

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIV/602/2021

Rady Miasta Gorzowa Wielkopolski

z dnia 24 lutego 2021 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego.

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Miasta Gorzowa Wielkopolskiego rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego.

1. Do projektu Studium, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w trybie art. 11 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały wniesione 22 uwagi, w tym trzy po wskazanym w ogłoszeniu terminie.

Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Gorzowa Wielkopolskiego.

2. Lista nieuwzględnionych uwag:

- 1) W dniu 15 grudnia 2020 r. została wniesiona uwaga przez właściciela działek nr ewid. 1724, 2166/5, 1723/2, obręb 3 – Wawrów, zlokalizowanych przy ul. Warszawskiej 102, dotycząca zmiany wskaźników: maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnej powierzchni zabudowy dla strefy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w jednostce urbanistycznej oznaczonej symbolem D3. Maksymalna wysokość zabudowy w projekcie Studium wynosi 15 m – wniosek o zwiększenie do 17 m, maksymalna powierzchnia zabudowy w projekcie Studium wynosi 20 % – wniosek o zwiększenie do 35 %.

Uwaga nieuwzględniona w całości – przedmiot uwagi nie dotyczy zakresu Studium;

Uzasadnienie:

Wnioskowane działki znajdują się na terenie jednostki urbanistycznej oznaczonej symbolem D3 w strefie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Podane w projekcie Studium (w tym dla jednostki D3) wskaźniki maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnej powierzchni zabudowy są orientacyjnymi, optymalnymi parametrami, które będą podlegały weryfikacji na etapie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Reguluje to zapis Studium wskazujący, że „wskaźniki zabudowy (...) mają charakter zaleceń i mogą zostać zmodyfikowane po uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań na etapie sporządzania planów miejscowych”.

Przedmiotowa jednostka urbanistyczna obejmuje znacznie większy niż wskazany we wniosku obszar. Obszar jednostki pomimo swojej spójności przestrzennej jest dość zróżnicowany. Wskazane w karcie jednostki optymalne parametry dotyczą całego obszaru jednostki i dlatego na etapie planów miejscowych wielkości te będą indywidualnie określone, w sposób odpowiedni do lokalnych uwarunkowań.

- 2) W dniu 15 grudnia 2020 r. została wniesiona uwaga przez właściciela działki nr ewid. 279/3, obręb 12-Siedlice zlokalizowanej w rejonie ul. Strażackiej, dotycząca zmiany przeznaczenia działki z funkcji rolniczej w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wniosek motywowany położeniem działki w bliskim sąsiedztwie ul. Pogodnej, która docelowo ma stanowić łącznik pomiędzy ul. Strażacką a Wylotową i prawdopodobnie będą w niej prowadzone wszystkie media. Na działce mogłoby

powstać ok. 10 nowych budynków a nowe zadrzewienia w ich otoczeniu stworzyłoby urozmaicony pas zieleni, bardziej korzystny przyrodniczo niż monokulturowe uprawy.

Uwaga nieuwzględniona w całości z uwagi na występujące uwarunkowania.

Uzasadnienie:

Wnioskowana działka znajduje się na terenie jednostki urbanistycznej oznaczonej symbolem Z5 w strefie rolniczej, dla której dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy bez zmiany funkcji, lokalizację obiektów związanych z funkcją rolniczą, zalesienie gruntów rolnych klas RIV i słabszych natomiast zakazuje się lokalizacji budynków. Wskazana nieruchomości położona jest w obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Poznańską a rzeką Wartą (Uchwała Nr VIII/161/2019 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 22 maja 2019 r.) i znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 283 R,ZP,WS o przeznaczeniu: tereny rolne, zieleń urządzona, wody powierzchniowe śródlądowe.

Projekt Studium sankcjonuje więc stan istniejący dla przedmiotowej działki.

Na potrzeby Studium opracowany został „System zieleni miasta Gorzowa Wielkopolskiego”, który uwzględniając specyfikę poszczególnych obszarów w jego obrębie, wskazuje na prawidłowe powiązania między nimi, łącząc ze sobą parki, skwery, ogrody, zieleń wzdłuż rzek i rowów melioracyjnych oraz tereny łąk i upraw rolniczych. Rozwój miasta powinien uwzględniać ochronę przed zabudową terenów otwartych (w tym wchodzących w skład systemu zieleni), niezbędnych do utrzymania właściwej retencji wód opadowych, przewietrzania miasta czy też zapewnienia ciągłości lokalnym korytarzom ekologicznym. Ochrona systemu zieleni, terenów biologicznie czynnych, rolnictwa miejskiego przed zabudową przynosi szereg korzyści regulując warunki klimatyczne i użytkowe w jakich żyjemy. Zieleń pełni funkcje niezbędne dla zrównoważonego rozwoju i sprawnego działania miasta. Stąd w projekcie nowej edycji Studium wskazuje się strefy, dla których zakazuje się zabudowy, których część stanowią tereny wchodzące w skład Systemu zieleni miasta.

Wnioskowana działka znajduje się właśnie w obrębie jednego z klinów zieleni wskazanych w Systemie zieleni, na terenie biologicznie czynnym i rolnictwa miejskiego i mając na względzie powyższe powinien zostać zachowany jej obecny charakter.

Dodatkowo z przeprowadzonego na potrzeby Studium „Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę” (część obligatoryjna Studium) wynika znacząca nadwyżka w obszarze miasta terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w stosunku do szacowanych prognoz demograficznych, co ostatecznie, zgodnie z przepisami prawa, wyklucza możliwość przeznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową (poza obszarami o zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej).

Ważnym czynnikiem są również uwarunkowania hydrogeologiczne w tej części miasta – z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych należy zachować zagospodarowanie terenów umożliwiające odpowiednią retencję w skali całej dzielnicy, a obecny system odprowadzenia wód opadowych (oparty na Kanale Siedlickim) jest dostosowany do możliwości zabudowy określonych w obowiązującym na obszarze planie miejscowym.

Powyższe czynniki przesądziły o pozostawieniu dla przedmiotowej działki funkcji rolniczej.

- 3) W dniu 21 grudnia 2020 r. została wniesiona uwaga przez właściciela działki nr ewid. dz. nr 60 obręb 12 – Siedlice zlokalizowanej przy ul. Zielnej, dotycząca zmiany przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uwaga nieuwzględniona w całości z uwagi na występujące uwarunkowania.

Uzasadnienie:

Wnioskowana działka znajduje się na terenie jednostki urbanistycznej oznaczonej symbolem Z5 w strefie rolniczej, dla której dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy bez zmiany funkcji, lokalizację obiektów związanych z funkcją rolniczą zalesienie gruntów rolnych klas RIV i słabszych natomiast zakazuje się lokalizacji budynków.

Wskazana nieruchomość położona jest w obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Poznańską a rzeką Wartą (Uchwała Nr VIII/161/2019 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 22 maja 2019 r.) i znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 363 R,ZP,WS o przeznaczeniu: tereny rolne, zieleń urządzona, wody powierzchniowe śródlądowe.

Projekt Studium sankcjonuje więc stan istniejący dla przedmiotowej działki.

Na potrzeby Studium opracowany został „System zieleni miasta Gorzowa Wielkopolskiego”, który uwzględniając specyfikę poszczególnych obszarów w jego obrębie, wskazuje na prawidłowe powiązania między nimi, łącząc ze sobą parki, skwery, ogrody, zieleń wzdłuż rzek i rowów melioracyjnych oraz tereny łąk i upraw rolniczych. Rozwój miasta powinien uwzględniać ochronę przed zabudową terenów otwartych (w tym wchodzących w skład systemu zieleni), niezbędnych do utrzymania właściwej retencji wód opadowych, przewietrzania miasta czy też zapewnienia ciągłości lokalnym korytarzom ekologicznym. Ochrona systemu zieleni, terenów biologicznie czynnych, rolnictwa miejskiego przed zabudową przynosi szereg korzyści regulując warunki klimatyczne i użytkowe w jakich żyjemy. Zieleń pełni funkcje niezbędne dla zrównoważonego rozwoju i sprawnego działania miasta. Stąd w projekcie nowej edycji Studium wskazuje się strefy, dla których zakazuje się zabudowy, których część stanowią tereny wchodzące w skład Systemu zieleni miasta.

Wnioskowana działka znajduje się w obszarze wyznaczonego Systemu zieleni, w sąsiedztwie z wałem przeciwpowodziowym, na terenie biologicznie czynnym (zagrożonym zalaniem w przypadku przerwania wału) i mając na względzie powyższe powinien pozostać zachowany jej obecny charakter.

Dodatkowo z przeprowadzonego na potrzeby Studium „Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę” (część obligatoryjna Studium) wynika znacząca nadwyżka w obszarze miasta terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w stosunku do szacowanych prognoz demograficznych, co ostatecznie, zgodnie z przepisami prawa, wyklucza możliwość przeznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową (poza obszarami o zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej).

Ważnym czynnikiem są również uwarunkowania hydrogeologiczne w tej części miasta – z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych należy zachować zagospodarowanie terenów umożliwiające odpowiednią retencję w skali całej dzielnicy, a obecny system odprowadzenia wód opadowych (oparty na Kanale Siedlickim) jest dostosowany do możliwości zabudowy określonych w obowiązującym na obszarze planie miejscowym.

Powyższe czynniki przesądziły o pozostawieniu dla przedmiotowej działki funkcji rolniczej.

- 4) W dniu 16 grudnia 2020 r. została wniesiona uwaga przez współwłaścicieli działki nr ewid. dz. nr dz. nr 860, obręb 11- Zakanale, zlokalizowanej przy ul. Półwiejskiej 1, dotycząca włączenia obszaru działki nr ewid. 860 do jednostki urbanistycznej oznaczonej symbolem Z2 – strefa zabudowy usługowej.

Uwaga nieuwzględniona w całości z uwagi na występujące uwarunkowania.

Uzasadnienie:

Wnioskowana działka znajduje się na terenie jednostki urbanistycznej oznaczonej symbolem Z1 w strefie zabudowy rekreacyjnej i usługowej, dla której ustala się lokalizację zabudowy usługowej związanej ze sportem, rekreacją i turystyką, hotelarstwem, ochroną zdrowia, kulturą i oświatą, lokalizację ogrodów działkowych i sadów oraz dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej związanej z handlem detalicznym i gastronomią jako powiązanej z innymi istniejącymi funkcjami i dostosowanej skalą do istniejących form zagospodarowania terenu, utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i rolniczej. Przeznaczenie w Studium wnioskowanej działki na tereny o funkcji rekreacyjnej i usługowej wynika z uwarunkowań jakie występują na danym terenie. Projekt Studium sankcjonuje stan istniejący dla działki nr ewid. 860. Wskazana nieruchomości położona jest w obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego w rejonie ul. Kasprzaka (Uchwała Nr XLV/761/2008 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 17 grudnia 2008 r.) i znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 4US o przeznaczeniu: tereny sportu i rekreacji.

Na potrzeby Studium opracowany został „System zieleni miasta Gorzowa Wielkopolskiego”, który uwzględniając specyfikę poszczególnych obszarów w jego obrębie, wskazuje na prawidłowe powiązania między nimi, łącząc ze sobą parki, skwery, ogrody, zieleń wzdłuż rzek i rowów melioracyjnych oraz tereny łąk i upraw rolniczych. Rozwój miasta powinien uwzględniać ochronę przed zabudową terenów otwartych (w tym wchodzących w skład systemu zieleni), niezbędnych do utrzymania właściwej retencji wód opadowych, przewietrzania miasta czy też zapewnienia ciągłości lokalnym korytarzom ekologicznym. Ochrona systemu zieleni, terenów biologicznie czynnych, rolnictwa miejskiego przed zabudową przynosi szereg korzyści regulując warunki klimatyczne i użytkowe w jakich żyjemy. Zieleń pełni funkcje niezbędne dla zrównoważonego rozwoju i sprawnego działania miasta. Stąd w projekcie nowej edycji Studium wskazuje się strefy, dla których zakazuje się zabudowy, których część stanowią tereny wchodzące w skład Systemu zieleni miasta.

Wnioskowana działka znajduje się w obszarze wyznaczonego Systemu zieleni.

Przedmiotowa działka sąsiaduje bezpośrednio od strony wschodniej z terenami, dla których Studium określa kierunek rozwoju jako usługi, natomiast od strony południowej i zachodniej sąsiaduje z terenami istniejących ogrodów działkowych. Naturalną granicą terenów wskazanych pod zabudowę usługową a usługową o charakterze rekreacyjnym są istniejące wody powierzchniowe.

Ustalenie funkcji usługowej na terenach sąsiadujących z działką o nr dz. nr 860 nie uniemożliwia lokalizacji w przyszłości usług sportu bazujących na sąsiedztwie z Kanalem Ulgi, czego obawiają się wnioskujący.

Powyższe czynniki przesądziły o pozostawieniu dla przedmiotowej działki dotychczas ustalonej w planie miejscowym funkcji.

- 5) W dniu 5 stycznia 2021 r. została wniesiona uwaga przez właściciela działki nr ewid. 131/2, obręb 13- Zieleniec zlokalizowanej przy ul. Zielenieckiej, dotycząca przeznaczenia części działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Uwaga nieuwzględniona w (niewielkiej) części z uwagi na występujące uwarunkowania.

Uzasadnienie:

Wnioskowana działka znajduje się w większości na terenie jednostki urbanistycznej oznaczonej symbolem Z7 w strefie zabudowy rekreacyjnej i usługowej (obszary OZE), dla której ustala się: lokalizację zabudowy usługowej związanej ze sportem, rekreacją

i turystyką, hotelarstwem, ochroną zdrowia, kulturą i oświatą, lokalizację ogrodów działkowych i sadów oraz dopuszcza się: lokalizację zabudowy usługowej związanej z handlem detalicznym i gastronomią jako powiązanej z innymi istniejącymi funkcjami i dostosowanej skalą do istniejących form zagospodarowania terenu, utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i rolniczej.

Uwzględniono uwagę w znacznym stopniu dopuszczając możliwość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) we wschodniej części działki.

Przeznaczenie całej wnioskowanej części działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną nie jest zasadne z uwagi na konieczność zachowania kontynuacji granicy funkcji na działkach przyległych do przedmiotowej od strony południowej.

- 6) W dniu 11 stycznia 2021 r. została wniesiona uwaga przez właściciela działki nr ewid. dz. nr dz. nr 90/3, obręb 1- Chwałęcice zlokalizowanej przy ul. Wyszyńskiego, dotycząca przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Uwaga nieuwzględniona w całości z uwagi na występujące uwarunkowania.

Uzasadnienie:

Wnioskowana działka znajduje się na terenie jednostki urbanistycznej oznaczonej symbolem P2 w strefie zieleni naturalnej, dla której dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy bez zmiany funkcji natomiast zakazuje się lokalizacji budynków.

Przeznaczenie w Studium wnioskowanej działki na tereny o funkcji zieleni naturalnej wynika z uwarunkowań jakie występują na danym terenie. Projekt Studium sankcjonuje stan istniejący dla działki nr ewid. 90/3. Wskazana nieruchomość położona jest w obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego w rejonie ulicy Owocowej (Uchwała Nr XIV/205/2007 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 27 czerwca 2007 r.) i znajduje się na terenie oznaczonym symbolem RM o przeznaczeniu: teren zabudowy zagrodowej (z zakazem budowy wszelkich obiektów nie związanych z funkcją zabudowy zagrodowej, a określone w tym planie linie zabudowy uniemożliwiają na przedmiotowej działce lokalizację jakiegokolwiek zabudowy).

W sporządzonym na potrzeby Studium „Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę” stwierdzono znaczną nadwyżkę terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w stosunku do szacowanych prognoz demograficznych, stąd nie ma prawnych możliwości ustalenia nowych obszarów pod zabudowę mieszkaniową. Ponadto działka znajduje się w dolinie rzeki Kłodawki, w obrębie jednego z wyznaczonych, w sporządzonym na potrzeby Studium Systemie terenów zieleni klinów zielonych Gorzowa Wielkopolskiego. Opracowany System zieleni uwzględniając specyfikę poszczególnych obszarów, wskazuje na prawidłowe powiązania między nimi, łącząc ze sobą parki, skwery, ogrody, zielen wzdłuż rzek i rowów melioracyjnych oraz tereny łąk i upraw rolniczych. Rozwój miasta powinien uwzględniać ochronę przed zabudową terenów otwartych (w tym wchodzących w skład Systemu zieleni), niezbędnych do utrzymania właściwej retencji wód opadowych, przewietrzania miasta czy też zapewnienia ciągłości lokalnym korytarzom ekologicznym. Ochrona systemu zieleni, terenów biologicznie czynnych, rolnictwa miejskiego przed zabudową przynosi szereg korzyści regulując warunki klimatyczne i użytkowe w jakich żyjemy. Zielen pełni funkcje niezbędne dla zrównoważonego rozwoju i sprawnego działania miasta. Stąd w projekcie nowej edycji Studium wskazuje się strefy, dla których zakazuje się zabudowy, których część stanowią tereny wchodzące w skład Systemu zieleni.

Dodatkowo przedmiotowa działka jest trudna w skomunikowaniu z drogą publiczną – przeznaczenie na funkcje mieszkaniowa mogłoby spowodować utrudnienia w przepustowości drogi komunikującej Miasto z przyległą gminą Kłodawa.

Powyższe czynniki przesądziły o pozostawieniu przedmiotowej działki jako terenów zielonych.

7) W dniu 11 stycznia 2021 r. została wniesiona uwaga przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Górczyn”, która zgłosiła uwagi do czterech lokalizacji:

7.1.) uwaga dot. działki o nr ewid. 2067/2 i 61/5, obręb 2 – Górczyn, zlokalizowanej przy ul. Popławskiego (pomiędzy ul. Popławskiego i Bora-Komorowskiego), dotycząca „wyłączenia ze strefy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „kanału przelotowego” dla infrastruktury sieciowej 110 kV jako linie napowietrzne”.

Uwaga nieuwzględniona w całości. W przyjętej metodologii sporządzania Studium, w obszarze miasta nie wydzielono stref pod napowietrznymi liniami energetycznymi.

Uzasadnienie:

Wskazane działki znajdują się w jednostce urbanistycznej oznaczonej symbolem M5, w strefie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla której ustala się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, a dopuszcza się m.in. lokalizację zabudowy usługowej.

W przyjętej metodologii sporządzania Studium, w obszarze miasta nie wydzielono stref pod napowietrznymi liniami energetycznymi, dopuszczając lokalizację każdego rodzaju infrastruktury w obrębie wydzielonych w Studium stref zagospodarowania - do uwzględnienia na etapie sporządzania planów miejscowych i w zależności od lokalnych uwarunkowań.

7.2.) uwaga dot. działki o nr ewid. 2289/1, obręb 2 – Górczyn, zlokalizowanej u zbiegu ulic Kościuszki i Siedzikówny – Inki, dotycząca przeznaczenia pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i dopuszczenia zabudowy przedmiotowej działki użytkowanej obecnie jako zielone boisko - obiektami o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej.

Uwaga nieuwzględniona. Studium nie rozstrzyga o funkcji poszczególnych działek w obrębie wydzielonej strefy.

Uzasadnienie:

Wskazana działka znajduje się w jednostce urbanistycznej oznaczonej symbolem G3, w strefie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla której ustala się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, a dopuszcza się m.in. lokalizację zabudowy usługowej.

W przyjętej metodologii sporządzania Studium, w obrębie wydzielonych stref zagospodarowania dopuszcza się lokalizację m.in. zieleni urządzonej i naturalnej, a przesądzenia przestrzenne będą ustalane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i w zależności od lokalnych uwarunkowań.

Studium nie rozstrzyga o funkcji poszczególnych działek w obrębie wydzielonej strefy.

Jednakże należy zastrzec, że z analiz dokonanych na potrzeby Studium (dot. Systemu zieleni miasta) wynika, że zasadne jest pozostawienie na przedmiotowej działce funkcji terenów zielonych/ rekreacyjnych.

7.3) uwaga dot. działek o nr ewid. 666, 605/8, 605/16, 657, 659/1, 659/2, 660/1, 660/2, 661/1, 661/3, 661/4, 662, 663/1, 663/2, 664, 2110, 2111, 2112/1, 2113/1, 2113/2, 2133, 2134, 2135, 2137/2, 2137/3, 2137/4, 2136, 2138/1, 2138/2, 2139, 2163/2, 2163/5, 2163/6, obręb 3 – Wawrów, zlokalizowanych u zbiegu ulic Pomorskiej i Podmiejskiej (teren dawnego Stilonu) – dotycząca przeznaczenia tych terenów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.

Uwaga nieuwzględniona w całości ze względu na występujące uwarunkowania.

Uzasadnienie:

Wskazane działki znajdują się w jednostce urbanistycznej oznaczonej symbolem D2, odpowiednio w strefie zabudowy produkcyjnej od strony południowo - wschodniej i od strony północno - zachodniej w strefie zabudowy usługowej.

Obszar położony pomiędzy ulicami Podmiejską i Walczaka, na wschód od ul. Pomorskiej historycznie funkcjonował jako tereny produkcyjne. Do dziś na przeważającej części terenu dawnego Stilonu znajdują się zakłady produkcyjne. Usankcjonowanie w Studium lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na wnioskowanych działkach (przyległych do obszaru zagospodarowanego pod funkcje produkcyjno - magazynowe) spowodowałoby konflikt przestrzenny sąsiadujących funkcji: mieszkaniowej (chronionej akustycznie) i produkcyjno – magazynowej. Zapisy Studium umożliwiają na etapie planu miejscowego uwzględnienie dalszego wykorzystywania istniejącej zabudowy mieszkaniowej, ale powiększanie takich terenów nie jest zasadne - bliskość funkcji produkcyjnej powodowałaby dyskomfort dla mieszkańców zabudowy mieszkaniowej, natomiast bliskie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej mogłoby uniemożliwić dalsze użytkowanie terenów obecnie użytkowanych jako tereny produkcyjne.

Dodatkowo należy podkreślić, że:

- dla obsługi zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej konieczne jest zapewnienie odpowiedniej obsługi komunikacyjnej, a obecne zagospodarowanie oraz ukształtowanie przyległych terenów uniemożliwia zapewnienie takiej obsługi,
- z przeprowadzonego na potrzeby Studium bilansu terenów pod zabudowę wynika, że w świetle przepisów prawa przy obecnych trendach demograficznych i dostępnej w mieście powierzchni niezagospodarowanej a przeznaczonej w planach miejscowych pod funkcje mieszkaniowe - brak podstaw do wyznaczania w Studium nowych terenów pod funkcje mieszkaniowe zlokalizowane poza obszarami o zwartej strukturze funkcjonalno- przestrzennej;

8) W dniu 11 stycznia 2021 r. została wniesiona uwaga przez mieszkańca Gorzowa Wlkp., dotycząca zmiany przeznaczenia terenu położonego pomiędzy ulicami: Franciszka Walczaka, Elżbiety Zawadzkiej i wschodnią granicą miasta w jednostce urbanistycznej M6 na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z uzupełniającą funkcją usługową, handlową i rekreacyjną. Zabudowa jednorodzinna w pasie, między planowanym połączeniem ul. Łukasińskiego z ul. Walczaka, ul. Walczaka a wschodnią granicą miasta.

Uwaga nieuwzględniona w całości z uwagi na występujące uwarunkowania.

Uzasadnienie:

Wnioskowany teren znajduje się na terenie jednostki urbanistycznej oznaczonej symbolem M6, w którym wydzielono odpowiednio strefy: zabudowy produkcyjnej, usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej i zieleni naturalnej.

Wskazanie dla zdecydowanej większości przedmiotowego obszaru (z wyjątkiem działek już zainwestowanych pod inne funkcje) funkcji produkcyjnej lub usługowej jako kierunku rozwoju przestrzennego wynika przede wszystkim z uwzględnienia funkcji ustalonych w obecnie obowiązujących na tym terenie planów zagospodarowania przestrzennego (mpzp dla obszaru położonego na południe od ul. Walczaka, Uchwała Nr LII/562/2005 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 23 maja 2005 r., zmienionego w części uchwałą Nr LXV/1048/2009 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 25 listopada 2009 r.), oraz stanu istniejącego - dla terenów obecnie zabudowanych budynkami o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej zapisy Studium sankcjonują tą funkcję.

Tereny zlokalizowane w północno – wschodniej części miasta historycznie stanowią potencjał inwestycyjny Gorzowa.

Dodatkowo wskazać należy, iż z przeprowadzonego na potrzeby Studium bilansu terenów pod zabudowę wynika, że w świetle przepisów prawa przy obecnych trendach demograficznych i dostępnej w Mieście powierzchni niezagospodarowanej a przeznaczonej pod funkcje mieszkaniowe - brak podstaw do wyznaczania w Studium nowych terenów pod funkcje mieszkaniowe - zlokalizowane poza obszarami o zwartej strukturze funkcjonalno- przestrzennej.

- 9) W dniu 11 stycznia 2021 r. została wniesiona uwaga przez Gorzowską Spółdzielnię Mieszkaniową ul. Gwiazdzista 1 dotycząca zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy z 18 m na 25 m w opisie jednostki C8 - Centrum Wschodnie (dz. nr ewid. 1604/2, 1604/3, 1644/3, 1644/4, obręb 2-Górczyn przy ul. Traugutta.

Uwaga nieuwzględniona w całości - przedmiot uwagi nie dotyczy zakresu Studium.

Uzasadnienie:

Wnioskowane działki znajdują się na terenie jednostki urbanistycznej oznaczonej symbolem C8 w strefie zabudowy śródmiejskiej.

Podane w projekcie Studium (w tym dla jednostki C8) wskaźniki maksymalnej wysokości zabudowy są orientacyjnymi, optymalnymi parametrami, które będą podlegały weryfikacji na etapie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (odpowiednio do zidentyfikowanych lokalnych uwarunkowań).

Reguluje to zapis Studium wskazujący, że „wskaźniki zabudowy (...) mają charakter zaleceń i mogą zostać zmodyfikowane na etapie sporządzania planów miejscowych”.

Przedmiotowa jednostka urbanistyczna obejmuje znacznie większy niż wskazany we wniosku obszar. Obszar jednostki pomimo swojej spójności przestrzennej jest dość zróżnicowany. Wskazane w karcie jednostki optymalne parametry dotyczą wyznaczonej strefy zabudowy w całym obszarze jednostki i dlatego na etapie planów miejscowych wielkości te będą indywidualnie określone, w sposób odpowiedni do lokalnych uwarunkowań.

Nadmienić jednocześnie należy, iż wskazana nieruchomość położona jest w obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego w rejonie ulic: Warszawskiej, Pomorskiej i Podmiejskiej (Uchwała Nr XXVIII/304/04 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 28 kwietnia 2004 r.) i znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 2UC - usługi komercyjne, dla którego ustalono wysokość zabudowy: ilość kondygnacji od 2 do 3 lub wysokość budynku od 8.0 m do 15.0 m, zaś optymalna wysokość dla zabudowy ustalona w Studium to od 8 do 18 m.

- 10) W dniu 8 stycznia 2021 r. została wniesiona uwaga przez wspólnotę mieszkaniową o zmianę zapisów w projekcie Studium dla terenu położonego między ulicami: Walczaka, Silwanowska, Jedwabnicza i Elżbiety Zawackiej (dz. nr ewid. 141/5, 141/14, 141/17, 141/18, 142/6, 191 obręb 3-Wawrów) w zakresie zmiany przeznaczenia terenu na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z uzupełniającą funkcją usługową, handlową i rekreacyjną.

Uwaga nieuwzględniona w całości z uwagi na występujące uwarunkowania.

Uzasadnienie:

Wnioskowany teren znajduje się na terenie jednostki urbanistycznej oznaczonej symbolem M6 w strefie zabudowy produkcyjnej.

Wskazanie dla przedmiotowego obszaru funkcji produkcyjnej jako kierunku rozwoju przestrzennego wynika przede wszystkim z uwzględnienia funkcji ustalonych w obecnie obowiązującym na tym terenie planie zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego na południe od ul.

Walczaka (Uchwała Nr LII/562/2005 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 23 maja 2005 r.)

W planie tym ww. działki znajdują się na terenie oznaczonym symbolem 1P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów w podstrefie ekonomicznej.

Tereny zlokalizowane w północno – wschodniej części miasta historycznie stanowią potencjał inwestycyjny Gorzowa.

Dodatkowo wskazać należy, iż z przeprowadzonego na potrzeby Studium bilansu terenów pod zabudowę wynika, że w świetle przepisów prawa przy obecnych trendach demograficznych i dostępnej w mieście powierzchni niezagospodarowanej a przeznaczonej w planach miejscowych pod funkcje mieszkaniowe - brak podstaw do wyznaczania w Studium nowych terenów pod funkcje mieszkaniowe - zlokalizowane poza wyznaczonymi na potrzeby Studium obszarami o zwartej strukturze funkcjonalno- przestrzennej.

Zgodnie z zapisami Studium, w strefie zabudowy produkcyjnej dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej.

Studium umożliwia na etapie planu miejscowego sankcjonowanie istniejącej zabudowy o funkcji innej niż stanowi ustalony kierunek rozwoju dla terenu, niemniej analizowany teren jest obecnie w większości niezagospodarowany (pozostałości po dawnym zakładzie produkcyjnym Silwana).

11) W dniu 8 stycznia 2021 r. została wniesiona uwaga przez użytkownika i współużytkownika wieczystego dz. nr ewid. 142/3, 142/6, 141/14, 141/17, 141/18, 141/5, 191, 142/5, 190/1, 141/16, 141/12, 142/1, 141/6 obręb 3-Wawrów (w kwartale ulic: Jedwabniczej, Silwanowskiej, Zawadzkiej) - analiza położenia wskazanych działek wykazała nieściśłość pomiędzy położeniem działek a wskazaną w uwadze lokalizacją przedmiotowego kwartału – ww działki nie przylegają do wschodniej granicy Miasta), dotycząca zmiany przeznaczenia terenu o funkcji produkcyjnej na teren mieszkalnictwa wielorodzinnego wraz z uzupełniającą funkcją usługową.

Uwaga nieuwzględniona w całości z uwagi na występujące uwarunkowania.

Uzasadnienie:

Wnioskowany teren znajduje się na terenie jednostki urbanistycznej oznaczonej symbolem M6 w strefie zabudowy produkcyjnej (oraz w niewielkiej części – w strefie zabudowy rekreacyjnej i usługowej).

Wskazanie dla przedmiotowego obszaru funkcji produkcyjnej jako kierunku rozwoju przestrzennego wynika przede wszystkim z uwzględnienia funkcji ustalonych w obecnie obowiązującym na tym terenie planie zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego na południe od ul. Walczaka (Uchwała Nr LII/562/2005 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 23 maja 2005 r.)

W planie tym ww. działki znajdują się na terenie oznaczonym symbolem 1P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów w podstrefie ekonomicznej.

Tereny zlokalizowane w północno – wschodniej części miasta historycznie stanowią potencjał inwestycyjny Gorzowa.

Dodatkowo wskazać należy, iż z przeprowadzonego na potrzeby Studium bilansu terenów pod zabudowę wynika, że w świetle przepisów prawa przy obecnych trendach demograficznych i dostępnej w mieście powierzchni niezagospodarowanej a przeznaczonej pod funkcje mieszkaniowe - brak podstaw do wyznaczania w Studium nowych terenów pod funkcje mieszkaniowe - zlokalizowane poza wyznaczonymi na potrzeby Studium obszarami o zwartej strukturze funkcjonalno- przestrzennej.

Zgodnie z zapisami Studium, w strefie zabudowy produkcyjnej dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej.

Studium umożliwia na etapie planu miejscowego sankcjonowanie istniejącej zabudowy o funkcji innej niż stanowi ustalony kierunek rozwoju dla terenu, niemniej analizowany teren jest obecnie w większości niezagospodarowany (pozostałości po dawnym zakładzie produkcyjnym Silwana).

12) W dniu 11 stycznia 2021 r. została wniesiona uwaga przez właściciela działki nr 1195/2 obręb 11-Zakanale dotycząca wprowadzenia w Studium następujących ustaleń:

- 1) Trwała infrastruktura drogowa spełniająca wymagania bezpiecznej komunikacji samochodowej i pieszej.
- 2) Infrastruktura brakujących mediów „miejskich”(kanalizacja, gazyfikacja, oświetlenie).
- 3) Infrastruktura redukująca hałas od strony drogi S3.
- 4) Niepowstawanie stacji benzynowych i innych magazynów paliw
- 5) Niepowstawanie składowisk materiałów niebezpiecznych oraz nowych miejsc gromadzenia i segregacji odpadów.
- 6) zabudowa siedliskowa jednorodzinna z możliwością prowadzenia drobnych usług.

12.1. i 12.2. Uwaga nieuwzględniona w całości w zakresie. dot.:

- trwałej infrastruktury drogowej spełniającej wymagania bezpiecznej komunikacji samochodowej i pieszej,
- infrastruktury mediów „miejskich” (kanalizacja, gazyfikacja, oświetlenie),
- przedmiot uwagi nie dotyczy zakresu Studium

Uzasadnienie:

Przedmiot uwagi jest uwzględniony w Studium odpowiednio do zakresu Studium – z uwagi na charakter dokumentu Studium, określono w nim ogólne wytyczne dot. wskazanych w uwadze zagadnień, natomiast kwestie dotyczące poszczególnych rozwiązań przestrzennych zostaną przesadzone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub realizacji konkretnych inwestycji w zależności od zidentyfikowanych potrzeb.

12.3. Uwaga nieuwzględniona w całości w zakresie dot. infrastruktury redukującej hałas od strony drogi S3,

- przedmiot uwagi nie dotyczy zakresu Studium

Uzasadnienie:

Przedmiot uwagi do rozważania na etapie przesądzeń dla indywidualnych rozwiązań przestrzennych, które winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych (w tym przypadku z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu dla funkcji chronionych akustycznie).

12.4. i 12.5. Uwaga nieuwzględniona w całości w zakresie dot.:

- niepowstawania stacji benzynowych i innych magazynów paliw,
- niepowstawanie składowisk materiałów niebezpiecznych oraz nowych miejsc gromadzenia i segregacji odpadów,
- przedmiot uwagi nie dotyczy zakresu Studium

Uzasadnienie:

Przedmiot uwagi do ustalenia na etapie sporządzania planów miejscowych dla odpowiednich obszarów miasta.

12.6. Uwaga nieuwzględniona w całości w zakresie zmiany przeznaczenia działki o nr ew. 1195/2 (w obrębie 11 – Zakanale) na funkcję zabudowy siedliskowej z uwagi na występujące uwarunkowania.

Uzasadnienie:

Wnioskowana działka znajduje się na terenie jednostki urbanistycznej oznaczonej symbolem Z7 w strefie zabudowy rekreacyjnej i usługowej (z dopuszczeniem lokalizacji OZE), dla której ustala się: lokalizację zabudowy usługowej związanej ze sportem, rekreacją i turystyką, hotelarstwem, ochroną zdrowia, kulturą i oświatą, lokalizację ogrodów działkowych i sadów oraz dopuszcza się: lokalizację zabudowy usługowej związanej z handlem detalicznym i gastronomią jako powiązanej z innymi istniejącymi funkcjami i dostosowanej skalą do istniejących form zagospodarowania terenu, utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i rolniczej.

Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (zabudowa siedliskowa jednorodzinną) nie jest zasadne z uwagi na:

- uwarunkowania lokalne: bliskie sąsiedztwo drogi ekspresowej S3, która stanowi uciążliwość dla funkcji mieszkaniowej (nawet pomimo zainstalowanych ekranów akustycznych),
- wyniki sporządzonego na potrzeby Studium „Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę”, w którym stwierdzono znaczną nadwyżkę terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę w stosunku do szacowanych prognoz demograficznych - w takim przypadku przepisy prawa uniemożliwiają ustalania nowych obszarów pod zabudowę mieszkaniową (poza obszarami o zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej oraz obszarami objętymi obecnie ustaleniami planów miejscowych).

13) W dniu 11 stycznia 2021 r. została wniesiona przez mieszkańca Gorzowa Wlkp. uwaga dot. braku zgody na zmniejszanie terenów zielonych na działkach nr ewid. 288, 289, 290 obręb 13-Zieleniec i przeznaczenia ich na funkcję usługową z uwagi na poziom życia mieszkańców, ochronę terenów zielonych oraz niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód gruntowych (istniejący na działce o nr ew. 291/2 w obrębie Zieleniec – skup palet stwarza uciążliwe warunki egzystencji okolicznym mieszkańcom).

Uwaga nieuwzględniona w całości w zakresie zmniejszania terenów zielonych i przeznaczenia wnioskowanych działek na funkcję usługową z uwagi na zakres dokumentu Studium oraz istniejące uwarunkowania.

Uzasadnienie:

Wnioskowane działki znajdują się na terenie jednostki urbanistycznej oznaczonej symbolem Z6 strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na której ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy usługowej i utrzymaniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz częściowo strefa zieleni naturalnej, na której dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy bez zmiany funkcji.

Wskazana nieruchomość położona jest w obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego obszaru położonego pomiędzy drogą ekspresową S-3, ul. Sulęcińską i południową granicą miasta (Uchwała Nr IV/20/2014 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 30 grudnia 2014 r.) i znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 6MN – o przeznaczeniu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz na terenie oznaczonym symbolem 4Z - tereny zieleni nieurządzonej.

Co prawda Studium umożliwia powiększenie terenu przeznaczonego na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wnioskowanych działkach w kierunku południowym w stosunku do ustaleń obowiązującego na tym terenie planu miejscowego (analiza lokalnych uwarunkowań umożliwiła uwzględnienie wniosku złożonego do planu), jednak dopiero na etapie planu miejscowego będzie można przesądzić o lokalizacji zabudowy, procencie powierzchni biologicznie czynnej czy o możliwości dopuszczenia usług (i ewentualnie o ich rodzaju).

Uwaga nieuwzględniona w całości zakresie odrzucenia warunków zabudowy dla działki o nr ew. 290 obręb 13-Zieleniec

Uzasadnienie:

Przedmiot uwagi nie dotyczy dokumentu Studium.

- 14) W dniu 8 stycznia 2021 r. (data wpływu do Organu) została wniesiona uwaga przez właściciela działek nr 2201/1, 2201/18, 2201/23, 2201/25, 2201/27, 2201/29, 2201/31, 2201/33 obręb 4-Wawrów w kwartale ulic: Elżbiety Zawadzkiej, Jedwabniczej, Silwanowskiej i wschodniej granicy miasta Gorzowa Wlkp. dotycząca zmiany przeznaczenia terenu o funkcji produkcyjnej na teren mieszkalnictwa wielorodzinnego wraz z uzupełniającą funkcją usługową.

Uwaga nieuwzględniona w całości z uwagi na występujące uwarunkowania.

Uzasadnienie:

Wnioskowany teren znajduje się na terenie jednostki urbanistycznej oznaczonej symbolem M6 w strefie zabudowy produkcyjnej.

Wskazanie dla przedmiotowego obszaru funkcji produkcyjnej /lub usługowej/ jako kierunku rozwoju przestrzennego wynika przede wszystkim z uwzględnienia funkcji ustalonych w obecnie obowiązującym na tym terenie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego na południe od ul. Walczaka (Uchwała Nr LII/562/2005 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 23 maja 2005 r.), gdzie działki wskazane we wniosku znajdują się na terenie oznaczonym symbolem 3 P/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

Tereny zlokalizowane w północno – wschodniej części miasta historycznie stanowią potencjał inwestycyjny Gorzowa.

Dodatkowo wskazać należy, iż z przeprowadzonego na potrzeby Studium bilansu terenów pod zabudowę wynika, że w świetle przepisów prawa przy obecnych trendach demograficznych i dostępnej w mieście powierzchni niezagospodarowanej a przeznaczonej w planach miejscowych pod funkcje mieszkaniowe - brak podstaw do wyznaczania w Studium nowych terenów pod funkcje mieszkaniowe - zlokalizowane poza obszarami o zwartej strukturze funkcjonalno- przestrzennej.

- 15) i 16) W dniu 11 stycznia 2021 r. została wniesiona uwaga przez właściciela działki nr ewid. 82 obręb 1- Chwałęcice zlokalizowanej przy ul. Owocowej dotycząca zmiany przeznaczenia działki z funkcji rolnej na funkcję budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.

Uwaga ponowiona w dniu 13 stycznia 2021 r. (po terminie) - wniesiona przez projektanta branży urbanistyczno-architektonicznej pełnomocnika właściciela działki nr ewid. 82 obręb 1- Chwałęcice.

Uwagi nieuwzględnione w całości z uwagi na występujące uwarunkowania.

Uzasadnienie:

Wnioskowana działka znajduje się na terenie jednostki urbanistycznej oznaczonej symbolem P2 w strefie zabudowy rekreacyjnej i usługowej, dla której dopuszcza się

lokalizację zabudowy usługowej związanej ze sportem, rekreacją i turystyką, hotelarstwem, ochroną zdrowia, kulturą i oświatą oraz dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej związanej z handlem detalicznym i gastronomią jako powiązanej z innymi istniejącymi funkcjami i dostosowanej skalą do istniejących form zagospodarowania terenu, utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i rolniczej.

Przeznaczenie w Studium wnioskowanej działki na tereny o funkcji rekreacyjnej i usługowej wynika z uwarunkowań jakie występują na danym terenie.

Wskazana nieruchomość położona jest w obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego w rejonie ulicy Owocowej (Uchwała Nr XIV/205/2007 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 27 czerwca 2007 r.) i znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 2R,Ł - tereny rolnicze, łąki.

Studium sankcjonuje zatem stan istniejący dla tej działki (funkcja rolnicza) jak i obecne przeznaczenie w planie miejscowym, dopuszczając jednocześnie (do weryfikacji na etapie planu miejscowego) zabudowę rekreacyjną oraz usługową (wg katalogu wskazanego wyżej).

Na potrzeby Studium opracowany został „Systemu zieleni miasta Gorzowa Wielkopolskiego”, który uwzględniając specyfikę poszczególnych obszarów zieleni, wskazuje na prawidłowe powiązania między nimi, łącząc ze sobą parki, skwery, ogrody, zieleń wzdłuż rzek i rowów melioracyjnych oraz tereny łąk i upraw rolniczych.

Rozwój miasta powinien uwzględniać ochronę przed zabudową terenów otwartych (w tym wchodzących w skład systemu zieleni), niezbędnych do utrzymania właściwej retencji wód opadowych, przewietrzania miasta czy też zapewnienia ciągłości lokalnym korytarzom ekologicznym. Ochrona systemu zieleni, terenów biologicznie czynnych, rolnictwa miejskiego przed zabudową przynosi szereg korzyści regulując warunki klimatyczne i użytkowe w jakich żyjemy. Zieleń pełni funkcje niezbędne dla zrównoważonego rozwoju i sprawnego działania miasta. Stąd w projekcie nowej edycji Studium wskazuje się strefy, dla których ogranicza się zabudowę, których część stanowi tereny wchodzące w skład Systemu zieleni miasta.

Wnioskowana działka znajduje się w obrębie jednego z klinów zieleni wskazanych w Systemie zieleni (dolina Kłodawki) i mając na względzie powyższe powinien zostać zachowany jej obecny charakter.

Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną nie jest możliwe również z uwagi na wynik sporządzonego na potrzeby Studium „Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę”, w którym stwierdzono znaczną nadwyżkę terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę w stosunku do szacowanych prognoz demograficznych - w takim przypadku przepisy prawa uniemożliwiają ustalania nowych obszarów pod zabudowę mieszkaniową poza obszarem o zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej.

17) W dniu 11 stycznia 2021 r. (data wpływu do Organu) została wniesiona uwaga przez właściciela działek nr ewid. 650, 660, 661/2, 661/3, 661/4, 661/5, 661/6, 661/7, 661/8 obręb 10-Zamoście w obrębie ulic Przemysłowej, Kolejowej, Wawrzyniaka, dotycząca przeznaczenia wnioskowanego terenu wyłącznie pod zabudowę usługową (jako kontynuację istniejącej zabudowy, wskazując jednocześnie, że tereny te nie są atrakcyjne dla inwestorów jako lokalizacja zabudowy mieszkaniowej i zagospodarowanie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną nie jest racjonalne).

Uwaga nieuwzględniona w całości z uwagi na występujące uwarunkowania.

Uzasadnienie:

Wnioskowane działki znajdują się na terenie jednostki urbanistycznej oznaczonej symbolem ZM3 - strefa zabudowy śródmiejskiej, dla której ustala się lokalizację

zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej równorzędnie do lokalizacji zabudowy usługowej (na etapie planu miejscowego będą określone proporcje tych funkcji w odpowiednio wyznaczonych terenach), natomiast dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej, lokalizację funkcji rzemiosła i drobnej wytwórczości dostosowanej skalą do zabudowy sąsiadującej, lokalizowanie zabudowy śródmiejskiej.

Obszar lewobrzeżnej części centrum miasta, w obszarze którego znajdują się działki będące przedmiotem uwagi, ulegał znacznym transformacjom przestrzennym: dawniej był to obszar zabudowy mieszkaniowej, następnie w latach powojennych – zagospodarowywany pod funkcje produkcyjno – usługowe. Znalazło to swoje odzwierciedlenie w kierunkach dotychczasowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z roku 2003, w którym dla analizowanego obszaru określono kierunek rozwoju jako teren aktywności gospodarczej (przemysłowo produkcyjny i magazynowy), teren usług (U) oraz teren zieleni parkowej (ZP). Niemniej jednak dokument ten wskazywał już, że jest to „obszar przekształceń istniejących struktur”. W kolejnych latach powstające dokumenty/ analizy wskazywały na konieczność wykształcenia lewobrzeżnego centrum miasta o charakterze odpowiednim dla kształtowania tkanki śródmiejskiej.

Zasadne jest więc docelowe kształtowanie polityki przestrzennej zgodnie z kształtującym się kierunkiem rozwoju i dlatego w nowej edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i dla przedmiotowego obszaru przyjęto strefę zabudowy śródmiejskiej oraz zieleni urządzonej.

Warto podkreślić, że przyjęcie takiego kierunku rozwoju w Studium jest zgodne również z wytycznymi Gminnego Programu Rewitalizacji GORZÓW 2025+ (dalej zwany GPR), w którym przedmiotowy obszar (w tym działki wskazane w złożonej uwadze) znajdują się w obszarze rewitalizacji ozn. symb. R3, dla którego sformułowano odpowiednio cele, np.: ożywienie gospodarcze, poprawa jakości obszarów zamieszkania, odbudowa ładu przestrzennego w centrum miasta.

W kontekście poprawy jakości obszarów zamieszkania między innymi GPR wskazuje na rozwój budownictwa społecznego, poprawę jakości infrastruktury technicznej, drogowej, tworzenia przestrzeni publicznych i półpublicznych aranżowanych z udziałem mieszkańców. GPR szczególnie zwraca uwagę na Zawarcie jako tę część miasta posiadającą duży deficyt przestrzeni publicznych, z których mogliby korzystać bezpłatnie, bezpośrednio mieszkańcy obszaru w celu budowania wspólnoty.

Dodać jednocześnie należy, że dla przedmiotowego obszaru Studium nie dopuszcza lokalizacji „usług wielkopowierzchniowych” (jak wskazano w uwadze) – usługi handlu wielkopowierzchniowego są wyznaczone niezależnie od usług dopuszczonych w ramach strefy zabudowy śródmiejskiej.