

**UCHWAŁA NR XLIII/760/2021
RADY MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO**

z dnia 27 października 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Gorzowa Wielkopolskiego w rejonie ulic: Wał Okrężny, Grobla i Zielona**

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. 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 ze zm.) w związku z uchwałą Nr III/35/2018 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego pomiędzy rzeką Wartą, ulicą Grobla i ulicą Zieloną, 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 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego Nr XXXIV/602/2021 z dnia 24 lutego 2021 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego w rejonie ulic: Wał Okrężny, Grobla i Zielona, 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 22,21 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) punkty zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) granica obszaru przeznaczonego do scalania i podziału;
- 7) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym lub literowo – cyfrowym;
- 8) wielkości wymiarowe [m].

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

3. Położenie linii rozgraniczających tereny 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 kondygnacji nadziemnej 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, tarasów, elementów odwodnienia, elementów detali architektonicznych. Dopuszcza się odsunięcie od 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 niewystających ponad powierzchnię terenu, kondygnacji podziemnych, powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 5) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 6) wysokości minimalnej – ustala się, iż parametr minimalnej wysokości dotyczy co najmniej 80% powierzchni zabudowy budynku. Parametr wysokości minimalnej nie dotyczy garaży podziemnych oraz wiat;
- 7) szpalerze – należy przez to rozumieć drzewa, osiagające docelowo wysokość powyżej 10 m, posadzone w rzędzie, w odległościach nie większych niż przeciętna średnica korony drzewa dorosłego, sadzonego gatunku;
- 8) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi z wyłączeniem: usług handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m², usług związanych z magazynowaniem i dystrybucją paliw, usług będących przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, usług składowania i magazynowania, działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, przedsięwzięć związanych z obsługą serwisową pojazdów samochodowych oraz myjni.

§ 4. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia 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, tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolami 1MW,U, 2MW,U, 3MW,U, 4MW,U, 5MW,U, 6MW,U, 7MW,U i 8MW,U;
- 2) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolem 1U, 2U, 3U i 4U;
- 3) teren usług sportu i rekreacji – oznaczony symbolem US;
- 4) teren zieleni urządzonej – oznaczony symbolem ZP;
- 5) tereny zieleni naturalnej – oznaczone symbolami 1ZN i 2ZN;
- 6) teren publicznej drogi głównej ruchu przyśpieszonego – oznaczony symbolem KDGP;
- 7) tereny publicznych dróg lokalnych – oznaczone symbolami 1KDL i 2KDL;
- 8) tereny publicznych dróg dojazdowych – oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD;
- 9) tereny ciągów pieszo - jezdnych – oznaczone symbolami 1KDPJ, 2KDPJ, 3KDPJ i 4KDPJ;
- 10) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW i 3KDW;
- 11) teren ciągu pieszego – oznaczony symbolem KDP.

§ 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, iż usługi lokalizowane w granicach planu muszą mieć charakter usług nieuciążliwych. Ustalenie nie dotyczy terenów 1U i 2U;
- 3) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi oraz obowiązującymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki, z uwzględnieniem pkt 3);
- 5) ustala się, iż nowa zabudowa lokalizowana bezpośrednio przy granicy działek musi umożliwiać kontynuację zabudowy na działkach sąsiednich, jeżeli umożliwiają to linie zabudowy;
- 6) dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, dopuszcza się zachowanie istniejących form dachu oraz utrzymanie istniejących parametrów maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) 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. Ustalenie nie dotyczy terenu US;
- 8) dopuszcza się dowolną liczbę kondygnacji podziemnych;
- 9) zakazuje się lokalizacji wjazdów do garaży od strony przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz publicznych ciągów pieszo - jezdnych. Zakaz nie dotyczy garaży wielostanowiskowych;
- 10) nakazuje się podzielić wertykalnie elewacje budynków przy pomocy detali architektonicznych, wykuszy, ryzalitów, pilastrów lub zastosowania materiału pokrycia

o innej fakturze i kolorystyce, na odcinki o maksymalnej szerokości 26 m. Ustalenie nie dotyczy terenu 1U i 2U;

- 11) ustala się, iż wymagania geometrii i pokrycia dachu nie dotyczą garaży podziemnych, wiat, połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami i wejściami;
- 12) ustalenie dotyczące odsunięcia najwyższej kondygnacji co najmniej 1,2 m od lica elewacji ściany zewnętrznej nie dotyczy klatek schodowych i szybów wind;
- 13) ustala się stosowanie na elewacji budynków materiałów wykończeniowych: cegła, kamień, ceramika, drewno, tynk, stal, szkło, beton architektoniczny, konglomerat;
- 14) zakazuje się stosowania na elewacjach blachy falistej, trapezowej;
- 15) ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach: szarości, bieli, beży, czerwieni;
- 16) ustala się zastosowanie naturalnych barw w przypadku użycia materiałów budowlanych takich jak: drewno, kamień naturalny, cegła, stal nierdzewna, szkło niebarwione, żeliwo, miedź;
- 17) dopuszcza się lokalizację wiat w odległości co najmniej 20 m od dróg publicznych. Ograniczenie nie dotyczy terenu 3U.

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

- 1) na terenach dróg publicznych, ogólnodostępnych ciągów pieszych i pieszo-jezdnych oraz zieleni publicznej 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.

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

- 1) część obszaru planu, znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 „Ujście Noteci” PLH 080006 oraz „Dolina Dolnej Noteci” PLB080002, których to granice w obszarze planu są tożsame;
- 2) w granicach planu zlokalizowany jest pomnik przyrody – dąb szypułkowy;
- 3) nakazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z prawem miejscowym normującym utrzymanie czystości i porządku na terenie miasta;
- 4) 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;
- 5) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów.

§ 10. 1. W zakresie zasad ochrony przeciwpowodziowej:

- 1) część obszaru planu, znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 2) część obszaru planu, znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;

- 3) część obszaru planu znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią w obszarze między linią brzegową, a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału;
- 4) zgodnie z rysunkiem planu wyznacza się linię określającą odległość 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego.

2. Dla wszystkich obszarów wymienionych w ust. 1 obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 12. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się, iż w granicach planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 48, AZP 45-12/108. W przypadku prowadzenia robót ziemnych w obrębie stanowiska archeologicznego zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 2) ustala się, że w przypadku natrafienia podczas prowadzenia prac ziemnych na przedmioty o cechach zabytku zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków;
- 3) część zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, wpisana jest do rejestru zabytków. Wszelkie działania w granicach obiektów wpisanych do rejestru zabytków muszą się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla zabytków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków i nieobjętych ochroną w ramach rejestru zabytków obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zakazuje się rozbudowy,
 - b) zakazuje się wyburzenia o ile stan techniczny pozwala na użytkowanie,
 - c) zakazuje się stosowania zewnętrznej termoizolacji,
 - d) zakazuje się zmiany historycznej formy pokrycia elewacji,
 - e) zakazuje się zmiany formy architektonicznej dachu,
 - f) zakazuje się zmiany wymiarów oraz umiejscowienia otworów okiennych i drzwiowych od strony dróg publicznych,
 - g) nakazuje się stosowanie jednolitej stolarki okiennej w ramach jednego budynku,
 - h) nakazuje się utrzymanie wielkości i kształtu wystawek na elewacjach budynków – ryzalitów, gzymsów, wykuszy.

§ 13. 1. Ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, obszar przeznaczony do przeprowadzenia procedury scalania i podziału.

2. 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 10 m;
- 2) powierzchnia działek nie mniejsza niż 500 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do osi przyległego pasa drogowego 90° z dopuszczalną tolerancją 5°;

- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz dla poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej.

§ 14. W zakresie obsługi komunikacyjnej, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz miejsc do parkowania:

- 1) ustala się połączenie dróg w granicach planu z układem dróg publicznych poza jego granicami;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych lub ciągów pieszo – jezdnych z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych;
- 3) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy usługowej - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde mieszkanie;
- 4) miejsca do parkowania dla obsługi terenu 1U mogą być zlokalizowane w terenie 2U;
- 5) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc parkingowych. Ustalenie nie dotyczy parkingów mniejszych niż 6 miejsc do parkowania;
- 6) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania.

§ 15. 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 zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie,
 - b) dopuszcza się po retencjonowaniu odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej wyłącznie w ograniczonej ilości i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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, z wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biogazów i biopłynów;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną 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, z wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymaną z wiatru, biogazów i biopłynów;

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

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

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

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

2. W zakresie zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się dowolne proporcje funkcji mieszkaniowej i usługowej z uwzględnieniem pkt 2),
- 2) wzdłuż terenów 1KDD i 2KDD ustala się obowiązek lokalizacji ogólnodostępnych funkcji usługowych na co najmniej 50% powierzchni pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 3) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy – minimalnie 11 m i maksymalnie 19 m;
- 2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 3,5;
- 3) ustala się dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 35° do 55° pokryte dachówką w jednolitym kolorze ceglastym;
- 4) dopuszcza się dachy o konstrukcji mansardowej, o kącie nachylenia połaci z oknami od 55° do 80° oraz dowolnym kolejnych połaci, pokryte materiałem w kolorze ceglastym lub szarym;
- 5) 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 granicach terenu znajdują się obiekty w rejestrze zabytków. Wszelkie działania związane z przebudową lub rozbudową obiektów wpisanych do rejestru zabytków należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

2. W zakresie zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się dowolne proporcje funkcji mieszkaniowej i usługowej z uwzględnieniem pkt 2);
- 2) wzdłuż terenu 4KDD ustala się obowiązek lokalizacji ogólnodostępnych funkcji usługowych na co najmniej 50% powierzchni pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 3) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;

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 11 m i maksymalnie 19 m;

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

3) ustala się dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 35° do 55° pokryte dachówką w jednolitym kolorze ceglastym;

4) dopuszcza się dachy o konstrukcji mansardowej, o kącie nachylenia połaci z oknami od 55° do 80° oraz dowolnym kolejnych połaci, pokryte materiałem w kolorze ceglastym lub szarym;

5) 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 granicach terenów znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków. Wszelkie działania związane z przebudową lub rozbudową obiektów wpisanych do rejestru zabytków odbywają się na podstawie przepisów odrębnych.

5. Obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDW, 2KDW, 4KDD i ul. Grobla.

§ 19. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku symbolami: **3MW,U** i **4MW,U**.

2. W zakresie zagospodarowania terenów:

1) dopuszcza się dowolne proporcje funkcji mieszkaniowej i usługowej z uwzględnieniem pkt 2);

2) wzdłuż terenów 1KDD, 2KDD i 4KDD ustala się obowiązek lokalizacji ogólnodostępnych funkcji usługowych na co najmniej 50% powierzchni pierwszej kondygnacji nadziemnej;

3) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;

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 11 m i maksymalnie 19 m;

2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 3,6;

3) ustala się dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 35° do 55° pokryte dachówką w jednolitym kolorze ceglastym;

4) dopuszcza się dachy o konstrukcji mansardowej, o kącie nachylenia połaci z oknami od 55° do 80° oraz dowolnym kolejnych połaci, pokryte materiałem w kolorze ceglastym lub szarym;

5) 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.

§ 20. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku symbolem **5MW,U**.

2. W zakresie zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się dowolne proporcje funkcji mieszkaniowej i usługowej;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy – minimalnie 11 m i maksymalnie 19 m;
- 2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 3,6;
- 3) ustala się dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 35° do 55° pokryte dachówką w jednolitym kolorze ceglonym;
- 4) dopuszcza się dachy o konstrukcji mansardowej, o kącie nachylenia połaci z oknami od 55° do 80° oraz dowolnym kolejnych połaci, pokryte materiałem w kolorze ceglonym lub szarym;
- 5) 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. Obsługa komunikacyjna z terenów: 2KDW, 2KDPJ, 4KDD.

§ 21. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku symbolem **6MW,U**.

2. W zakresie zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się dowolne proporcje funkcji mieszkaniowej i usługowej;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy – minimalnie 11 m i maksymalnie 19 m;
- 2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 3,5;
- 3) ustala się dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 35° do 55° pokryte dachówką w jednolitym kolorze ceglonym;
- 4) dopuszcza się dachy o konstrukcji mansardowej, o kącie nachylenia połaci z oknami od 55° do 80° oraz dowolnym kolejnych połaci, pokryte materiałem w kolorze ceglonym lub szarym;
- 5) 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.

§ 22. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku symbolem **7MW,U**.

2. W zakresie zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się dowolne proporcje funkcji mieszkaniowej i usługowej;

- 2) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy – minimalnie 9 m i maksymalnie 16 m;
- 2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 3;
- 3) ustala się dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 35° do 55° pokryte dachówką w jednolitym kolorze ceglastym;
- 4) dopuszcza się dachy o konstrukcji mansardowej, o kącie nachylenia połaci z oknami od 55° do 80° oraz dowolnym kolejnych połaci, pokryte materiałem w kolorze ceglastym lub szarym.

§ 23. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku symbolem **8MW,U**.

2. W zakresie zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się dowolne proporcje funkcji mieszkaniowej i usługowej w granicach terenu;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy – minimalnie 9 i maksymalnie 16 m;
- 2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 3;
- 3) ustala się dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 35° do 55° pokryte dachówką w jednolitym kolorze ceglastym;
- 4) dopuszcza się dachy o konstrukcji mansardowej, o kącie nachylenia połaci z oknami od 55° do 80° oraz dowolnym kolejnych połaci, pokryte materiałem w kolorze ceglastym lub szarym;
- 5) 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. Obsługa komunikacyjna z terenów: 2KDL, 3KDD.

§ 24. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1U** i **2U**.

2. W zakresie zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy – maksymalnie 26 m dla terenu 1U oraz 12 m dla terenu 2U;
- 2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 4;
- 3) ustala się dachy o dowolnej konstrukcji i nachyleniu połaci.

§ 25. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem: **3U**.

2. W zakresie zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy – maksymalnie 9 m, za wyjątkiem obszaru willi wpisanej do rejestru zabytków, dla którego ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 20 m;
- 2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 1;
- 3) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 35° kryte dachówką lub blachodachówką.

4. Teren oraz obiekty, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajdują się w rejestrze zabytków. Wszelkie działania związane z przebudową lub rozbudową obiektów wpisanych do rejestru zabytków należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDD i 3KDW.

§ 26. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem: **4U**.

2. W zakresie zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy – maksymalnie 12 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 ceglastym.

§ 27. 1. Ustala się teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem: **US**.

2. W dowolnym miejscu w granicach terenu dopuszcza się lokalizację obiektów i elementów infrastruktury związanych z przeprawą mostową.

3. Dopuszcza się przebudowę, w tym zmianę pokrycia dachowego, budynków istniejących w terenie w momencie wejścia w życie planu. Zaleca się zastosowanie dachów pokrytych zielenią.

4. Część terenu położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

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

2. Zakazuje się lokalizacji budynków.

3. W granicach terenu ZP zlokalizowany jest pomnik przyrody - dąb szypułkowy.

4. Część terenu ZP, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w rejestrze zabytków.

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

§ 29. 1. Ustala się tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZN** i **2ZN**.

2. Zakazuje się lokalizacji budynków i wiat.

3. Część terenu 2ZN, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach obszaru Natura 2000 „Ujście Noteci” oraz „Dolina Dolnej Noteci”, których to granice w obszarze planu są tożsame.

4. Dopuszcza się przebudowę lub odbudowę budynku istniejącego na terenie 2ZN bez zmiany jego parametrów i funkcji.

5. Tereny znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 30. 1. Ustala się teren publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu symbolem **KDGP**.

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

3. Dopuszcza się lokalizację przejazdów drogowych oraz przejść pieszych i rowerowych pod drogą.

4. Część terenu KDGP, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w rejestrze zabytków.

5. Ustala się nakaz budowy ekranów dźwiękochłonnych poprawiających warunki akustyczne w granicach planu. Zaleca się ekrany z wykorzystaniem zieleni.

6. Część terenu znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 31. 1. Ustala się tereny publicznych dróg lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL** i **2KDL**.

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

§ 32. 1. Ustala się tereny publicznych dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD** i **4KDD**.

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

3. Część terenu 2KDD i 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w rejestrze zabytków.

§ 33. 1. Ustala się tereny ciągów pieszo - jezdnych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDPJ**, **2KDPJ**, **3KDPJ** i **4KDPJ**.

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

3. W granicach każdego z terenów 1KDPJ i 2KDPJ ustala się nakaz nasadzeń drzew liściastych tworzących co najmniej jeden szpaler o długości co najmniej 80 m.

§ 34. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW**, **2KDW** i **3KDW**.

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

§ 35. 1. Ustala się teren ciągu pieszego oznaczony na rysunku planu symbolem **KDP**.

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

3. Ustala się nakaz nasadzeń drzew liściastych tworzących szpaler lub szpalery.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 36. Traci moc uchwała Nr XXXVII/584/2008 Rady Miasta Gorzów Wlkp. z dnia 25 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. w rejonie ulic: Zielona, Grobla i Wał Okrężny.

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

§ 38. 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 WAŁ OKRĘŻNY, GROBLA I ZIELONA

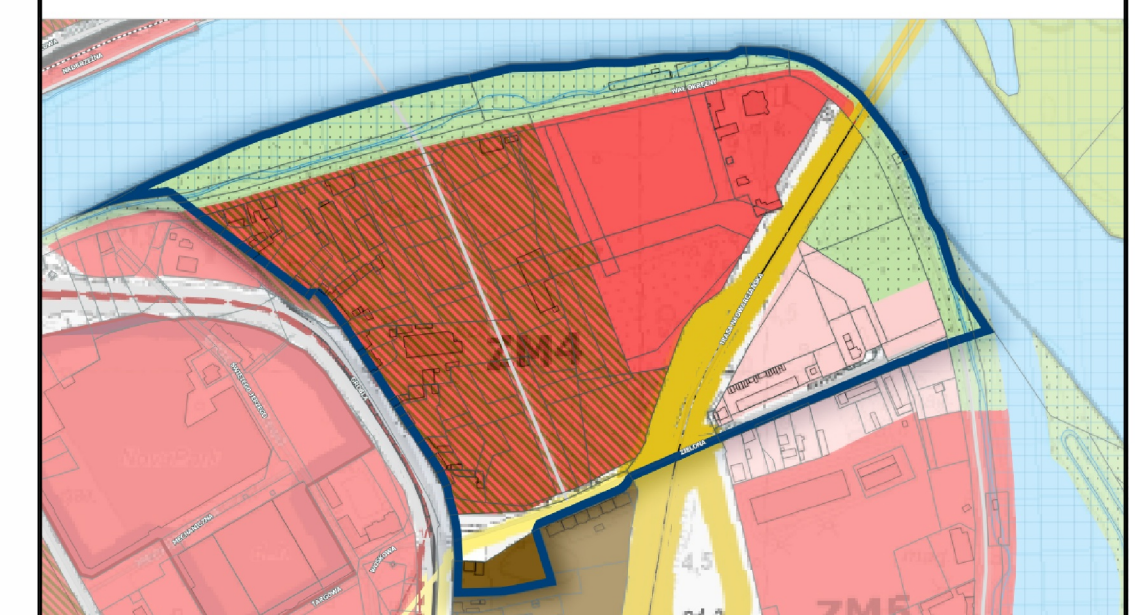
Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XLIII/760/2021
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 27 października 2021 r.



Legenda

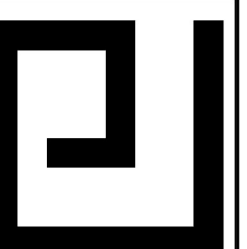
- Oznaczenia obowiązujące:
- granica obszaru objętego planem
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - obowiązująca linia zabudowy
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - wielkość wymiarowa [m]
 - punkt zmiany rodzaju linii zabudowy
 - granica obszaru przeznaczanego do scalania i podziału
 - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej
 - teren zabudowy usługowej
 - teren usług sportu i rekreacji
 - teren zieleni urządzonej
 - teren zieleni naturalnej
 - teren publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego
 - teren publicznej drogi lokalnej
 - teren publicznej drogi dojazdowej
 - terenu ciągu pieszo-jezdnego
 - teren ciągu pieszego
 - teren drogi wewnętrznej
- Oznaczenia informacyjne:
- planowana kładka pieszo-rowerowa
 - linia wyznaczająca odległość 50m od stopy wału przeciwpowodziowego
 - obszar szczególnego zagrożenia powodzią - woda 100 letnia (1%)
 - obszar szczególnego zagrożenia powodzią - woda 10 letnia (10%)
 - granica obszarów chronionych Natura 2000
 - granica parku chronionego w rejestrze zabytków
 - obiekt wpisany do rejestru zabytków
 - obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków
 - stanowisko archeologiczne
 - pomnik przyrody

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego (Uchwała Nr XXXIV/602/2021 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 24 lutego 2021r.)



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- ZAŁOŻENIA KIERUNKOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH STREF ZAGOSPODAROWANIA**
- STREFA ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
- STREFA ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- STREFA ZABUDOWY PERYFERYJNEJ
- STREFA ZABUDOWY REKREACYJNEJ I USŁUGOWEJ
- STREFA KOMUNIKACJI
- OBSZARY ZAGROZENIA POWODZIOWEGO**
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ O PRAWO ŚREDNIM 1 NA 100 LAT(O1)
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ O PRAWO WYSOKIM 1 NA 10 LAT(O10)

Pracownia Urbanistyczna
Wydział Urbanistyki i Architektury
Urząd Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
Zespół projektowy:
Główny projektant - Marcin Brytan
Projektant - Paula Sieniak
Kierownik Pracowni Urbanistycznej - Paulina Nogieć



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIII/760/2021
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 27 października 2021 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego w rejonie ulic: Wał Okrężny, Grobla i Zielona

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 o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

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 zostały wniesione dwie uwagi. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Gorzowa Wielkopolskiego.

Lista nieuwzględnionych uwag (2 uwagi):

1) W dniu 09 lipca 2021 r. została wniesiona uwaga przez Silcare Sp. z o. o.. Uwaga dotyczy działek ewidencyjnych w obrębie 10 – Zamoście, o numerach: 361/3, 361/4, 361/5, 1857/5, 1857/6, 1857/7. Tereny powyższe zostały w projekcie planu miejscowego przypisane do terenów:

- 3U – działka 361/5, 1857/6
- 3KDW – część działki 1857/5
- KDGP – działka 361/3
- 2KDD – działka 361/4, 1857/7

Wnioskodawca składając uwagę wnosi o:

- umożliwienie lokalizacji zabudowy na działce 1857/5
- umożliwienie budowy nowych obiektów na działce 361/5
- umożliwienie obsługi terenu 3U z drogi 2KDD

Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej nowej zabudowy na działce 361/5. Pozostałe zagadnienia zostały uwzględnione w planie miejscowym.

Uzasadnienie:

Ze względu na wyjątkowe walory kulturowe i zabytkowe obiektów objętych ochroną w ramach rejestru zabytków nie ma możliwości rozbudowy budynku willi Pauckscha zgodnie z założeniami podmiotu składającego uwagę, tj. na obszarze parku chronionego w rejestrze zabytków. Zakres dopuszczalnych zmian był konsultowany z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie uzgadniania projektu planu.

2) W dniu 15 lipca 2021 r. została wniesiona uwaga przez osobę fizyczną (zam. przy ul. Zielonej w Gorzowie Wielkopolskim). Uwaga dotyczy działek ewidencyjnych w obrębie 10 – Zamoście, o numerach: 396/1 oraz 396/2. Tereny powyższe zostały w projekcie planu miejscowego przypisane do terenów:

- 2KDL – działka 396/1

- 3KDD – działka 396/2

Wnioskodawca składając uwagę wnosi o:

- rezygnację z budowy drogi publicznej 3KDD
- zachowanie zieleni pomiędzy terenem KDGP oraz 7MW,U
- rezygnację z lokalizacji zabudowy na terenie 8MW,U

Uwaga nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie:

- droga dojazdowa 3KDD jest niezbędna dla obsługi komunikacyjnej większej części obszaru planu. Nie istnieje możliwość wprowadzenia dla niej rozwiązań alternatywnych. Droga powyższa, w niezmienionym przebiegu, została wprowadzona ustaleniami planu miejscowego z roku 2008. Niniejszy plan sankcjonuje dotychczas obowiązujące rozwiązania;
- plan miejscowy nie wprowadza nakazu likwidacji zieleni na terenie 7MW,U czy terenie KDGP. Pas terenu pomiędzy drogą KDGP oraz zabudową w terenie 7MW,U znajduje się poza liniami zabudowy co sprzyja lokalizacji zieleni izolacyjnej;
- zabudowa planowana na terenie 8MW,U jest zgodna z założeniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego oraz została uzgodniona z organami uprawnionymi procedurą planu. Wprowadzenie nowej zabudowy, uzupełnianie luk w zabudowie stanowi bardzo ważny element polityki mającej doprowadzić do ożywienia Zamościa, przyciągnięcia nowych mieszkańców do centrum miasta, poprawy jakości przestrzeni oraz podniesienia wartości sąsiednich nieruchomości. Dogęszczanie zabudowy zwiększa racjonalność nakładów na infrastrukturę publiczną i drogi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIII/760/2021
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 27 października 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 ze zm.), art.7 ust.1 pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) i art. 216 ust.2 pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 305 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) zadania własne gminy.

- 1) Na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpią koszty związane z budową i modernizacją dróg.
- 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 postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej technologii.

§ 3. Nie ustala się harmonogramu realizacji inwestycji.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIII/760/2021
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 27 października 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn.
zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie miasta. Plany miejscowe są sporządzane na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.).

Niniejszy plan zainicjowała uchwała Nr III/35/2018 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego pomiędzy rzeką Wartą, ulicą Grobla i ulicą Zieloną. Obszar planu obejmuje powierzchnię ok. 22,1 ha.

Zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzów Wielkopolski (uchwała Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego Nr XXXIV/602/2021 z dnia 24 lutego 2021 r) lokalizują obszar planu w największej jego części w strefie zabudowy śródmiejskiej oraz częściowo w strefach: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, peryferyjnej oraz rekreacji i usług.

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób:

- 1) **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe** przeanalizowano i uwzględniono w formie zapisów dotyczących linii zabudowy, wysokości zabudowy, formy i kolorystyki dachów, parametrów intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto wprowadzono szereg dodatkowych ustaleń dotyczących rozwiązań komunikacyjnych czy parkingowych.
- 2) **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** zostały uwzględnione poprzez szereg zapisów, w tym:
 - zapewnienie ochrony terenów i obiektów chronionych na podstawie ustawy o *ochronie przyrody*,
 - regulację zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych,
 - ustalenie odpowiedniego parametru powierzchni biologicznie czynnej,Realizacja ustaleń planu nie będzie miała wpływu na tereny rolnicze lub leśne.
- 3) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** uwzględniono w planie miejscowym poprzez wskazanie na rysunku planu budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków (w tym w rejestrze), określenie w treści planu zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W ramach procedury planistycznej uwzględniono wnioski i uzgodniono projekt planu miejscowego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 4) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** uwzględniono poprzez zawiadomienie i zaopiniowanie projektu planu ze stosownymi organami. Ustalono także zapewnienie dostępności terenów wg przepisów odrębnych. Zapewniono minimalne ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Określono dopuszczalne poziomy hałasu przypisując obszar planu do odpowiedniej strefy.
- 5) **Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności** zostały wzięte pod uwagę poprzez sporządzenie projektu planu dopasowanego do istniejącej struktury własności minimalizującego straty wynikające z potencjalnego obniżenia wartości gruntów

a zarazem przez utrzymanie i kontynuację istniejących funkcji, w ramach dopuszczonych przez studium, na obszarze objętym planem

- 6) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** zrealizowano poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu planu do stosownych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa
- 7) **Potrzeby interesu publicznego** zrealizowano 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 istniejącej i projektowanej zieleni
- 8) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** zrealizowano poprzez możliwość lokalizacji tego typu infrastruktury w granicach całego planu
- 9) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej podczas prac nad projektem planu nastąpiło poprzez:**
 - ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
 - 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. 01.06.2021 r. oraz o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu dn. 10.08.2021r.
 - zorganizowanie w dniach 15.06.2021 oraz 31.08.2021 r. dyskusji publicznych j 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 oraz jej upublicznienie zgodnie z wymogami przepisów prawa
- 11) **Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** zapewniono poprzez sieć wodociągową
- 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 celu prywatnego i publiczne przy wykorzystaniu maksymalnej powierzchni terenów stanowiących własność miasta.
- 13) **Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni oraz zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy** zapewniono poprzez:
 - wypełnienie wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - kontynuację formy zabudowy w miejscach gdzie jest to możliwe,
 - wprowadzanie nowej zabudowy w formie spójnej z otoczeniem,
 - utrzymanie zgodności z założeniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
 - minimalizację transportochłonności terenu.

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 plan 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.

Zasady projektowania uniwersalnego zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie zasad lokalizacji wejść do budynków na poziomie zbliżonym do poziomu przyległej drogi publicznej, ponadto plan określa minimalne ilości miejsc do parkowania pojazdów posiadających kartę parkingową. Wprowadzony jest obowiązek uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w kształtowaniu zabudowy i urządzeń komunikacji.

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 istotny wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Zakres obciążenia budżetu gminy został oszacowany w sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

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.