

**UCHWAŁA NR LIX/1054/2023
RADY MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO**

z dnia 25 stycznia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego w rejonie ulic:
Kobylogórskiej i Ziemiańskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40), 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 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego Nr XLI/710/2021 z dnia 25 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kobylogórskiej i Ziemiańskiej, Rada Miasta Gorzowa Wielkopolskiego uchwała, 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Kobylogórskiej i Ziemiańskiej, 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 4,8 ha, a jego granice zostały przedstawione na rysunku planu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) wielkości wymiarowe [m];
- 6) punkt zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 7) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem literowym lub literowo – cyfrowym;

- 8) korytarz techniczny linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 9) strefa zieleni izolacyjnej.

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

3. Oznaczenia obowiązujące i 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 garażowy;
- 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 i wiat;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której ustala się usytuowanie lica ściany zewnętrznej budynku mieszkalnego. Linia ta nie dotyczy gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, elementów odwodnienia, elementów detali architektonicznych, termoizolacji, balkonów, wiat;
- 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, zadaszeń, markiz, oświetlenia zewnętrznego;
- 6) strefa zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym zieleni wysokiej tj. drzew osiagających wysokość powyżej 10 m, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny sąsiednie; minimalna szerokość pasa zieleni, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 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, przedsięwzięć związanych z obsługą serwisową pojazdów oraz myjni.

§ 4. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) 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;
- 3) 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 wolnostojącej – oznaczone symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW**;
- 2) teren usług – oznaczony symbolem: **U**;
- 3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR**.

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy, zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) ustala się stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych: cegła elewacyjna, kamień, ceramika, drewno, tynk, metal, szkło, beton architektoniczny, konglomerat;
- 3) ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji budynków w odcieniach: szarości, bieli, beży i brązu, z uwzględnieniem pkt 4) i 5);
- 4) ustala się zastosowanie naturalnych barw w przypadku użycia materiałów budowlanych takich jak: drewno, kamień naturalny, cegła elewacyjna, szkło;
- 5) dopuszcza się dla zabudowy usługowej zastosowanie kolorystyki indywidualnej na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni każdej elewacji budynku;
- 6) ustala się, iż wymagania geometrii i pokrycia dachu nie dotyczą wiat, połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, zadaszenia nad wejściami, klatkami schodowymi;
- 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 obiektów małej architektury, ciągów pieszych, rowerowych, zieleni;
- 9) zakazuje się stosowania blachy falistej.

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

- 1) ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w szczególności z prawem miejscowym normującym utrzymanie czystości i porządku na terenie miasta;
- 2) w odniesieniu do dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:
 - a) tereny 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW są objęte ochroną przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) pozostałe tereny nie są objęte ochroną przed hałasem;
- 3) zakazuje się przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, składowaniem i przetwarzaniem odpadów.

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

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) wskazuje się korytarz techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o łącznej szerokości 14 m – po 7 m po każdej ze stron od osi linii;
- 2) w granicach korytarza obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi;

3) ograniczenia zapisane w pkt 2 przestają obowiązywać w przypadku likwidacji, przeniesienia linii lub jej skablowania.

§ 11. W zakresie zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się, że w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek, zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

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

- 1) nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału dopuszcza się wydzielenie działek o następujących parametrach:
 - a) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m,
 - b) powierzchnia działek nie mniejsza niż 100m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, z dopuszczalną tolerancją 20°.

§ 13. 1. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych 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, dojazdów oraz poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej.

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

- 1) ustala się połączenie dróg w granicach planu z układem dróg publicznych poza jego granicami;
- 2) ustala się następujące wskaźniki minimalnej ilości miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) ustala się lokalizację co najmniej 5 miejsc do parkowania dla rowerów dla terenu U;
- 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 to nie dotyczy parkingów mniejszych niż 6 miejsc postojowych,
- 5) w przypadku realizacji parkingu naziemnego dla terenu usługowego zaleca się realizację miejsc do parkowania z zastosowaniem nawierzchni przepuszczalnej;
- 6) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania.

§ 15. W zakresie 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) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) do czasu realizacji projektowanego systemu wodociągowego, dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody na poszczególnych działkach;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
- a) ustala się odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zagospodarowania w sposób indywidualny zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakazuje się oczyszczania w indywidualnych systemach oczyszczania;
- 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 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,
 - c) zakazuje się lokalizowania paneli fotowoltaicznych jako wolnostojących;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł zasilanych gazem lub energią elektryczną, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biogazów i biopłynów;
- 10) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się lokalizowanie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu granice obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 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 wolnostojącej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW, 3MNW, 4MNW**:

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

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się :

- 1) powierzchnię zabudowy – maksymalnie 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 60 % powierzchni działki budowlanej;

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

1) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych maksymalnie 11 m,
- b) dla budynków pomocniczych maksymalnie 6 m,
- c) dla wiat maksymalnie 4 m;

2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 25°- 45° w odcieniach koloru czerwonego lub szarego;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0 do 0,5;

4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej dla terenu 3MNW, 4MNW – 1000 m², dla terenu 1MNW – 1500 m².

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę:

- 1) terenu 1MNW – z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KR lub 2KR;
- 2) terenu 3MNW – z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KR lub 3KR;
- 3) terenu 4MNW – z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KR.

§ 19. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MNW**:

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

- 1) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych;
- 2) usługi zlokalizowane na terenie muszą mieć charakter usług nieuciążliwych.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) powierzchnię zabudowy – maksymalnie 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 50 % powierzchni działki budowlanej;

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

1) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych maksymalnie 11 m,
- b) dla budynków pomocniczych maksymalnie 6 m,
- c) dla wiat maksymalnie 4 m,

2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 25°- 45° w odcieniach koloru czerwonego lub szarego;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0 do 0,5;

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

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR lub 2KR.

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

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

2. W zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 45 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimum 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się lokalizację strefy zieleni izolacyjnej o szerokości 3 m, w obszarze wskazanym na rysunku planu;
- 4) zakazuje się otwartego składowania;

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

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków maksymalnie 12 m,
 - b) dla budynków pomocniczych, wiat – do 6 m,
 - c) dla pozostałych budowli – do 10 m;
- 2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 35° w odcieniach koloru czerwonego lub szarego;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0 do 0,5;

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

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę terenu z drogi publicznej ul. Kobylogórskiej, znajdującej się poza obszarem objętym planem.

§ 21. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR**:

1. W zakresie przeznaczenie terenu ustala się: droga wewnętrzna.
2. Ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

ROZDZIAŁ 4 **Przepisy końcowe**

§ 22. W granicach objętych niniejszym planem traci moc uchwała Nr VIII/161/2019 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 22 maja 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gorzowie Wlkp. pomiędzy ul. Poznańską a rzeką Wartą.

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

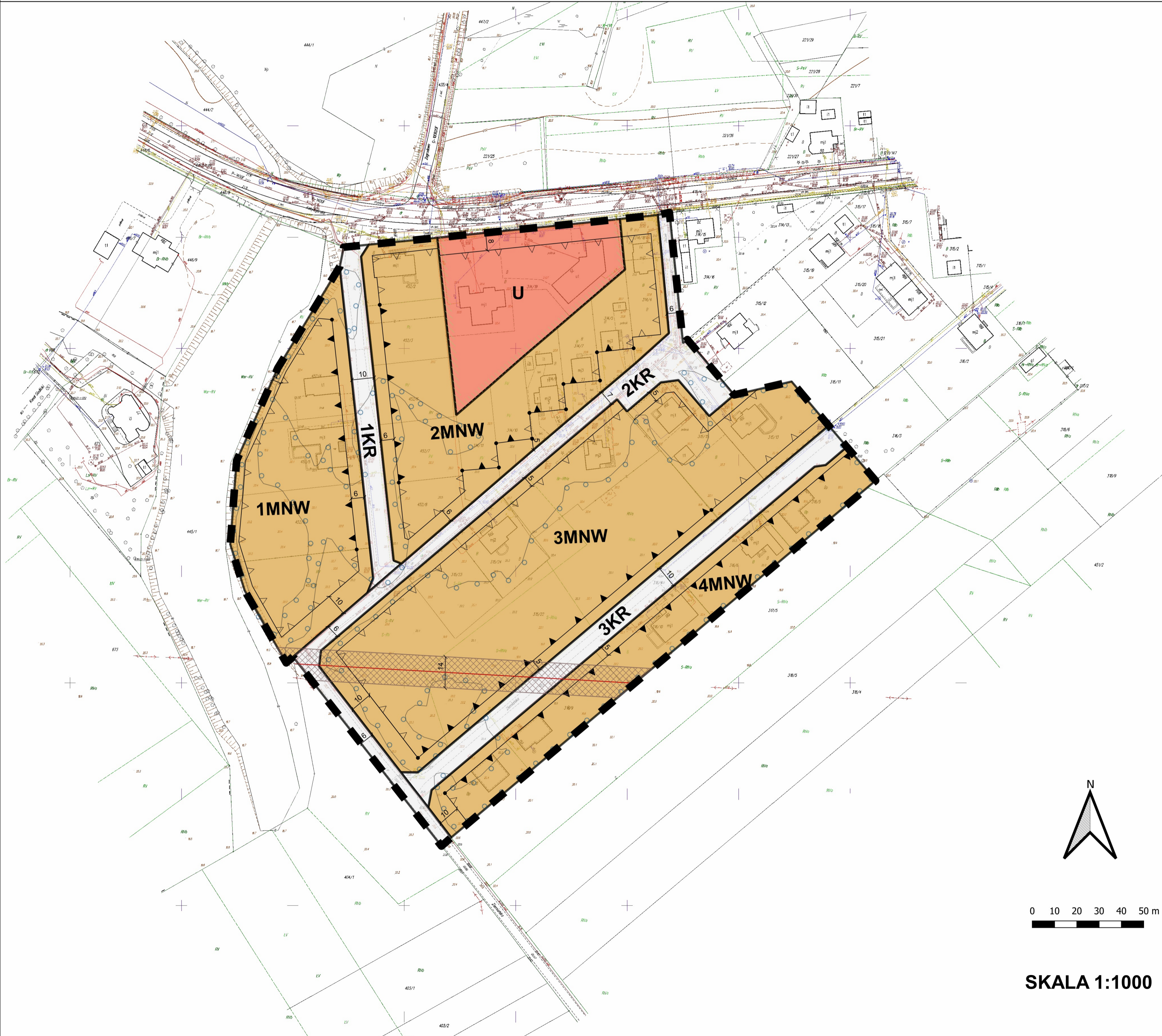
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miasta

Jan Kaczanowski


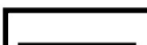


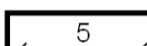






Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Kobylogórskiej i Ziemiańskiej

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr LIX/1054/2023
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 25 stycznia 2023r.





LEGENDA

Oznaczenia obowiązujące:

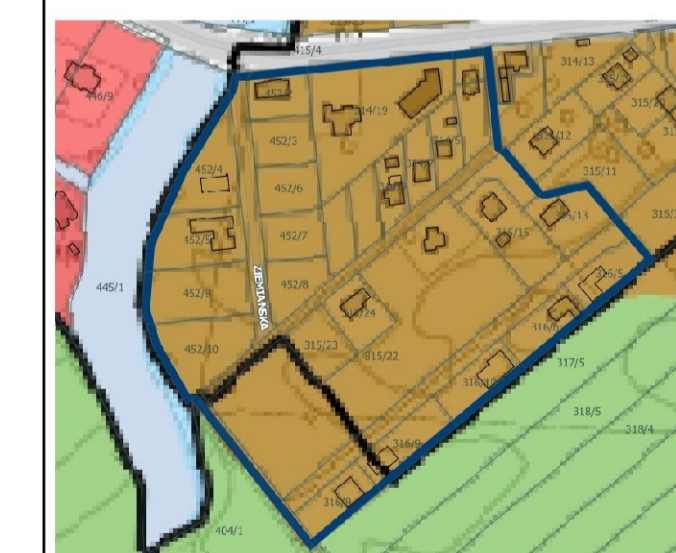
-  granica obszaru objętego planem
-  linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  obowiązująca linia zabudowy
-  wielkości wymiarowe [m]
-  punkt zmiany rodzaju linii zabudowy
-  MNW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
-  U teren usług
-  KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
-  korytarz techniczny linii elektroenergetycznej 15kV
-  strefa zieleni izolacyjnej



Oznaczenia informacyjne:

-  granica obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego
-  napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV

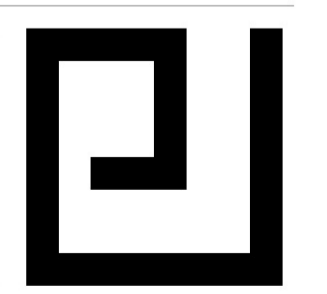
Podkład kartograficzny stanowi wektorowa mapa zasadnicza w skali 1:1000 wykonana w układzie współrzędnych ETRS89 / Poland CS2000 zone 5 pozyskana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (identyfikator P. 0861.2000.248, data wykonania kopii 28.09.2021)

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



-  granica obszaru objętego planem
-  strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

PRACOWNIA URBANISTYCZNA
URZĄD MIASTA GORZÓWA WIELKOPOLSKIEGO
UL. MYŚLIBORSKA 34
66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI
PRACOWNIA@UM.GORZOW.PL



SKALA 1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIX/1054/2023
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 25 stycznia 2023 r.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego w rejonie
ulic: Kobylogórskiej i Ziemiańskiej

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, 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 w rejonie ulic: Kobylogórskiej i Ziemiańskiej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIX/1054/2023

Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego

z dnia 25 stycznia 2023 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 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 2023 r. poz. 40) 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.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	sieć wodociągowa	1+2+3+4+5	2
2.		sieć kanalizacji sanitarnej	1+2+3+4+5	2
3.		sieć kanalizacji deszczowej	1+2+3+4+5	2

* w wierszach 1 - 3 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 urządzeń infrastruktury technicznej 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 nie będą one stanowić bezpośredniej konsekwencji uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Kobylogórskiej i Ziemiańskiej.

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 LIX/1054/2023
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 25 stycznia 2023 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 XLI/710/2021 z dnia 25 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kobylogórskiej i Ziemiańskiej. Obszar planu obejmuje powierzchnię 4,8 ha.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego uchwalonym 24 lutego 2021 r., wskazany teren znajduje się w jednostkach urbanistycznych oznaczonych symbolami Z5 i Z10 jako: strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która dopuszcza lokalizację zabudowy usługowej.

Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) 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;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z uwagi na brak potrzeb w tym zakresie.

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. Dla terenów 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 (w tym m.in. z uwagi na wysoki stan wód gruntowych w obszarze planu zakazano oczyszczania w indywidualnych systemach oczyszczania) 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 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 dla osób ze szczególnymi potrzebami wg przepisów odrębnych. Zapewniono minimalne ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych 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 funkcji 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 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.
- 8) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** zrealizowano poprzez możliwość lokalizacji tego typu infrastruktury w granicach 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 (z dnia 17 września 2021 r.) 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 (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 dn. 21 października 2022 r.,
 - c) zorganizowaniu w dniu 8 listopada 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 ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się możliwość budowy indywidualnych ujęć wody na poszczególnych działkach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 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 zabudowę oraz zabezpieczenie istniejącej zieleni.
- 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 z 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.

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

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ze względu na zakres planu miejscowego oraz fakt, iż obowiązują na obszarze objętym planem ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Poznańską a rzeką Wartą (Uchwała Nr VIII/161/2019 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 22 maja 2019 r.), realizacja ustaleń nowego planu miejscowego nie będzie miała istotnego wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet miasta. Zakres obciążenia budżetu został określony w sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”. Plan uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga.

Prezydent Miasta Gorzowa Wielkopolskiego zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miasta Gorzowa Wielkopolskiego projekt uchwały wraz z załącznikami. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.