

**UCHWAŁA NR XXIII/412/2020  
RADY MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO**

z dnia 27 maja 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta  
Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego na północ od ul. Kostrzyńskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713), 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 2020 r. poz. 293), w związku z uchwałą Nr LIV/655/2017 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 25 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. dla obszaru położonego na północ od ul. Kostrzyńskiej, Rada Miasta Gorzowa Wielkopolskiego uchwala co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp., przyjętego uchwałą Nr XII/131/2003 z dnia 18.06.2003r. zmienionego: uchwałą nr LXXIV/903/2006 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 30 sierpnia 2006 roku, uchwałą nr LXV/1046/2009 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 25 listopada 2009 roku, uchwałą nr LXXVI/857/2014 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 12 listopada 2014r., oraz uchwałą nr XVII/175/2015 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 30 września 2015 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. dla obszaru położonego na północ od ul. Kostrzyńskiej, zwany dalej „planem”.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp.,
- 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. Plan obejmuje obszar o powierzchni 2,2 ha, a jego granice zostały przedstawione na rysunku planu.

5. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów,
- 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości - ze względu na brak występowania uwarunkowań powodujących konieczność scalenia lub podziałów nieruchomości w celu realizacji ustaleń planu,
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z uwagi na brak potrzeb w tym zakresie.

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

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym lub literowo - cyfrowym,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) wielkości wymiarowe [m].

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

3. Położenie linii rozgraniczających tereny i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu.

**§ 3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden nadziemny element budynków, wiat oraz obiektów pneumatycznych i namiotowych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych,
- 2) 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 literowo - cyfrowym,
- 3) powierzchni zabudowy – należy rozumieć powierzchnię terenu zajęta 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 nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
- 4) obsłudze logistycznej – należy przez to rozumieć czynność związaną z załadunkiem i wyładunkiem oraz oczekiwaniem pojazdu na załadunek i wyładunek.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

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

- 1) tereny zabudowy usług – oznaczony symbolem 1U i 2U,
- 2) teren drogi wewnętrznej - oznaczony symbolem KDW.

**§ 5.** 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 zabudowy bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 1),
- 3) w zakresie kształtowania kolorystyki elewacji budynków ustala się zastosowanie kolorystyki w odcieniach brązu, szarości, bieli,
- 4) dopuszcza się zastosowanie kolorystyki indywidualnej na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni poszczególnych elewacji budynku,
- 5) zakazuje się stosowania blachy falistej i trapezowej na elewacji.

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

- 1) nakazuje się, aby poziom emisji zanieczyszczeń do środowiska substancji i energii spełniał wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
- 2) nakazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z prawem miejscowym normującym utrzymanie czystości i porządku na terenie miasta,
- 3) w odniesieniu do dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, teren nie jest objęty ochroną przed hałasem,
- 4) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów,
- 5) w miejscu oznaczonym na rysunku planu w terenie KDW, znajduje się fragment obszaru Natura 2000 Murawy Gorzowskie PLH080058, dla którego zastosowanie mają przepisy odrębne.

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

**§ 8.** Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w przypadku natrafienia podczas prowadzenia prac ziemnych na przedmioty o cechach zabytku zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków,
- 2) na obszarze objętym planem znajduje się stanowisko archeologiczne:
  - Gorzów-Wieprzyce, stanowisko Nr 127, AZP 45-11/20, ślad osadnictwa-pradzieje, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 3) w przypadku robót ziemnych w obrębie stanowiska archeologicznego wskazanego w pkt 2) zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

**§ 9. 1.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętej planem ustala się następujące parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30,00 m,
- 2) powierzchnia działek nie mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do osi przyległego pasa drogowego 90° z dopuszczalną tolerancją 20°,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dojazd i dojazdów oraz dla poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej.

**§ 10. 1.** W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów.

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

**§ 11.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz parkowania pojazdów:

- 1) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów ustala się dojazd z drogi publicznej znajdującej się poza obszarem objętym planem – ul. Kostrzyńskiej, poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW,

- 2) na terenie drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW dopuszcza się m.in. lokalizację miejsc parkingowych i urządzeń związanych z obsługą budynków zlokalizowanych na terenach 1U i 2U,
- 3) ustala się lokalizację miejsc do parkowania i obsługi logistycznej w granicach własnej nieruchomości,
- 4) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc do parkowania:
  - a) dla zabudowy usługowej - nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
  - b) dla zabudowy magazynowej - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej,
- 5) ustala się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową minimum 2% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż jedno stanowisko,
- 6) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie placów postojowych, garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej,
- 2) 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,
- 3) ustala się lokalizację liniowych obiektów infrastruktury jako podziemnych,
- 4) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizowanie szczelnych indywidualnych zbiorników bezodpływowych,
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) ustala się zagospodarowanie i retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów lub sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej,
- 9) 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 o mocy do 100 kW za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biogazów i biopłynów,
- 10) 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 o mocy do 100 kW, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biogazów i biopłynów,

11) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się lokalizowanie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 14.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, **2U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usług.

2. W ramach zabudowy usług ustala się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>, usługi rzemiosła i drobnej wytwórczości, usługi biurowe, usługi magazynowania, usługi logistyczne i usługi obsługi komunikacji.

3. W zakresie zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) 14 m od granicy działki od strony południowej i zgodnie z rysunkiem planu,

b) 6 m od granicy działki od strony wschodniej oraz zachodniej i zgodnie z rysunkiem planu,

c) od strony północnej ustala się lokalizację zabudowy w odległości minimum 20 m od zewnętrznej krawędzi nasypu kolejowego i zgodnie z rysunkiem planu,

2) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki,

3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 30% powierzchni działki,

4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0 do 1,2,

5) dopuszcza się lokalizację oczek wodnych,

6) dopuszcza się lokalizację wiat, obiektów pneumatycznych i namiotowych wyłącznie w odległości co najmniej 30 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW,

7) zakazuje się otwartego składowania,

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

1) ustala się wysokość zabudowy budynkami maksymalnie do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 12 m,

2) ustala się wysokość wiat, obiektów pneumatycznych i namiotowych do 7 m,

3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury do 20 m,

4) ustala się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 25° - 45° w stonowanej kolorystyce w odcieniach brązu, grafitu, szarości,

5) dopuszcza się dachy płaskie,

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:

1) dla terenu o symbolu 1U - nie mniejszą niż 7000 m<sup>2</sup>,

2) dla terenu o symbolu 2U - nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 15.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej.

2. Szerokość drogi wewnętrznej zgodnie z rysunkiem planu, 14 m.

3. Dopuszcza się na terenie drogi wewnętrznej lokalizację miejsc parkingowych i urządzeń związanych z obsługą budynków zlokalizowanych na terenach 1U i 2U.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 16.** W granicach objętych niniejszym planem traci moc uchwała Nr XXV/385/2007 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 20 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. w obszarze po prawej stronie ulicy Kostrzyńskiej w kierunku Bogdańca, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 8 poz. 220 z dnia 24.01.2008r.

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gorzowa Wielkopolskiego.

**§ 18.** 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 UL. KOSTRZYŃSKIEJ



Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr XXIII/412/2020  
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego  
z dnia 27 maja 2020 r.

## Legenda

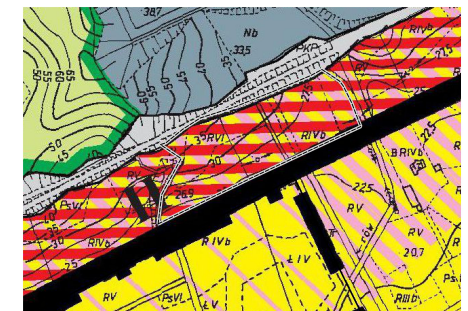
Oznaczenia obowiązujące:

-  granica obszaru objętego planem
-  linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  linia wymiarowa
-  teren zabudowy usług
-  teren drogi wewnętrznej

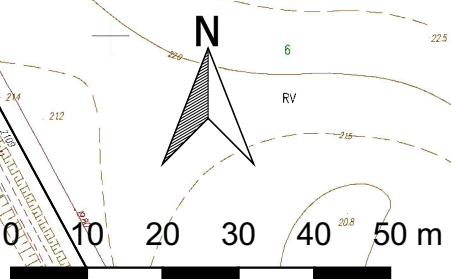
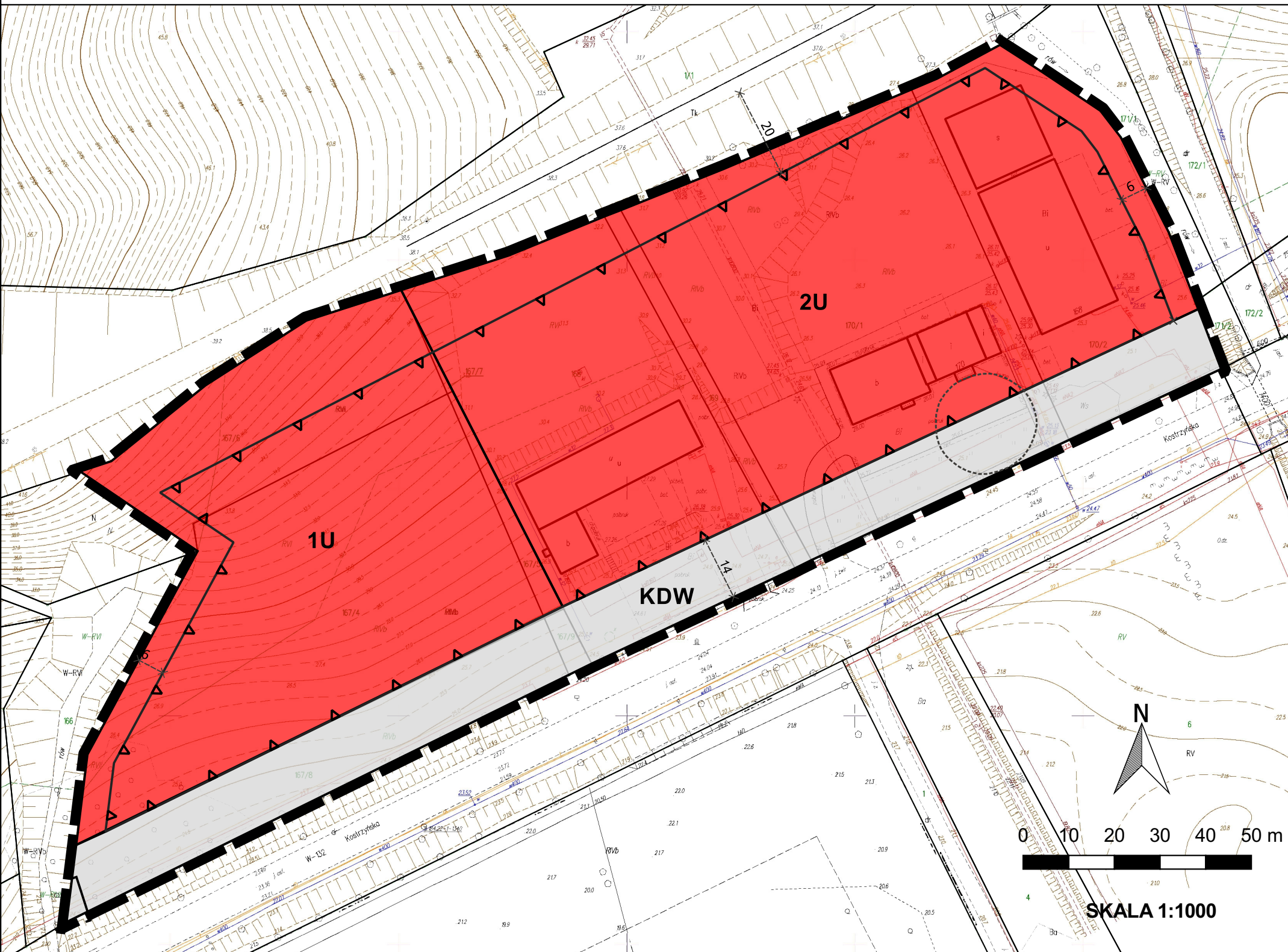
Oznaczenia informacyjne:

-  granica obszarów chronionych sieci Natura 2000
-  stanowisko archeologiczne

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp.

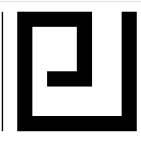


TERENY ZAMIESZKALNE PRZEDSTALCZE FUNKCJE PREFERREDYKOWANE	TERENY PRZEDSTALCZE DO ZAMIESZKALNYCH FUNKCJI PREFERREDYKOWANE	USŁUGI OSOBNOWE (PUBLICZNE I KOMERCYJNE): U - SKONCENTROWANE UZ - ZROZNIŻONE UC - TOWAROWA UT - TURYSTYKA	REZERWUŁ OCHRONA WYTWÓRCZOŚĆ Z FUNKCJA MIESZKANIOWA TOWAROWA
 U	 UZ	 RP	 RP1 - BEZ PRAWA ZABUDOWY RP2 - Z DOPIERCZENIEM ZABUDOWY
 UR	 RP2		



Id: EF7D3B91-251F-4F02-8A99-02F98984B625. Podpisany

Pracownia urbanistyczna  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
Urząd Miasta Gorzowa Wlkp.  
Zespół projektowy:  
Główny projektant - Karol Waldmann  
Projektant - Julia Kałużna  
Z-ca Dyrektora - Berta Paluszewska



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIII/412/2020  
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego  
z dnia 27 maja 2020 r.

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego na północ**  
**od ul. Kostrzyńskiej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020, poz. 293) 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 ul. Kostrzyńskiej.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIII/412/2020  
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego  
z dnia 27 maja 2020 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych dotyczy terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego na północ od ulicy Kostrzyńskiej.**

**§ 1.** Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Rada Miasta Gorzowa Wielkopolskiego rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wystąpią skutki finansowe związane z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej służącymi zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowiące zgodnie z art. 7, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) zadania własne gminy.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zostały już wcześniej uwzględnione w załączniku nr 3 do Uchwały Nr XXV/385/2007 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 20 grudnia 2007 roku jako skutki finansowe miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Gorzowa Wielkopolskiego obszaru położonego po prawej stronie ulicy Kostrzyńskiej w kierunku Bogdańca. Koszt realizacji odcinka KDW nie wywołuje skutków finansowych dla Gminy, jest to teren należący do osób fizycznych.

**§ 2.** W związku z powyższym nie określa się sposobu finansowania i realizacji inwestycji oraz harmonogramu prac.

## Uzasadnienie

Prace dotyczące ww. planu miejscowego prowadzone były w trybie *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz.293)*, na podstawie Uchwały Nr LIV/656/2017 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 25 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. dla obszaru położonego na północ od ul. Kostrzyńskiej.**

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. dla obszaru położonego w zachodniej części miasta na północ od ul. Kostrzyńskiej wynikało z uwzględnienia wniosku (wniosek dotyczył głównie zmiany sposobu użytkowania terenu na funkcje związane z wytwórczością oraz ustalonego w planie sposobu odprowadzenia wód opadowych).

Obecnie dla tego terenu, o powierzchni 2,2 ha, obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. w obszarze po prawej stronie ulicy Kostrzyńskiej w kierunku Bogdańca (Uchwała Nr XXV/385/2007 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 20 grudnia 2007 r.), zgodnie z którymi działki wskazane do zmiany planu znajdują się na terenie oznaczonym symbolem 2U, przeznaczonym na zabudowę usługową, w szczególności usług handlu, rzemiosła usługowego, usług biurowych, usług komunikacji, w tym myjni i warsztatów samochodowych oraz w niewielkich fragmentach od strony południowej w terenach oznaczonych odpowiednio symbolami 2KDW i 3 KDW (przeznaczenie – droga wewnętrzna).

Zmiana obowiązującego dotychczas planu pozwoli poprawić warunki inwestycyjne na tym terenie nie wpływając negatywnie na sąsiedztwo.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie kolidują z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzów Wlkp.”

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. (*Uchwała Rady Miasta Gorzowa Wlkp. Nr XVII/175/2015 z dnia 30 września 2015 r.*), określono kierunek rozwoju dla obszar wskazanego do objęcia procedurą planistyczną jako usługi ogólnie miejskie oraz rzemiosło i drobna wytwórczość z funkcją mieszkaniową towarzyszącą.

1.W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z *art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*:

**1)Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe** przeanalizowano i uwzględniono w niezbędnym zakresie biorąc pod uwagę istniejący stan i sposób zagospodarowania obszaru opracowania, obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz wskazania studium uwarunkowań dla przedmiotowego terenu. Na tej podstawie wyodrębniono podstawowy teren funkcjonalny U, dla którego ustalono linie zabudowy oraz szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźniki intensywności zabudowy. Dla terenu określono dodatkowo, minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej.

**2)Wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** uwzględniono, ustalając m.in. zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie) oraz prawem miejscowym normującym utrzymanie czystości i porządku w gminie, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w ramach terenu zgodnie

z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci, odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizowanie szczelnych indywidualnych zbiorników bezodpływowych, zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej, z dopuszczeniem zaopatrzenia ze źródeł indywidualnych zasilanych gazem lub energią elektryczną, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biogazów i biopłynów,

**3)Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** uwzględniono w planie miejscowym poprzez wskazanie na rysunku planu stanowiska archeologicznego, 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 oraz poprzez ustalenie obowiązku zapewnienia minimalnej liczby miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**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 dopuszczonych przez studium, na obszarze objętym planem.

**6)Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** zrealizowano poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu planu do stosownych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

**7)Potrzeby interesu publicznego** zrealizowano zarówno 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 oraz terenów zieleni.

**8)Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych** zrealizowano poprzez dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenów objętych projektem planu.

**9)Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** podczas prac nad projektem planu nastąpiło poprzez:

a)ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej,

b)ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej do dnia 17 kwietnia 2020r.,

c)zorganizowaniu w dniu 24 marca 2020r. 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.

**11)Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów**

**zaopatrzenia ludności** zrealizowano poprzez ograniczenie terenów zabudowy do już zainwestowanych. Dla obszaru opracowania zaopatrzenie w wodę odbywa się istniejącymi wodociągami zlokalizowanymi w otaczających drogach publicznych.

**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 oraz terenów istniejącej zieleni.

**13) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy** zapewniono poprzez kontynuację istniejącego sposobu użytkowania oraz ograniczenie projektowanej zabudowy do uzupełnienia istniejących struktur (lub bezpośrednio sąsiedztwo) z uwzględnieniem korekt wynikających ze wskazań sporządzonych na potrzeby planu opracowań: ekofizjografii, prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. W związku z ograniczeniem planu do terenów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, ustalenia planu pozwalają na efektywne gospodarowanie przestrzenią z zachowaniem walorów ekonomicznych zastanej przestrzeni. Takie podejście pozwoliło również na zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego.

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

Przedmiotowy mpzp 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 istniejący stan zainwestowania terenu, realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie miała istotnego wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Zakres obciążenia budżetu gminy 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 żadne uwagi. Prezydent Miasta Gorzowa Wlkp. zgodnie z *art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przedstawi Radzie Miasta Gorzów Wlkp. projekt uchwały wraz z załącznikami.

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.