

UCHWAŁA NR LV/957/2022
RADY MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 28 września 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego na północ od ulicy Szczecińskiej

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 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego Nr XXXVIII/689/2021 z dnia 23 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego na północ od ulicy Szczecińskiej, 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 na północ od ulicy Szczecińskiej, 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 45 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) wielkości wymiarowe [m];
- 5) przeznaczenia terenu oznaczone symbolem literowym lub cyfrowo – literowym;
- 6) strefy zieleni izolacyjnej.

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

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

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garaż;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden nadziemny element budynków oraz wiat. Linia ta nie dotyczy gzymsów, okapów, elementów odwodnienia, elementów detali architektonicznych, termoizolacji, schodów zewnętrznych, pochylni, wind, urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, urządzeń budowlanych;
- 5) obsłudze logistycznej – należy przez to rozumieć czynność związaną z załadunkiem i wyładunkiem oraz oczekiwaniem pojazdu na załadunek i wyładunek;
- 6) 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, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 7) strefie zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zwartą zieleń wielopiętrową, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasadzeniami w minimum 40% gatunków zimozielonych, stanowiącą przegrodę funkcjonalną, optyczną i akustyczną, na której zakazuje się lokalizowania miejsc do parkowania samochodów. Minimalna szerokość strefy zieleni, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 8) 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 cyfrowo – literowym;
- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi z wyłączeniem: usług związanych z magazynowaniem i dystrybucją paliw, samodzielnych w zabudowie i zagospodarowaniu terenu struktur o charakterze wyłącznie magazynowo - składowym, działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, z obsługą serwisową pojazdów spalinowych oraz myjni.

§ 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.

§ 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 jednorodzinnej – oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN;**

- 2) tereny zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolami: **1U,MN** oraz **2U,MN**;
- 3) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U**;
- 4) teren zieleni urządzonej – oznaczony symbolem **ZP**;
- 5) tereny publicznych dróg lokalnych – oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL**;
- 6) tereny publicznych dróg dojazdowych – oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD**;
- 7) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW**.

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 2) ustala się, iż wymagania geometrii i pokrycia dachu nie dotyczą garaży podziemnych, wiat, połączeń dachowych nad lukarnami, wykuszami, zadaszeń nad wejściami;
- 3) ustala się stosowanie na elewacji budynków materiałów wykończeniowych: cegła, kamień, ceramika, drewno, tynk, stal, szkło, beton architektoniczny, konglomerat;
- 4) ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach: bieli, szarości, brązu z zastrzeżeniem pkt 5) oraz pkt 6);
- 5) ustala się zastosowanie naturalnych barw w przypadku użycia materiałów budowlanych takich jak: drewno, kamień naturalny, cegła, szkło;
- 6) dopuszcza się zastosowanie kolorystyki innej niż wskazana w pkt 4), na powierzchni nie większej niż 15% łącznej powierzchni elewacji budynków;
- 7) dopuszcza się zachowanie istniejących form dachu oraz utrzymanie istniejących parametrów powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu;
- 8) dopuszcza się lokalizację namiotów oraz obiektów pneumatycznych w odległości co najmniej 50 m od ulicy Szczecińskiej, zlokalizowanej poza granicami planu;
- 9) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, ciągów pieszych, rowerowych;
- 10) zakazuje się otwartego składowania.

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

- 1) na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowią drogi publiczne oznaczone symbolami: 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD oraz teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP;
- 2) na terenach określonych w pkt 1) ustala się zastosowanie 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 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) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów;

3) ustala się w odniesieniu do dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:

- a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN objęte są ochroną przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem U,MN objęte są ochroną przed hałasem jako tereny mieszkaniowo – usługowe;
- c) pozostałe tereny nie są objęte ochroną przed hałasem.

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

§ 11. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, w granicach oznaczonych na rysunku planu stref kontrolowanych gazociągów obowiązują przepisy odrębne.

2. W przypadku likwidacji lub przebudowy strefę, o której mowa w ust.1 regulują przepisy odrębne.

§ 12. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej ustala się, iż w przypadku natrafienia podczas prac budowlanych lub ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

§ 13. 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 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działek nie mniejsza niż 1500 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do osi przyległego pasa drogowego 90° z dopuszczalną tolerancją 5°.

§ 14. 1. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów.

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

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

- 1) ustala się zachowanie powiązań komunikacyjnych obszaru objętego planem z zewnętrznym układem drogowym;
- 2) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy usługowej - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
 - b) dla zabudowy magazynowej - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni magazynowej;
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy budynek mieszkalny;
- 3) ustala się lokalizację miejsc do parkowania i obsługi logistycznej w granicach własnej działki budowlanej i terenu;

- 4) 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;
- 5) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania;
- 6) zaleca się realizację miejsc do parkowania z zastosowaniem nawierzchni przepuszczalnej, w przypadku realizacji parkingów naziemnych.

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

- 1) dopuszcza się budowę nowych, rozbudowę, przebudowę oraz likwidację istniejących obiektów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem zachowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ustala się lokalizację liniowych obiektów infrastruktury jako podziemnych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce budowlanej;
 - 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 dopuszcza 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 dopuszcza się:
 - a) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej,
 - b) zaopatrzenie w energię ciepłą 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.

§ 17. 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

§ 18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN**:

1. W zakresie przeznaczenia ustala się: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) powierzchnię zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 35% powierzchni działki budowlanej.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) intensywność zabudowy – od 0 do 0,5;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych - do 9,5 m;
 - b) dla budynków pomocniczych, wiat oraz pozostałej zabudowy – do 6 m;
- 3) dachy symetryczne dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30° - 45° w odcieniach koloru czerwonego lub szarego.

4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 900m².

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW.

§ 19. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN**:

1. W zakresie przeznaczenia ustala się: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

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

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się:

- 1) intensywność zabudowy – od 0 do 0,6;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych - do 9,5 m;
 - b) dla budynków pomocniczych, wiat oraz pozostałej zabudowy – do 6 m;
- 3) dachy symetryczne dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30° - 45° w odcieniach koloru czerwonego lub szarego.

4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 800m².

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę:

- 1) dla terenu 3MN z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW oraz z ulic Stargardzkiej i Kołobrzesckiej zlokalizowanych poza granicą planu;
- 2) dla terenu 4MN z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDD, 3KDD;
- 3) dla terenu 5MN, 6MN, 7MN, 8MN z przyległych dróg publicznych.

§ 20. Dla terenów zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U,MN** oraz **2U,MN**:

1. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej;
- 2) dowolne proporcje funkcji określonych w pkt 1);
- 3) usługi zlokalizowane na terenie 2U,MN muszą mieć charakter usług nieuciążliwych.

2. W zakresie zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) powierzchnię zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, ustala się :

- 1) intensywność zabudowy – od 0 do 1,1
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - do 10 m;
 - b) dla budynków pomocniczych, wiat oraz pozostałej zabudowy – do 6 m;
- 3) dachy dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połaci - do 45° w odcieniach koloru czerwonego lub szarego.

4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 1500 m².

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KDL, 1KDD, 8 KDW.

§ 21. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**:

1. W zakresie przeznaczenia ustala się: usługi nieuciążliwe.

2. W zakresie zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się lokalizację strefy zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) ustala się usytuowanie budynków od strony ulicy Szczecińskiej równolegle lub prostopadle do osi ulicy Szczecińskiej;
- 5) ustala się lokalizację wiat w odległości co najmniej 20 m od ulicy Szczecińskiej zlokalizowanej poza granicą planu;
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków - do 10 m;
 - b) dla budynków pomocniczych, wiat – do 6 m;
 - c) dla pozostałych budowli - do 12 m;
- 2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 1,5;
- 3) ustala się dachy płaskie;
- 4) dopuszcza się dachy dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45° w odcieniach koloru szarego.

4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 2000 m².

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z ulicy Lipiańskiej, zlokalizowanej poza granicami planu.

§ 22. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2U, 3U, 4U:**

1. W zakresie przeznaczenia terenów:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy usługowej, w tym usług rzemiosła oraz zabudowy magazynowej;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

2. W zakresie zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się lokalizację strefy zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 15m na terenie 2U zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) ustala się usytuowanie budynków od strony ulicy Szczecińskiej równolegle lub prostopadle do osi ulicy Szczecińskiej;
- 5) ustala się lokalizację wiat w odległości co najmniej 20 m od ulicy Szczecińskiej zlokalizowanej poza granicą planu;
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej. Dopuszczenie nie dotyczy granicy działek budowlanych przyległych do terenu 2U,MN;
- 7) dopuszcza się lokalizację otwartej ekspozycji produktów na terenie oznaczonym symbolem 4U o łącznej powierzchni 100m² zlokalizowanej w odległości minimum 20 m od ulicy Szczecińskiej.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) ustala się wysokość zabudowy:

- a) dla budynków - do 12 m;
- b) dla budynków pomocniczych, wiat – do 6 m;
- c) dla pozostałych budowli - do 12 m;

2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 1,5;

3) ustala się dachy płaskie;

4) dopuszcza się dachy dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45° w odcieniach koloru szarego.

4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na minimalną powierzchnię działki budowlanej 2500 m².

5. Ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) dla terenu 2U z dróg oznaczonych na rysunku planu 1KDL, 2KDL;
- 2) dla terenu 3U z dróg oznaczonych na rysunku planu 1KDL, 2KDL, 7KDD;
- 3) dla terenu 4U z dróg oznaczonych na rysunku planu 2KDL.

§ 23. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP:**

1. W zakresie przeznaczenia ustala się: zieleń urządzona.

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

- 1) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 70% powierzchni działki budowlanej, w tym minimalnie 40% pokryte zielenią wysoką;
- 2) dopuszcza się lokalizację terenowych obiektów sportowych i rekreacyjnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania samochodów.

§ 24. Dla terenów publicznych dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL i 2KDL**:

1. W zakresie przeznaczenia ustala się: publiczne drogi lokalne.
2. Ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

§ 25. Dla terenów publicznych dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD i 7KDD**:

1. W zakresie przeznaczenia ustala się: publiczne drogi dojazdowe.
2. Ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

§ 26. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW i 8KDW**:

1. W zakresie przeznaczenia ustala się: drogi wewnętrzne.
2. Ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 27. W granicach objętych niniejszym planem traci moc uchwała Nr XLIV/733/08 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 26 listopada 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. obszaru położonego po prawej stronie ul. Szczecińskiej w kierunku Baczyny.

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

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

Przewodniczący Rady
Miasta




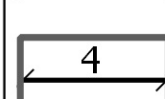








Jan Kaczanowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GORZÓWA WIELKOPOLSKIEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO NA PÓŁNOC OD ULICY SZCZECIŃSKIEJ




Załącznik Nr 1
do uchwały Nr LV/957/2022
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 28 września 2022 r.

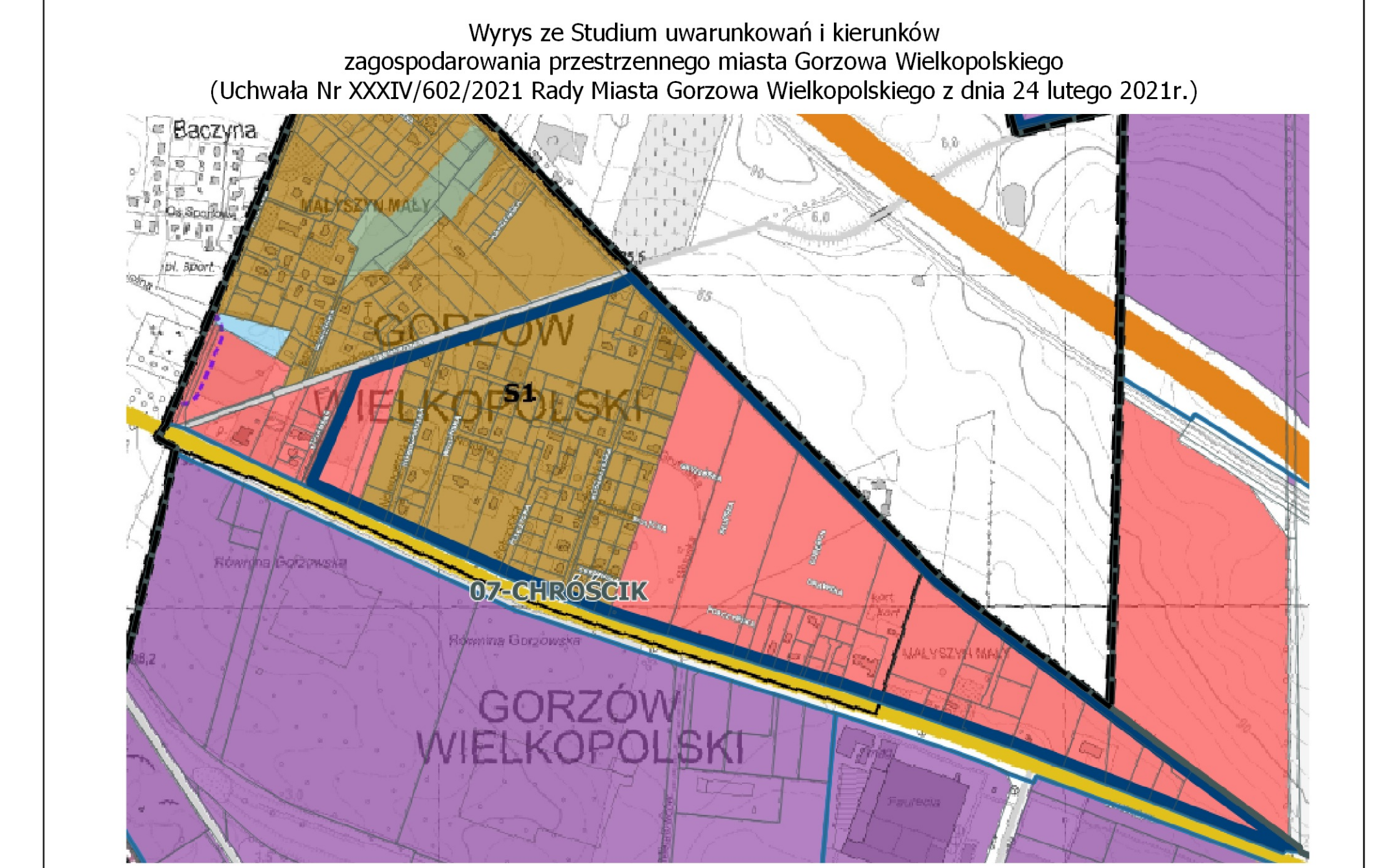
Legenda

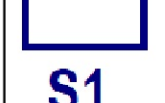

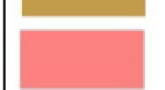


Oznaczenia obowiązujące:

-  granica obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  wielkość wymiarowa [m]
-  teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  teren zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  teren zabudowy usługowej
-  teren zieleni urządzonej
-  teren publicznej drogi lokalnej
-  teren publicznej drogi dojazdowej
-  teren drogi wewnętrznej
-  strefa zieleni izolacyjnej

Oznaczenia informacyjne:

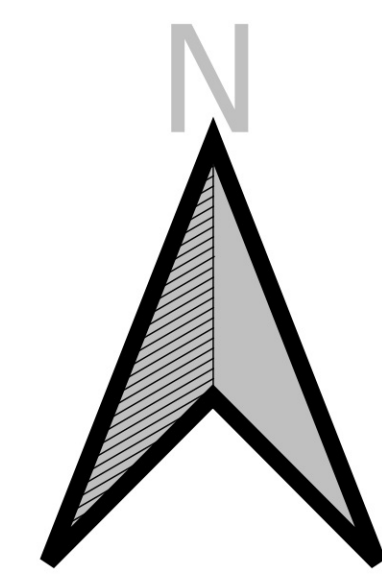
-  strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia
-  gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150
-  strefa kontrolowana projektowanego wzdłuż ul. Lipiańskiej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300



-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  OZNACZENIE JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
-  ZAŁOŻENIA KIERUNKOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH STREF ZAGOSPODAROWANIA
-  STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  STREFA ZABUDOWY USŁUGOWEJ

Pracownia Urbanistyczna
Wydział Urbanistyki i Architektury
Urząd Miasta Gorzowa Wielkopolskiego

Zespół projektowy:
Główny Projektant - inż. Paula Semak
mgr Marcin Brytan
mgr Paulina Kojęć
mgr arch. inż. Berta Paluszewska

SKALA 1 : 1000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LV/957/2022
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 28 września 2022 r.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego na północ
od ulicy Szczecińskiej

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 na północ od ulicy Szczecińskiej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LV/957/2022

Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego

z dnia 28 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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) oraz art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) Rada Miasta Gorzowa Wielkopolskiego rozstrzyga co następuje:

LP.	INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCE DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY	ZASADY I ŹRÓDŁA FINANSOWANIA	TERMIN REALIZACJI	
1.	2.	3.	4.	5.
1.	DROGI PUBLICZNE	1KDL - 2KDL	1+2+3+4+5	2
2.		1KDD – 7KDD	1+2+3+4+5	2
3.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	sieć wodociągowa	1+2+3+4+5	2
4.		sieć kanalizacji sanitarnej	1+2+3+4+5	2
5.		sieć kanalizacji deszczowej	1+2+3+4+5	2

w wierszach 1 - 5 wpisano odpowiednie numery zgodnie z podanymi w nagłówkach kolumn

Poszczególne inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej wymienione w powyższej tabeli realizowane będą przez właściwe miejskie jednostki organizacyjne i/lub inwestorów zewnętrznych.

Realizacja zadań własnych w odniesieniu do istniejących dróg publicznych i urządzeń infrastruktury technicznej sieciowej ograniczać będzie się przede wszystkim do ich remontów lub doprowadzenia do wymaganych standardów technicznych. Ponadto należy podkreślić, że realizacja zadań własnych w przedmiotowym zakresie uwzględniona została w znacznej mierze w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Tym samym ich realizacja jedynie w części stanowić będzie bezpośrednią konsekwencję uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego na północ od ulicy Szczecińskiej.

W ramach procedury planistycznej na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dokument ten jest dostępny w Urzędzie Miasta Gorzowa Wielkopolskiego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LV/957/2022
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 28 września 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. 503).

Niniejszy plan zainicjowała uchwała Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego Nr XXXVIII/689/2021 z dnia 23 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego na północ od ulicy Szczecińskiej. Obszar planu obejmuje powierzchnię 45 ha.

Przystąpienie do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z konieczności dostosowania przesądzeń planistycznych zawartych w obowiązującym planie miejscowym obszaru położonego po prawej stronie ul. Szczecińskiej w kierunku Baczyny (Uchwała Nr XLIV/733/08 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 26 listopada 2008 r.) do kierunków określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego (Uchwała Nr XXXIV/602/2021 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 24 lutego 2021 r.) w tym, w świetle zidentyfikowanych potrzeb inwestycyjnych. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego, obszar objęty planem znajduje się odpowiednio: w strefie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz strefa zabudowy usługowej.

1. 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** uwzględniono biorąc pod uwagę istniejący stan i sposób zagospodarowania obszaru objętego opracowaniem jak również terenu znajdującego się poza opracowaniem oraz wskazania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania dla przedmiotowego terenu. Na tej podstawie wyodrębniono podstawowe jednostki funkcjonalne zabudowy, dla których 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. W ustaleniach planu określono dodatkowo kolorystykę elewacji budynków oraz pokrycie dachów. 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.

W granicach planu znajdują się użytki rolne, jednakże zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.) ze względu na położenie gruntów w granicach administracyjnych miasta na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie stosuje się przepisów rozdziału 2 ww. ustawy. Realizacja ustaleń planu nie będzie miała wpływu na tereny leśne.

3) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** uwzględniono poprzez 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 określenie zasad wyznaczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową. Wskazano również na potrzebę uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w kształtowaniu zabudowy i urządzeń komunikacji, poprzez niewprowadzanie barier architektonicznych. 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 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 terenów istniejącej i projektowanej zieleni.

8) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** zrealizowano poprzez dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w obrębie wszystkich 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 24.06.2022r. oraz o ponownym wyłożeniu 12.07.2022r. w związku koniecznością skorygowania przebiegu dróg w terenie 2KDL, 1KDW i korekty przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenie 6MN,

c) zorganizowanie w dniach 14.06.2022r. oraz 26.07.2022r. dyskusji publicznych 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 w wodę 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 funkcji mieszkaniowej i usługowej

oraz zminimalizowanie potencjalnego negatywnego oddziaływania pomiędzy obydwoma funkcjami.

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 zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu. Projekt planu sporządzono zgodnie z założeniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a 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 ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego uchwalonego 24 lutego 2021r., którego zmiana odpowiadała wynikom analiz prowadzonych na etapie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Gorzowa Wielkopolskiego - załącznik do uchwały nr LXII/766/2018 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 25 kwietnia 2018 r.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Z uwagi na względnie wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną, istniejące zagospodarowanie oraz dotychczasowe ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XLIV/733/08 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 26 listopada 2008 r. należy uznać, że uchwalenie sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jedynie w części wpłynie na dochody i wydatki Miasta Gorzowa Wielkopolskiego. Zakres obciążenia budżetu miasta został określony w sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”.

Plan uzyskał 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 Wielkopolskiego zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawi Radzie Miasta Gorzów Wielkopolski projekt uchwały wraz z załącznikami.

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