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW**:

1. W zakresie przeznaczenia ustala się: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

2. W zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy - maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 35 % powierzchni działki budowlanej;

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy budynkami maksymalnie 19 m;
- 2) ustala się wysokość budowli maksymalnie do 6 m;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 1,8;
- 4) ustala się dachy płaskie;
- 5) ustala się balkony spójne kolorystycznie i materiałowo;
- 6) zakazuje się nadbudowy istniejącej zabudowy.

4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 3000 m².

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z publicznej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD.

§ 20. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **U**:

1. W zakresie przeznaczenia ustala się: usługi.

2. W zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy - maksymalnie 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, rowerowych, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury;
- 4) zakazuje się otwartego składowania od strony drogi 1KDGP;
- 5) zakazuje się lokalizowania zapleczy od strony drogi 1KDGP;

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy budynkami maksymalnie 8 m;
- 2) ustala się wysokość budowli maksymalnie 12 m;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,0 do 0,8;
- 4) ustala się dachy płaskie;

4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 1000 m².

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną terenu z publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDGP – ul. Franciszka Walczaka.

§ 21. 1. Dla terenu zabudowy usługowej oświaty oznaczonego na rysunku planu symbolem **UO**:

1. W zakresie przeznaczenia ustala się: usługi oświaty.

2. W zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy - maksymalnie 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 35 % powierzchni działki budowlanej;

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy budynkami maksymalnie 10 m;
- 2) ustala się wysokość budowli maksymalnie 6 m;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,0 do 1;
- 4) ustala się dachy płaskie.

4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 2000 m².

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z publicznej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD.

§ 22. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP**:

1. W zakresie przeznaczenia ustala się: zieleń urządzoną.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się lokalizację wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, w tym pieszych, rowerowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 4) zakazuje się zabudowy budynkami, w tym tymczasowymi.

§ 23. Dla terenu ogródków działkowych oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZD**:

1. W zakresie przeznaczenia ustala się: ogrody działkowe.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) ustala się zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi o ogrodach działkowych;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się lokalizację wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, w tym pieszych, rowerowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z ogrodów działkowych zlokalizowanych poza obszarem planu.

§ 24. Dla terenów publicznych dróg głównych ruchu przyspieszonego oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDGP i 2KDGP**:

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

2. Ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. Dla terenu publicznej drogi lokalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL**:

1. W zakresie przeznaczenia ustala się: publiczna droga lokalna.

2. Ustala się szerokość terenu pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. Dla terenów publicznych dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD i 2KDD**:

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

2. Ustala się szerokość terenu pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 27. Traci moc Uchwała Nr LXV/1048/2009 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 25 listopada 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Gorzowa Wlkp. dla obszaru położonego na południe od ul. Walczaka oraz w granicach objętych niniejszym planem 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.

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

§ 29. 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 POŁUDNIU OD UL. WALCZAKA, POMIĘDZY UL. SILWANOWSKĄ I WSCHODNIĄ GRANICĄ MIASTA

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr LIV/934/2022
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 31 sierpnia 2022 r.

LEGENDA

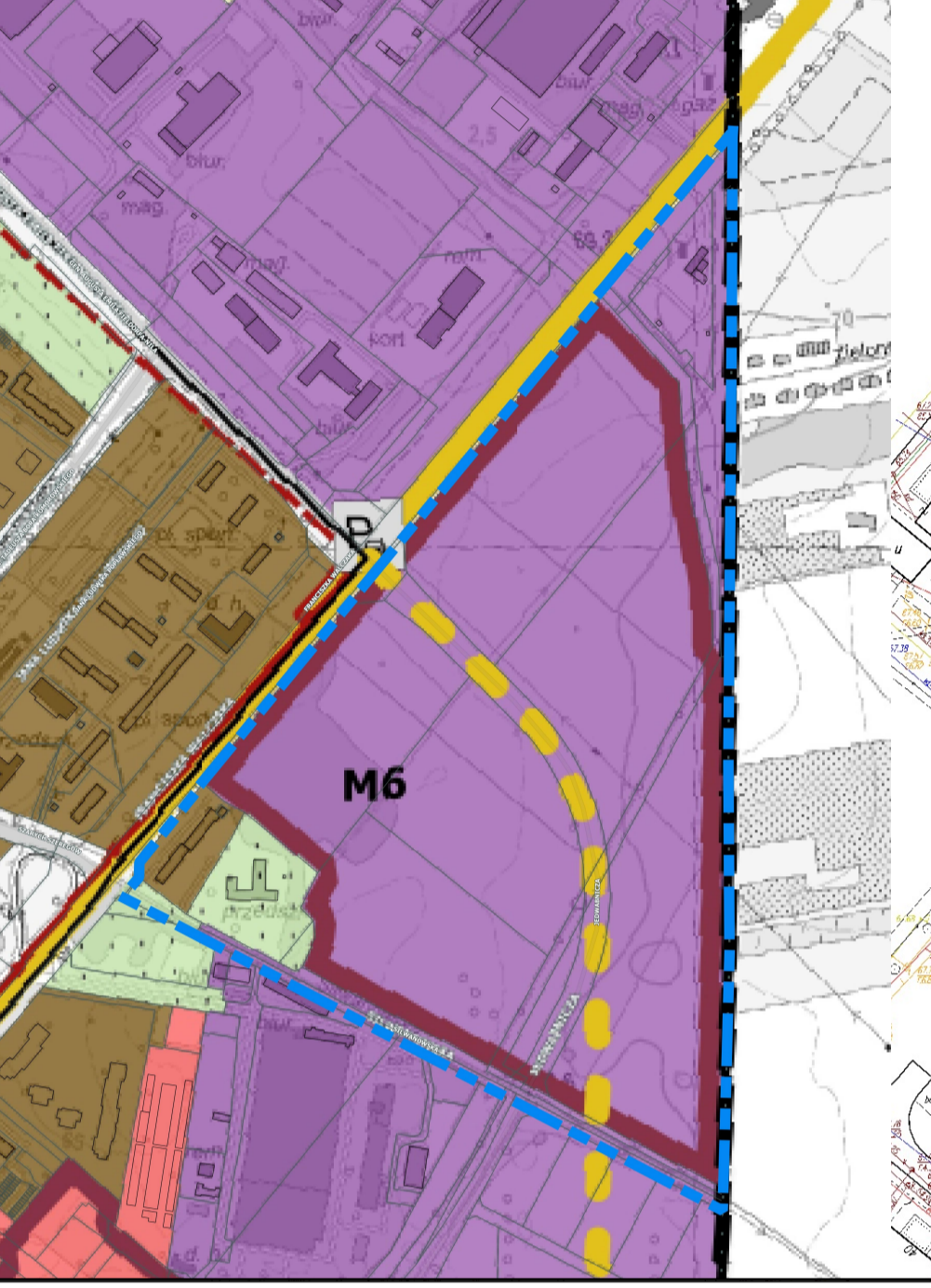
OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲ obowiązująca linia zabudowy
- △ nieprzekraczalna linia zabudowy
- 10 wielkości wymiarowe
- KDGP teren publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego
- KDL teren publicznej drogi lokalnej
- KDD teren publicznej drogi dojazdowej
- MW teren zabudowy wielorodzinnej
- U teren zabudowy usługowej
- UO teren zabudowy usługowej oświaty
- ZD teren ogródków działkowych
- ZP teren zieleni urządzonej
- UC,U teren obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² lub zabudowy usługowej
- pas technologiczny linii elektroenergetycznej
- strefa kontrolowana gazociągu
- strefa zieleni izolacyjnej
- punkt zmiany rodzaju linii zabudowy

OZNACZENIA INFORMACYJNE

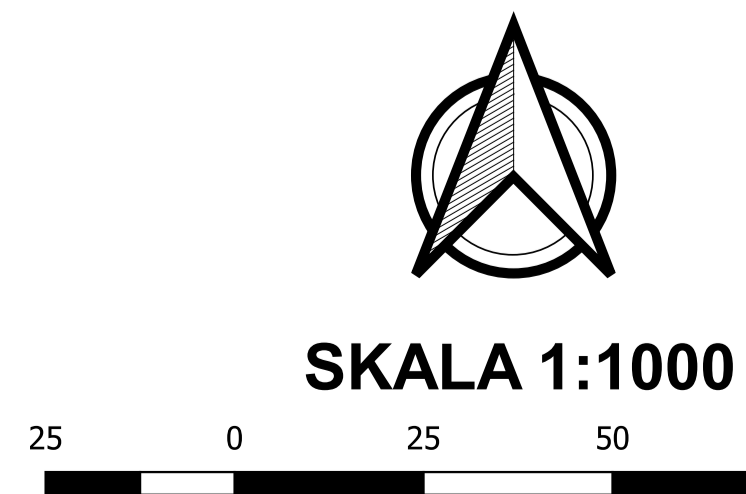
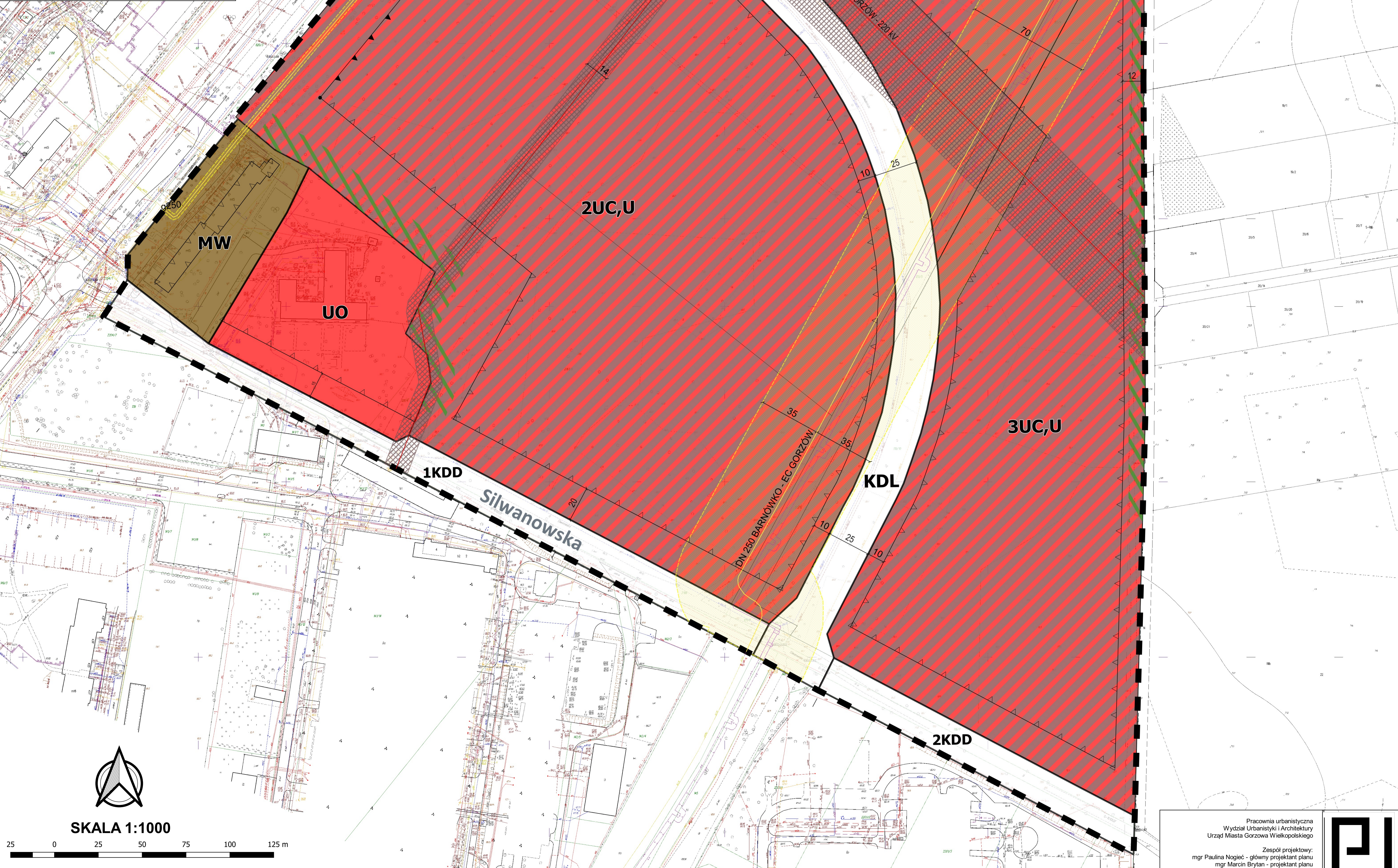
- proponowane powiązania pieszo-rowerowe
- sieć elektroenergetyczna
- sieć gazowa
- sieć ciepłownicza

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/602/2021 z dnia 24 lutego 2021 r.



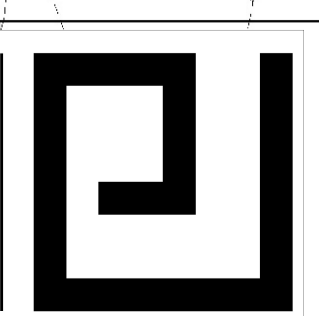
LEGENDA

- granica obszaru opracowania mpzp
- Obszary o pow. sprzedaży powyżej 2000 m kw.
- DODATKOWE INFORMACJE LINIOWE
- Linia tramwajowa
- Linia tramwajowa (planowana)
- GP - drogi główne ruchu przyspieszonego
- GP - drogi główne ruchu przyspieszonego (planowana)
- G - drogi główne
- G - drogi główne (planowane)
- KIERUNKI STUDIUM
- Strefa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- Strefa zabudowy produkcyjnej
- Strefa zabudowy rekreacyjnej



Pracownia urbanistyczna
Wydział Urbanistyki i Architektury
Urząd Miasta Gorzowa Wielkopolskiego

Zespół projektowy:
mgr Paulina Nogrod - główny projektant planu
mgr Marcin Brytan - projektant planu
mgr inż. arch. Berta Paluszewska - Dyrektor WUA



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIV/934/2022
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 31 sierpnia 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 południe od ul. Walczaka, pomiędzy ul. Silwanowską i wschodnią granicą miasta

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 południe od ul. Walczaka, pomiędzy ul. Silwanowską i wschodnią granicą miasta

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIV/934/2022
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 31 sierpnia 2022 r.

ROZSTRZYGNIECIE
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, planów inwestycyjnych i innych strategicznych dla miasta dokumentów.

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 postępowaniem 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 LIV/934/2022
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 31 sierpnia 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 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego Nr LXVIII/838/2018 z dnia 5 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. dla obszaru położonego na południe od ul. Walczaka, pomiędzy ul. Silwanowską i wschodnią granicą miasta. Obszar planu obejmuje powierzchnię 32 ha.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego uchwalonym 24 lutego 2021 r., wskazany teren znajduje się m.in. w strefie zabudowy produkcyjnej, strefie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, strefie zabudowy rekreacyjnej i usługowej, a także w większości wskazany został jako obszar o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

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 m.in. poprzez określenie obowiązku lokalizacji i zapewnienia miejsc o parkowania w minimalnej ilości. Dla zabudowy usługowej oświaty nie określono ww. wskaźnika, ze względu na brak potrzeby jego wyznaczenia.

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 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 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. 8 lipca 2022 r.,

-zorganizowaniu w dniu 19 lipca 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 w większości obszaru objętego planem obowiązują ustalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Gorzowa Wlkp. dla obszaru położonego na południe od ul. Walczaka (Uchwała Nr LXV/1048/2009 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 25 listopada 2009 r.)* oraz *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Gorzowa Wlkp. dla obszaru położonego na południe od ul. Walczaka (Uchwała Nr LII/562/2005 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 23 maja 2005 r.)*, realizacja ustaleń nowego planu miejscowego nie będzie miała istotnego wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet miasta. Projektowany plan w istotny sposób nie zmienia możliwości uzyskiwania dochodów przez Miasto w zakresie wielkości powierzchni do opodatkowania.

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 Gorzów Wielkopolski projekt uchwały wraz z załącznikami. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.