

**UCHWAŁA NR XLVI/819/2022
RADY MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO**

z dnia 26 stycznia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Kolejową i ul. Proszą

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 ze zm.), 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 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego Nr XXXII/562/2020 z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Kolejową i ul. Proszą, Rada Miasta Gorzowa Wielkopolskiego uchwala, 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Kolejową i ul. Proszą, 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 4,6 ha, a jego granice zostały przedstawione na rysunku planu.

§ 2. 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) obowiązujące linie zabudowy
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym lub literowo – cyfrowym;
- 6) wielkości wymiarowe [m];
- 7) obszar zakazu miejsc do parkowania.

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) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 2) garażu wielostanowiskowym – należy przez to rozumieć garaż posiadający więcej niż 2 miejsca do parkowania dla samochodów;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden nadziemny element kondygnacji nadziemnej budynków i garaży wielopoziomowych;
- 4) 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, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 5) 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, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 6) 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;
- 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi z wyłączeniem: usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m², 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;
- 8) 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.

§ 4. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 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, 3MW/U i 4MW/U;
- 2) tereny wód powierzchniowych – oznaczone symbolami 1WS i 2WS;
- 3) teren publicznej drogi lokalnej – oznaczony symbolem KDL;
- 4) teren publicznej drogi dojazdowej – oznaczony symbolem KDD.

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 3);
- 3) ustala się, iż nowa zabudowa lokalizowana przy granicy działek budowlanych musi umożliwiać kontynuację zabudowy na działkach sąsiednich, jeżeli umożliwiają to linie zabudowy;
- 4) dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu dopuszcza się zachowanie istniejących gabarytów i powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) 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;
- 6) dopuszcza się dowolną liczbę kondygnacji podziemnych;
- 7) zakazuje się lokalizacji wjazdów do garaży od strony przyległych dróg publicznych. Zakaz nie dotyczy garaży wielostanowiskowych;
- 8) nakazuje się podzielić wertykalnie elewacje budynków na odcinki o maksymalnej szerokości 24 m przy pomocy: detali architektonicznych, wykuszy, ryzalitów, pilastrów, poprzez zastosowania materiału pokrycia o innej fakturze i kolorystyce;
- 9) ustala się, iż wymagania geometrii i pokrycia dachu nie dotyczą garaży w kondygnacjach podziemnych, wiat, połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami i wejściami;
- 10) ustala się stosowanie na elewacji budynków materiałów wykończeniowych: cegła, kamień, ceramika, drewno, tynk, metal, szkło, beton architektoniczny, konglomerat;
- 11) zakazuje się stosowania na elewacjach blachy falistej;
- 12) ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach: szarości, bieli, beży, czerwieni, brązu;
- 13) ustala się zastosowanie naturalnych barw w przypadku użycia materiałów budowlanych takich jak: drewno, kamień naturalny, cegła klinkierowa, 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 niewprowadzanie barier architektonicznych.

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

- 1) 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 zabudowy wielorodzinnej;
- 2) 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w przypadku natrafienia podczas prowadzenia prac ziemnych na przedmioty o cechach zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków;
- 2) w granicach planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, znajdują się zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) dla zabytków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zakazuje się rozbudowy,
 - b) zakazuje się wyburzenia, o ile stan techniczny pozwala na ich użytkowanie,
 - c) zakazuje się stosowania zewnętrznej termoizolacji,
 - d) zakazuje się zmiany formy pokrycia elewacji,
 - e) zakazuje się zmiany geometrii dachu,
 - f) zakazuje się zmiany wielkości oraz umiejscowienia otworów okiennych i drzwiowych drzwi zewnętrznych,
 - g) nakazuje się stosowanie jednolitej stolarki okiennej 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) 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 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do osi przyległego pasa drogowego 90° z dopuszczalną tolerancją 5°.

§ 13. 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 i wewnętrznych;
- 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 usług,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny;
- 4) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania. Ustalenie nie dotyczy parkingów mniejszych niż 6 miejsc do parkowania.
- 5) wyznacza się obszar zakazu lokalizacji miejsc do parkowania oznaczony na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania;
- 7) zaleca się realizację miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 3) o nawierzchni przepuszczalnej.

§ 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 technicznej jako podziemnych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych, 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, za 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 cieplną ze źródeł zasilanych gazem lub energią elektryczną, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii, 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 tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczone na rysunku symbolami **1MW/U**, **2MW/U**, **3MW/U** i **4MW/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 35% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy – minimalnie 11 m i maksymalnie 18 m;
- 2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 2,1;
- 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 nachyleniu pozostałych 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 na odległość co najmniej 1,2 m od lica elewacji ściany zewnętrznej. Ustalenie dotyczące obowiązku odsunięcia najwyższej kondygnacji co najmniej 1,2 m od lica elewacji ściany zewnętrznej nie dotyczy klatek schodowych i szybów wind.

4. Ustala się obszar zakazu miejsc do parkowania zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 17. 1. Ustala się tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS** i **2WS**.

2. Zakazuje się lokalizacji budynków.

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

§ 18. 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.

§ 19. 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.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 20. 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.

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

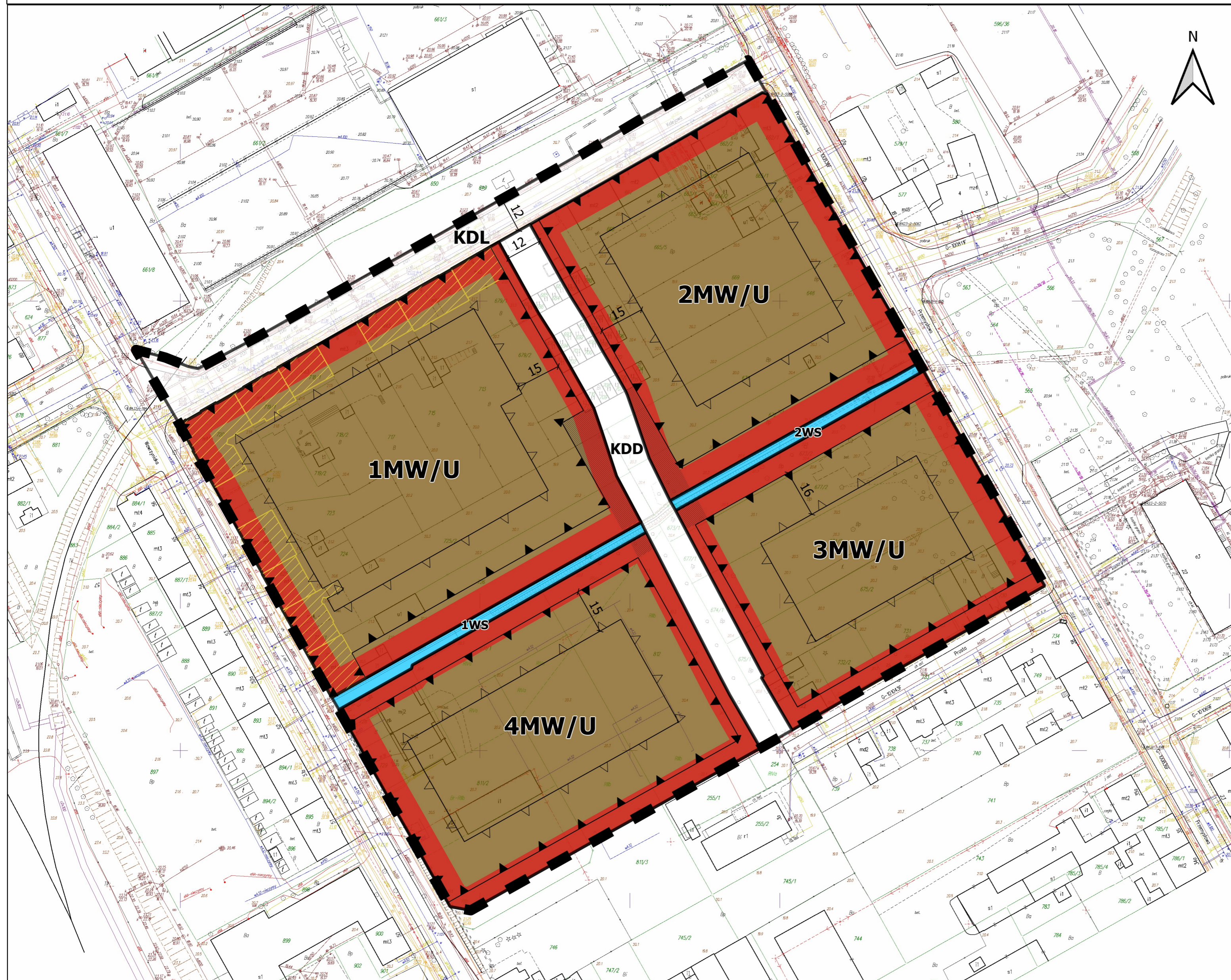
§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miasta

Jan Kaczanowski



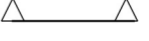
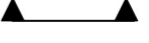
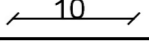





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO POMIĘDZY UL.KOLEJOWĄ I UL.PROSTĄ

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XLVI/819/2022
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 26 stycznia 2022 r.




LEGENDA

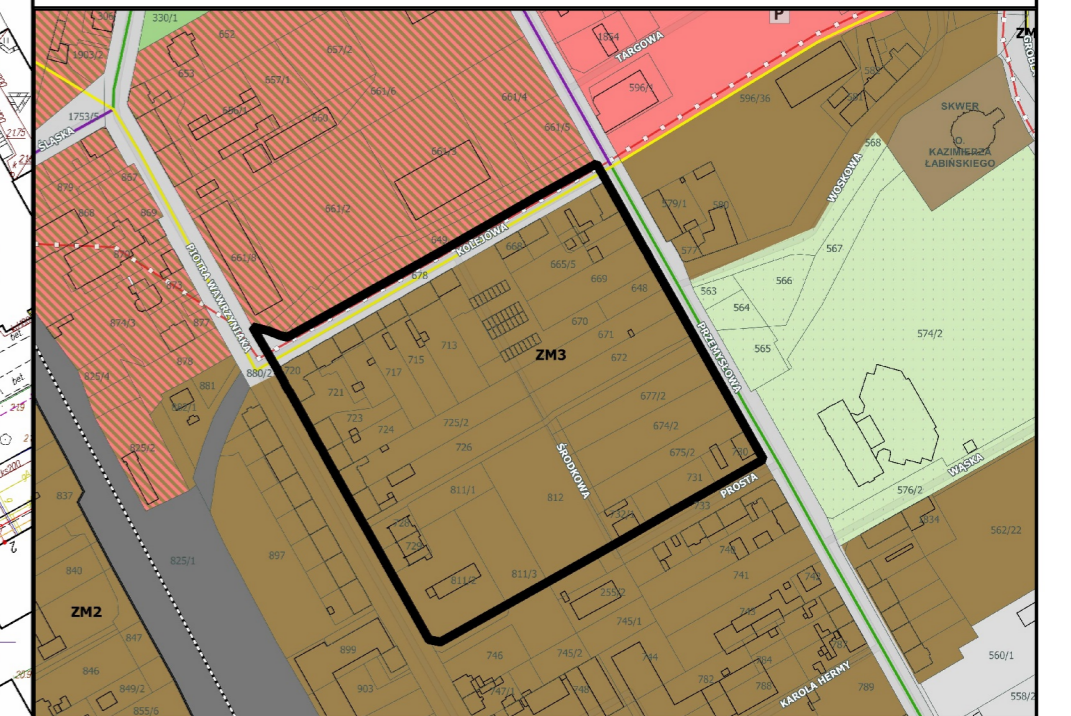
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



-  granica obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  obowiązująca linia zabudowy
-  wielkości wymiarowe [m]
-  teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
-  teren publicznej drogi lokalnej
-  teren publicznej drogi dojazdowej
-  teren wód powierzchniowych
-  obszar zakazu miejsc do parkowania

OZNACZENIA INFORMACYJNE

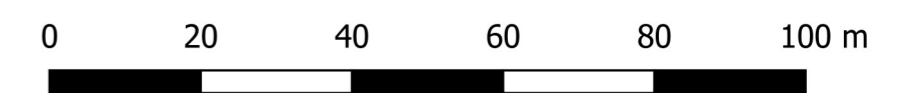
-  obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO (Uchwała Nr XXXIV/602/2021 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 24 lutego 2021 r.)

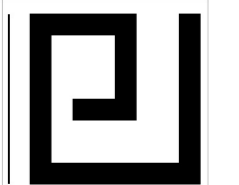


-  GRANICA OBSZARU OPRACOWANIA MPZP
-  STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

SKALA 1:1000



ZESPÓŁ PROJEKTOWY:
mgr Marcin Brytan - główny projektant planu
mgr Paulina Nogiec - projektant planu
mgr inż. arch. Berta Paluszewska - Dyrektor WUA



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVI/819/2022
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 26 stycznia 2022 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Kolejową i ul. Proszą

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 pomiędzy ul. Kolejową i ul. Proszą.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVI/819/2022

Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego

z dnia 26 stycznia 2022 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miasta Gorzowa Wielkopolskiego rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki gminne.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Strategii Rozwoju Miasta Gorzowa Wielkopolskiego, Wieloletniego Planu Inwestycyjnego.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych w dokumentach wymienionych w pkt 3.

5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. 1. Realizacja inwestycji w zakresie podziałów, scalania, wykupu i zamiany gruntów zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Realizacja inwestycji sieciowych zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym zaopatrzeniu ścieków oraz ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych.

3. Realizacja inwestycji drogowych wymienionych zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy Ustawy 21 marca 1985 r. o drogach publicznych oraz ustawy Prawo zamówień publicznych;

4. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z innymi obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i prawem ochrony środowiska.

5. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.
- 2) Wydatki z budżetu miasta i gminy,
- 3) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta i gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVI/819/2022
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 26 stycznia 2022 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

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 2021 r. poz. 741 ze zm.).

Niniejszy plan zainicjowała uchwała XXXII/562/2020 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Kolejową i ul. Proszą. Obszar planu obejmuje powierzchnię ok. 4,5 ha.

Zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzów Wielkopolski (uchwała Nr XXXIV/602/2021 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 24 lutego 2021 roku) lokalizują obszar planu w strefie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z uwagi na brak potrzeb w tym zakresie.

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:
 - 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, 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 zaopatrzonej 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 dostęp do przestrzeni publicznych
- 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 (16 lutego 2021r.) i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu (19 lutego 2021r.), 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. 08 października 2021 r.,
 - zorganizowanie w dniu 26 października 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 oraz jej upublicznienie zgodnie z wymogami przepisów prawa
- 11) **Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** zapewniono poprzez ustalenie zaopatrzenia z sieci wodociągowej
- 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 publicznego i prywatne przy wykorzystaniu 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.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ze względu na zakres planu miejscowego oraz fakt iż obowiązują tam ustalenia planu miejscowego z roku 2009 (uchwała LVI/909/2009), realizacja ustaleń nowego planu miejscowego nie będzie miała istotnego wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet miasta. Zakres obciążenia budżetu został określony w sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”. Plan uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi. Prezydent Miasta Gorzowa Wielkopolskiego zgodnie z *art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przedstawił 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.