

UCHWAŁA NR XXVIII/480/2020
RADY MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 30 września 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego w rejonie ul. Niwickiej**

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) i 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 ze zm.), 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 Wielkopolskiego dla obszaru położonego w rejonie ul. Niwickiej, 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 18.06.2003 r. 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 2014 r., oraz uchwałą nr XVII/175/2015 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 30 września 2015 r., uchwałą nr XXIII/410/2020 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 27 maja 2020 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego w rejonie ul. Niwickiej, 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 2,29 ha, a jego granice zostały przedstawione na rysunku planu.

§ 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,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) obowiązujące linie zabudowy,
- 6) granice obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,

7) 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 zabudowy z wyłączeniem infrastruktury technicznej, parkingów naziemnych, obiektów małej architektury, altan śmietnikowych, ogrodzenia,
- 2) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której ustala się usytuowanie lica ściany zewnętrznej budynków,
- 3) 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,
- 4) powierzchni zabudowy – należy rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy wewnętrznych 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.

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,
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy ze względu na brak występowania uwarunkowań powodujących taką konieczność.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem MN;
- 2) teren drogi publicznej lokalnej – oznaczonej symbolem KDL;
- 3) teren drogi wewnętrznej – oznaczony symbolem KDW.

§ 5. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,

- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
- 3) w zakresie kształtowania kolorystyki elewacji budynków ustala się zastosowanie kolorystyki w odcieniach brązu, szarości, bieli lub odpowiadającej kolorystyce cegieł,
- 4) ustala się stosowanie na elewacji budynku materiałów wykończeniowych takich jak: cegła, kamień, ceramika, drewno lub tynk;
- 5) ustala się zastosowanie naturalnych barw w przypadku użycia materiałów budowlanych takich jak: drewno, kamień naturalny, cegła, szkło niebarwione.

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

- 1) na obszarze objętym planem przestrzeni publiczną stanowi teren drogi publicznej lokalnej KDL,
- 2) ustala się stosowanie spójnych elementów zagospodarowania w zakresie obiektów małej architektury, oświetlenia oraz nawierzchni,
- 3) ustala się zapewnienie dostępności terenów osobom o różnym stopniu niepełnosprawności poprzez likwidację i nie wprowadzanie barier technicznych i architektonicznych,
- 4) w granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 7. Wyznacza się teren KDL jako teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 8. 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:
 - a) teren MN, należy pod względem akustycznym do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) pozostałe tereny nie są objęte ochroną przed hałasem,
- 4) ze względu na wysoki poziom wód gruntowych w granicach planu występują tereny o niekorzystnych warunkach posadowienia zabudowy.

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

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

§ 11. 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 20,00 m;
- 2) powierzchnia działek nie mniejsza niż 2500 m²;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do osi przyległego pasa drogowego 90° z dopuszczalną tolerancją 20° .

2. W granicach planu nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 12. 1. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenu.

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

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i parkowania pojazdów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL ul. Niwickiej poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną w planie symbolem KDW,
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej liczby miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) nakazuje się na każdej z działek zapewnić nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na 1 budynek mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej,
- 2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz likwidację istniejących obiektów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem zachowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach szczegółowych,
- 3) ustala się projektowanie liniowych obiektów infrastruktury jako podziemnych,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu realizacji projektowanego systemu wodociągowego, dopuszcza się możliwość budowy indywidualnych ujęć wody na poszczególnych działkach,
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych:
 - a) ustala się odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu objęcia obszaru obsługą sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - c) zakazuje się lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków na wszystkich terenach objętych planem,
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów odwadniających lub sieci kanalizacji deszczowej wyłącznie w tej ilości, która nie może być zagospodarowana na własnym terenie ze względu na niewystarczające warunki gruntowo-wodne i zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) dla terenów zabudowy mieszkaniowej ustala się stosowanie metod utwardzania terenu o jak najniższym stopniu uszczelnienia z wyłączeniem dróg i placów postojowych,
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej,
- 8) 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 nie większej niż 100 kW za wyjątkiem biogazu oraz instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru,
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł indywidualnych o wysokiej sprawności energetycznej dla obsługi zabudowy zasilanych gazem, energią elektryczną lub wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy nie większej niż 100 kW,
- 10) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
- a) ustala się lokalizowanie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z sieci telekomunikacyjnej,
 - c) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z sieci bezprzewodowej za pośrednictwem nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 15. Wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, granice obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN**, ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 10% powierzchni działki,
- 4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 70% powierzchni działki,
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,0 do 0,2,
- 6) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 13 pkt 3, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie placów postojowych, garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących,
- 7) dopuszcza się lokalizację dojazdów, ciągów pieszych, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury.

3. W zakresie kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) ustala się kształtowanie zabudowy jako wolnostojącej,
- 2) ustala się wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga w poddaszu użytkowym, maksymalnie do 10 m,

3) ustala się dachy co najmniej dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30-45^o, kryte dachówką lub blachodachówką w stonowanej kolorystyce w odcieniach brązu, czerwieni, szarości,

4) dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej: garaży wolnostojących, budynków gospodarczych, wiat.

4. W zakresie kształtowania zabudowy gospodarczej, garaży wolnostojących i wiat:

1) ustala się wysokość nie większą niż 3 m do najwyższego gzymsu/okapu i w przypadku dachów stromych 6 m do głównej kalenicy dachu,

2) ustala się stosowanie materiałów i kolorystyki dachów i elewacji jak dla zabudowy mieszkaniowej w ramach jednej działki,

3) ustala się dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych jak dla zabudowy mieszkaniowej w ramach jednej działki przy czym dopuszcza się dachy płaskie,

4) ustala się łączną maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami gospodarczymi, garażami wolnostojących i wiatami nie większą niż 20 % dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 2500 m².

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej lokalnej.

2. Dla terenu KDL, przeznaczonego na fragment pasa drogowego ulicy Niwickiej, ustala się zmienną szerokość terenu pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

2. Dla terenu KDW ustala się szerokość pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Na terenie KDW dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

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

§ 20. W obszarze objętym planem traci moc uchwała Nr IV/20/2014 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 30 grudnia 2014 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Woj. Lubuskiego z dnia 9 stycznia 2015 r. poz. 61, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. obszaru położonego pomiędzy drogą ekspresową S-3, ul. Sulęcińską i południową granicą miasta.

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

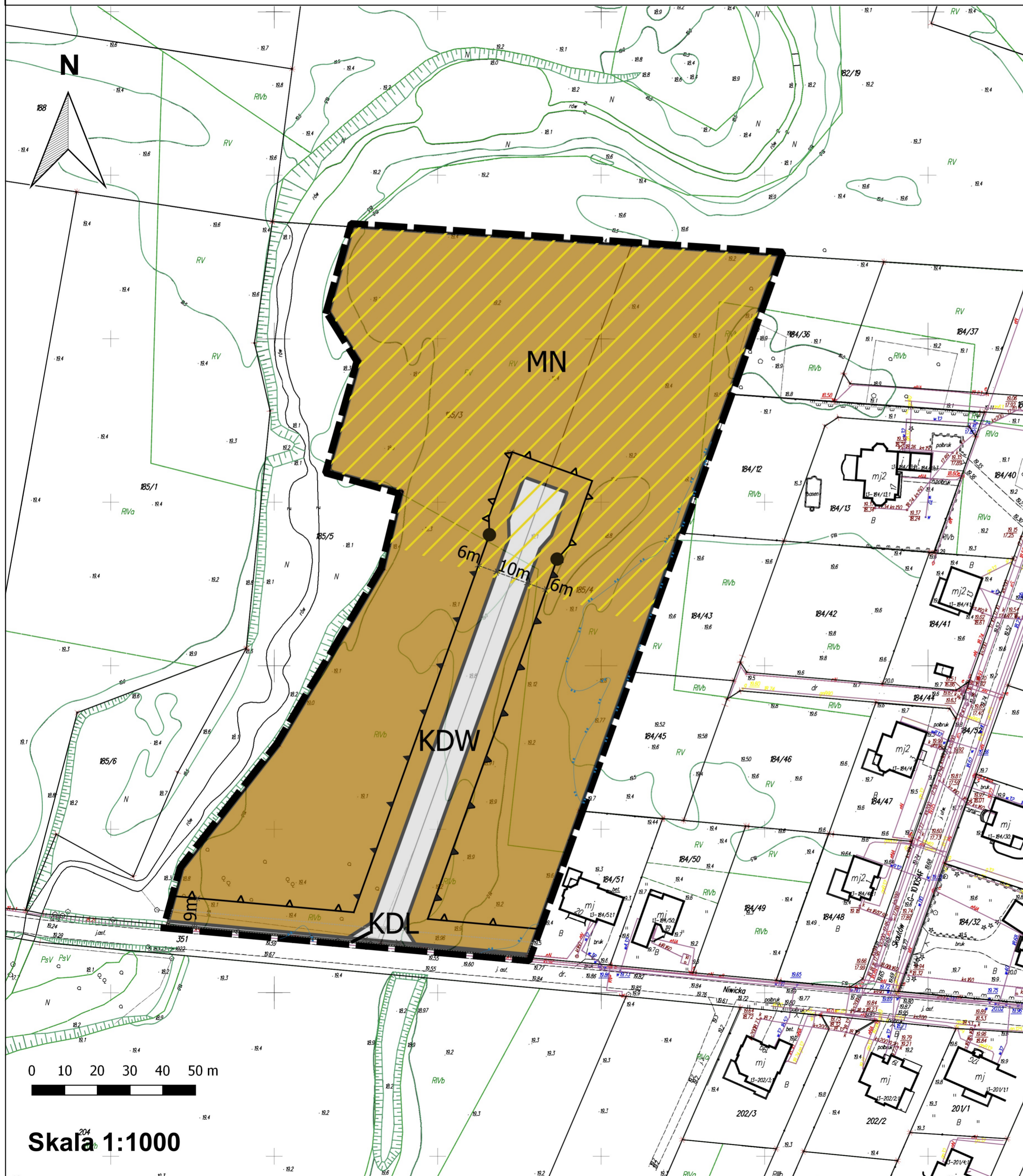
§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miasta

Jan Kaczanowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. NIWICKIEJ

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXVIII/480/2020
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 30 września 2020 r.



Legenda

Oznaczenia obowiązujące:

- punkt zmiany linii zabudowy
- ▬ granica obszaru objętego planem
- ×---× linia wymiarowa
- ▲ nieprzekraczalna linia zabudowy
- ▲ obowiązująca linia zabudowy
- granica obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

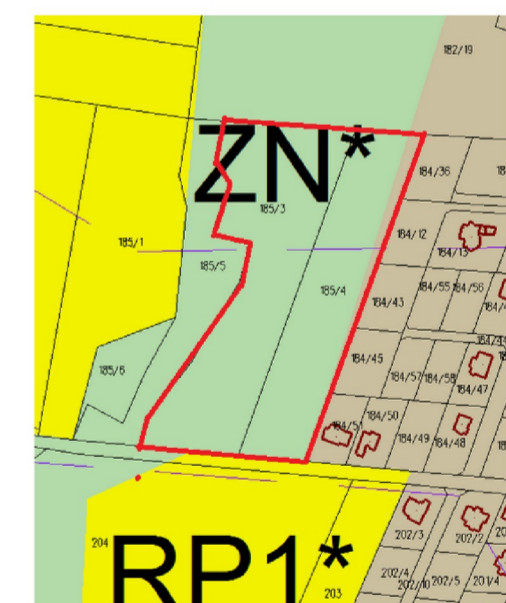
Przeznaczenie:

- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDL teren drogi publicznej lokalnej
- KDW teren drogi wewnętrznej

Oznaczenia informacyjne:

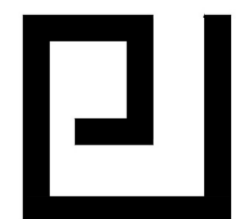
- ▨ tereny o niekorzystnych warunkach posadawienia

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego



- ▨ - Teren zieleni nieurządzonej (ZN*), dopuszcza się lokalizację usług, pojedyncze enklawy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi sportu, urządzenia techniczne, melioracje, ciągi pieszo - rowerowe
- ▬ - granica obszaru objętego planem miejscowym

Pracownia urbanistyczna
Wydział Urbanistyki i Architektury
Urząd Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
Zespół projektowy:
Berta Paluszewska
Marcin Brytan
Karol Waldmann
Alicja Wysoczańska - Bednarska



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVIII/480/2020
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 30 września 2020 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego w rejonie
ul. Niwickiej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020r., poz. 293 ze zm.) Rada Miasta Gorzowa Wielkopolskiego rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

1. Do projektu planu, w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w trybie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została wniesiona 1 uwaga. Uwaga została rozpatrzona przez Prezydenta Miasta Gorzowa Wielkopolskiego.

2. Lista uwag nieuwzględnionych:

W dniu 23 lipca 2020 r. została wniesiona uwaga przez właściciela działki nr ewid.185/3, w zakresie zmiany zapisu dotyczącego minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej (dla terenu ozn. symbolem MN):

zmiana zapisu w paragrafie 11 ustęp 1 punkt 2) o brzmieniu: „powierzchnia działki nie mniejsza niż 2500m²” na brzmienie „powierzchnia działek nie mniejsza niż 2200m²” (żądanie wyartykułowane we wniesionej na piśmie uwadze, zostało doprecyzowane podczas dyskusji publicznej: uwaga dotyczy minimalnej powierzchni działki budowlanej, a nie tylko minimalnej powierzchni działki uzyskanej w trybie scalenia i podziału, na co wskazuje przytoczony w uwadze paragraf z projektu planu.

W uwadze wskazano ponadto na poniesienie kosztów na zakup działek oraz wyłączenie gruntów ze złoża „Łagodzin” i opinię geotechniczną;

Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona z uwagi na występujące uwarunkowania.

Wyznaczony w planie teren obejmujący przedmiotową działkę o nr ew. 185/3 (w obrębie ew. nr 13) przylega od strony wschodniej do działek przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej (o minimalnej powierzchni działki wynoszącej 800m² – 900m²), a od strony zachodniej do działek przeznaczonych w planie na funkcję zieleni nieurządzonej (minimalna powierzchnia działki to 25000m²), tj. do terenów wskazanych jako wyłączone z zabudowy.

Z uwagi na powyższe, na obszarze objętym przedmiotową procedurą planistyczną, zasadne było ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej na poziomie pozwalającym zachować ekstensywną zabudowę (pośrednią pomiędzy funkcjami sąsiadującymi), tj. o stosunkowo niewielkich maksymalnych powierzchniach zabudowy na dużych działkach.

W tym miejscu należy nadmienić, że niezależnie od ustaleń obowiązującego w obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obecnie opracowywana jest nowa edycja Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, na potrzeby której dokonano wiele szczegółowych analiz i sporządzono m.in.:

- „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę”, w którym stwierdzono znaczącą nadwyżkę w obszarze miasta terenów przeznaczonych pod zabudowę w stosunku do szacowanych prognoz demograficznych, czego skutkiem jest brak możliwości wskazywania nowych obszarów mieszkaniowych, poza zwartą strukturą funkcjonalno – przestrzenną,
- 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, 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 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 miasta.

W przedmiotowej sytuacji takie właśnie tereny, wskazane jako wyłączone z zabudowy i stanowiące jednocześnie część Systemu zieleni miasta zlokalizowane są po wschodniej części obszaru objętego planem.

Aby uzyskać parametry odpowiednie do charakteru zabudowy ekstensywnej (przejściowej pomiędzy terenami zabudowanymi intensywnie a terenami wolnymi od zabudowy), w projekcie planu ustalono dla przedmiotowej działki parametr minimalnej powierzchni zabudowy na poziomie min. 2500m² oraz maksymalną powierzchnię zabudowy 10 % (powielenie wartości ustalonej w wydanej dla tej działki decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy o funkcji siedliskowej).

Takie zasady podziału pozwolą na podział obecnie istniejącej działki na 4 działki budowlane (na działce sąsiedniej możliwe będzie wydzielenie 3 działek budowlanych).

Na działce ponadto, zgodnie z posiadanym opracowaniem ekofizjograficznym występują tereny o niekorzystnych warunkach posadowienia zabudowy (oznaczone na rysunku planu), w tym z uwagi na wysoki poziom wody gruntowej, występowanie w północnej części gruntów organicznych, torfów i namulów organicznych, a teren nie jest obsługiwany przez kanalizację deszczową.

Wszystkie powyższe uwarunkowania przesądziły o nieuwzględnieniu uwagi.

Dodatkowo dodać należy, że wyłączenie działek z granic udokumentowanego złoża „Deszczno Łagodzin” umożliwi zagospodarowanie na cele określone z planie miejscowym.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVIII/480/2020

Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego

z dnia 30 września 2020 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

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

§ 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 ze zm.) 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 (ze wskazaniem szacowanych kosztów realizacji wodociągu, kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, dróg klasy lokalnej i dojazdowej), m.in. dla obszaru opracowania przedmiotowego planu, zostały już wcześniej uwzględnione w załączniku nr 3 do Uchwały Nr IV/20/2014 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 30 grudnia 2014 roku jako skutki finansowe miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Gorzowa Wlkp. obszaru położonego pomiędzy drogą ekspresową S-3, ul. Sulęcińską i południową granicą miasta. Część inwestycji w rejonie ul. Niwickiej została już przez Miasto zrealizowana.

Przeznaczenie części obszaru działek prywatnych nr 185/3 i 185/4 o łącznej pow. 119 mkw pod lokalną drogę publiczną KDL wynika z planu dotychczas obowiązującego. Grunty nie zostały jeszcze przez miasto wykupione. Koszt wykupu i realizacji tego odcinka KDL nie jest skutkiem finansowym nowego planu, obszar planowany jest do wykupu pod funkcję 2KDL planu obowiązującego

2. Koszty przewidziane na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej zrealizowane zostaną ze środków Miasta, kredytów, obligacji oraz środków pomocowych, zgodnie z planem.

3. Koszty przewidziane na realizację inwestycji mogą ulec zmianie w zależności od aktualnych stawek rynkowych i zastosowanej technologii obowiązujących w czasie realizacji inwestycji.

4. Nabycie gruntów pod drogami może zostać zrealizowane drogą zamiany na inny grunt o zrównoważonej wartości.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawy prawo budowlane, ustawy prawo zamówień publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i prawem ochrony środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji może ulec modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej technologii, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

3. Realizacja i finansowanie w zakresie infrastruktury technicznej niewyszczególnionych w § 1 będzie przedmiotem zainteresowanych stron.

§ 3. Nie określa się szczegółowego harmonogramu realizacji wyżej wymienionych inwestycji.

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 ze zm.)*, na podstawie Uchwały Nr LIV/655/2017 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 25.10.2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** miasta Gorzowa Wlkp. dla obszaru położonego przy w rejonie ul. Niwickiej.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. dla obszaru położonego w rejonie ul. Niwickiej wynikało z uwzględnienia wniosków właścicieli działek objętych planem.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązujący dotychczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. obszaru położonego pomiędzy drogą ekspresową S-3, ul. Sulęcińską i południową granicą Miasta, uchwalony uchwałą Nr IV/20/2014 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 30.12.2014 r. ustalał przeznaczenie na tereny zieleni nieurządzonej (teren oznaczony symbolem19Z) oraz w niewielkim fragmencie od strony południowej na pas drogowy drogi lokalnej ul. Niwickiej, podczas gdy wnioskodawcy wnosili o umożliwienie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (przed opracowaniem obowiązującego dotychczas planu miejscowego, dla działki o nr ew. 185/3 (obręb 13) i wydana została decyzja o warunkach zabudowy umożliwiająca zabudowę działki w 10 % na potrzeby zabudowy o funkcji zagrodowej, co oznacza, że ustalenia planu obniżyły wartość tej nieruchomości).

Rozpoczęcie prac planistycznych było warunkowane dostarczeniem przez właścicieli działek objętych planem zgody wyłączającej z granic udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego Deszczno – Łagodzin części obu działek, co zostało spełnione.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie kolidują z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzów Wlkp.” Określony kierunek rozwoju dla zdecydowanej większości przedmiotowego obszaru to teren zieleni nieurządzonej (ozn. symb. ZN*), dla którego dopuszcza się również lokalizację enklaw zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.

W planie miejscowym ustalono teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej dopuszczającej wielkość zabudowy jak w wydanej decyzji o warunkach zabudowy, niemniej w związku z faktem, że jest to obszar położony pomiędzy terenami zabudowanymi dość intensywnie przez budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne a terenami, na których nie dopuszcza się zabudowy – w obszarze planu ustalono zabudowę mieszkalną jednorodziną na działkach budowlanych o powierzchni min. 2500m², co zapewnia odpowiednią formę przejściową zagospodarowania terenu.

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, tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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. gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z prawem miejscowym normującym utrzymanie czystości i porządku na terenie miasta, nakaz zachowania poziomu emisji zanieczyszczeń o charakterze substancji i energii by spełniał wymagania wynikające z przepisów odrębnych; zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie i dopuszczenie odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów odwadniających lub sieci kanalizacji deszczowej i wyłącznie w tej ilości, która nie może być zagospodarowana na własnym terenie ze względu na warunki gruntowo-wodne i zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi, a do czasu objęcia obszaru obsługą sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie lokalizowania szczelnych zbiorników bezodpływowych z zakazem lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków; zaopatrzenie z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, a do czasu realizacji projektowanego systemu wodociągowego, dopuszcza się możliwość budowy indywidualnych ujęć wody na poszczególnych działkach; zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem zaopatrzenia w energię elektryczną z instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy nie większej niż 100 kW za wyjątkiem biogazu oraz instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru; zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej z dopuszczeniem zaopatrzenia w energię ciepłą ze źródeł indywidualnych o wysokiej sprawności energetycznej dla obsługi zabudowy zasilanych gazem, energią elektryczną lub wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy nie większej niż 100 kW.
- 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. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty zabytkowe, zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne oraz strefy ochrony konserwatorskiej. W związku z tym nie przyjęto szczegółowych zapisów w tym zakresie.
- 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; zmiana funkcji działek prywatnych z funkcji zieleni na funkcje mieszkaniową na wniosek właścicieli – jest to kontynuacja funkcji istniejących w sąsiedztwie, w ramach dopuszczonych przez Studium.
- 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 projektowanych terenów zabudowy oraz terenów istniejącej i projektowanej zieleni.

- 8) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych** zrealizowano poprzez dopuszczenie w obrębie terenu objętego planem lokalizowania sieci i urządzeń, w tym telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 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 dnia 31 lipca 2020 r.
 - c) zorganizowaniu w dniu 07 lipca 2020 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.
- 11) **Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – teren przeznaczony z planie pod funkcję mieszkaniową przylega do terenów już zainwestowanych pod taką funkcję (sieć wodociągowa w ul. Niwickiej sięga do granic planu); zaopatrzenie z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, a do czasu realizacji projektowanego systemu wodociągowego, dopuszcza się możliwość budowy indywidualnych ujęć wody na poszczególnych działkach.
- 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 ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy** zapewniono poprzez wprowadzenie nowej zabudowy w sąsiedztwie już istniejącej, natomiast w związku z sąsiedztwem z terenami zielonymi wskazano minimalną powierzchnię działki budowlanej 2500m² przy dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki 10% - forma przejściowa pomiędzy terenami zabudowanymi i niezabudowanymi; uwzględniono korekty wynikające ze wskazań sporządzonych na potrzeby planu opracowań: ekofizjografii, prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. Takie podejście nie wpłynęło negatywnie 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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 wpłynęła jedna uwaga. Prezydent Miasta Gorzowa Wlkp. zgodnie z *art. 17 pkt 12 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* rozpatrzył uwagę nieuwzględniając jej w całości, wskazując na brak przesłanek do jej uwzględnienia (uzasadnienie w załączniku nr 2 do uchwały), a następnie zgodnie z *art. 17 pkt 14 ww. ustawy* przedstawił Radzie Miasta Gorzów Wlkp. projekt uchwały wraz z załącznikami, w tym z listą nieuwzględnionych uwag.

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