

**UCHWAŁA NR LVI/993/2022
RADY MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO**

z dnia 26 października 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego wzdłuż ulicy Edwarda
Jancarza**

Na podstawie art. 18 ust. 2 punkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.), art. 14 ust. 8, art. 15, art. 20 ust. 1, art. 29, art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego Nr XXXV/626/2021 z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego wzdłuż ulicy Edwarda Jancarza, Rada Miasta Gorzowa Wielkopolskiego uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego, przyjętego uchwałą Nr XXXIV/602/2021 z dnia 24 lutego 2021 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego wzdłuż ulicy Edwarda Jancarza, 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 8,1 ha, a jego granice zostały przedstawione na rysunku planu.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) punkty zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) obszar zabudowy o wysokości minimalnej 11 m;
- 7) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym lub literowo – cyfrowym;

8) wielkości wymiarowe [m];

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. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 2) garażu wielostanowiskowym – należy przez to rozumieć garaż posiadający więcej niż 2 miejsca do parkowania dla samochodów;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden nadziemny element budynków, wiat i garaży wielopoziomowych; Linia ta nie dotyczy gzymsów, okapów, elementów odwodnienia, elementów detali architektonicznych, termoizolacji, schodów zewnętrznych, pochylni, wind, niezadaszonych tarasów;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której ustala się usytuowanie lica ściany zewnętrznej budynków. Linia ta nie dotyczy balkonów, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, elementów odwodnienia, elementów detali architektonicznych, termoizolacji. Dopuszcza się cofnięcie lica ściany budynków od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 1,5 m oraz z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych;
- 5) parkingu w zieleni – należy przez to rozumieć obszar obejmujący parking naziemny, na którym co najmniej co 6 miejsc do parkowania zlokalizowane jest drzewo;
- 6) powierzchni zabudowy – należy 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) 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, usług związanych z obsługą serwisową pojazdów, myjni.

§ 4. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu 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) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej – oznaczone symbolami 1MW/U, 2MW/U;
- 2) tereny zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolami 1U,MW, 2U,MW;
- 3) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolami 1U i 2U;
- 4) teren infrastruktury elektroenergetycznej – oznaczony symbolem E;
- 5) teren publicznej drogi głównej – oznaczony symbolem KDG;
- 6) teren publicznej drogi lokalnej – oznaczony symbolem KDL;
- 7) teren publicznej drogi dojazdowej – oznaczony symbolem KDD;
- 8) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW i 3KDW.

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

- 1) ustala się iż cały obszar planu stanowi teren zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 4);
- 4) ustala się, iż nowa zabudowa lokalizowana bezpośrednio przy granicy działek budowlanych musi umożliwiać kontynuację zabudowy na działkach sąsiednich, jeżeli umożliwiają to linie zabudowy;
- 5) dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu dopuszcza się zachowanie istniejących gabarytów, powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) 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;
- 7) dopuszcza się dowolną liczbę kondygnacji podziemnych;
- 8) zakazuje się lokalizacji wjazdów do garaży od strony przyległych dróg publicznych. Zakaz nie dotyczy garaży wielostanowiskowych;
- 9) ustala się wertykalny podział elewacji budynków na odcinki o maksymalnej szerokości 24 m, poprzez zastosowanie detali architektonicznych, wykuszy, ryzalitów, pilastrów, materiału o różnej fakturze i kolorystyce. Ustalenie nie dotyczy terenów: 1U,MW oraz 1U;
- 10) ustala się, iż wymagania geometrii i pokrycia dachu nie dotyczą garaży w kondygnacjach podziemnych, wiat, połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami i wejściami;
- 11) ustala się stosowanie na elewacji budynków materiałów wykończeniowych: cegła, kamień, ceramika, drewno, tynk, metal, szkło, beton architektoniczny, konglomerat;
- 12) zakazuje się stosowania na elewacjach blachy falistej;
- 13) ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach: szarości, bieli, beży, brązu z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych;

- 14) ustala się zastosowanie naturalnych barw w przypadku użycia materiałów budowlanych takich jak: drewno, kamień naturalny, cegła klinkierowa, szkło niebarwione, żeliwo, miedz;
- 15) zakazuje się otwartego składowania.

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

- 1) na terenach dróg publicznych i ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych zastosowanie spójnego rozwiązania elementów wyposażenia, takich jak obiekty małej architektury, oświetlenie;
- 2) w kształtowaniu zabudowy i urządzeń komunikacji nakazuje się uwzględnienie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami poprzez niewprowadzanie barier architektonicznych.

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

- 1) w odniesieniu do dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, obszar planu jest objęty ochroną przed hałasem jako teren w strefie zabudowy śródmiejskiej miasta powyżej 100 tysięcy mieszkańców;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów.

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

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

- 1) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się rozbudowę pod warunkiem zachowania tożsamej geometrii i pokrycia dachu oraz wysokości nie wyższej niż dotychczasowa,
 - b) zakazuje się wyburzenia, o ile stan techniczny pozwala na użytkowanie,
 - c) dopuszcza się stosowanie zewnętrznej termoizolacji, za wyjątkiem elewacji posiadających elementy historycznego wystroju,
 - d) zakazuje się zmiany formy architektonicznej dachu, za wyjątkiem lokalizacji lukarn maksymalnie na 10% powierzchni poszczególnych połaci oraz w odległości minimalnie 1,5 m od ściany szczytowej, przy czym zakaz nie dotyczy rozbudowy o której mowa w lit. a),
 - e) zakazuje się zmiany wymiarów i podziałów oraz umiejscowienia otworów okiennych i drzwiowych, zlokalizowanych na elewacji frontowej, za wyjątkiem przywrócenia układu historycznego;
 - f) nakazuje się stosowanie stolarki okiennej jednolitej kolorystycznie oraz jednolitych podziałów okien, w ramach jednego budynku;
- 2) w przypadku usunięcia obiektu z gminnej ewidencji zabytków ustalenia, o których mowa w pkt 1, przestają obowiązywać;
- 3) w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prac budowlanych i ziemnych obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek o następujących parametrach:

- a) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m,
- b) minimalna powierzchnia działek nie mniejsza niż 500 m²,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do osi przyległego pasa drogowego 90° z dopuszczalną tolerancją 5°.

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

- 1) ustala się połączenie dróg w granicach planu z układem dróg publicznych poza jego granicami;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy usługowej - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny;
- 4) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania. Ustalenie nie dotyczy parkingów mniejszych niż 6 miejsc do parkowania;
- 5) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania z uwzględnieniem pkt 6);
- 6) parkingi naziemne należy realizować w formie parkingów w zieleni;
- 7) dopuszcza się zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej na parkingach naziemnych.

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

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę oraz likwidację istniejących obiektów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem zachowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ustala się lokalizację liniowych obiektów infrastruktury technicznej jako podziemnych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się zagospodarowanie i retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej wyłącznie w ograniczonej ilości;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biogazów i biopłynów;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł zasilanych gazem lub energią elektryczną lub wykorzystujących odnawialne źródła energii, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biogazów i biopłynów;

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

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

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 16. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW/U** i **2MW/U**:

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej;
- 3) usługi zlokalizowane na terenie muszą mieć charakter usług nieuciążliwych;
- 4) funkcja mieszkaniowa lub zamieszkania zbiorowego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni użytkowej każdego budynku.

3. W zakresie zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy – minimalnie 11 m i maksymalnie 19 m;
- 2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 3,5;
- 3) ustala się dachy o nachyleniu połaci do 45°;
- 4) dachy o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° należy kryć materiałem w odcieniach koloru czerwonego;
- 5) dopuszcza się dachy o konstrukcji mansardowej, o kącie nachylenia połaci z oknami od 55° do 80°, pokryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego lub szarego;
- 6) w terenie 1MW/U, elewację wzdłuż ulicy Jancarza przy obowiązującej linii zabudowy, należy ukształtować przy zastosowaniu przynajmniej jednego z następujących rozwiązań:
 - a) montaż instalacji artystycznej lub wykonanie muralu,
 - b) przebudowy elewacji w sposób komponowany poprzez np.: wykonanie otworów okiennych, drzwiowych, balkonów, witryn, detalu architektonicznego,
 - c) zagospodarowanie zielenią.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu 1MW/U z terenu KDG oraz dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu. Dopuszcza się obsługę z terenu 3KDW poprzez teren 2U,MW;
- 2) ustala się obsługę terenu 2MW/U z terenu KDD, oraz dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu.

§ 17. 1. Dla terenu zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U,MW**:

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 2) usługi zlokalizowane na terenie muszą mieć charakter usług nieuciążliwych;
- 3) dopuszcza się dowolne proporcje funkcji wymienionych w pkt 1).

3. W zakresie zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji naziemnych miejsc do parkowania w odległości mniejszej niż 25m od terenu KDL.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) w zakresie wysokości zabudowy:
 - a) ustala wysokość zabudowy maksymalnie 19,5 m z uwzględnieniem lit. b),
 - b) ustala się zabudowę o wysokości minimalnej 11 m w granicach obszarów oznaczonych na rysunku;
- 2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 2,5;
- 3) ustala się dachy o nachyleniu połaci do 45°;
- 4) dachy o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° należy kryć materiałem w odcieniach koloru czerwonego.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG oraz 2KDW.

§ 18. 1. Dla terenu zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U,MW**:

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 2) usługi zlokalizowane na terenie muszą mieć charakter usług nieuciążliwych;
- 3) dopuszcza się dowolne proporcje funkcji wymienionych w pkt 1).

3. W zakresie zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji naziemnych miejsc do parkowania w odległości mniejszej niż 25m od terenów oznaczonych symbolami KDL i KDD.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) w zakresie wysokości zabudowy:
 - a) ustala wysokość zabudowy maksymalnie 19 m z uwzględnieniem lit. b) i c),
 - b) dopuszcza się zabudowę o wysokości do 22 m dla 25% zabudowy realizowanej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy,
 - c) ustala się zabudowę o wysokości minimalnej 11 m w granicach obszarów oznaczonych na rysunku;
- 2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 3,5;

- 3) ustala się dachy o nachyleniu połaci do 45°;
- 4) dachy o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° należy kryć materiałem w odcieniach koloru czerwonego;
- 5) dopuszcza się dachy o konstrukcji mansardowej, o kącie nachylenia połaci z oknami od 55° do 80°, pokryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego, lub szarego;
- 6) ustala się konieczność podziału elewacji na segmenty o maksymalnej szerokości 24 m, poprzez zastosowanie zmiennej wysokości zabudowy, formy dachu lub odsunięcia najwyższej kondygnacji co najmniej 1,2 m od lica elewacji ściany zewnętrznej, z uwzględnieniem §7 pkt 9).

5. 1. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD oraz 3KDW.

2. Dopuszcza się połączenie komunikacyjne terenów 1MW/U oraz 3KDW poprzez teren 2U,MW.

§ 19. 1. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U** i **2U**:

2. W zakresie przeznaczenia ustala się zabudowę usługową.

3. W zakresie zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 25% powierzchni działki,
- 3) zakazuje się lokalizacji garaży jedno lub dwustanowiskowych.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy – maksymalnie 19 m dla terenu 1U oraz od 11m do 19m dla terenu 2U;
- 2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 3,5;
- 3) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 4) dachy o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° należy kryć materiałem w odcieniach koloru czerwonego.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu 1U z terenów oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW oraz KDG;
- 2) ustala się obsługę terenu 2U z terenu KDD, oraz dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu.

§ 20. 1. Dla terenu infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E**:

2. W zakresie przeznaczenia ustala się infrastrukturę elektroenergetyczną.

3. W zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 80% powierzchni działki;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 10% powierzchni działki.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy – maksymalnie 7 m;
- 2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 0,8;
- 3) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;

4) dachy o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° należy kryć materiałem w odcieniach koloru czerwonego.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z terenu KDL.

§ 21. 1. Dla terenu publicznej drogi głównej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG**:

2. W zakresie przeznaczenia ustala się publiczną drogę główną.

3. Ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

§ 22. 1. Dla terenu publicznej drogi lokalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL**:

2. W zakresie przeznaczenia ustala się publiczną drogę lokalną.

3. Ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

§ 23. 1. Dla terenu publicznej drogi dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD**:

2. W zakresie przeznaczenia ustala się teren publicznej drogi dojazdowej.

3. Ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

§ 24. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW**, **2KDW** i **3KDW**:

2. W zakresie przeznaczenia ustala się tereny dróg wewnętrznych.

3. Ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 25. W granicach objętych niniejszym planem traci moc uchwała Nr XXXI/326/2000 Rady Miejskiej w Gorzowie Wlkp. z dnia 22 marca 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gorzowie Wlkp. w rejonie ulicy Sikorskiego na odcinku od ul. Żelaznej do Dworcowej (obszar 01).

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

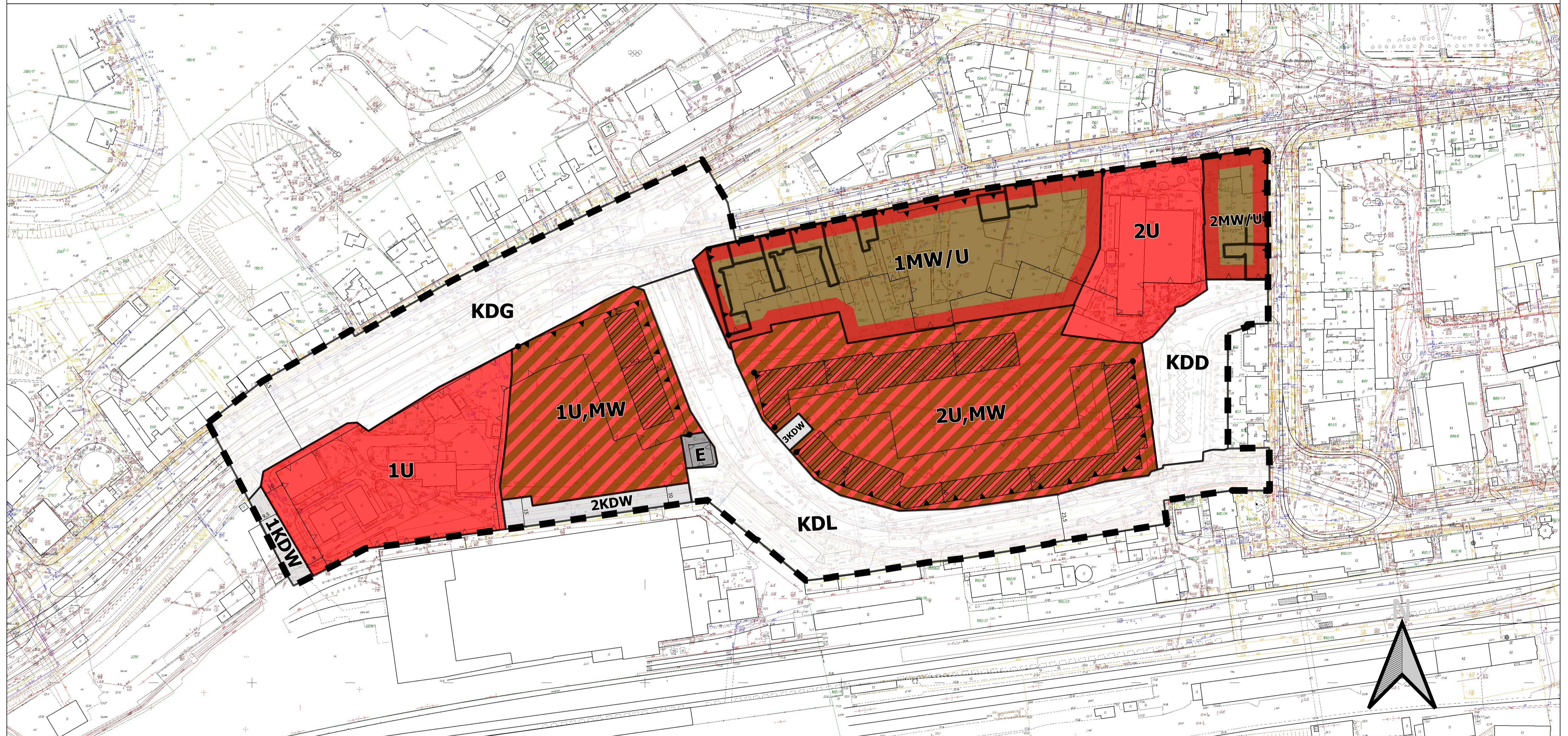
§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miasta

Jan Kaczanowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO WZDŁUŻ ULICY EDWARDA JANCARZA

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr LVI/993/2022
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 26 października 2022 r.



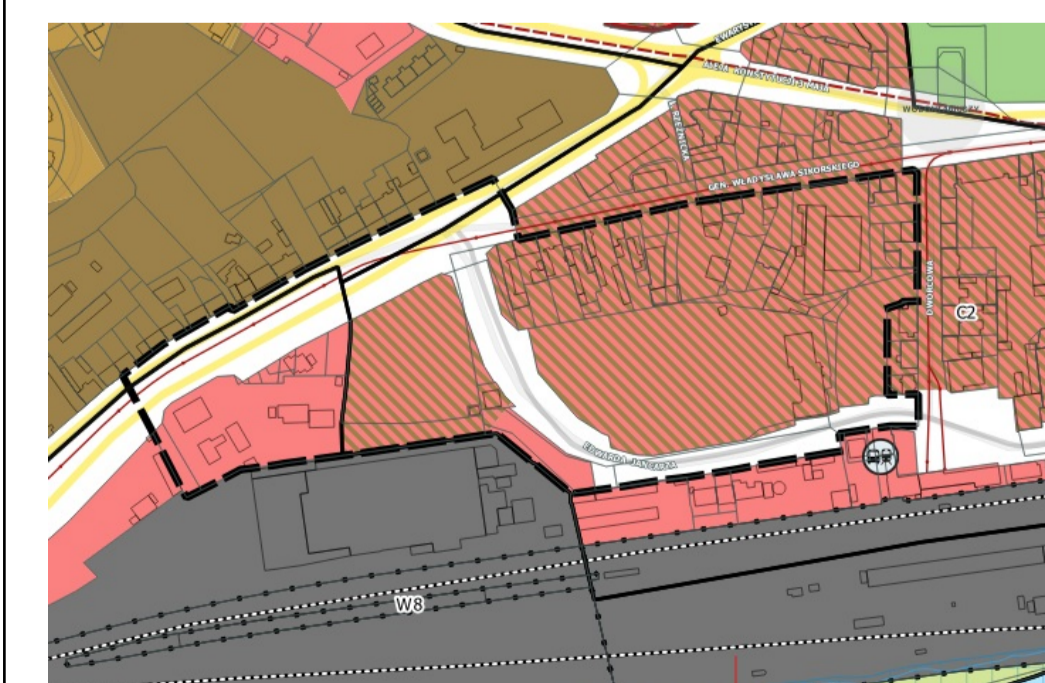
LEGENDA:

Oznaczenia obowiązujące:

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- wielkości wymiarowe [m]
- punkt zmiany rodzaju linii zabudowy
- obszar zabudowy o wysokości minimalnej 11m

- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
- teren zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- teren zabudowy usługowej
- teren infrastruktury elektroenergetycznej
- teren publicznej drogi głównej
- teren publicznej drogi lokalnej
- teren publicznej drogi dojazdowej
- teren drogi wewnętrznej
- obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków

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

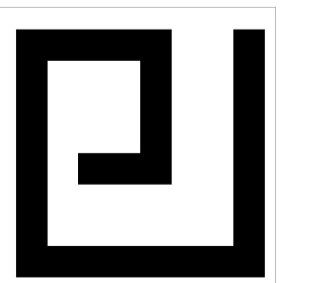
- granica obszaru objętego planem
- strefa zabudowy śródmiejskiej
- strefa zabudowy usługowej
- C2 oznaczenie jednostki urbanistycznej
- Zintegrowane Centrum Podróży

SKALA 1:1000



Układ współrzędnych: ETRS89 / Poland CS2000 zone 5

Pracownia urbanistyczna
Wydział Urbanistyki i Architektury
Urząd Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
Zespół projektowy:
główny projektant planu - mgr Marcin Brytan
mgr Julia Kałużna
mgr Paulina Nogieć
mgr inż. arch. Berta Paluszewska



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVI/993/2022
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 26 października 2022 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego wzdłuż ulicy Edwarda Jancarza

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 ze zm.) Rada Miasta Gorzowa Wielkopolskiego rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

Do projektu planu, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w trybie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została wniesiona jedna uwaga. Uwaga została rozpatrzona przez Prezydenta Miasta Gorzowa Wielkopolskiego.

Lista nieuwzględnionych uwag (1 uwaga):

W dniu 22 sierpnia 2022 r. została wniesiona uwaga przez osobę fizyczną. Uwaga dotyczy działek ewidencyjnych w obrębie geodezyjnym Śródmieście, o numerach: 1589/2, 1584, 1586, 1587/2, 1589/1 oraz 2645/1 Tereny powyższe zostały w projekcie planu miejscowego przypisane do terenów:

- 1MW/U – część działek 1589/2, 1584, 1586, 1587/2
- 2U,MW – działka 1589/1, 2645/1 oraz część działek 1589/2, 1584, 1586, 1587/2

Wnioskodawca składając uwagę wnosi o:

- 1) korektę kształtu linii zabudowy na działce 1589/2,
- 2) korektę granic działki ewid. 1589/2 obr. Śródmieście,
- 3) zabezpieczenie dojazdu do działek objętych uwagą,
- 4) zmniejszenie maksymalnej wysokości zabudowy na działce 2645/1 (teren 2U,MW).
- 5) wnioskodawca wskazuje jednocześnie na dysproporcje w ustalonych w planie zasadach zabudowy i zagospodarowania na terenie jego działki (1MW/U) oraz na terenie przyległym od południa (2U,MW), oraz brak inwentaryzacji sieci infrastruktury.

Uwaga nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie:

ad 1) linia zabudowy w terenie 1MW/U od południowej strony nawiązuje do sąsiedniej zabudowy w terenie i umożliwia jej racjonalną kontynuację. Na kształt zabudowy będzie miała wpływ obowiązująca linia zabudowy od północnej strony terenu. Rozprzestrzenianie zabudowy w kierunku południowym jest niewskazane ponieważ uniemożliwi wytworzenie wewnętrznych przestrzeni oraz poprawnej komunikacji wewnątrz terenu,

ad 2) granice działek ewidencyjnych stanowią zasób geodezyjny na który projekt planu nie ma bezpośredniego wpływu,

ad 3) wszystkie nieruchomości w granicach planu mają zabezpieczoną możliwość skomunikowania z drogami publicznymi,

ad 4) maksymalna wysokość jaką dopuszcza projekt planu w terenie 2U,MW wynosi 19 m oraz 22 m dla 25% zabudowy realizowanej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy. Istniejąca zabudowa w terenie 1MW/U jest zmiennej wysokości od około 12 m do 17 m a ustalenia planu dopuszczają powstanie w tym terenie zabudowy o wysokości do 19 m. Takie ustalenia umożliwią w terenie 2U,MW (w sąsiedztwie terenu 1MW/U) zrealizowanie zabudowy o podobnych gabarytach, ewentualnie, w części wzdłuż ulicy Jancarza, o jedną kondygnację wyższą lecz przy niższych rzędnych terenu i nie powinno to mieć negatywnego wpływu na zabudowę wzdłuż ulicy Sikorskiego. Należy dodać, iż każdy wznoszony budynek musi spełniać wymogi wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego określających m.in. nasłonecznienie, odległości między budynkami,

ad 5) określone w planie zasady zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zostały dostosowane odpowiednio do uwarunkowań lokalnych występujących w każdym terenie z uwzględnieniem wymogów zachowania ładu przestrzennego. Istniejąca infrastruktura była przedmiotem analiz na etapie sporządzania projektu z uwzględnieniem dostępnych materiałów mapowych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVI/993/2022
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 26 października 2022 r.

ROZSTRZYGNIECIE

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 ze zm.) 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 ze 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	KDG	1+2+3+4+5	2
2.		KDL	1+2+3+4+5	2
3.		KDD	1+2+3+4+5	2
4.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	sieć wodociągowa	1+2+3+4+5	2
5.		sieć kanalizacji sanitarnej	1+2+3+4+5	2
6.		sieć kanalizacji deszczowej	1+2+3+4+5	2

w wierszach 1 - 6 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 wzdłuż ulicy Edwarda Jancarza.

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 LVI/993/2022
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 26 października 2022 r.
Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn.
zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie miasta. Plany miejscowe są sporządzane na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

Niniejszy plan zainicjowała uchwała Nr XXXV/626/2021 z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego wzdłuż ulicy Edwarda Jancarza. Obszar planu obejmuje powierzchnię 8,1 ha.

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

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 w formie zapisów dotyczących linii zabudowy, wysokości zabudowy, formy i kolorystyki dachów, parametrów intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto wprowadzono szereg dodatkowych ustaleń dotyczących rozwiązań komunikacyjnych czy parkingowych.
- 2) **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** zostały uwzględnione poprzez szereg zapisów, w tym:
 - regulację zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych,
 - ustalenie odpowiedniego parametru powierzchni biologicznie czynnej,Realizacja ustaleń planu nie będzie miała wpływu na tereny rolnicze lub leśne.
- 3) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** uwzględniono w planie miejscowym poprzez wskazanie na rysunku planu obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, określenie w treści planu zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W ramach procedury planistycznej uwzględniono wnioski i uzgodniono projekt planu miejscowego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 4) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** uwzględniono poprzez zawiadomienie i zaopiniowanie projektu planu ze stosownymi organami. Ustalono także zapewnienie dostępności terenów wg przepisów odrębnych. Zapewniono minimalne ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową. Określono dopuszczalne poziomy hałasu przypisując obszar planu do odpowiedniej strefy.
- 5) **Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności** zostały wzięte pod uwagę poprzez sporządzenie projektu planu dopasowanego do istniejącej struktury własności minimalizującego straty wynikające z potencjalnego obniżenia wartości gruntów a zarazem przez utrzymanie i kontynuację istniejących funkcji, w ramach dopuszczonych przez studium, na obszarze objętym planem.
- 6) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** zrealizowano poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu planu do stosownych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

- 7) **Potrzeby interesu publicznego** zrealizowano poprzez uwzględnienie opinii i uzgodnienie projektu planu z organami administracji publicznej. W ramach zabezpieczenia interesu publicznego projekt planu określa wyważone sposoby koegzystencji istniejących oraz projektowanych terenów zabudowy dostęp do przestrzeni publicznych.
- 8) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** zrealizowano poprzez możliwość lokalizacji tego typu infrastruktury w granicach całego planu.
- 9) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej podczas prac nad projektem planu nastąpiło poprzez:**
 - ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
 - ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej dn. 22 lipca 2022 r.,
 - zorganizowaniu w dniu 9 sierpnia 2022 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami
- 10) **Zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych** podczas prac nad projektem planu poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu oraz jej upublicznienie zgodnie z wymogami przepisów prawa
- 11) **Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** zapewniono poprzez sieć wodociągową.
- 12) **Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi** rozstrzygnięto poprzez przyjęcie w projekcie wyważonych rozwiązań zapewniających odseparowaną przestrzennie koegzystencję istniejących oraz projektowanych terenów przeznaczonych pod inwestycje celu prywatnego i publiczne przy maksymalnym wykorzystaniu terenów stanowiących własność miasta.
- 13) **Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni oraz zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy** zapewniono poprzez:
 - wypełnienie wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - kontynuację formy zabudowy w miejscach gdzie jest to możliwe,
 - wprowadzanie nowej zabudowy w formie spójnej z otoczeniem,
 - utrzymanie zgodności z założeniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
 - minimalizację transportochłonności terenu,

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

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Gorzowa Wielkopolskiego, stanowiącej załącznik do uchwały nr LXII/766/2018 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 25 kwietnia 2018 r., w sprawie

oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ze względu na zakres planu miejscowego oraz 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”.

Podsumowanie

Plan uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia.

Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęła jedna uwaga (załącznik Nr 2 do uchwały planu) o nieuwzględnieniu której zdecydował Prezydent Miasta Gorzowa Wielkopolskiego.

Prezydent Miasta Gorzowa Wielkopolskiego zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia 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.