

**UCHWAŁA NR XXXVII/672/2021  
RADY MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO**

z dnia 26 maja 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego w rejonie ulicy Przemysłowej, Kolejowej i Wawrzyniaka**

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 ze zmianami), art. 14 ust. 8, art. 15, art. 20 ust. 1, art. 29, art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741), w związku z uchwałą Nr XXI/384/2020 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 17 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Przemysłową, ul. Kolejową, ul. Wawrzyniaka i północną granicą Skweru Bauera, uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia wstępne**

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

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego w rejonie ulicy Przemysłowej, Kolejowej i Wawrzyniaka, zwany dalej „planem”.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

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

4. Plan obejmuje obszar o powierzchni 6,71 ha, a jego granice zostały przedstawione na rysunku planu.

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

- 1) granica planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) punkt zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym lub literowo – cyfrowym;
- 6) wielkości wymiarowe w metrach;
- 7) obszar zakazu lokalizacji parkingów i miejsc postojowych.

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.** Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden nadziemny element budynków i garaży wielopoziomowych;
- 2) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię usytuowania lica ściany zewnętrznej budynku lub garażu wielopoziomowego. Linia ta nie dotyczy gzymsów, okapów, wykuszy o głębokości do 1 m, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, elementów odwodnienia, elementów detali architektonicznych. Dopuszcza się odsunięcie od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 3 m w promieniu 10 m od narożników kwartałów oraz na odległość do 1 m w pozostałych miejscach;
- 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 lub literowo - cyfrowym;
- 4) powierzchni zabudowy – należy rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 5) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 6) wysokości minimalnej – ustala się iż parametr minimalnej wysokości zabudowy, określony w ustaleniach szczegółowych, dotyczy co najmniej 80% powierzchni zabudowy budynku. Parametr wysokości minimalnej nie dotyczy garaży podziemnych oraz wiat;
- 7) szpalerze – należy przez to rozumieć drzewa, osięgające docelowo wysokość powyżej 10 m, posadzone w rzędzie, w odległościach nie większych niż przeciętna średnica korony drzewa dorosłego, sadzonego gatunku. Dopuszcza się możliwość jego przesunięcia do 10 m od jego osi oznaczonej na rysunku planu;
- 8) usługach nieuciągłliwych - należy przez to rozumieć usługi z wyłączeniem: usług handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>, usług związanych z magazynowaniem i dystrybucją paliw, usług będących przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, usług składowania, działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, przedsięwzięć związanych z obsługą serwisową pojazdów spalinowych oraz myjni.

**§ 4.** Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich obiektów, terenów i 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 ograniczeń w ich użytkowaniu.

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

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej – oznaczone symbolami 1MW/U, 2MW/U i 3MW/U;
- 2) tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolami 1U,MW i 2U,MW;
- 3) teren zieleni urządzonej – oznaczony symbolem ZP;
- 4) teren publicznej drogi lokalnej – oznaczony symbolem KDL;
- 5) teren publicznej drogi dojazdowej – oznaczony symbolem KDD;
- 6) teren drogi wewnętrznej – oznaczony symbolem KDW.

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

- 1) ustala się iż cały obszar planu stanowi teren zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki, z uwzględnieniem pkt 2);
- 4) nowa zabudowa lokalizowana przy granicy działek musi umożliwiać kontynuację zabudowy na działkach sąsiednich jeżeli umożliwiają to linie zabudowy;
- 5) dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, dopuszcza się zachowanie istniejących form dachu oraz utrzymanie istniejących parametrów minimalnej powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) ustala się, iż wejścia do budynków od strony przyległych dróg publicznych muszą być umiejscowione na poziomie rzędnej najbliższego punktu tej drogi z tolerancją do 0,6 m;
- 7) dopuszcza się dowolną liczbę kondygnacji podziemnych;
- 8) nakazuje się podzielenie wertykalne elewacji budynków przy pomocy detali architektonicznych, wykuszy, ryzalitów, pilastrów lub zastosowanie materiału o innej strukturze i kolorystyce na odcinki o maksymalnej szerokości 18 m;
- 9) ustala się iż wymagania geometrii i pokrycia dachu nie dotyczą garaży podziemnych, wiat, połączeń dachowych nad lukarnami, wykuszami, zadaszeniami i wejściami;
- 10) ustala się stosowanie na elewacji budynków materiałów wykończeniowych o wysokiej trwałości: cegła, kamień, ceramika, drewno, tynk, stal, szkło, beton architektoniczny, konglomerat;
- 11) zakazuje się stosowania na elewacjach blachy falistej, trapezowej;
- 12) ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach: szarości, bieli, beży, czerwieni, z zastrzeżeniem punktu 14;
- 13) ustala się zastosowanie naturalnych barw w przypadku użycia materiałów budowlanych takich jak: drewno, kamień naturalny, cegła, stal nierdzewna, szkło niebarwione, żeliwo, miedź;

14) dopuszcza się lokalizację wiat w odległości co najmniej 20 m od dróg publicznych.

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

- 1) na terenach dróg publicznych i ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych zastosowanie spójnego rozwiązania elementów wyposażenia, takich jak obiekty małej architektury, nawierzchnie;
- 2) w kształtowaniu zabudowy i urządzeń komunikacji nakazuje się uwzględnienie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami poprzez likwidację i niewprowadzanie barier technicznych i architektonicznych.

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

- 1) w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest pomnik przyrody;
- 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, obszar planu jest objęty ochroną przed hałasem jako teren w strefie śródmiejskiej miasta powyżej 100 tysięcy mieszkańców;
- 4) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów.

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

**§ 11.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych 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) w granicach planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajdują się zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) dla budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zakazuje się ich rozbudowy,
  - b) zakazuje się ich wyburzenia o ile stan techniczny pozwala na użytkowanie budynku,
  - c) zakazuje się stosowania zewnętrznej termoizolacji obiektów,
  - d) zakazuje się zmiany formy pokrycia elewacji budynków,
  - e) zakazuje się zmiany formy dachu,
  - f) zakazuje się zmiany wielkości oraz umiejscowienia otworów okiennych i drzwi zewnętrznych,
  - g) nakazuje się stosowanie jednolitej stolarki okiennej i drzwiowej w ramach jednego budynku,
  - h) nakazuje się utrzymanie wielkości i kształtu wystawek na elewacji budynków – ryzalitów, gzymsów, wykuszy.

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

- 1) nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości;

- 2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału dopuszcza się wydzielenie działek o następujących parametrach:
  - a) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m,
  - b) minimalna powierzchnia działek nie mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do osi przyległego pasa drogowego 90° z dopuszczalną tolerancją 5°;
- 3) parametry działek określone w pkt 2) nie dotyczą 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 oraz parkowania pojazdów:

- 1) ustala się połączenie dróg w granicach planu z układem dróg publicznych poza jego granicami;
- 2) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc do parkowania:
  - a) dla zabudowy usługowej - nie mniej niż 1 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie;
- 3) ustala się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc parkingowych. Ustalenie nie dotyczy parkingów mniejszych niż 3 miejsca postojowe;
- 4) ustala się obszar zakazu lokalizacji parkingów i miejsc postojowych, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę oraz likwidację istniejących obiektów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem zachowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ustala się lokalizację liniowych obiektów infrastruktury jako podziemnych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) ustala się zagospodarowanie i retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie,
  - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej wyłącznie w ograniczonej ilości;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy do 100 kW za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biogazów i biopłynów;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł zasilanych gazem lub energią elektryczną, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy do 100 kW, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biogazów i biopłynów;

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

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

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

**§ 16. 1.** Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczony na rysunku symbolem: **1MW/U.**,

2. W zakresie zagospodarowania terenów:

- 1) funkcja mieszkaniowa musi stanowić co najmniej 50% powierzchni użytkowej każdego budynku;
- 2) usługi zlokalizowane na terenie muszą mieć charakter usług nieuciążliwych;
- 3) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki;
- 4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 10% powierzchni działki;
- 5) ustala się nakaz lokalizacji zabudowy w formie pierzei z dopuszczeniem przejazdów bramnych.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy – minimalnie 13 m i maksymalnie 18 m;
- 2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 3;
- 3) ustala się:
  - a) dachy o nachyleniu połaci od 30° do 55°,
  - b) dachy należy kryć dachówką w jednolitym kolorze ceglastym;
- 4) dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 11.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z przyległej drogi publicznej oraz terenu KDD.

**§ 17. 1.** Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczony na rysunku symbolem **2MW/U.**

2. W zakresie zagospodarowania terenów:

- 1) funkcja mieszkaniowa musi stanowić co najmniej 50% powierzchni użytkowej każdego budynku;
- 2) usługi zlokalizowane na terenie muszą mieć charakter usług nieuciążliwych;
- 3) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki;
- 4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 25% powierzchni działki.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy – minimalnie 10 m i maksymalnie 14 m;

- 2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 1,8;
- 3) ustala się:
  - a) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 35° do 55°,
  - b) dachy należy kryć dachówką w jednolitym kolorze ceglonym;
- 4) dla budynków posiadających co najmniej 3 kondygnacje nadziemne dopuszcza się zastosowanie dachów o kącie nachylenia połaci do 12°, krytych dowolnym materiałem, przy jednoczesnym odsunięciu najwyższej kondygnacji na osległość co najmniej 1,2 m od lica elewacji ściany zewnętrznej.
4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z terenu KDD.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 500 m<sup>2</sup>.

**§ 18.** 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczony na rysunku symbolami **3MW/U**.

2. W zakresie zagospodarowania terenów:

- 1) funkcja mieszkaniowa musi stanowić co najmniej 50% powierzchni użytkowej każdego budynku;
- 2) usługi zlokalizowane na terenie muszą mieć charakter usług nieuciążliwych;
- 3) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki;
- 4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 20% powierzchni działki,
- 5) ustala się lokalizację szpaleru drzew liściastych oznaczonego na rysunku planu.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy – minimalnie 13 m i maksymalnie 18 m;
- 2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 2,8;
- 3) ustala się:
  - a) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 35° do 55°,
  - b) dachy należy kryć dachówką w jednolitym kolorze ceglonym;
- 4) dla budynków posiadających co najmniej 4 kondygnacje nadziemne dopuszcza się zastosowanie dachów o kącie nachylenia połaci do 12°, krytych dowolnym materiałem, przy jednoczesnym odsunięciu najwyższej kondygnacji co najmniej 1,2 m od lica elewacji ściany zewnętrznej.
4. W zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - 1) ustala się obsługę z terenu KDL oraz KDD;
  - 2) zakazuje się lokalizacji wjazdów do garaży indywidualnych od strony dróg publicznych.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 500 m<sup>2</sup>.

**§ 19.** 1. Ustala się teren zabudowy usługowej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku symbolem **1U,MW**.

2. W zakresie zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się dowolne proporcje funkcji mieszkaniowej i usługowej w granicach terenu;
- 2) usługi zlokalizowane na terenie muszą mieć charakter usług nieuciążliwych;
- 3) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki;
- 4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 20% powierzchni działki;

5) ustala się, iż co najmniej 60% długości elewacji każdego budynku, wzdłuż ulicy Przemysłowej musi być zlokalizowane przy obowiązującej linii zabudowy z uwzględnieniem pkt 6) i § 3 pkt 2;

6) dla zabudowy posiadającej co najmniej 3 kondygnacje nadziemne ustala się odsunięcie najwyższej kondygnacji co najmniej 1,2 m od lica elewacji ściany zewnętrznej;

7) ustala się lokalizację szpaleru drzew liściastych oznaczonego na rysunku planu.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) ustala się wysokość zabudowy – minimalnie 10 m i maksymalnie 15 m;

2) ustala się iż elewacja budynków, wzdłuż ul. Przemysłowej, musi posiadać na całej swojej długości wyraźne podziały horyzontalne z wykorzystaniem otworów okiennych, gzymsów oraz innych narzędzi architektonicznych podkreślających lub sugerujących istnienie co najmniej 3 kondygnacji nadziemnych;

3) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 3,5;

4) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 12°, kryte dowolnym materiałem.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się obsługę z terenu KDW;

2) zakazuje się lokalizacji wjazdów do garaży od strony dróg publicznych.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek 500 m<sup>2</sup>.

**§ 20.** 1. Ustala się teren zabudowy usługowej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku symbolem **2U,MW**.

2. W zakresie zagospodarowania terenów:

1) dopuszcza się dowolne proporcje funkcji mieszkaniowej i usługowej w granicach terenu;

2) usługi zlokalizowane na terenie muszą mieć charakter usług nieuciążliwych;

3) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki;

4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 40% powierzchni działki;

5) dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 11.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) ustala się wysokość zabudowy – minimalnie 10 m i maksymalnie 12 m;

2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 1,2;

3) ustala się:

a) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°,

b) dachy o nachyleniu połaci powyżej 30° należy kryć dachówką w jednolitym kolorze ceglonym.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z przyległej drogi publicznej.

**§ 21.** 1. Ustala się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**.

2. Zakazuje się lokalizacji budynków.

3. W granicach terenu zlokalizowany jest pomnik przyrody.

4. Część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w gminnej ewidencji zabytków.

5. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 90% powierzchni działki.



6. Ustala się nakaz nasadzeń drzew liściastych tworzących szpaler pomiędzy terenami 1U,MW oraz 2MW/U, którego oś została oznaczona na rysunku planu.

**§ 22.** 1. Ustala się teren publicznej drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**.

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

3. W granicach terenu, wzdłuż terenu 3MW/U, ustala się nakaz nasadzeń drzew liściastych tworzących szpaler, którego oś została oznaczona na rysunku planu.

**§ 23.** 1. Ustala się teren publicznej drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.

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

**§ 24.** 1. Ustala się teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

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

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

**§ 25.** W granicach objętych niniejszym planem traci moc uchwała Nr LVI/909/09 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 24 czerwca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. w rejonie ulic Przemysłowej, Wawrzyniaka.

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

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

Przewodniczący Rady  
Miasta

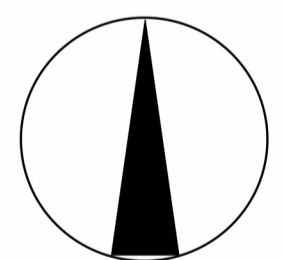
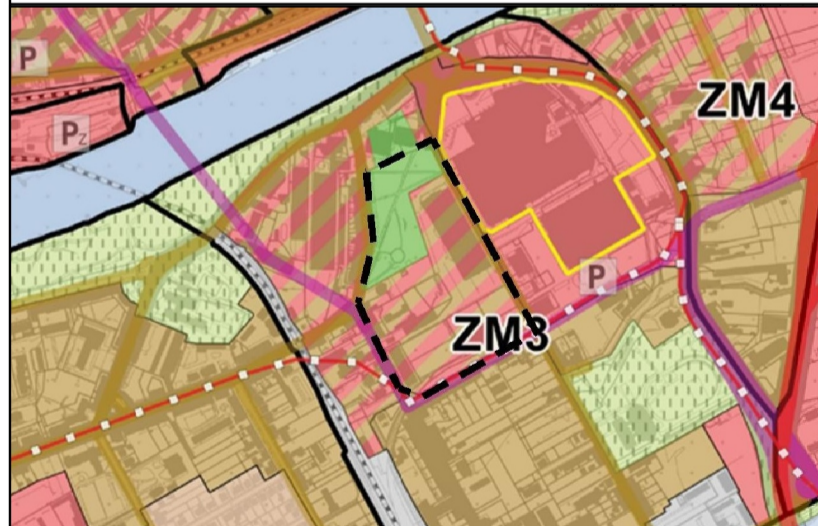
**Jan Kaczanowski**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO W REJONIE ULICY PRZEMYSŁOWEJ, KOLEJOWEJ I WAWRZYNIAKA

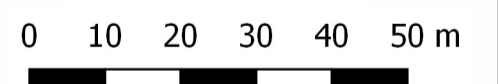
ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR ...XXXVII/672/2021  
RADY MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO  
Z DNIA 26.maja.2021.r.....



WYWRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO



SKALA 1 : 1000



## Legenda

### USTALENIA PLANU

- GRANICA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- WIELKOŚCI WYMIAROWE W METRACH
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- PUNKT ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
- OBSZAR ZAKAZU LOKALIZACJI PARKINGÓW I MIEJSC POSTOJOWYCH

### USTALENIA PLANU

- MW/U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U,MW** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- ZP** TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- KDL** TEREN PUBLICZNEJ DROGI LOKALNEJ
- KDD** TEREN PUBLICZNEJ DROGI DOJAZDOWEJ
- KDW** TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

- POMNIK PRZYRODY
- ZABYTKI W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OŚ SZPALERU DRZEW

Zespół projektowy:  
Berta Paluszewska - Z-ca Dyrektora WWA  
Marcin Brytan - Główny projektant  
Magda Biernacka - projektant  
Karol Waldmann - projektant



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVII/672/2021  
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego  
z dnia 26 maja 2021 r.

## ROZSTRZYGNIECIE

### **o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego w rejonie ulicy Przemysłowej, Kolejowej i Wawrzyniaka**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) Rada Miasta Gorzowa Wielkopolskiego rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

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

2. Lista nieuwzględnionych uwag (1 uwaga):

1) W dniu 29 kwietnia 2021 r. została wniesiona uwaga przez Spółkę Nowe Centrum Sp. z o. o.. Uwaga dotyczy działek ewidencyjnych w obrębie 10 – Zamoście, o numerach ewidencyjnych: 650, 660, 661/2, 661/3, 661/4, 661/5, 661/6, 661/7 oraz 661/8. Tereny powyższe zostały w projekcie planu miejscowego przypisane odpowiednio do terenów:

KDL; KDD; KDW; 1U, MW; 3MW/U.

Z uwagi na aspekty ekonomiczne i uwarunkowania lokalne, Składający uwagę wnosi o przeznaczenie przedmiotowego terenu na tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (UC) oraz tereny zabudowy usługowej (U) lub ewentualnie przeznaczenie jako teren zabudowy usługowej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (1U/MW#).

Spółka motywuje swoje stanowisko tym, że budowa obiektów o funkcji mieszkaniowej w obszarze planu jest ekonomicznie nieuzasadniona (z uwagi zarówno na sąsiedztwo oraz uwarunkowania gruntowe uniemożliwiające lokalizację parkingów podziemnych) i w sytuacji konieczności realizacji takiej funkcji teren nie zostanie zagospodarowany przez wiele lat (brak podmiotów zainteresowanych zainwestowaniem w teren o takiej funkcji przy istniejących uwarunkowaniach przestrzennych i ekofizjograficznych) - szpecąc okolicę.

Dodatkowo Wnioskodawca przedstawił alternatywne rozwiązanie na zagospodarowane przedmiotowego obszaru, polegające na stworzeniu na przedmiotowym terenie centrum sportowo – rekreacyjnego, w którego ofercie miałyby znaleźć się m.in. sale edukacyjne dla dzieci i młodzieży czy infrastruktura do ćwiczeń ogólnorozwojowych. Realizacja ww. założenia przewidywałaby budowę trzech budynków o powierzchni 2000 m<sup>2</sup> każdy, z których dwa zostałyby przeznaczone na centrum sportowo – rekreacyjne, a jeden - na powierzchnie usługowe, handlowe i biurowe – jako uzupełnienie funkcji sportowo – rekreacyjnej.

Uwaga nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej, a tym samym uchwalenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (...) należy do zadań własnych miasta. Poprzez ustalenia przeznaczenia i sposobów

zagospodarowania terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego możliwe jest wpływanie na kształt przestrzeni, sposoby jej wykorzystywania, wartość gruntów, zachowania konsumenckie oraz komunikacyjne użytkowników. Plany mają również pośredni wpływ na tereny sąsiednie, budżet oraz wiele innych aspektów funkcjonowania miasta.

W swoim projekcie plan miejscowy jest ograniczony zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz innymi przepisami prawa. Studium natomiast jest dokumentem określającym politykę przestrzenną miasta, którego podstawowym założeniem jest ochrona ładu przestrzennego i wypracowanie kierunków zagospodarowania miasta w świetle zasad zrównoważonego rozwoju. Dokument ten powstaje w oparciu o szczegółowe, wielokierunkowe analizy istniejących uwarunkowań, w tym fizjografii terenu i jego zagospodarowania oraz stanu środowiska przyrodniczego i potrzeb mieszkańców.

W przedmiotowej sytuacji analiza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gorzowa Wielkopolskiego jednoznacznie uniemożliwia w granicach planu lokalizację usług o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Przedmiotowy obszar jest wskazywany, jako bardzo ważny obszar przekształceń w kształtowaniu sylwetki centrum miasta. W trakcie prac nad Studium, wykonano wiele analiz i opracowań. Wykonany został również Gminny Program Rewitalizacji GORZÓW 2025+ (dalej zwany GPR), w którym przedmiotowy obszar (w tym działki wskazane w uwadze) znajdują się w obszarze rewitalizacji 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.

W tym miejscu podkreślić należy, że 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, by ostatecznie powstające w ostatnich latach dokumenty/ analizy wskazały na konieczność wykształcenia lewobrzeżnego centrum miasta o charakterze odpowiednim dla kształtowania tkanki śródmiejskiej - stąd w obowiązującym Studium (uchwała XXXIV/602/2021 Rady Miasta z dnia 24 lutego 2021 roku) dla przedmiotowego obszaru przyjęto kierunek rozwoju przestrzennego odpowiednio - strefa zabudowy śródmiejskiej oraz zieleni urządzonej bez możliwości lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (teren znajduje się poza obszarami wyznaczonymi w Studium, w obrębie których istnieje możliwość na etapie planu miejscowego dopuszczenia tego typu usług).

Odnosząc się natomiast do przedstawionej propozycji ustalenia na całym obszarze terenu zabudowy usługowej, terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (1U/MW), co zostało wskazane w uwadze jako rozwiązanie alternatywne, podkreślić należy, że dla terenów oznaczonych w obszarze planu jako „1U/MW”, tj. faktycznie „U,MW” - możliwa jest realizacja funkcji usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej w dowolnych proporcjach, co ostatecznie umożliwia np. realizację wyłącznie funkcji usługowej.

Przy takim ustaleniu w planie miejscowym w przedmiotowym terenie, proponowana przez Spółkę zabudowa nieruchomości w postaci kilku budynków usługowych

o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> każdy, z czego dwa o funkcji sportowo – usługowej, a jeden – usługowej (do obsługi funkcji sportowej) spowodowałyby ostatecznie skutki przestrzenne analogiczne jak w przypadku budowy obiektów handlu wielkopowierzchniowego. Powstałby bowiem kompleks usługowy o łącznej powierzchni powyżej 6000 m<sup>2</sup> wraz z niezbędnymi dla jego funkcjonowania miejscami parkingowymi. Zagospodarowanie takie miałoby negatywny wpływ na jakość zamieszkiwania w położonych w sąsiedztwie budynkach mieszkalnych, obciążałoby nadmiernie lokalny układ komunikacyjny, przekreśliłoby plany rewitalizacji centrum miasta i przywrócenia Zamościu odpowiedniej rangi w strukturze miejskiej. Zabudowa o charakterze peryferyjnym prowadziłaby do dalszej degradacji otoczenia i przekreśliła zasadność wprowadzenia nowej zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie.

Polityka przestrzenna zarysowana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zakłada dogęszczanie centrum miasta zabudową mieszkaniową oraz wyprowadzanie funkcji o charakterze uciążliwym poza ścisłe centrum. Zakładane jest uspokojenie ruchu, podnoszenie standardów i jakości przestrzeni poprawa dostępności komunikacyjnej w ramach transportu zbiorowego co umożliwi projekt planu miejscowego bez wprowadzania zmian będących przedmiotem uwagi.

Biorąc pod uwagę powyższe, uwaga została nieuwzględniona.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVII/672/2021  
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego  
z dnia 26 maja 2021 r.

## **ROZSTRZYGNIECIE**

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741) Rada Miasta Gorzowa Wielkopolskiego rozstrzyga co następuje:

**§ 1. 1** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zgodnie z art. 7, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) zadania własne gminy.

- 1) Na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpią koszty związane z budową, modernizacją drogi.
- 2) Koszty przewidziane na realizację inwestycji mogą ulegać zmianie w zależności od terminu realizacji inwestycji, rozwiązań projektowych, aktualnych stawek rynkowych robót budowlanych i zastosowanej technologii.

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

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą Prawo ochrony środowiska.
- 2) Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej technologii.

**§ 3.** Nie ustala się harmonogramu realizacji inwestycji.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr  
XXXVII/672/2021  
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego  
z dnia 26 maja 2021 r.  
Zalacznik4.xml

## UZASADNIENIE

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr XXI/384/2020 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 17 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Przemysłową, ul. Kolejową, ul. Wawrzyniaka i północną granicą Skweru Bauera.

Potrzebę sporządzenia planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru, po zmianie obecnie obowiązującego Studium, wskazywano już w przeprowadzonej Ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Gorzowa Wielkopolskiego (uchwała Nr LXII/766/2018 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 25 kwietnia 2018 r.), gdzie w opracowanym „Wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych” wskazano obszary proponowane do objęcia planami, z uwagi na poziom ważności wynikający z analizowanych uwarunkowań. Obszar w rejonie lewobrzeżnego centrum miasta, został wskazany jako przewidziany do objęcia planem miejscowym w pierwszej kolejności.

Ponadto teren był przedmiotem wielu wniosków dotyczących wydania decyzji o warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) **Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe** uwzględniono biorąc pod uwagę istniejący stan i sposób zagospodarowania obszaru opracowania oraz wskazania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania dla przedmiotowego terenu. Na tej podstawie wyodrębniono podstawowe jednostki funkcjonalne zabudowy, dla których ustalono linie zabudowy oraz szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy oraz wskaźnik intensywności zabudowy. Dla terenów określono dodatkowo kolorystykę elewacji budynków oraz pokrycie dachów.
- 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 na terenie miasta, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej wyłącznie w ograniczonej ilości, odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi, zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszczono zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej. Dopuszczono urządzenia produkujące energię ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW. Ponadto zakazano lokalizacji: usług handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>, usług związanych z magazynowaniem i dystrybucją paliw, usług będących przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, usług składowania, działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, przedsięwzięć związanych z obsługą serwisową pojazdów spalinowych oraz myjni.
- 3) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** uwzględniono poprzez określenie w treści planu zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego. 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 określenie zasad wyznaczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wskazano również na potrzebę uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w kształtowaniu zabudowy i urządzeń komunikacji, poprzez likwidację i niewprowadzanie barier technicznych i architektonicznych.
- 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.
- 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, jak i przez zabezpieczenie terenu pod przestrzenie publiczne tj. Skweru Bauera, ochronę budynków znajdujących się w ewidencji zabytków, dostosowanie zabudowy i funkcji do zabudowy sąsiedniej (poza planem).
- 8) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** zrealizowano poprzez dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w obrębie wszystkich 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 dn. 12 marca 2021 r.
  - c) zorganizowaniu w dniu 30 marca 2021 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 objęty planem znajduje się w obszarze zwartej strefy funkcjonalno – przestrzennej miasta, a planowana zabudowa stanowi uzupełnienie istniejących struktur. Dla obszaru opracowania zaopatrzenie w wodę odbywa się z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 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 koegzystencję funkcji mieszkaniowej i usługowej oraz zminimalizowanie potencjalnego negatywnego oddziaływania pomiędzy obu funkcjami.
- 13) **Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy** zapewniono poprzez kontynuację istniejącego sposobu użytkowania oraz lokalizowanie nowej zabudowy nawiązującej do sąsiedniej zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu. Pomimo iż plan znajduje się w otoczeniu w wykształconej i zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, sam jego teren jest w większości

niezagospodarowany lub zagospodarowany w sposób nieodpowiadający ustaleniom planu. Projekt planu pozwala na znacznie bardziej efektywne wykorzystanie przestrzeni i poprawę jakości przestrzeni.

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

Przedmiotowy plan miejscowy jest w pełni zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Gorzów Wlkp., 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 oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Gorzowa Wielkopolskiego.

## **3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Ze względu na zakres planu miejscowego oraz istniejący stan zainwestowania terenu, realizacja ustaleń planu miejscowego będzie miała wpływ 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 opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. W związku z wnioskami wynikającymi z opinii i uzgodnień do projektu planu wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

Opiniowany/uzgadniany, a następnie wyłożony do publicznego wglądu projekt planu miejscowego przewidywał wydzielenie terenu na potrzeby lokalizacji drogi wewnętrznej (oznaczony symbolem KDW), obsługującej teren zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej (oznaczony symbolem 1U, MW). Podkreślić należy, że teren wydzielony w planie miejscowym pod przedmiotową drogę wewnętrzną łączy się z drogą publiczną, poprzez istniejący zjazd i stanowi łącznie z obszarem przewidzianym pod zabudowę terenu oznaczonego symbolem 1U, MW jedną działkę budowlaną. Wydzielona w planie droga wewnętrzna sankcjonuje stan istniejący - obecnie jest to utwardzony teren komunikujący istniejącą na działce zabudowę z drogą publiczną (całość stanowi własność jednego podmiotu).

Zarówno jednostki opiniujące/uzgadniające, jak i właściciel terenu nie wnieśli uwag do przedmiotowego rozwiązania.

Powyższe odpowiada warunkom ustalania w planie miejscowym dróg wewnętrznych, określonym w Wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 30 czerwca 2020 r. II SA/Kr 33/20 w sprawie ustaleń planistycznych w zakresie obsługi komunikacyjnej, tj. teren drogi wewnętrznej sankcjonuje stan istniejący, stanowi realne skomunikowanie terenu wskazanego do obsługi tą drogą (powstanie tej drogi nie jest warunkowane uzyskaniem zgody innych właścicieli), stanowi obsługę zabudowy terenu należącego (w chwili uchwalania planu) do jednego właściciela.

Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęła 1 uwaga, która została nie została uwzględniona (uwaga złożona była przez właściciela działki, na której wydzielana jest droga wewnętrzna i nie dotyczyła kwestii tej drogi). Prezydent Miasta Gorzów Wlkp. zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił 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.

