

**UCHWAŁA NR XLVII/848/2022
RADY MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO**

z dnia 23 lutego 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego u zbiegu
ulic Myśluborskiej i Brukselskiej**

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 Nr XXXII/564/2020 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego u zbiegu ulic Myśluborskiej i Brukselskiej, 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 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 24 lutego 2021 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego u zbiegu ulic Myśluborskiej i Brukselskiej, 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 zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

4. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,8 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) wielkości wymiarowe [m];
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) punkt zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 7) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym;

8) obszar zakazu lokalizacji miejsc do parkowania.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione 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) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć część budynku, wymagającą indywidualnego rozwiązania architektonicznego, wyróżniającą się z otoczenia formą, detalem bądź wysokością;
- 2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden element kondygnacji nadziemnej budynków i garaży wielopoziomowych. Linia ta nie dotyczy zadaszonych klitek schodowych, wiatrołapów, balkonów, okapów i urządzeń budowlanych;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której ustala się usytuowanie lica ściany zewnętrznej budynku. Linia ta nie dotyczy gzymsów, okapów, wykusy do 1 m, schodów zewnętrznych, balkonów, pochylni, ramp, elementów odwodnienia, elementów detali architektonicznych;
- 5) parkingu w zieleni - należy przez to rozumieć obszar obejmujący parking naziemny, na którym na każde 10 miejsc do parkowania zlokalizowane jest 1 drzewo;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi z wyłączeniem: usług związanych z magazynowaniem, usług składowania, działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, przedsięwzięć związanych z obsługą serwisową pojazdów spalinowych oraz myjni;
- 9) wysokości minimalnej – ustala się iż parametr minimalnej wysokości zabudowy, określony w ustaleniach szczegółowych, dotyczy co najmniej 80% powierzchni zabudowy budynku;
- 10) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć rodzaje drzew osiągające wysokość w wieku dojrzałym powyżej 10 m.

§ 4. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy.

§ 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) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej – oznaczony symbolem MW/U;
- 2) teren zieleni urządzonej – oznaczony symbolem ZP.

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i obowiązującą linią zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 2) 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;
- 3) dopuszcza się dowolną liczbę kondygnacji podziemnych;
- 4) ustala się, iż wymagania geometrii i pokrycia dachu nie dotyczą garaży podziemnych, wiat, połączeń dachowych nad lukarnami, wykuszami, wejściami, klatkami schodowymi;
- 5) ustala się stosowanie na elewacji budynków materiałów wykończeniowych takich jak: cegła, kamień, ceramika, drewno, tynk, metal, szkło, beton architektoniczny, konglomerat;
- 6) ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach: szarości, brązów, bieli, beży, z zastrzeżeniem punktu 7;
- 7) ustala się zastosowanie naturalnych barw w przypadku użycia materiałów budowlanych takich jak: drewno, kamień naturalny, cegła elewacyjna, stal nierdzewna, szkło, żeliwo, miedź;
- 8) dopuszcza się lokalizację wiat w odległości co najmniej 20 m od dróg publicznych;
- 9) zakazuje się stosowania na elewacjach blachy falistej.

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

- 1) na terenach 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) ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z prawem miejscowym normującym utrzymanie czystości i porządku na terenie miasta;
- 2) w odniesieniu do dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, teren MW/U jest objęty ochroną przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów.

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

§ 11. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się, iż w przypadku natrafienia podczas prowadzenia prac budowlanych lub ziemnych na przedmioty o cechach zabytku zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

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

- 1) nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału dopuszcza się wydzielenie działek o następujących parametrach:
 - a) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m,
 - b) minimalna powierzchnia działek nie mniejsza niż 500 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do osi przyległego pasa drogowego 90° z dopuszczalną tolerancją 5°.

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

- 1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych terenu objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - na każdy lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym: 1,2 miejsca do parkowania,
 - b) dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług,
- 3) ustala się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie 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;
- 4) ustala się lokalizację miejsc do parkowania, o których mowa w pkt. 2), w granicach własnej działki budowlanej;
- 5) ustala się lokalizację co najmniej 10 miejsc do parkowania dla rowerów w terenie MW/U;
- 6) ustala się realizację miejsc do parkowania, o których mowa w pkt. 2) w formie parkingów w zieleni,
- 7) ustala się zastosowanie na terenach parkingów co najmniej 70% 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 terenów 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, komunalnych 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 po retencjonowaniu i zagospodarowaniu 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 ciepłą:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł zasilanych gazem lub energią elektryczną, w tym wykorzystujących odnawialne źródła, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biogazów i biopłynów;
- 9) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się lokalizowanie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

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

2. W zakresie zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się obszar zakazu lokalizacji miejsc do parkowania zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie w pierwszej kondygnacji nadziemnej, przy czym usługi zlokalizowane na terenie muszą mieć charakter usług nieuciążliwych;
- 5) zakazuje się lokalizacji otwartego składowania.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków i budowli – minimalnie 12 m i maksymalnie 22 m;
 - b) dla wiat – maksymalnie 4 m;
- 2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 2,4;
- 3) dopuszcza się lokalizację akcentu architektonicznego o wysokości do 26 m w miejscu oznaczonym na rysunku planu o dowolnej konstrukcji dachu;
- 4) ustala się dachy wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45° pokryte dachówką w kolorze brązowym lub czerwonym;
- 5) dopuszcza się dachy o konstrukcji mansardowej, o kącie nachylenia połaci z oknami od 55° do 80°, pokryte materiałem w kolorze brązowym lub czerwonym;

6) dla budynków posiadających co najmniej 4 kondygnacje nadziemne dopuszcza się zastosowanie dachów o kącie nachylenia połaci do 12°, krytych dowolnym materiałem, przy jednoczesnym odsunięciu najwyższej kondygnacji co najmniej 1,2 m od lica elewacji ściany zewnętrznej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd z drogi publicznej znajdującej się poza obszarem objętym planem – ul. Brukselskiej, poprzez przyległy układ komunikacyjny zlokalizowany na południe od granicy planu.

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

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej, w tym minimalnie 40% zieleni wysokiej;
- 2) ustala się wysokość zabudowy dla budowli - maksymalnie 12 m;
- 3) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i rowerowych;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 5) zakazuje się lokalizacji wiat;
- 6) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 18. W granicach objętych niniejszym planem traci moc uchwała Nr XXXIV/383/2012 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 29 sierpnia 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. obszaru położonego na południe od ulicy Myśluborskiej w rejonie ulicy Brukselskiej.

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

§ 20. 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 U ZBIEGU ULIC MYŚLIBORSKIEJ I BRUKSELSKIEJ

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XLVII/848/2022
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 23 lutego 2022 r.

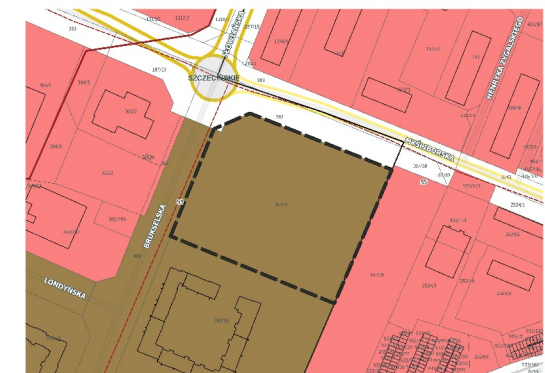


LEGENDA

Oznaczenia obowiązujące:

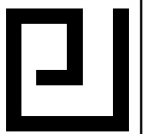
- granica obszaru objętego planem
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - wielkości wymiarowe (m)
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - obowiązująca linia zabudowy
 - punkt zmiany rodzaju linii zabudowy
 - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
 - teren zieleni urządzonej
 - obszar zakazu lokalizacji miejsc do parkowania
- Oznaczenia informacyjne:
- akcent architektoniczny

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



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- STREFA KOMUNIKACJI

Pracownia urbanistyczna
Wydziału Urbanistyki i Architektury
Urząd Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
Zespół projektowy:
Projektant planu - mgr Magdalena Biernacka
mgr Marcin Brytan
mgr Paulina Nogiej



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVII/848/2022
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 23 lutego 2022 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego u zbiegu ulic Myśluborskiej i Brukselskiej

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 u zbiegu ulic Myśluborskiej i Brukselskiej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVII/848/2022
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 23 lutego 2022 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 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 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.

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

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

4. 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. 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, w tym Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach 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) 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,
 - e) innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVII/848/2022
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 23 lutego 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 2021 r. poz. 741 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 xxxii/564/2020 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego na południe u zbiegu ulic Myśluborskiej i Brukselskiej.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

wynikało z uwzględnienia wniosku właściciela działki o nr ewidencyjnym 360/97 i miało na celu zmianę obowiązujących ustaleń planistycznych z funkcji usługowej na mieszkaniową wielorodzinną, a także z potrzeby ustalenia i wypracowania zasad zabudowy i zagospodarowania analizowanego obszaru.

Aktualnie dla tego obszaru, obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. obszaru położonego na południe od ulicy Myśluborskiej (Uchwała Nr XXXIV/383/2012 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 29 sierpnia 2012 r.), zgodnie z którym działka nr 360/97 obecnie niezabudowana jest przeznaczona pod usługi komercyjne (1U).

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego (*Uchwała Rady Miasta Gorzowa Wlkp. Nr XXXIV/602/2021 z dnia 24 lutego 2021 r.*), tereny określone w załączniku do uchwały znajdują się niemalże w całości 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) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z uwagi na brak potrzeb w tym zakresie;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu z uwagi na brak potrzeb w tym zakresie.

Zmiana planu umożliwi racjonalne zagospodarowanie terenów objętych uchwałą oraz będzie korzystna dla terenów sąsiadujących z tymi funkcjami.

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

- 1) **Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:** przeanalizowano i uwzględniono istniejący stan i sposób zagospodarowania obszaru objętego opracowaniem, jak również terenu znajdującego się poza opracowaniem, uwzględniając zapisy wyżej przywołanego Studium. Na tej podstawie wyodrębniono podstawowy teren funkcjonalny (MW/U), dla którego ustalono linie zabudowy oraz szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy oraz wskaźnik intensywności zabudowy. Dla terenu określono dodatkowo kolorystykę elewacji budynków oraz pokrycie dachów. Zakazano stosowania blachy falistej na elewacji. Wyodrębniono także teren zieleni urządzonej.
- 2) **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** uwzględniono, ustalając m.in. zagospodarowanie

odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie) oraz prawem miejscowym normującym utrzymanie czystości i porządku na terenie miasta; retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej wyłącznie w ograniczonej ilości; odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej; ustalono zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz dopuszczono z instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biogazów i biopłynów; ustalono zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej oraz dopuszczono ze źródeł zasilanych gazem lub energią elektryczną, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biogazów i biopłynów;

- 3) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** uwzględniono poprzez zawarcie zapisu, iż w przypadku natrafienia na przedmiot o cechach zabytku zastosowanie mają przepisy prawa z zakresu ochrony zabytków. W ramach procedury planistycznej uwzględniono wnioski i uzgodniono projekt planu miejscowego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 4) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** uwzględniono poprzez zawiadomienie i zaopiniowanie projektu planu ze stosownymi organami oraz poprzez określenie zasad wyznaczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ustalono także zapewnienie dostępności terenów osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez likwidację i nie wprowadzanie barier technicznych i architektonicznych.
- 5) **Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności** zostały wzięte pod uwagę poprzez sporządzenie projektu planu dopasowanego do istniejącej struktury własności oraz 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 ze stosownymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
- 7) **Potrzeby interesu publicznego** zrealizowano zarówno poprzez uwzględnienie opinii i uzgodnienie projektu planu z organami administracji publicznej. W ramach projektu planu nie określa się terenów publicznych, natomiast zabezpiecza się wyważone sposoby koegzystencji projektowanego terenu zabudowy z zabudową terenów znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania.
- 8) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** zrealizowano poprzez dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenów objętych planem.
- 9) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** podczas prac nad projektem planu nastąpiło poprzez:
 - a) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
 - b) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej w dniu 07.12.2021 r.,
 - c) zorganizowaniu w dniu 28.12.2021 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** zrealizowano poprzez ograniczenie terenów zabudowy do już

zainwestowanych oraz projektowanych w oparciu o ustalenia planu. Dla obszaru opracowania planu zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie 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 koegzystencję istniejących oraz projektowanych terenów przeznaczonych pod inwestycje z funkcjami terenów znajdujących się poza obszarem opracowania, w bezpośrednim sąsiedztwie.
- 13) **Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy** zapewniono poprzez kontynuację istniejącego sposobu użytkowania oraz lokalizowanie nowej zabudowy nawiązującej do sąsiedniej zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem korekt wynikających ze wskazań sporządzonych na potrzeby planu opracowań: ekofizjografii, prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. Ustalenia planu pozwalają na efektywne gospodarowanie przestrzenią z zachowaniem walorów ekonomicznych zastanej przestrzeni.

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

Przedmiotowy plan miejscowy jest w pełni zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Gorzów Wlkp., stanowiącej załącznik do uchwały nr LXII/766/2018 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 25 kwietnia 2018 r., w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Gorzowa Wielkopolskiego.

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 architektonicznych.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ze względu na zakres planu miejscowego oraz istniejący stan zainwestowania terenu, realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie miała istotnego wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Zakres obciążenia budżetu gminy został określony w sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”.

Plan uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. W związku z wnioskami wynikającymi z 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 Wlkp. 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.