

UCHWAŁA NR XLIX/882/2022
RADY MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 27 kwietnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Czereśniową,
Kościuszki, Siedzikówny – Inki i Walczaka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559), 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego Nr XXIV/435/2020 z dnia 24 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Czereśniową, Kościuszki, Siedzikówny – Inki i Walczaka, 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 pomiędzy ulicami: Czereśniową, Kościuszki, Siedzikówny – Inki i Walczaka, 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 wniesionych 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 9,7 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) wielkości wymiarowe [m];
- 6) punkty zmiany rodzaju linii zabudowy;

- 7) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem literowym lub literowo – cyfrowym;
- 8) strefy zieleni osiedlowej.

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

3. Oznaczenia obowiązujące, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu.

§ 3. Ilekczoć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
- 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 nadziemny element budynku, z dopuszczeniem lokalizacji poza nią części budynków takich jak: tarasy, balkony, wiatrołapy, schody, pochylnie, urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami oraz urządzenia budowlane i wiaty;
- 4) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której ustala się usytuowanie co najmniej 60% lica ściany zewnętrznej budynku;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta 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, markiz, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 6) strefie zieleni osiedlowej – należy przez to rozumieć obszar zagospodarowany zielenią, w szczególności drzewami i krzewami wraz z ciągami komunikacyjnymi ruchu pieszego i rowerowego, obiektami małej architektury z dopuszczeniem plenerowych obiektów sportowo – rekreacyjnych, placów zabaw, o powierzchni biologicznie czynnej minimum 75% powierzchni strefy, na którym zakazuje się lokalizowania miejsc do parkowania samochodów;
- 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 lub literowo – cyfrowym;
- 8) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi z wyłączeniem: usług związanych z magazynowaniem i dystrybucją paliw, usług składowania, działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, z obsługą serwisową pojazdów, myjni.

§ 4. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, 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 ograniczeń 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 jednorodzinnej – oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczony symbolem **MW**;
- 3) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolami: **1U**; **2U**;
- 4) teren zabudowy usługowej oświaty – oznaczony symbolem **UO**;
- 5) teren zabudowy usługowej, teren parkingu – oznaczony symbolem **U,KP**;
- 6) tereny zieleni urządzonej - oznaczone symbolami: **1ZP**; **2ZP**;
- 7) teren publicznej drogi głównej – oznaczony symbolem **KDG**;
- 8) teren publicznej drogi zbiorczej – oznaczony symbolem **KDZ**;
- 9) tereny publicznych dróg dojazdowych – oznaczone symbolami: **1KDD**; **2KDD**.

§ 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 budynków bezpośrednio przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od granicy, z uwzględnieniem wyznaczonych linii zabudowy oraz przepisów odrębnych;
- 3) ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji budynków w odcieniach: szarości, brązów, bieli, beży z zastrzeżeniem pkt 4) i 6);
- 4) ustala się zastosowanie naturalnych barw w przypadku użycia materiałów budowlanych takich jak: drewno, kamień naturalny, cegła elewacyjna, metal;
- 5) ustala się dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej realizację balkonów spójnych kolorystycznie i materiałowo;
- 6) dopuszcza się zastosowanie kolorystyki indywidualnej na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni każdej elewacji budynku;
- 7) dopuszcza się dowolną liczbę kondygnacji podziemnych;
- 8) dopuszcza się lokalizację wewnętrznych ciągów pieszych i rowerowych;
- 9) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

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

- 1) na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowi teren publicznej drogi głównej o symbolu KDG, teren publicznej drogi zbiorczej o symbolu KDZ oraz tereny publicznych dróg dojazdowych o symbolach: 1KDD, 2KDD;
- 2) na terenach dróg publicznych i ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych ustala się zastosowanie stonowanej kolorystyki oraz spójnego rozwiązania elementów wyposażenia: takich jak obiekty małej architektury, oświetlenie;
- 3) w kształtowaniu zabudowy i urządzeń komunikacji nakazuje się uwzględnienie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami między innymi 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) ustala się w odniesieniu do dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:
 - a) teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN jest objęty ochroną przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren oznaczony na rysunku planu symbolem MW jest objęty ochroną przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) teren oznaczony na rysunku planu symbolem UO, jest objęty ochroną przed hałasem jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) pozostałe tereny nie są objęte ochroną przed hałasem,
- 3) zakazuje się przedsięwzięć związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów.

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

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

- 1) ustala się, iż w przypadku natrafienia podczas prowadzenia prac budowlanych lub ziemnych na przedmioty o cechach zabytku zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków;
- 2) na obszarze objętym planem w granicach terenu ZZP znajduje się cmentarz wojenny, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 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 7m,
 - b) minimalna powierzchnia działek nie mniejsza niż 100 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do osi przyległego pasa drogowego 90° z dopuszczalną tolerancją 20°.

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

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

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

- 1) ustala się zachowanie ciągłości powiązań komunikacyjnych w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 2) ustala się następujące wskaźniki minimalnej ilości miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w granicach terenu MW – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej w granicach terenu 1U - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) dla zabudowy usługowej w granicach terenu 2U - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,

- d) dla zabudowy usługowej w granicach terenu U,KP - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) ustala się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania. Ustalenie to nie dotyczy parkingów mniejszych niż 6 miejsc do parkowania;
- 4) w przypadku realizacji parkingu naziemnego zaleca się dla zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej realizację co najmniej 70% miejsc do parkowania z zastosowaniem nawierzchni przepuszczalnej;
- 5) zakazuje się lokalizacji garaży wolnostojących jedno i dwustanowiskowych.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej;
- 2) 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;
- 3) ustala się lokalizację liniowych obiektów infrastruktury jako podziemnych;
- 4) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 5) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) 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 i zagospodarowaniu odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej wyłącznie w ograniczonej ilości;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
 - a) ustala się zaopatrzenie 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 zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie 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,
 - c) dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych wyłącznie na dachach budynków.

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

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - teren służący poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich.

2. W zakresie zagospodarowania terenu: ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 50 % powierzchni działki.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy ustala się zakaz lokalizacji budynków.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi oznaczonej symbolem 2KDD.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. W zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy - maksymalnie 15% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 35 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się lokalizację strefy zieleni osiedlowej, zgodnie z rysunkiem planu.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy budynkami minimalnie 13 m i maksymalnie 17 m;
- 2) ustala się wysokość wiat maksymalnie 4m;
- 3) ustala się dachy płaskie;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0 do 0,9;
- 5) zakazuje się nadbudowy istniejącej zabudowy.

4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 4000 m².

5. Dla istniejących obiektów położonych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się:

- 1) przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania;
- 2) zmianę formy i pokrycia dachu;
- 3) lokalizację tarasów pod ogródki gastronomiczne.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDD oraz z drogi publicznej ul. Tadeusza Kościuszki, znajdującej się poza obszarem objętym planem.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się: zabudowa usługowa.

2. Usługi zlokalizowane na terenie muszą mieć charakter usług nieuciążliwych.

3. W zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy - maksymalnie 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 15 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) zakazuje się otwartego składowania.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy budynkami maksymalnie 8 m;
- 2) ustala się wysokość wiat maksymalnie 7m;

3) ustala się dachy płaskie, przy czym zaleca się zastosowanie dachu zielonego – pokrytego roślinnością oraz materiałem umożliwiającym ich wegetację;

4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0 do 0,8;

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 1000 m².

6. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się: zabudowa usługowa.

2. Usługi zlokalizowane na terenie muszą mieć charakter usług nieuciążliwych.

3. W zakresie zagospodarowania terenu:

1) ustala się powierzchnię zabudowy - maksymalnie 40 % powierzchni działki budowlanej;

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

3) zakazuje się otwartego składowania.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) ustala się wysokość zabudowy budynkami maksymalnie 8 m;

2) ustala się wysokość wiat maksymalnie 7m;

3) ustala się dachy płaskie;

4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0 do 0,5.

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 1200 m².

6. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg oznaczonych symbolami 1KDD oraz 2KDD.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U,KP**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się: zabudowa usługowa, parkingi.

2. W zakresie zagospodarowania terenów:

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

2) zakazuje się otwartego składowania;

3) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 50 % powierzchni działki budowlanej;

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

5) dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu dopuszcza się utrzymanie istniejących parametrów powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej;

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) ustala się wysokość zabudowy budynkami maksymalnie 8,5 m;

2) ustala się wysokość wiat maksymalnie 7m;

3) ustala się dachy płaskie;

4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0 do 1,2.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDD.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UO**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się: zabudowa usługowa oświaty.
2. W zakresie zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się powierzchnię zabudowy - maksymalnie 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 25 % powierzchni działki budowlanej.
3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się wysokość zabudowy budynkami maksymalnie 8 m;
 - 2) ustala się wysokość wiat maksymalnie 6 m;
 - 3) ustala się dachy płaskie;
 - 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0 do 0,5;
4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi oznaczonej symbolem 2KDD.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się: zieleń urządzona.
2. Na terenie 1ZP dopuszcza się plenerowe obiekty sportowo – rekreacyjne.
3. Na terenie 2ZP znajduje się cmentarz wojenny ujęty w gminnej ewidencji zabytków.
4. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się: publiczną drogę główną.
2. Ustala się szerokość terenu pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się: publiczną drogę zbiorczą.
2. Ustala się szerokość terenu pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się: publiczną drogę dojazdową.
2. Ustala się szerokość terenu pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

ROZDZIAŁ 4 **Przepisy końcowe**

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

§ 28. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
Miasta

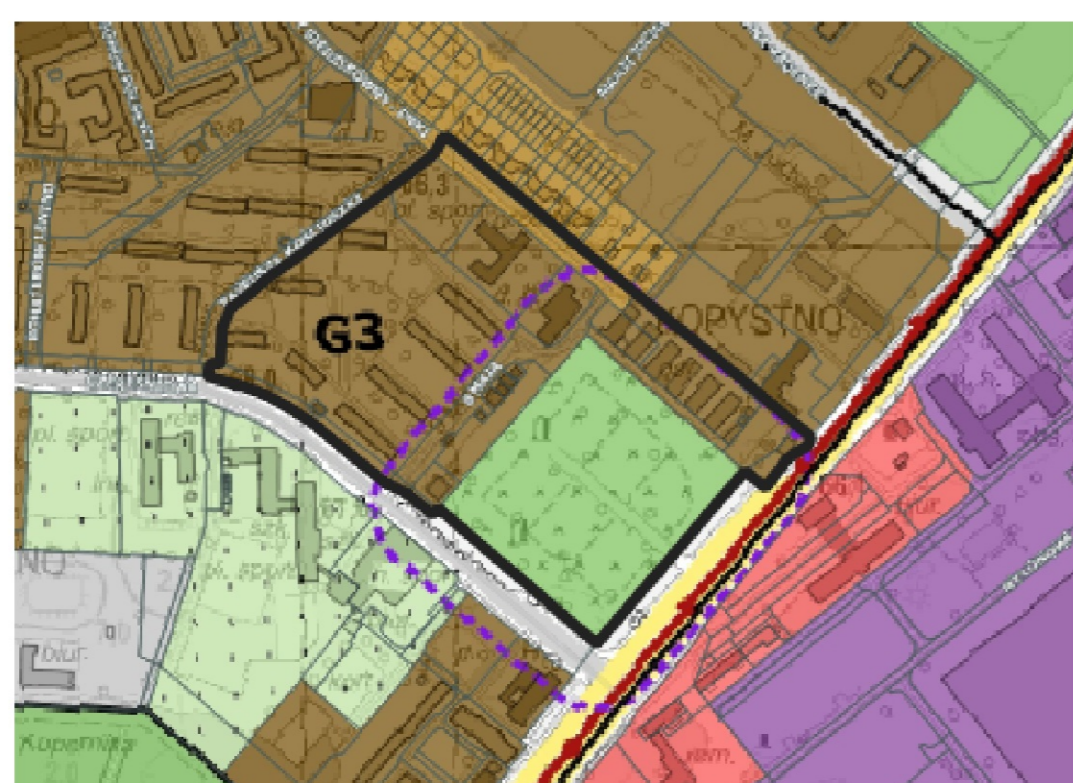
Jan Kaczanowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI: CZEREŚNIOWĄ, KOŚCIUSZKI, SIEDZIKÓWNY-INKI I WALCZAKA

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XLIX/882/2022
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 27 kwietnia 2022 r.



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



- LEGENDA
- granica obszaru objętego planem
 - strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - strefa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - strefa zieleni urządzonej
 - strefa sanitarna wokół cmentarzy (50 m)
 - G3 jednostka urbanistyczna

LEGENDA

Oznaczenia obowiązujące:

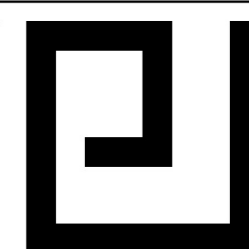
- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy
- 5 — wielkości wymiarowe [m]
- punkt zmiany rodzaju linii zabudowy
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U teren zabudowy usługowej
- UO teren zabudowy usługowej oświaty
- U,KP teren zabudowy usługowej, teren parkingu
- ZP teren zieleni urządzonej
- KDG teren publicznej drogi głównej
- KDZ teren publicznej drogi zbiorczej
- KDD teren publicznej drogi dojazdowej
- strefa zieleni osiedlowej

Oznaczenia informacyjne:

- obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków

Pracownia urbanistyczna
Wydział Urbanistyki i Architektury
Urząd Miasta Gorzowa Wielkopolskiego

Zespół projektowy:
główny projektant planu - mgr Julia Kaluźna
mgr Marcin Brytan
mgr Karol Waldmann
mgr Paulina Nogiec
mgr inż. arch. Berta Paluszewska



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIX/882/2022

Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego

z dnia 27 kwietnia 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Czereśniową, Kościuszki, Siedzikówny – Inki i Walczaka

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) 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 ulicami: Czereśniową, Kościuszki, Siedzikówny – Inki i Walczaka.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIX/882/2022

Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego

z dnia 27 kwietnia 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 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, 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.

3. Realizacja inwestycji drogowych 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 postępowaniem 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 przez 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,
 - e) innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIX/882/2022
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 27 kwietnia 2022 r.
Zalacznik4.zip

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 2022 r. poz. 559).

Niniejszy plan zainicjowała uchwała Nr XXIV/435/2020 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 24 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Czereśniową, Kościuszki, Siedzikówny-Inki i Walczaka. Obszar planu obejmuje powierzchnię 9,7 ha.

W obszarze miejscowego planu wyznaczono teren zieleni urządzonej o symbolu 2ZP, w granicach którego znajduje się cmentarz wojenny ujęty w gminnej ewidencji zabytków. W treści planu dla tego terenu ustalono m.in. zakaz lokalizacji budynków. Zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego (uchwała Nr XXXIV/602/2021 **Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 24 lutego 2021 roku**) lokalizują obszar planu w strefie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, strefie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz strefie zieleni urządzonej w miejscu cmentarza wojennego, dla którego Studium informacyjnie wskazuje (do weryfikacji na etapie planu miejscowego) strefę sanitarną wokół cmentarza (50m). Na etapie prac planistycznych zidentyfikowano uwarunkowania, w świetle których uznano brak zasadności wyznaczenia strefy sanitarnej wokół cmentarza, jest to cmentarz wojenny, na którym znajdują się wyłącznie mogiły żołnierzy z czasów II wojny światowej.

Projekt planu wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu i uzyskał pozytywne opinie:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. pismem z dnia 25 października 2021 r. znak: WZŚ.410.308.2021.RD,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gorzowie Wlkp. (opinia pozytywna wskutek braku nadesłania opinii w określonym terminie),
- Lubuskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Gorzowie Wlkp. pismem z dnia 26.10.2021r. znak: NZ.9022.478.2021.AD.

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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – z uwagi na brak potrzeb w tym zakresie;
- 3) 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) **Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe** przeanalizowano i uwzględniono w formie zapisów dotyczących linii zabudowy, wysokości zabudowy, formy dachów, parametrów intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto, wprowadzono dodatkowe ustalenia dotyczące 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 cmentarza wojennego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków oraz 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 oraz poprzez ustalenie obowiązku zapewnienia minimalnej liczby miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ustalono także zapewnienie dostępności terenów osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez likwidację i niewprowadzanie barier architektonicznych. Określono dopuszczalne poziomy hałasu przypisując obszar do odpowiednich stref.
- 5) **Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności** zostały przeanalizowane 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 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 zabezpieczenia interesu publicznego projekt planu określa wyważone sposoby koegzystencji istniejących oraz projektowanych terenów zabudowy oraz przestrzeni publicznych.
- 8) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych** zrealizowano poprzez dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenów objętych projektem planu.
- 9) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** podczas prac nad projektem planu nastąpiło poprzez:
 - a) ogłoszenie, obwieszczenie (28 lipca 2020r.) i zawiadomienie (31 lipca 2020r.) o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
 - b) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu (w tym wyłożenie projektu planu na stronie BIP Urzędu Miasta Gorzowa Wielkopolskiego) projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej z dnia 4 lutego 2022r.,
 - c) zorganizowanie w dniu 1 marca 2022r. 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 wskazanie obsługi obszaru 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 oraz zabezpieczenie istniejącej zieleni poprzez wyznaczenie terenów zieleni urządzonej ZP i stref zieleni osiedlowej.
- 13) **Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy** zapewniono poprzez:
 - wypełnienie wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - kontynuację formy zabudowy w miejscach gdzie jest to możliwe,
 - umożliwienie wprowadzenia nowej zabudowy w formie spójnej z otoczeniem,
 - utrzymanie zgodności z założeniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
 - minimalizację transportochłonności terenu.

1. 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 miejscowy jest zgodny z wynikami przeprowadzonej Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla Gorzowa Wlkp. (uchwała nr LXII/766/2018 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 25 kwietnia 2018 r., w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzów Wlkp. oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta).

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

2. 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.

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* przedstawi Radzie Miasta Gorzowa Wielkopolskiego projekt uchwały wraz z załącznikami.

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