

**UCHWAŁA NR LXXI/1275/2023
RADY MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO**

z dnia 20 grudnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami:
Wierzbową i Siedlicką**

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 ze zm.), art. 20 ust. 1, w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 29, art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego Nr LXII/1097/2023 z dnia 26 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Wierzbową i Siedlicką, Rada Miasta Gorzowa Wielkopolskiego uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Ustalenia wstępne**

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

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Wierzbową i Siedlicką, 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 3,54 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 terenów oznaczone symbolem literowym lub literowo-cyfrowym;

- 6) strefa ochrony sanitarnej do 50 m od granicy terenu cmentarza;
- 7) strefa ochrony sanitarnej od 50 m do 150 m od granicy terenu cmentarza;
- 8) stanowiska archeologiczne.

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

3. Oznaczenia, 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 i wiat, przy czym dopuszcza się, poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy budowę wiat śmietnikowych. Linia ta nie dotyczy gzymsów, okapów, elementów odwodnienia, elementów detali architektonicznych, termoizolacji, schodów zewnętrznych, pochylni, urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych, ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, zadaszeń, markiz, oświetlenia zewnętrznego;
- 6) 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;
- 7) 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) 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 wolnostojącej – oznaczone symbolami **1MNW, 2MNW**;

- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług - oznaczony symbolem **MNW-U**;
- 3) tereny drogi głównej – oznaczone symbolami **1KDG, 2KDG**;
- 4) teren drogi dojazdowej – oznaczony symbolem **KDD**.

§ 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 stosowanie na elewacji budynków materiałów wykończeniowych: cegła elewacyjna, kamień, ceramika, drewno, tynk, metal, szkło niebarwione, beton architektoniczny, konglomerat;
- 3) ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach: bieli, beży, brązu z uwzględnieniem pkt 4;
- 4) ustala się zastosowanie naturalnych barw w przypadku użycia materiałów budowlanych takich jak: drewno, kamień naturalny, cegła elewacyjna, żeliwo, miedź;
- 5) ustala się, iż wymagania geometrii i pokrycia dachu nie dotyczą wiat, połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, zadaszeń nad wejściami;
- 6) 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;
- 7) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, ciągów pieszych, rowerowych oraz zieleni;
- 8) zakazuje się stosowania blachy falistej;
- 9) zakazuje się otwartego składowania.

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

- 1) na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowią: tereny dróg głównych oznaczone symbolami: 1KDG, 2KDG oraz teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem KDD;
- 2) ustala się na terenach dróg publicznych i ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych zastosowanie spójnego rozwiązania elementów wyposażenia, takich jak nawierzchnie, oświetlenie;
- 3) ustala się w kształtowaniu zabudowy i urządzeń komunikacji uwzględnienie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami poprzez niewprowadzanie barier architektonicznych.

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

- 1) ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z prawem miejscowym normującym utrzymanie czystości i porządku na terenie miasta;
- 2) w odniesieniu do dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:
 - a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW są objęte ochroną przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren oznaczony na rysunku planu symbolem MNW-U jest objęty ochroną przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - c) pozostałe tereny nie są objęte ochroną przed hałasem,

- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, składowaniem i przetwarzaniem odpadów .

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

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

- 1) na obszarze objętym planem obejmuje się ochroną stanowiska archeologiczne: Gorzów - Karnin st. 241, AZP 46-12/110 – osada pradziejowa oraz Gorzów - Karnin st. 242, AZP 46-12/111 – ślad osadnictwa wczesno średniowiecznego, wskazane na rysunku planu, dla których obowiązują przepisy odrębne;
- 2) ustala się, iż w przypadku natrafienia podczas prac budowlanych lub ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków.

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

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających 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 700 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do osi przyległego pasa drogowego 90° z dopuszczalną tolerancją 10°.

§ 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, dojazd i dojazdów oraz poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej.

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

- 1) ustala się strefę ochrony sanitarnej – do 50 m od granicy cmentarza, znajdującego się poza granicami planu w kierunku południowo – zachodnim, w granicach której zakazuje się lokalizacji, z zastrzeżeniem pkt 4:
 - a) zabudowy mieszkaniowej i lokali mieszkalnych,
 - b) zakładów produkujących oraz przechowujących artykuły żywności,
 - c) zakładów żywienia zbiorowego,
- 2) ustala się strefę ochrony sanitarnej – od 50 m do 150 m od granicy cmentarza, znajdującego się poza granicami planu w kierunku południowo – zachodnim, w granicach której po uwzględnieniu ustaleń szczegółowych dopuszcza się lokalizację wyłącznie po podłączeniu do sieci wodociągowej:
 - a) zabudowy mieszkaniowej i lokali mieszkalnych,
 - b) zakładów produkujących oraz przechowujących artykuły żywności,
 - c) zakładów żywienia zbiorowego,
- 3) w obrębie stref, o których mowa w pkt 1 i 2 zakazuje się lokalizacji studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

4) w obrębie strefy, o której mowa w pkt 1 dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej bez prawa do zmiany powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy.

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

- 1) ustala się zachowanie ciągłości powiązań komunikacyjnych w granicach planu z układem dróg publicznych poza jego granicami;
- 2) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – nie mniej niż 2 miejsca 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 miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 2 w granicach własnej działki budowlanej;
- 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 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.

§ 16. 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 jako podziemnych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) 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 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,
 - c) zakazuje się lokalizacji paneli fotowoltaicznych jako wolnostojących,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej,

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

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

§ 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 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW**:

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

2. W zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych maksymalnie 10m,
 - b) dla budynków pomocniczych maksymalnie 6m,
 - c) dla wiat maksymalnie 4m,
- 2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 0,5;
- 3) ustala się dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45° w odcieniach koloru czerwonego lub szarego;
- 4) dopuszcza się dachy płaskie.

4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 700m².

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną terenu z publicznej drogi zlokalizowanej poza granicami planu - ulicy Wierzbowej oraz z terenu drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.

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

1. W zakresie przeznaczenia terenu :

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie usług;
- 3) usługi, o których mowa w pkt 2 mogą być zlokalizowane wyłącznie w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku;
- 4) zlokalizowane usługi muszą mieć charakter usług nieuciążliwych.

2. W zakresie zagospodarowania terenu:

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

2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 0,8;

2) ustala się wysokość zabudowy:

a) dla budynków maksymalnie 10 m, z uwzględnieniem pkt 2 lit b,

b) dla budynków pomocniczych maksymalnie 6m,

c) dla wiat maksymalnie 4 m,

3) ustala się dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45° w odcieniach koloru czerwonego lub szarego;

4) dopuszcza się dachy płaskie.

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

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną terenu z publicznej drogi zlokalizowanej poza granicami planu - ulicy Siedlickiej oraz z terenu drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.

§ 20. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonej na rysunku planu symbolami **MNW-U**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się: zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługi. Zlokalizowane usługi muszą mieć charakter usług nieuciążliwych.

2. W zakresie zagospodarowania terenu:

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

2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 0,8;

2) ustala się wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych maksymalnie 10 m,

b) dla budynków pomocniczych maksymalnie 6m,

c) dla wiat maksymalnie 4 m,

3) ustala się dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45° w odcieniach koloru czerwonego lub szarego.

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

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną terenu z publicznych dróg zlokalizowanych poza granicami planu - ulicy Siedlickiej lub ulicy Wierzbowej.

§ 21. Dla terenów dróg zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDG, 2KDG**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się: droga główna - teren drogi publicznej.

2. Ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczonymi na rysunku planu.

§ 22. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się: droga dojazdowa - teren drogi publicznej.

2. Ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczonymi na rysunku planu.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

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

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 25. 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 POMIĘDZY ULICAMI: WIERZBOWĄ I SIEDLICKĄ

Załącznik nr 1
 do Uchwały Nr LXXI/1275/2023
 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
 z dnia 20 grudnia 2023 r.



LEGENDA:

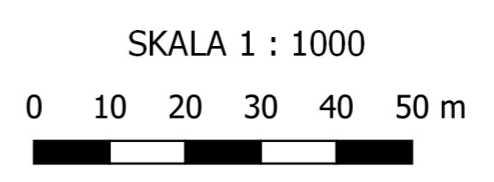
- Oznaczenia obowiązujące:
- granica obszaru objętego planem
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - wielkość wymiarowa [m]
 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
 - teren drogi głównej
 - teren drogi dojazdowej
 - strefa ochrony sanitarnej do 50 m od granicy terenu cmentarza
 - strefa ochrony sanitarnej od 50 m do 150 m od granicy terenu cmentarza
 - stanowisko archeologiczne

Podkład kartograficzny stanowi 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 23.05.2023)

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.)



- LEGENDA:
- granica obszaru objętego planem
 - strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - strefa komunikacji
- pozostałe oznaczenia:
- strefa sanitarna wokół cmentarza (50m)



Pracownia Urbanistyczna
 Wydział Urbanistyki i Architektury
 Urząd Miasta
 Gorzowa Wielkopolskiego
 ul. Mysliborska 34
 66-400 Gorzów Wielkopolski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXI/1275/2023
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 20 grudnia 2023 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Wierzbową i Siedlicką

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miasta Gorzowa Wielkopolskiego rozstrzyga, co następuje:

Do projektu planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z czym nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Wierzbową i Siedlicką.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXI/1275/2023
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 20 grudnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Wierzbową i Siedlicką, 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miasta Gorzowa Wielkopolskiego rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki gminne.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.

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

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

5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. 1. Realizacja inwestycji w zakresie podziałów, scalania, wykupu i zamiany gruntów zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Realizacja inwestycji sieciowych zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym zaopatrzeniu ścieków oraz ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych.

3. Realizacja inwestycji drogowych wymienionych zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy Ustawy 21 marca 1985 r. o drogach publicznych oraz ustawy Prawo zamówień publicznych.

4. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z innymi obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i prawem ochrony środowiska.

5. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.
- 2) Wydatki z budżetu miasta i gminy,
- 3) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta i gminy
– w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych
 - e) innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXI/1275/2023
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 20 grudnia 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. Niniejszy plan został opracowany na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597), zgodnie z przepisami obowiązującymi przed wejściem w życie ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023, poz. 1688), mając na względzie art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 niniejszej ustawy.

Postępowanie zostało wszczęte i nie zakończone przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej. Niniejszy plan nie dotyczy lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, jak również lokalizacji inwestycji celu publicznego. Przed dniem wejścia w życie zmiany ustawy wystąpiono o niezbędne opinie i uzgodnienia.

Plan zainicjowała uchwała Nr LXII/1097/2023 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 26 kwietnia 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Wierzbową i Siedlicką. Obszar planu obejmuje powierzchnię ok. 3,5 ha.

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.) teren znajduje się w jednostce urbanistycznej Z8 – rejon ul. Poznańskiej, w strefie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich obiektów, terenów i obszarów;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z uwagi na brak potrzeb w tym zakresie.

1. Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób:

- 1) **Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe** 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 przestrzennego. 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.

Ustalono strefy ochrony sanitarnej, w obrębie których zakazano m.in. lokalizacji studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Realizacja ustaleń planu nie będzie miała wpływu na tereny rolnicze lub leśne.

- 3) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** uwzględniono poprzez określenie w treści planu zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego. Wskazano, że na obszarze objętym planem obejmuje się ochroną stanowiska archeologiczne: Gorzów-Karnin st.241, AZP 46-12/110 – osada pradziejowa, Gorzów- Karnin st.242, AZP 46-12/111 – ślad osadnictwa wczesno średniowiecznego, dla których mają zastosowanie przepisy odrębne.
W ramach procedury planistycznej uwzględniono wnioski i uzgodniono projekt planu miejscowego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 4) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych** uwzględniono poprzez zawiadomienie i zaopiniowanie projektu planu ze stosownymi organami oraz poprzez ustalenie obowiązku zapewnienia minimalnej liczby miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ustalono także zapewnienie dostępności terenów osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez likwidację i niewprowadzanie barier architektonicznych. Określono dopuszczalne poziomy hałasu przypisując obszar do odpowiednich stref. Ustalono również strefy ochrony sanitarnej od istniejącego poza granicami planu cmentarza, dla których w granicach do 50 m zakazano zabudowy mieszkaniowej i lokali mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności oraz w granicach od 50 m do 150 m dopuszcza się lokalizację ww. zabudowy oraz zakładów wyłącznie po podłączeniu do sieci wodociągowej.
- 5) **Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności** zostały przeanalizowane poprzez sporządzenie projektu planu dopasowanego do istniejącej struktury własności minimalizującego straty wynikające z potencjalnego obniżenia wartości gruntów, a zarazem przez utrzymanie i kontynuację istniejących funkcji, w ramach dopuszczonych przez studium, na obszarze objętym planem.
- 6) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** zrealizowano poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu planu ze stosownymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
- 7) **Potrzeby interesu publicznego** zrealizowano zarówno poprzez uwzględnienie opinii i uzgodnienie projektu planu z organami administracji publicznej. W ramach zabezpieczenia interesu publicznego projekt planu określa wyważone sposoby koegzystencji istniejących oraz projektowanych terenów zabudowy oraz przestrzeni publicznych.
- 8) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych** zrealizowano poprzez dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenów objętych projektem planu.
- 9) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** podczas prac nad projektem planu nastąpiło poprzez:

- a) ogłoszenie, obwieszczenie 9 maja 2023r. i zawiadomienie (11 maja 2023r.) o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
- b) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu (w tym wyłożenie projektu planu na stronie BIP Urzędu Miasta Gorzowa Wielkopolskiego) projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej z dnia 29 września 2023r.,
- c) zorganizowanie w dniu 24 października 2023r. 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 wskazanie obsługi obszaru z sieci wodociągowej.

12) **Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi** rozstrzygnięto poprzez przyjęcie w projekcie wyważonych rozwiązań zapewniających odseparowaną przestrzennie koegzystencję istniejących oraz projektowanych terenów przeznaczonych pod inwestycje z funkcjami terenów znajdujących się poza obszarem opracowania, w bezpośrednim sąsiedztwie.

13) **Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy** zapewniono poprzez:

- wypełnienie wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- kontynuację formy zabudowy w miejscach gdzie jest to możliwe,
- umożliwienie wprowadzenia nowej zabudowy w formie spójnej z otoczeniem,
- utrzymanie zgodności z założeniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

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

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

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ze względu na zakres planu miejscowego oraz istniejący stan zainwestowania terenu, realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie miała istotnego wpływu na finanse

publiczne, w tym na budżet gminy. Zakres obciążenia budżetu gminy został określony w sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”.

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

Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi. Prezydent Miasta Gorzowa Wlkp. zgodnie z *art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przedstawi Radzie Miasta Gorzowa Wielkopolskiego projekt uchwały wraz z załącznikami.

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