

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO**

z dnia ..... 2024 r.

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

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 2023r. 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 LVI/994/2022 z dnia 26 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Krętej i Sowiej, 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: Krętej i Sowiej, 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 29,3 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 cyfrowo – literowym;
- 6) korytarz techniczny linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 7) strefy zieleni izolacyjnej.

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

3. Oznaczenia obowiązujące i informacyjne, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu.

**§ 3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy;
- 2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden nadziemny element budynku. Linia ta nie dotyczy gzymsów, okapów, elementów odwodnienia, elementów detali architektonicznych, schodów zewnętrznych, pochylni, wind, balkonów, urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, urządzeń budowlanych oraz wiat;
- 4) obsłudze logistycznej – należy przez to rozumieć czynność związaną z załadunkiem i wyładunkiem oraz oczekiwaniem pojazdu na załadunek i wyładunek;
- 5) parkingu w zieleni – należy przez to rozumieć obszar obejmujący parking naziemny, na którym co najmniej co 7 miejsc do parkowania zlokalizowane jest drzewo;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części, niewystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, zadaszeń, markiz, oświetlenia zewnętrznego;
- 7) strefa zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym krzewów i zieleni wysokiej tj. drzew osiągających wysokość powyżej 10 m, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny sąsiednie; minimalna szerokość pasa zieleni, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 8) 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;
- 9) 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 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.

**§ 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – oznaczony symbolem: **MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – oznaczony symbolem: **MNW-MNB**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – oznaczone symbolami: **1MNW-U, 2MNW-U**;
- 4) tereny usług – oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U**;
- 5) teren drogi ekspresowej – oznaczony symbolem: **KDS**;
- 6) teren drogi lokalnej – oznaczony symbolem: **KDL**;
- 7) tereny dróg dojazdowych – oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD**;
- 8) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczone symbolami: **1KR, 2KR**;
- 9) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej – oznaczony symbolem: **WS-ZN**;
- 10) teren zieleni naturalnej – oznaczony symbolem: **ZN**.

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

- 1) na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowią: teren drogi ekspresowej o symbolu KDS, teren drogi lokalnej o symbolu KDL, tereny dróg dojazdowych o symbolach 1KDD, 2KDD, teren zieleni naturalnej o symbolu ZN;
- 2) na terenach dróg publicznych o symbolach KDL, 1KDD, 2KDD ustala się zastosowanie spójnego rozwiązania elementów wyposażenia, takich jak: obiekty małej architektury, oświetlenie;
- 3) w kształtowaniu zabudowy i urządzeń komunikacji 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 nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) na terenie MNW-MNB dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej oraz 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, kłatkami schodowymi;
- 4) ustala się stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: cegła elewacyjna, kamień, ceramika, drewno, tynk, metal, szkło, beton architektoniczny, konglomerat;
- 5) ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji budynków w odcieniach: szarości, bieli, beży i brązu, z uwzględnieniem pkt 6) i 7);

- 6) ustala się zastosowanie naturalnych barw w przypadku użycia materiałów budowlanych takich jak: drewno, kamień naturalny, 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 zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, ciągów pieszych i rowerowych;
- 9) 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;
- 10) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków z zachowaniem dotychczasowej funkcji;
- 11) zakazuje się stosowania blachy falistej.

**§ 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 MNW, MNW-MNB są objęte ochroną przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) tereny 1MNW-U, 2MNW-U są objęte ochroną przed hałasem jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
  - c) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w granicach terenu 4U, 7U i KDS jest objęta ochroną przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
  - d) pozostałe tereny nie są objęte ochroną przed hałasem;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów objętych ochroną przed hałasem:
  - a) szpitali,
  - b) domów opieki społecznej,
  - c) obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) zakazuje się przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, składowaniem i przetwarzaniem odpadów.

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

- 1) ustala się korytarz techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o łącznej szerokości 14 m – po 7 m z każdej ze stron od osi linii;
- 2) w granicach korytarza obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi;
- 3) ograniczenia zapisane w pkt 2 przestają obowiązywać w przypadku likwidacji, przeniesienia linii lub jej skablowania.

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

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

**§ 13.** 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 200 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, z dopuszczalną tolerancją 20°.
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dojazd, dojazdów oraz poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej.

**§ 14.** 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, dojazdów oraz poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej.

**§ 15.** 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 mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
  - c) dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 3) ustala się lokalizację miejsc do parkowania i obsługi logistycznej w granicach własnej działki budowlanej;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U, 5U, 6U, 7U, 8U ustala się realizację miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 2) lit. c) w formie parkingów w zieleni, w przypadku zastosowania parkingów naziemnych;
- 5) ustala się lokalizację co najmniej 5 miejsc do parkowania dla rowerów na jeden obiekt usługowy;
- 6) ustala się 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;
- 7) w przypadku realizacji parkingu naziemnego dla terenów usługowych zaleca się realizację miejsc do parkowania z zastosowaniem nawierzchni przepuszczalnej;
- 8) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania.

**§ 16.** 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 bytowych, komunalnych i przemysłowych:
  - a) ustala się odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zagospodarowanie w sposób indywidualny, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zakazuje się lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 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 lub do Kanału Siedlickiego, wyłącznie w ograniczonej ilości;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biogazów i biopłynów;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną dopuszcza się:
  - a) zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej,
  - b) zaopatrzenie w energię cieplną 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.

**§ 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 **MNW**:

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

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się :

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

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

- 1) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych maksymalnie 10 m,
  - b) dla budynków pomocniczych maksymalnie 6 m,

c) dla wiat maksymalnie 4 m;

2) dachy o kącie nachylenia do 45°, w odcieniach koloru czerwonego lub szarego, przy czym kolorystyka nie dotyczy dachów płaskich;

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

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL lub z drogi publicznej ul. Podgórznej znajdującej się poza obszarem objętym planem.

**§ 19.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNW-MNB**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą;

2) dopuszcza się dowolne proporcje funkcji określonych w pkt 1);

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) powierzchnię zabudowy – maksymalnie 30 % powierzchni działki budowlanej;

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

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

1) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych maksymalnie 10 m,

b) dla budynków pomocniczych maksymalnie 6 m,

c) dla wiat maksymalnie 4 m;

2) dachy o kącie nachylenia do 45°, w odcieniach koloru czerwonego lub szarego, przy czym kolorystyka nie dotyczy dachów płaskich;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0 do 0,6;

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD lub 2KDD.

**§ 20.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-U**, **2MNW-U**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub usługi;

2) dopuszcza się dowolne proporcje funkcji określonych w pkt 1);

3) usługi zlokalizowane na terenie muszą mieć charakter usług nieuciążliwych;

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) powierzchnię zabudowy – maksymalnie 30 % powierzchni działki budowlanej;

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

3) zakazuje się otwartego składowania;

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

1) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych lub usługowych maksymalnie 10 m,

b) dla budynków pomocniczych maksymalnie 6 m,

c) dla wiat maksymalnie 4 m;

2) dachy o kącie nachylenia do 45°, w odcieniach koloru czerwonego lub szarego, przy czym kolorystyka nie dotyczy dachów płaskich;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0 do 0,6;

4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 900 m<sup>2</sup>.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę:

1) terenu 1MNW-U z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL lub 1KDD;

2) terenu 2MNW-U z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD lub 2KDD.

**§ 21.** Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U**, **6U**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się usługi;

2) usługi zlokalizowane na terenie 6U muszą mieć charakter usług nieuciążliwych;

2. W zakresie zagospodarowania terenu:

1) ustala się powierzchnię zabudowy:

a) dla terenu 1U – maksymalnie 50 % powierzchni działki budowlanej,

b) dla terenu 6U – maksymalnie 40 % powierzchni działki budowlanej;

2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 20 % powierzchni działki budowlanej;

3) ustala się lokalizację strefy zieleni izolacyjnej na terenie 1U, w obszarze wskazanym na rysunku planu;

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

1) wysokość zabudowy:

a) dla budynków i budowli maksymalnie 10 m dla terenu 6U i 12 m dla terenu 1U,

b) dla wiat maksymalnie 6 m;

2) dachy o kącie nachylenia do 30°, w odcieniach koloru szarego, czerwonego, przy czym kolorystyka nie dotyczy dachów płaskich;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) dla terenu 1U – od 0 do 1,

b) dla terenu 6U – od 0 do 0,8;

4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej dla terenu 1U – 3500 m<sup>2</sup>, dla terenu 6U – 1500 m<sup>2</sup>.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę:

1) terenu 1U z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL lub z drogi publicznej ul. Podgórznej, znajdującej się poza obszarem objętym planem;

2) terenu 6U z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL lub 2KDD.

**§ 22.** Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się: usługi.



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 lokalizację strefy zieleni izolacyjnej, w obszarze wskazanym na rysunku planu;

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 6 m;
- 2) dachy o kącie nachylenia do 30°, w odcieniach koloru szarego, czerwonego, przy czym kolorystyka nie dotyczy dachów płaskich;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0 do 0,8;

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR lub z drogi publicznej ul. Krętej, znajdującej się poza obszarem objętym planem.

**§ 23.** Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **3U**, **5U**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się usługi;
- 2) usługi zlokalizowane na terenie 5U 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 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się lokalizację strefy zieleni izolacyjnej, w obszarze wskazanym na rysunku planu;

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 6 m;
- 2) dachy o kącie nachylenia do 30°, w odcieniach koloru szarego, czerwonego, przy czym kolorystyka nie dotyczy dachów płaskich;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0 do 0,8.

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

**§ 24.** Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

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

2. W zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 30 % powierzchni działki budowlanej;

2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 20 % powierzchni działki budowlanej;

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 6 m;

2) dachy o kącie nachylenia do 45°, w odcieniach koloru szarego, czerwonego, przy czym kolorystyka nie dotyczy dachów płaskich;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0 do 0,6.

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

**§ 25.** Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **7U**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się usługi;

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

3) zakazuje się lokalizacji usług komunikacji;

2. W zakresie zagospodarowania terenu:

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

2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 30 % powierzchni działki budowlanej;

3) ustala się lokalizację strefy zieleni izolacyjnej, w obszarze wskazanym na rysunku planu;

4) zakazuje się otwartego składowania;

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

1) wysokość zabudowy:

a) dla budynków i budowli maksymalnie 10 m,

b) dla wiat maksymalnie 6 m;

2) dachy o kącie nachylenia do 45°, w odcieniach koloru szarego, czerwonego, przy czym kolorystyka nie dotyczy dachów płaskich;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0 do 0,8.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KR.

**§ 26.** Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **8U**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się usługi z zakresu sportu i rekreacji, turystyki, hotelarstwa, kultury i edukacji, gabinety lekarskie, z zastrzeżeniem §9 pkt 3) ppkt c);

2) dopuszcza się usługi handlu, gastronomii;

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. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy ustala się:

1) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków i budowli maksymalnie 10 m,
- b) dla wiat maksymalnie 6 m;

2) dachy o kącie nachylenia do 30°, w odcieniach koloru szarego, czerwonego, przy czym kolorystyka nie dotyczy dachów płaskich;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0 do 0,8;

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDD lub 2KR.

**§ 27.** Dla terenu drogi ekspresowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDS**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się: droga ekspresowa – publiczna.

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

**§ 28.** Dla terenu drogi lokalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się: droga lokalna – publiczna.

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

**§ 29.** Dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się: droga dojazdowa – publiczna.

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

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

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

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

**§ 31.** Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS-ZN**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się: wody powierzchniowe śródlądowe lub zieleń naturalna.

2. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 90 % powierzchni działki.

3. Dopuszcza się lokalizację budowli hydrotechnicznych, urządzeń melioracyjnych, obiektów inżynierskich.

**§ 32.** Dla terenu zieleni naturalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN**:

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

2. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 90% powierzchni działki.

3. Zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej.

## **ROZDZIAŁ 4** **Przepisy końcowe**

**§ 33.** W granicach obszaru objętego planem tracą moc:

- 1) uchwała nr XLV/761/2008 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 17 grudnia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gorzowie Wlkp. w rejonie ul. Kasprzaka;
- 2) uchwała nr IV/20/2014 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 30 grudnia 2014r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. obszaru położonego pomiędzy drogą ekspresową S-3, ul. Sulęcińską i południową granicą miasta.

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

**§ 35.** 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 GORZÓWA WIELKOPOLSKIEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC: KRĘTEJ I SOWIEJ

Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr  
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego  
z dnia

## LEGENDA:

Oznaczenia obowiązujące:

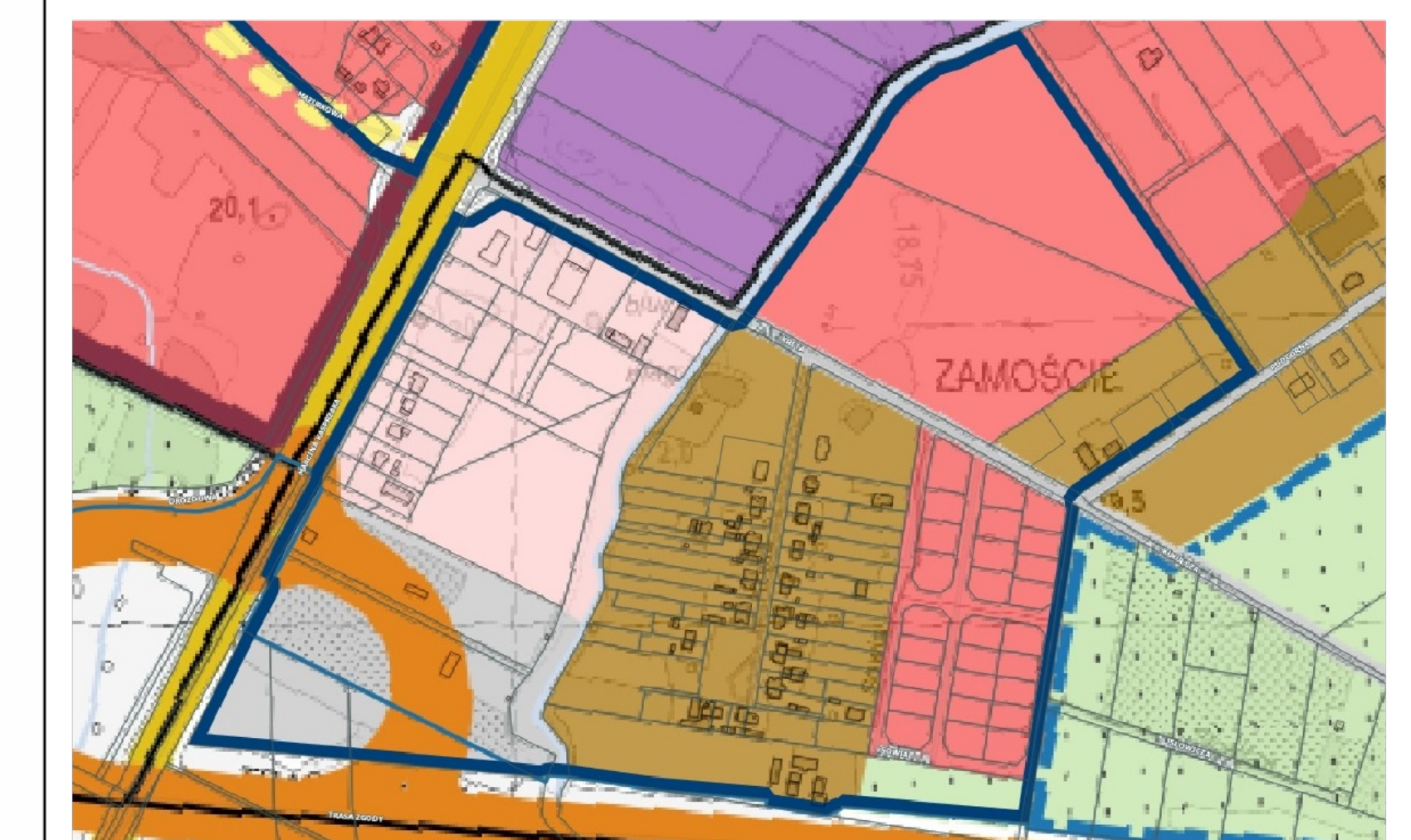
- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- wielkości wymiarowe [m]
- MNW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-MNB teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
- MNW-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- U teren usług
- KDS teren drogi ekspresowej
- KDL teren drogi lokalnej
- KDD teren drogi dojazdowej
- KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- WS-ZN teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej
- ZN teren zieleni naturalnej
- korytarz techniczny linii elektroenergetycznej 15 kV
- strefa zieleni izolacyjnej

Oznaczenia informacyjne:

- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV

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)

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

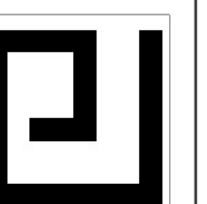


- granica obszaru objętego planem
- strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- strefa zabudowy usługowej
- strefa zabudowy peryferyjnej
- strefa zabudowy rekreacyjnej i usługowej
- strefa zabudowy infrastruktury
- strefa komunikacji

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

PRACOWNIA URBANISTYCZNA  
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
URZĄD MIASTA GORZÓWA WIELKOPOLSKIEGO  
UL. MYSŁIBORSKA 34  
66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI  
PRACOWNIA@UM.GORZOW.PL



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

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, w trakcie I wyłożenia do publicznego wglądu, w trybie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została wniesiona jedna uwaga przez osobę fizyczną, dotycząca działki ewidencyjnej o numerze 1277/1, w obrębie geodezyjnym Zakanale, która w projekcie planu miejscowego przypisana została do terenu usług (7U, 8U), terenu zieleni naturalnej (2ZN) oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej (2KR). Uwaga została rozpatrzona oraz uwzględniona przez Prezydenta Miasta Gorzowa Wielkopolskiego.

Uwaga dotyczyła:

- 1) zmiany przeznaczenia terenu zieleni naturalnej (2ZN) na działalność usługową.
- 2) skomunikowania terenu 2ZN z ulicy Krętej poprzez działki o nr ewid. 1215 i 1214 (własność Miasta), znajdujące się w granicach terenu MNW-MNB.

Rozstrzygnięcie wraz z uzasadnieniem:

ad 1) uwaga została uwzględniona, poprzez zmianę funkcji z zieleni naturalnej (2ZN) na funkcję usługową (7U). Zwiększono szerokość strefy zieleni izolacyjnej w terenie 7U, wprowadzono usługi nieuciążliwe, z wyłączeniem: usług związanych z magazynowaniem i dystrybucją paliw, usług składowania, działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, przedsięwzięć związanych z obsługą serwisową pojazdów oraz myjni, a także zachowano zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego.

ad 2) uwaga bezzasadna, ze względu na zmianę przeznaczenia terenu z zieleni naturalnej (2ZN) na teren usług (7U) oraz zapewnienie obsługi komunikacyjnej z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej (2KR).

Do projektu planu, w trakcie II wyłożenia do publicznego wglądu 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: Krętej i Sowiej.

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania**  
**przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego w rejonie**  
**ulic: Krętej i Sowiej, 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 1997r. 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 z dnia 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 .....  
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego  
z dnia ..... 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  
(Dz.U. z 2023 r. poz. 977 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. 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 LVI/994/2022 z dnia 26 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Krętej i Sowiej. Obszar planu obejmuje powierzchnię 29,3 ha.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego uchwalonym 24 lutego 2021 r., wskazany teren znajduje się w jednostce urbanistycznej oznaczonej symbolem Z7, jako: strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, strefa zabudowy usługowej, strefa zabudowy peryferyjnej, strefa zabudowy rekreacyjnej i usługowej, strefa zabudowy infrastruktury i strefa komunikacji.

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 – 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) **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 opracowaniem oraz wskazania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania dla przedmiotowego terenu. Na tej podstawie wyodrębniono podstawowe jednostki funkcjonalne zabudowy, dla których ustalono linie zabudowy oraz szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy oraz wskaźnik intensywności zabudowy. W ustaleniach planu określono dodatkowo kolorystykę elewacji budynków oraz 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 do kanalizacji sanitarnej, w tym m.in. do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczono zagospodarowanie w sposób indywidualny, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwagi na wysoki stan wód gruntowych w obszarze planu zakazano lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków;

-regulację zasad odprowadzania wód opadowych i roztopowych;

-ustalenie odpowiedniego parametru powierzchni biologicznie czynnej.

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

**3)Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** uwzględniono w planie miejscowym poprzez określenie w treści planu zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W ramach procedury planistycznej uwzględniono wnioski i uzgodniono projekt planu miejscowego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

**4)Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** uwzględniono poprzez zawiadomienie i zaopiniowanie projektu planu ze stosownymi organami 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 tereny lub istniejącą zabudowę do odpowiednich stref.

**5)Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności** zostały wzięte pod uwagę poprzez sporządzenie projektu planu dopasowanego do istniejącej struktury własności minimalizującego straty wynikające z potencjalnego obniżenia wartości gruntów a zarazem przez utrzymanie i kontynuację istniejących funkcji, w ramach funkcji dopuszczonych przez studium, na obszarze objętym planem.

**6)Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** zrealizowano poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu planu ze stosownymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

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

**8)Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** zrealizowano poprzez dopuszczenie budowy, rozbudowy, 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 (z dnia 10 listopada 2022 r.) i zawiadomienie (z dnia 16 listopada 2022 r.) 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 2023 r., oraz dn. 18 stycznia 2024 r. podczas ponownego wyłożenia,

c) zorganizowaniu w dniu 17 października 2023 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz w dniu 30 stycznia 2024 r. podczas ponownego wyłożenia.

10) **Zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych** podczas prac nad projektem planu poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu oraz jej upublicznienie zgodnie z wymogami przepisów prawa.

11) **Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** zapewniono poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej.

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 przestrzennie koegzystencję istniejących oraz projektowanych terenów przeznaczonych pod inwestycje oraz terenów zieleni (istniejącej zieleni oraz projektowanej poprzez ustalenie strefy zieleni izolacyjnej).

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; przyjęty katalog usług w terenie 8U wynika z ustaleń Studium dla strefy zabudowy rekreacyjnej i usługowej,
- minimalizację transportochłonności terenu.

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

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Gorzowa Wielkopolskiego, stanowiącej załącznik do uchwały nr LXII/766/2018 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 25 kwietnia 2018 r., w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta.

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

**3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Ze względu na zakres planu miejscowego oraz fakt, iż dla części obszaru obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gorzowie Wlkp. w rejonie ul. Kasprzaka (Uchwała Nr XLV/761/2008 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 17 grudnia 2008 r.) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. obszaru położonego pomiędzy drogą ekspresową S-3, ul. Sulęcińską i południową granicą miasta (Uchwała Nr IV/20/2014 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 30 grudnia 2014r.), a także istniejący stan zainwestowania terenu, realizacja ustaleń 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 wpłynęła 1 uwaga o uwzględnieniu której zdecydował Prezydent Miasta Gorzowa Wielkopolskiego, natomiast na etapie ponownego wyłożenia nie wpłynęły 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.