

UCHWAŁA NR LXXI/1273/2023
RADY MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 20 grudnia 2023 r.

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

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 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) oraz w związku z uchwałą Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego Nr LIV/938/2022 z dnia 31 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Pomorskiej i Chemicznej, 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 w rejonie ulic: Pomorskiej i Chemicznej, 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 3,9 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) wielkości wymiarowe [m];

- 6) punkt zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 7) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem literowym lub cyfrowo – literowym;
- 8) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 9) szpaler drzew.

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. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
- 2) dachu zielonym - należy przez to rozumieć otwartą, porośniętą roślinnością powierzchnię zapewniającą naturalną wegetację roślin na stropodachu lub tarasie obiektu budowlanego;
- 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 budynku. Linia ta nie dotyczy gzymsów, okapów, elementów odwodnienia, elementów detali architektonicznych, schodów zewnętrznych, pochylni, wind, urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, urządzeń budowlanych i wiat, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której ustala się usytuowanie lica ściany zewnętrznej budynku. Linia ta nie dotyczy gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, elementów odwodnienia, elementów detali architektonicznych, termoizolacji;
- 6) parkingu w zieleni – należy przez to rozumieć obszar obejmujący parking naziemny, na którym co najmniej co 7 miejsc do parkowania zlokalizowane jest drzewo;
- 7) 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;
- 8) szpaler drzew – należy przez to rozumieć drzewa, osięgające docelowo wysokość powyżej 10 m, posadzone w rzędzie, którego przerwanie jest możliwe w miejscach dojść i dojazdów;
- 9) 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.

§ 4. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy.

§ 5. Dla zagadnień, których nie regulują zapisy planu, obowiązują przepisy odrębne.

ROZDZIAŁ 2 **Ustalenia ogólne**

§ 6. Ustala się następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny usług – oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U**;
- 2) teren usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej - oznaczony symbolem **UK-ZP**;
- 3) teren zieleni urządzonej – oznaczony symbolem **ZP**;
- 4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej - oznaczone symbolami **1KR, 2KR, 3KR**.

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

- 1) na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowi teren usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej oznaczony symbolem UK-ZP;
- 2) w kształtowaniu zagospodarowania terenu nakazuje się uwzględnienie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami poprzez niewprowadzanie barier architektonicznych.

§ 8. 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) na terenach 2U, 3U i UK-ZP dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 1);
- 3) ustala się, iż wymagania geometrii i pokrycia dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, zadaszeń nad wejściami, klatkami schodowymi;
- 4) ustala się stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: cegła elewacyjna, kamień, ceramika, drewno, tynk, metal, szkło, beton architektoniczny, konglomerat, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych;
- 5) ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji budynków w odcieniach: szarości, bieli, beży, brązu lub w kolorze ceglastym z uwzględnieniem pkt 6) i 7);
- 6) ustala się zastosowanie naturalnych barw w przypadku użycia materiałów budowlanych takich jak: drewno, kamień, cegła elewacyjna, żeliwo, miedź;
- 7) dopuszcza się dla zabudowy usługowej zastosowanie kolorystyki indywidualnej na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni każdej elewacji budynku;
- 8) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 9) dopuszcza się dachy zielone;
- 10) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni;
- 11) 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;
- 12) zakazuje się stosowania blachy falistej;

13) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych.

§ 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, obszar planu nie jest objęty ochroną przed hałasem z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) w przypadku realizacji placówek z zakresu oświaty i wychowania, teren oznaczony symbolem 1U objęty jest ochroną przed hałasem jako teren zabudowy związany ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) ustala się zachowanie istniejącego szpaleru drzew, oznaczonego na rysunku planu, na terenie 1U;
- 5) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, składowaniem i przetwarzaniem odpadów.

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

§ 11. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w przypadku natrafienia podczas prowadzenia prac budowlanych lub ziemnych na przedmioty o cechach zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków;
- 2) na obszarze objętym planem w granicach terenu UK-ZP obejmuje się ochroną obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla którego:
 - a) ustala się zachowanie geometrii dachu,
 - b) ustala się obowiązek zachowania wystroju elewacji budynku,
 - c) dopuszcza się przebudowę przy zachowaniu historycznego układu otworów okiennych,
 - d) zakazuje się rozbudowy od strony ul. Pomorskiej,
 - e) zakazuje się nadbudowy.

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

- 1) ustala się zachowanie ciągłości powiązań komunikacyjnych w granicach planu z układem dróg publicznych poza jego granicami;
- 2) ustala się następujące 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) nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania. Ustalenie to nie dotyczy parkingów mniejszych niż 6 miejsc do parkowania;
- 3) ustala się lokalizację miejsc do parkowania w granicach własnej działki budowlanej;
 - 4) ustala się lokalizację co najmniej 5 miejsc do parkowania dla rowerów na jeden obiekt usługowy;
 - 5) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania, z uwzględnieniem pkt 6) i pkt 7);
 - 6) w przypadku realizacji parkingów naziemnych ustala się realizację co najmniej 70% miejsc do parkowania, w formie parkingów w zieleni;
 - 7) w przypadku realizacji parkingów naziemnych dla terenów 1U, 2U i 3U ustala się realizację co najmniej 70% miejsc do parkowania z zastosowaniem nawierzchni przepuszczalnej.

§ 14. W zakresie 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) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się odprowadzanie 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 odprowadzanie 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,
 - c) zakazuje się lokalizowania paneli fotowoltaicznych jako wolnostojących;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - a) ustala 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;
- 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 zmiany wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

ROZDZIAŁ 3 **Ustalenia szczegółowe**

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

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się: usługi nauki, edukacji, biurowe, administracji, zdrowia.

2. W zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się zachowanie istniejącego szpaleru drzew, oznaczonego na rysunku planu oraz jego sukcesywne uzupełnianie;
- 4) zakazuje się otwartego składowania.

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

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków i budowli maksymalnie 10 m,
 - b) dla wiat maksymalnie 4 m;
- 2) dachy płaskie;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0 do 1,5.

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

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

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się: usługi.

2. W zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 15 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się od strony drogi publicznej ul. Pomorskiej oraz terenu 2KR na elewacjach budynków zastosowanie minimalnie 40% udziału materiału wykończeniowego – cegły elewacyjnej;
- 4) dopuszcza się w granicach terenu 3U lokalizację stacji paliw płynnych;
- 5) zakazuje się otwartego składowania;
- 6) zakazuje się lokalizowania zapleczy od strony ulicy Pomorskiej.

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

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków i budowli maksymalnie 10 m,
 - b) dla wiat maksymalnie 9 m;
- 2) dachy płaskie;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0 do 1,5.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) obsługę terenu 2U z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KR;
- 2) obsługę terenu 3U z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu ul. Pomorskiej oraz poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2KR;
- 3) w terenie 3U zapewnienie dostępu do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KR dla terenu UK-ZP.

§ 18. Dla terenu zabudowy usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem **UK-ZP**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się usługi kultury i rozrywki lub zieleni urządzoną;
- 2) dopuszcza się usługi gastronomii.

2. W zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się spójne zagospodarowanie terenu w zakresie nawierzchni i zieleni, w tym:
 - a) zastosowanie minimalnie 70% kolorystyki nawierzchni utwardzonych w odcieniu ceglastym,
 - b) realizację zieleni wysokiej, średniej i niskiej,
 - c) wyeksponowanie dojścia do obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, w tym zakaz realizacji miejsc do parkowania samochodów bezpośrednio przed wejściem do obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;
- 4) dopuszcza się poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy lokalizację pawilonu o lekkiej konstrukcji, dla którego ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy 70 m²,
 - b) usytuowanie wyłącznie w odległości do 15 m od południowo-wschodniej granicy obszaru objętego planem,
 - c) zastosowanie minimalnie w 40% przeszklenia ścian zewnętrznych;
- 5) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z organizacją imprez kulturalnych.

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

1) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków i budowli maksymalnie 10 m, z zastrzeżeniem lit. b),
- b) dla zabudowy, o której mowa w § 18 ust. 2 pkt 4) maksymalnie 4 m,
- c) dla wiat maksymalnie 4 m;

2) dachy o kącie nachylenia do 25°;

3) dla zabudowy o której mowa w § 18 ust. 2 pkt 4) dachy płaskie;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0 do 1;

4. W granicach terenu znajduje się obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z § 11 pkt 2)

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę terenu z drogi publicznej ul. Pomorskiej, znajdującej się poza obszarem objętym planem oraz z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KR poprzez teren 3U.

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

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się: zieleń urządzona.

2. W zakresie zagospodarowania terenu:

a) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 80 % powierzchni działki budowlanej,

b) zakazuje się zabudowy kubaturowej,

c) zakazuje się lokalizowania miejsc do parkowania samochodów.

§ 20. Dla terenów komunikacji drogowych wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się: droga wewnętrzna.

2. Ustala się w granicach terenu 2KR lokalizację minimalnie jednostronnego szpaleru drzew od strony terenu oznaczonego symbolem 3U.

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

ROZDZIAŁ 4 **Przepisy końcowe**

§ 21. W granicach obszaru objętego planem traci moc uchwała Nr XXXII/355/2004 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 30 czerwca 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. w rejonie Parku Kopernika.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

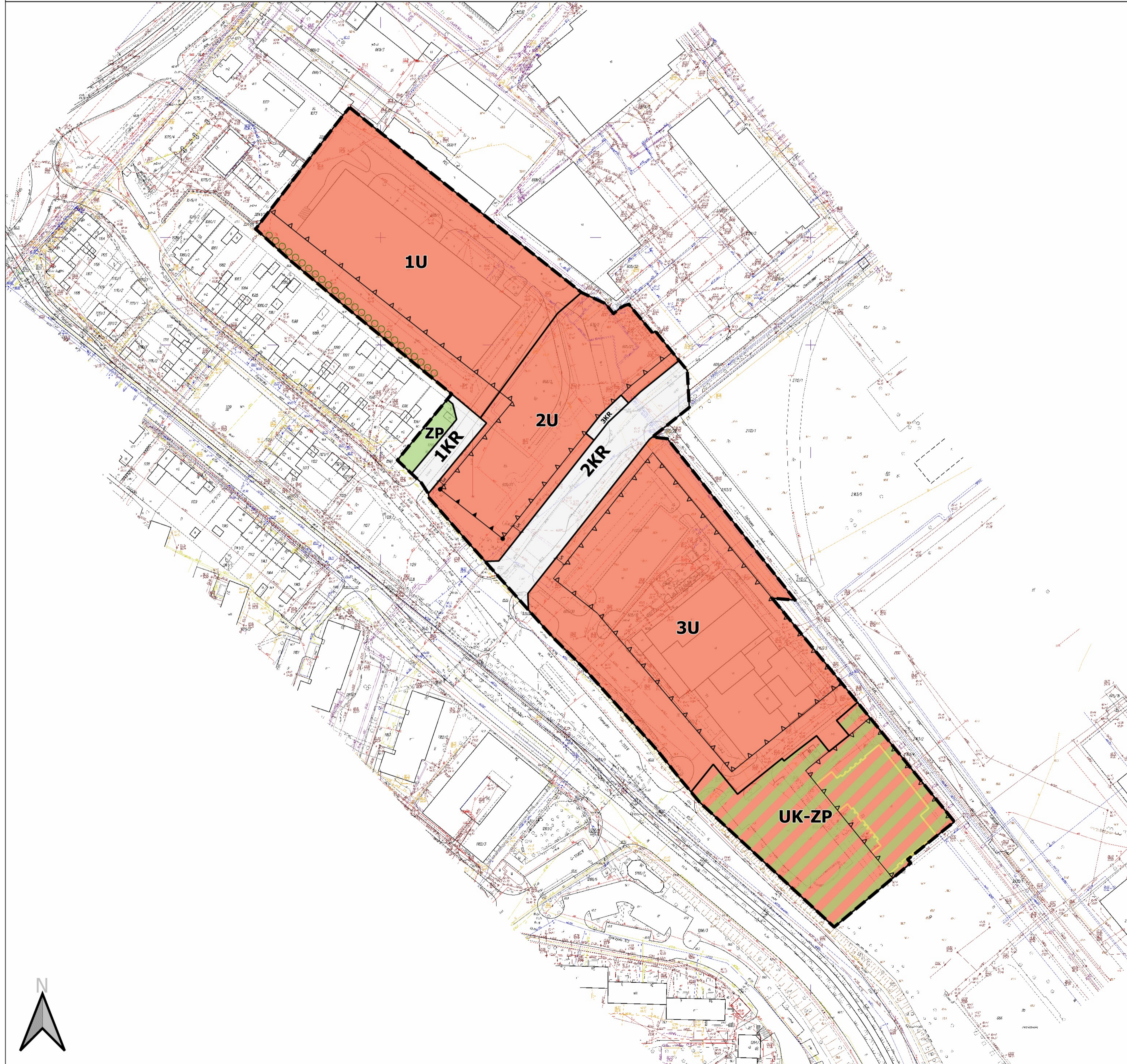
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miasta

Jan Kaczanowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC: POMORSKIEJ I CHEMICZNEJ

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr LXXI/1273/2023
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 20 grudnia 2023 r.

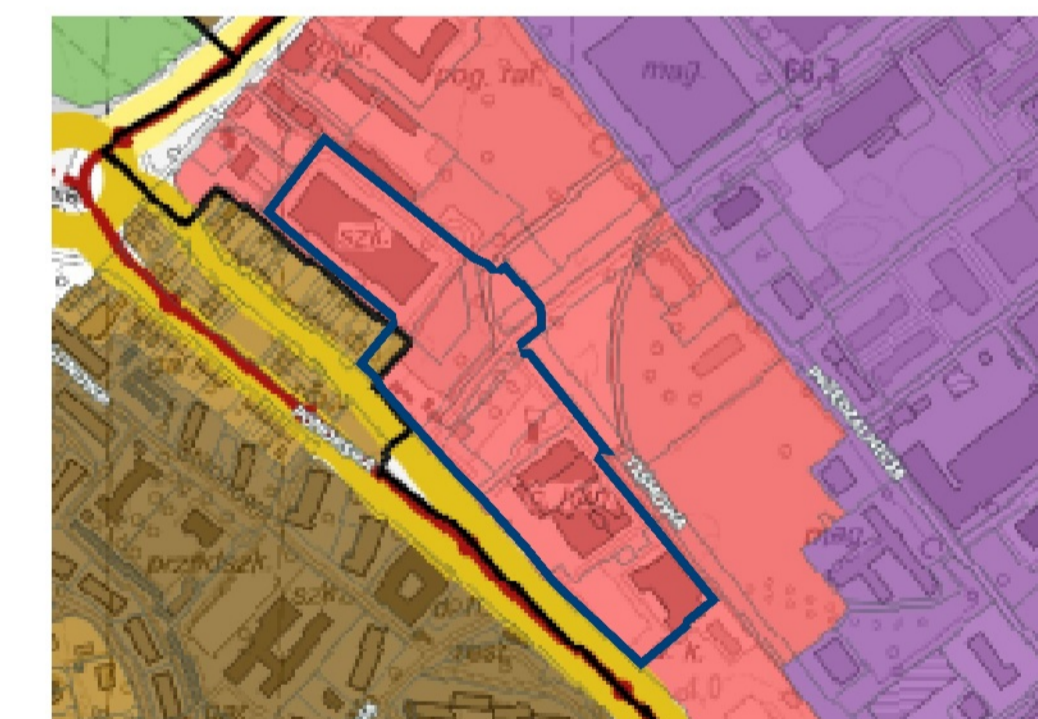


LEGENDA:

Oznaczenia obowiązujące:

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- △ nieprzekraczalna linia zabudowy
- ▲ obowiązująca linia zabudowy
- 5 wielkości wymiarowe [m]
- punkt zmiany rodzaju linii zabudowy
- U teren usług
- UK-ZP teren usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej
- ZP teren zieleni urządzonej
- IKR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków
- szpaler drzew

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.)



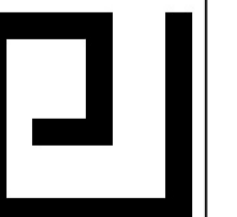
LEGENDA:

- granica obszaru objętego planem
- granice jednostek urbanistycznych
- strefa zabudowy usługowej
- strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

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 13.09.2022)

SKALA 1:1000

Pracownia urbanistyczna
Wydział Urbanistyki i Architektury
Urząd Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
ul. Myślberska 34
66-400 Gorzów Wielkopolski
pracownia@um.gorzow.pl



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXI/1273/2023
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 w rejonie ulic: Pomorskiej i Chemicznej

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 w rejonie ulic: Pomorskiej i Chemicznej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXI/1273/2023
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 w rejonie ulic: Pomorskiej i Chemicznej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1
§ 1

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. Tereny należące do Miasta Gorzowa Wielkopolskiego wyposażone są w niezbędną infrastrukturę techniczną.

2. Nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i transportowej na przedmiotowym terenie, które należą do zadań własnych gminy.

3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXI/1273/2023
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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597), zgodnie z przepisami obowiązującymi przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023r. 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 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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 LIV/938/2022 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 31 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Pomorskiej i Chemicznej. Obszar planu obejmuje powierzchnię 3,9 ha.

Zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego (uchwała Nr XXXIV/602/2021 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 24 lutego 2021 roku) lokalizują obszar planu w jednostce urbanistycznej D2, w strefie zabudowy usługowej oraz w małej części w jednostce urbanistycznej D1, w strefie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania 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 – 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;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – 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 ład 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 granicami 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 geometrię i pokrycie dachów. Ponadto, wprowadzono szereg dodatkowych ustaleń dotyczących rozwiązań komunikacyjnych czy parkingowych m.in. poprzez obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w minimalnej ilości.

- 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 budynku ujętego 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 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. Obszar planu nie jest objęty ochroną przed hałasem, jednak w przypadku realizacji placówek z zakresu oświaty i wychowania, teren oznaczony symbolem 1U objęty jest ochroną przed hałasem jako teren zabudowy związany ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
- 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 zarówno poprzez uwzględnienie opinii i uzgodnienie projektu planu z organami administracji publicznej. W ramach zabezpieczenia interesu publicznego projekt planu określa wyważone sposoby koegzystencji istniejących i projektowanych terenów zabudowy oraz przestrzeni publicznych.
- 8) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych** zrealizowano poprzez dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy 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 (13 września 2022r.) i zawiadomienie (30 września 2022r.) 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. 26 września 2023r.,

c) zorganizowanie w dniu 11 października 2023r. 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 z sieci wodociągowej.
- 12) **Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi** rozstrzygnięto poprzez przyjęcie w projekcie wyważonych rozwiązań zapewniających odseparowaną przestrzennie koegzystencję istniejących oraz projektowanych terenów przeznaczonych pod inwestycje oraz terenów zieleni a także ustalenie lokalizacji szpaleru drzew w terenach 1U i 2KR.
- 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 miejscowy 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 dla części obowiązująco ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. w rejonie Parku Kopernika (Uchwała Nr XXXII/355/2004 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 30 czerwca 2004r.), a także istniejący stan zainwestowania terenu, 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 wpłynęły żadne uwagi. 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.