

**UCHWAŁA NR XLII/721/2021
RADY MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO**

z dnia 29 września 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego
w rejonie ul. Koniawskiej i ul. Małorolnych**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą Nr L/573/2017 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. dla obszaru położonego w rejonie ul. Koniawskiej i ul. Małorolnych, Rada Miasta Gorzowa Wielkopolskiego uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego, uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/602/2021 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 24 lutego 2021 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego w rejonie ul. Koniawskiej i ul. Małorolnych, 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.

§ 2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 7,2 ha, a jego granice zostały przedstawione na rysunku planu.

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

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

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

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

§ 5. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden nadziemny element budynku, wiaty, obiektu pneumatycznego;
- 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 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, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 4) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 5) pasie zieleni – należy przez to rozumieć pas zieleni oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny sąsiednie; minimalna szerokość pasa zieleni, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

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

- 1) teren zabudowy usługowej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem **U,MN**;
- 2) teren zabudowy usługowej – oznaczony symbolem **U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy produkcyjnej – oznaczone symbolem **1U,P; 2U,P; 3U,P**;
- 4) tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolem **1ZP; 2ZP**;
- 5) tereny wód śródlądowych – oznaczone symbolem **1WS; 2WS**;

- 6) teren publicznej drogi lokalnej – oznaczony symbolem **KDL**;
- 7) teren publicznej drogi dojazdowej – oznaczony symbolem **KDD**;
- 8) teren drogi wewnętrznej – oznaczony symbolem **KDW**.

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) ustala się kolorystykę elewacji budynków w odcieniach szarości, bieli i beżu z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) dopuszcza się zastosowanie kolorystyki indywidualnej na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni elewacji budynku;
- 4) dopuszcza się zastosowanie na elewacji budynków naturalnych barw, w przypadku użycia materiałów budowlanych takich jak: drewno, kamień naturalny, cegła, stal nierdzewna, żeliwo, miedź, szkło;
- 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki z uwzględnieniem pkt 1;
- 6) nowa zabudowa lokalizowana bezpośrednio przy granicy działek musi umożliwiać kontynuację zabudowy na działkach sąsiednich jeżeli umożliwiają to linie zabudowy;
- 7) zakazuje się stosowania blachy falistej i trapezowej na elewacji;
- 8) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych płyt betonowych.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w granicach korytarza technicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 2) w przypadku skablowania linii napowietrznej ograniczenia dotyczące zabudowy przestają obowiązywać.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych ze zbieraniem odpadów;
- 2) zakazuje się lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych, teren oznaczony na rysunku planu symbolem U,MN należy do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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

§ 12. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej ustala się, że w przypadku natrafienia podczas prowadzenia prac ziemnych na przedmioty o cechach zabytku zastosowanie mają przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków.

2. Na obszarze objętym planem znajduje się stanowisko archeologiczne podlegające ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi: stanowisko 105, AZP 45-12/45, osada/ ślad osadniczy, neolit, kultura łużycka, kultura przeworska, oznaczone na rysunku planu.

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

- 1) na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg publicznych: droga klasy lokalnej oznaczona symbolem KDL oraz droga klasy dojazdowej oznaczona symbolem KDD;
- 2) ustala się zapewnienie dostępności terenów osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez likwidację i nie wprowadzanie barier technicznych i architektonicznych;
- 3) w obszarze planu nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 14. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, ustala się następujące parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 23 m;
- 2) powierzchnia działek nie mniejsza niż 600 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.

§ 15. 1 W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów.

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

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg KDL, KDD, KDW oraz z dróg zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 2) ustala się lokalizację miejsc do obsługi logistycznej wyłącznie w granicach własnej działki;
- 3) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy produkcyjnej - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 200 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla składów i magazynów - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni magazynowej,
 - c) dla zabudowy usługowej - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny,
- 4) ustala się dla terenów 1U,P; 2U,P; 3U,P; U; U,MN minimalną liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową minimum 2% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż jedno stanowisko. Ustalenie nie dotyczy parkingów mniejszych niż 6 miejsc do parkowania.

§ 17. 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 retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obszarze własnej działki,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do Kanału Siedlickiego lub do sieci kanalizacji deszczowej wyłącznie w ograniczonej ilości i zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się oczyszczenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) ustala się zaopatrzenie w gaz 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 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 z indywidualnych źródeł zasilanych gazem lub energią elektryczną, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii do 100 kW, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biogazów i biopłynów,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie instalacji fotowoltaicznych wyłącznie na dachach budynków,
- 9) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się lokalizowanie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

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

2. W zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 25% powierzchni działki;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0 do 1,5;
- 5) ustala się lokalizację pasa zieleni o szerokości minimalnie 8 m od strony terenu oznaczonego symbolem 2WS w obszarze wskazanym na rysunku planu;

- 6) dopuszcza się przebudowę oraz docieplenie istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 7) zakazuje się lokalizowania obiektów pneumatycznych i namiotowych;
- 8) zakazuje się lokalizacji otwartego składowania.

3. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość budynków i budowli – maksymalnie 11 m;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się kształtowanie zabudowy jako wolnostojącej;
- 3) ustala się wysokość wiat – maksymalnie 6 m;
- 4) ustala się dachy o dowolnej konstrukcji i nachyleniu połaci w stonowanej kolorystyce w odcieniach szarości lub czerwieni z zastrzeżeniem pkt 5);
- 5) dachy o nachyleniu powyżej 30° należy kryć dachówką;
- 6) dopuszcza się dachy o pokryciu panelami fotowoltaicznymi.

4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek ustala się minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 600 m².

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usługowej.

2. W zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 20% powierzchni działki;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0 do 1,8;
- 5) ustala się lokalizację pasa zieleni o szerokości minimalnie 8 m od strony terenu oznaczonego symbolem 2WS, w obszarze wskazanym na rysunku planu;
- 6) zakazuje się lokalizacji otwartego składowania.

3. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość budynków i budowli – maksymalnie 12 m;
- 2) ustala się wysokość wiat – maksymalnie 8 m;
- 3) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 30°, w stonowanej kolorystyce w odcieniach szarości lub czerwieni;
- 4) dopuszcza się dachy o pokryciu panelami fotowoltaicznymi.

4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek ustala się minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m².

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U,P; 2U,P** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usługowej, teren zabudowy produkcyjnej.

2. W zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 20% powierzchni działki;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0 do 2,4;

5) ustala się obowiązek zastosowania zieleni izolacyjnej lub przesłon architektonicznych zasłaniających widok z ulicy Koniawskiej w przypadku lokalizacji otwartego składowania na terenie 2U,P.

3. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość budynków – maksymalnie 14 m;
- 2) ustala się wysokość wiat – maksymalnie 8 m;
- 3) ustala się wysokość budowli – maksymalnie 16 m;
- 4) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 30°, w stonowanej kolorystce w odcieniach szarości lub czerwieni;
- 5) dopuszcza się dachy o pokryciu panelami fotowoltaicznymi.

4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek ustala się minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m².

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U,P** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usługowej, teren zabudowy produkcyjnej.

2. W zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 20% powierzchni działki;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0 do 1,8;
- 5) zakazuje się lokalizowania obiektów pneumatycznych i namiotowych;
- 6) zakazuje się lokalizacji otwartego składowania.

3. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość budynków – maksymalnie 12 m;
- 2) ustala się wysokość wiat – maksymalnie 8 m;
- 3) ustala się wysokość budowli – maksymalnie 16 m;
- 4) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 30°, w stonowanej kolorystce w odcieniach szarości lub czerwieni;
- 5) dopuszcza się dachy o pokryciu panelami fotowoltaicznymi.

4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek ustala się minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m².

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZP, 2ZP** ustala się przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej.

2. W zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powierzchnię biologicznie czynną - minimalnie 80%;
- 2) ustala się lokalizację komponowanej zieleni wysokiej i średniowysokiej;
- 3) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych;
- 4) dopuszcza się lokalizację małej architektury;
- 5) zakazuje się zabudowy budynkami;
- 6) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS1, WS2** ustala się przeznaczenie: tereny wód śródlądowych.

2. W zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie budowli hydrotechnicznych związanych z utrzymaniem cieku melioracji wodnej;
- 2) dopuszcza się przejścia i przejazdy drogowe w formie przepustów lub drogowych obiektów inżynierskich;
- 3) dopuszcza się lokalizację małej architektury.

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

2. Ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, zieleni, obiektów małej architektury.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się przeznaczenie: teren publicznej drogi dojazdowej.

2. Ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, zieleni, obiektów małej architektury.

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

2. Ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, zieleni, obiektów małej architektury.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 28. Traci moc uchwała Nr XXIII/344/2007 Rady Miasta Gorzów Wlkp. z dnia 21 listopada 2007 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego w rejonie ulic: Koniawskiej i Podgórznej.

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

§ 30. 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 GORZÓW WIELKOPOLSKIEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. KONIAWSKIEJ I UL. MAŁOROLNYCH

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XLII/721/2021
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 29 września 2021 r.



LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wielkości wymiarowe [m]
- pas zieleni

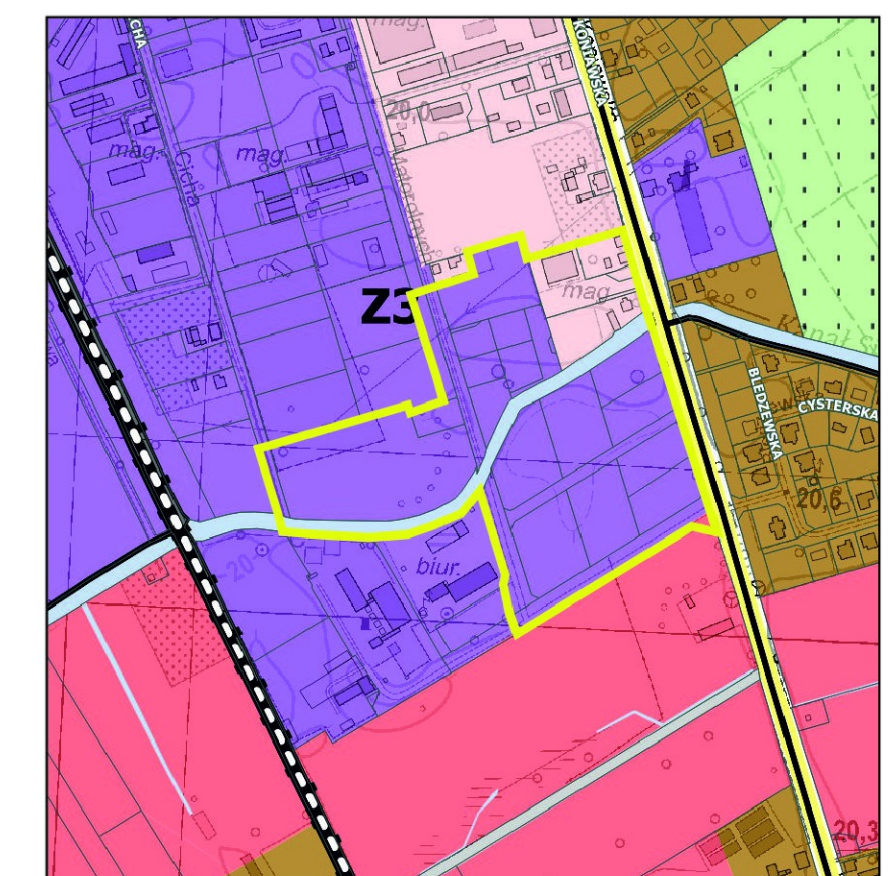
Przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren zabudowy usługowej
- teren zabudowy usługowej, teren zabudowy produkcyjnej
- teren zieleni urządzonej
- teren wód śródlądowych
- teren publicznej drogi lokalnej
- teren publicznej drogi dojazdowej
- teren drogi wewnętrznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- stanowisko archeologiczne
- korytarz techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego
Uchwała Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
nr XXXIV/602/2021 z dnia 24.02.2021 r.



LEGENDA:

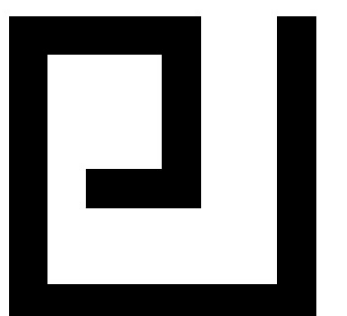
ZAŁOŻENIA KIERUNKOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH STREF ZAGOSPODAROWANIA

- STREFA ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ
- STREFA ZABUDOWY PERYFERYJNEJ
- STREFA WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

0 30 60 90 120 m

SKALA 1:1000

Pracownia urbanistyczna
Wydział Urbanistyki i Architektury
Urząd Miasta Gorzowa Wlkp.
Zespół projektowy:
główny projektant planu
mgr inż. arch. Agnieszka Wasielewska-Prychoda
mgr Marcin Brytan - projektant
mgr inż. arch. Berta Paluszewska - Dyrektor WUA



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLII/721/2021
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 29 września 2021 r.

ROZSTRZYGNIECIE

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

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 ze zm.) 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 w rejonie ul. Koniawskiej i ul. Małorolnych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLII/721/2021

Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego

z dnia 29 września 2021 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 w rejonie ul. Koniawskiej i ul. Małorolnych

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) zadania własne gminy.

1) Na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obecnie nie przewiduje się kosztów związanych z budową infrastruktury technicznej.

2. W razie ich wystąpienia w przyszłości, 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 potencjalnej inwestycji.

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 XLII/721/2021
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 29 września 2021 r.

Zalacznik4.xml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), na podstawie Uchwały Nr L/573/2017 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. dla obszaru położonego w rejonie ul. Koniawskiej i ul. Małorolnych.

Przystąpienie do zmiany na przedmiotowym obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr XXIII/344/2007 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 21 listopada 2007 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego w rejonie ulic: Koniawskiej i Podgórznej) wynika z uwzględnienia zgłaszanych potrzeb inwestycyjnych sformułowanych w złożonym wniosku o zmianę planu miejscowego, dot. m.in. zmiany ustalonego nachylenia połaci dachów od 30° do 45° na rzecz zapisu o stosowaniu dachów płaskich lub skośnych do 12° nachylenia. Zmiana planu umożliwi właścicielowi racjonalne zagospodarowanie i kształtowanie zabudowy w obrębie własnej nieruchomości.

Pozostały obszar objęty planem, dla którego dotychczas brak było przesądzeń planistycznych, w znacznej mierze stanowią działki miejskie (ok. 2,4 ha). Objęcie go przedmiotową uchwałą wynikało z konieczności rozwiązania zdiagnozowanych potrzeb kształtowania rozwoju miasta zgodnie z kierunkami określonymi w studium.

Docelowo objęcie powyższych obszarów procedurą planistyczną pozwoli na racjonalne wypracowanie zasad zabudowy i zagospodarowania dla atrakcyjnych terenów inwestycyjnych.

Przyjęte w miejscowym planie rozwiązania są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego” (Uchwała Nr XXXIV/602/2021 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 24 lutego 2021 r.). W Studium dla obszaru objętego procedurą planistyczną określono kierunki zagospodarowania przestrzennego jako: strefa zabudowy produkcyjnej, strefa zabudowy peryferyjnej, strefa wód powierzchniowych.

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 podstawowe tereny funkcjonalne: U,MN; U; 1U,P; 2U,P; 3U,P, dla których 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, minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
- 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 rowu i do sieci wyłącznie w ograniczonej ilości, odprowadzenie ścieków bytowych i

przemysłowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej, z dopuszczeniem zaopatrzenia ze źródeł indywidualnych zasilanych gazem, energią elektryczną lub wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy nie większej niż 100kW za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biogazów i biopłynów.

- 3) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** uwzględniono poprzez ustalenie, iż w przypadku natrafienia podczas prowadzenia prac ziemnych na przedmioty o cechach zabytku zastosowanie mają przepisy prawa dotyczące ochrony zabytków. W ramach procedury planistycznej uwzględniono wnioski i przedłożono projekt planu miejscowego Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków. Na obszarze objętym planem miejscowym występuje stanowisko archeologiczne podlegające ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi: 1) stanowisko 105, AZP 45-12/45, osada/ ślad osadniczy, neolit, kultura łużycka, kultura przeworska.
- 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 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 w dniach od 07.11.2019 r do 02.12.2019 r.,
 - 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 w dniu 21 maja 2021 r.,
 - c) zorganizowaniu w dniu 15 czerwca 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** dla obszaru opracowania zaopatrzenie w wodę odbywa się istniejącymi wodociągami zlokalizowanymi w otaczających drogach.
- 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 zabudowy.

- 13) **Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy** zapewniono poprzez kontynuację istniejącego sposobu użytkowania z uwzględnieniem korekt wynikających ze wskazań sporządzonych na potrzeby planu opracowań: prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. W związku z ograniczeniem planu do terenów leżących w 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 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.

W zapisach planu miejscowego przedstawiono sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania, m.in. poprzez ustalenie obowiązku zapewnienia dostępności terenów osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez likwidację i nie wprowadzanie barier technicznych i architektonicznych.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ze względu na zakres planu miejscowego, 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”. Zgodnie z wynikami prognozy, realizacja ustaleń planu wywoła koszty dla budżetu Miasta z tytułu realizacji inwestycji celu publicznego, w tym budowy infrastruktury drogowej, jak i przyniesie dochody z tytułu podatku od nieruchomości.

Plan uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. Na podstawie opinii i uzgodnień do projektu planu wprowadzone zostały niezbędne zmiany. Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga.

Prezydent Miasta Gorzowa Wielkopolskiego zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawi Radzie Miasta Gorzowa Wielkopolskiego projekt uchwały wraz z załącznikami.

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