

**UCHWAŁA NR LXXII/1308/2024  
RADY MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO**

z dnia 31 stycznia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego  
u zbiegu ulic: Czereśniowej i 8 Maja**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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 ze zm.), 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 LXIV/1133/2023 z dnia 21 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego u zbiegu ulic Czereśniowej i 8 Maja, 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 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 u zbiegu ulic: Czereśniowej i 8 Maja, 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 0,42 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) punkty zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 7) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem literowym.

2. Oznaczenia obowiązujące, 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 lub garażu, z dopuszczeniem lokalizacji poza nią części obiektów takich jak: tarasy, balkony, wiatrołapy, gzymsy, okapy, schody, pochylnie, zadaszenia, urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, elementy odwodnienia, elementy detali architektonicznych oraz urządzenia budowlane;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której ustala się usytuowanie co najmniej 60% lica ściany zewnętrznej budynku z dopuszczeniem lokalizacji poza nią części obiektów takich jak: tarasy, balkony, wiatrołapy, gzymsy, okapy, schody, pochylnie, zadaszenia, urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, elementy odwodnienia, elementy detali architektonicznych oraz urządzenia budowlane;
- 6) 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, markiz, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczony symbolem literowym;
- 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi z wyłączeniem: usług związanych z magazynowaniem i dystrybucją paliw, usług składowania, działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, z obsługą serwisową pojazdów, 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;
- 4) 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) teren usług – oznaczony symbolem: **U**;
- 2) teren usług lub parkingu – oznaczony symbolem: **U-KOP**.

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od granicy, z uwzględnieniem wyznaczonych linii zabudowy oraz przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących gabarytów, form dachu oraz utrzymanie istniejących parametrów powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu;
- 4) ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji budynków w odcieniach: szarości, brązów, bieli, beży z zastrzeżeniem pkt 5) i 6);
- 5) ustala się zastosowanie naturalnych barw w przypadku użycia materiałów budowlanych takich jak: drewno, kamień naturalny, cegła elewacyjna;
- 6) dopuszcza się zastosowanie kolorystyki indywidualnej na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni każdej elewacji budynku;
- 7) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 8) 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 tereny nie są objęte ochroną przed hałasem;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów.

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

**§ 10.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej ustala się, iż w przypadku natrafienia podczas prowadzenia prac budowlanych lub ziemnych na przedmioty o cechach zabytku zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

**§ 11.** 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 7m,
  - b) minimalna powierzchnia działek nie mniejsza niż 100 m<sup>2</sup>,

- c) kąt położenia granic działek w stosunku do osi przyległego pasa drogowego 90° z dopuszczalną tolerancją 20°.

**§ 12.** 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) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
  - b) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania. Ustalenie nie dotyczy parkingów mniejszych niż 6 miejsc do parkowania;
- 3) dla terenu o symbolu U-KOP ustala się realizację co najmniej 70% miejsc do parkowania z zastosowaniem nawierzchni przepuszczalnej, w przypadku realizacji parkingów naziemnych;
- 4) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania;
- 5) zakazuje się lokalizacji garaży wolnostojących jedno i dwustanowiskowych.

**§ 13.** W zakresie zasad 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) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 5) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 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 cieplną:
  - a) ustala się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł zasilanych gazem lub energią elektryczną oraz wykorzystujących odnawialne źródła energii, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biogazów i biopłynów;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) ustala się zaopatrzenie 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) dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych wyłącznie na dachach budynków.

**§ 14.** 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**

**§ 15.** Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **U**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się usługi:

- 1) ustala się usługi nieuciążliwe;
- 2) dopuszcza się wydzielenie lokali mieszkalnych od drugiej kondygnacji włącznie.

2. W zakresie zagospodarowania terenów:

- 1) zakazuje się otwartego składowania;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 95% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 5% powierzchni działki budowlanej;

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy budynkami maksymalnie 11 m;
- 2) ustala się wysokość wiat maksymalnie 5 m;
- 3) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci – do 25° kryte dowolnym materiałem w odcieniach koloru szarego lub dachy zielone;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0 do 3,8.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu, z ul. 8 Maja.

**§ 16.** Dla terenu usług lub parkingu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U-KOP**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się usługi lub parking:

- 1) ustala się usługi nieuciążliwe;
- 2) dopuszcza się dowolne proporcje funkcji wymienionych w pkt 1.

2. W zakresie zagospodarowania terenów:

- 1) zakazuje się otwartego składowania;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków i garaży maksymalnie 8,5 m,
  - b) dla wiat maksymalnie 5 m;
- 2) ustala się dachy płaskie kryte dowolnym materiałem w odcieniach koloru szarego lub dachy zielone;

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

4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi zlokalizowanej poza granicami planu, z ul. 8 Maja.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 17.** W granicach obszaru objętego planem traci moc uchwała nr XLIX/882/2022 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Czereśniową, Kościuszki, Siedzikówny – Inki i Walczaka.

**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

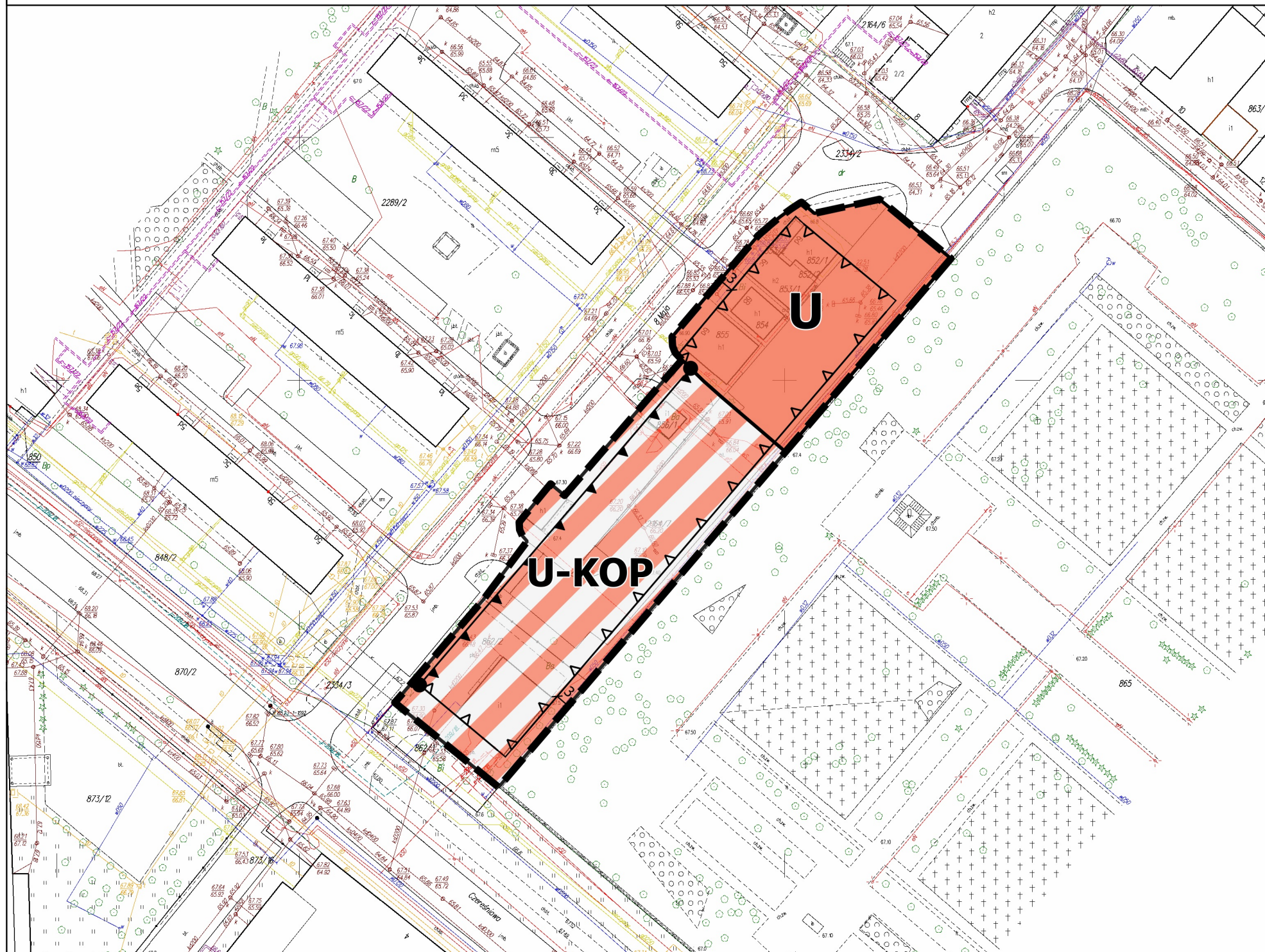
**§ 19.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady  
Miasta

**Jan Kaczanowski**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO U ZBIEGU ULIC: CZEREŚNIOWEJ I 8 MAJA

Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr LXXII/1308/2024  
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego  
z dnia 31 stycznia 2024 r.

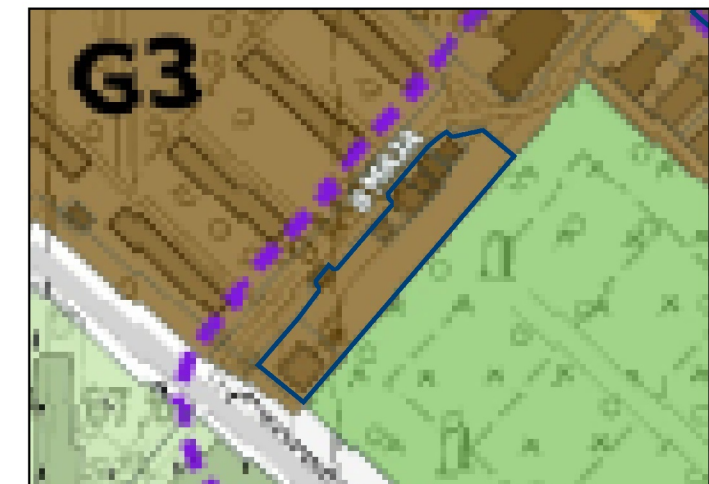


## LEGENDA:

### 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
- teren usług
- teren usług lub parkingu

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego Uchwała Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego nr XXXIV/602/2021 z dnia 24.02.2021 r.



## LEGENDA:

- Granica obszaru objętego MPZP
- Strefa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

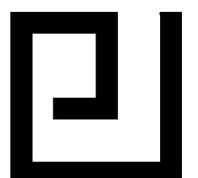


**SKALA 1: 1000**

0 25 50 m

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 08.11.2022 r.)

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



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXII/1308/2024  
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego  
z dnia 31 stycznia 2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego**  
**u zbiegu ulic: Czereśniowej i 8 Maja**

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 u zbiegu ulic: Czereśniowej i 8 Maja.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXII/1308/2024

Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego

z dnia 31 stycznia 2024 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego u zbiegu ulic: Czereśniowej i 8 Maja, 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. 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  
LXXII/1308/2024  
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego  
z dnia 31 stycznia 2024 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 i 1597), zgodnie z przepisami obowiązującymi przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. 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. Procedura została rozpoczęta 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 LXIV/1133/2023 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 21 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. dla obszaru położonego u zbiegu ulic: Czereśniowej i 8 Maja. Obszar planu obejmuje powierzchnię 0,42 ha. Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikało z konieczności zweryfikowania przesądzeń planistycznych zawartych w obowiązującym planie miejscowym do zdiagnozowanych potrzeb inwestycyjnych (wniosek właścicieli zabudowy usługowej zlokalizowanej przy ul. 8 Maja o dopuszczenie funkcji mieszkalnej jako uzupełnienie usług) w świetle aktualnych uwarunkowań.

Zgodnie z art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) tuż. organ uzyskał odstępnie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko:

- pismo nr NZ.9022.110.2023 z dnia 04.08.2023 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gorzowie Wlkp.,

- pismo nr WZŚ.411.121.2023.EK z dnia 01.08.2023 r. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp.

Przyjęte w miejscowym planie rozwiązania są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego (Uchwała nr XXXIV/602/2021 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 24 lutego 2021 r.). W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego analizowany obszar znajduje się w jednostce urbanistycznej oznaczonej symbolem G3, w strefie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Wskazany obszar położony jest na terenie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Czereśniową, Kościuszki, Siedzikówny – Inki i Walczaka (uchwała nr XLIX/882/2022 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 27 kwietnia 2022 r.) i znajduje się na terenie oznaczonym symbolem UK,P - zabudowa usługowa, parkingi.

Obszar planu graniczy z cmentarzem wojennym ujętym w gminnej ewidencji zabytków, dla którego Studium informacyjnie wskazuje (do weryfikacji na etapie planu miejscowego) strefę sanitarną wokół cmentarza (50m). Na etapie prac planistycznych zidentyfikowano uwarunkowania, w świetle których uznano brak zasadności wyznaczenia strefy sanitarnej wokół cmentarza gdyż jest to cmentarz wojenny, na którym znajdują się wyłącznie mogiły żołnierzy z czasów II wojny światowej.

Na obszarze objętym planem nie określa się:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - z uwagi na brak potrzeb w tym zakresie;

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 - ze względu na brak takich obiektów, terenów, obszarów;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - z uwagi na brak potrzeb w tym zakresie;

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów 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 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 kolor dachów. Ponadto, wprowadzono szereg dodatkowych ustaleń dotyczących rozwiązań komunikacyjnych czy parkingowych m.in. poprzez obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania o określonej 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 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.

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 ilości miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ustalono także zapewnienie dostępności terenów osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez niewprowadzanie barier architektonicznych.

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 na obszarze objętym planem.

6) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** zrealizowano poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu planu do stosownych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

7) **Potrzeby interesu publicznego** zrealizowano poprzez uwzględnienie opinii i uzgodnienie projektu planu z organami administracji publicznej. W ramach zabezpieczenia interesu publicznego projekt planu określa wyważone sposoby koegzystencji istniejących oraz projektowanych terenów zabudowy oraz przestrzeni publicznych.

8) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych** zrealizowano poprzez dopuszczenie budowy i lokalizacji 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 i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej do dnia 26.07.2023 r.,

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, również za pomocą środków komunikacji elektronicznej do dnia 22.12.2023 r.,

c) zorganizowanie w dniu 28.11.2023 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 z sieci wodociągowej.

12) **Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi** rozstrzygnięto poprzez przyjęcie w projekcie wyważonych rozwiązań zapewniających koegzystencję istniejących i projektowanych terenów przeznaczonych pod inwestycje.

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,
- 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 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.**

Zakres obciążenia budżetu gminy został określony w sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”. Nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i transportowej na przedmiotowym terenie, które należą do zadań własnych gminy.

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 uwagi.

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