

Projekt

z dnia 10 kwietnia 2019 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO**

z dnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego w rejonie ul. Fryderyka Chopina**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), w związku z uchwałą Nr L/575/2017 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. dla obszaru położonego w rejonie ul. Fryderyka Chopina, Rada Miasta Gorzowa Wielkopolskiego uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp., przyjętego uchwałą Nr XII/131/2003 z dnia 18.06.2003 r. zmienionego: uchwałą nr LXXIV/903/2006 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 30 sierpnia 2006 roku, uchwałą nr LXV/1046/2009 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 25 listopada 2009 roku, uchwałą nr LXXVI/857/2014 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 12 listopada 2014 r., oraz uchwałą nr XVII/175/2015 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 30 września 2015 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego w rejonie ul. Fryderyka Chopina, 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 Wlkp.;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania.

4. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 6,97 ha, a jego granice zostały przedstawione na rysunku planu.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) punkty zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 7) wielkości wymiarowe [m];
- 8) szpaler drzew.

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

3. Położenie linii rozgraniczających tereny i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię usytuowania lica ściany zewnętrznej budynku. Linia ta nie dotyczy gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, elementów odwodnienia, elementów detali architektonicznych, termoizolacji;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden nadziemny element budynku;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 4) 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 nie wystających ponad powierzchnię terenu; powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 5) miejscach parkingowych – należy przez to rozumieć stanowiska postojowe;
- 6) ażurowym szpalerze drzew – należy przez to rozumieć rytmiczne, jednorzędowe nasadzenie drzew, których korony nie stykają się, o luźnym rozstawie wynoszącym maksymalnie 1,5 x średnica korony;
- 7) zieleni niskiej – należy przez to rozumieć nasadzenia składające się z niskich, płożących krzewów, krzewinek;
- 8) dachach zielonych – należy przez to rozumieć dachy pokryte roślinnością oraz materiałem umożliwiającym ich wegetację;
- 9) łączniku – należy przez to rozumieć budowlę łączącą dwa budynki;
- 10) kolorze ceglastym dachówki ceramicznej – należy przez to rozumieć dachówkę ceramiczną w kolorze naturalnym dla ceramiki historycznej.

§ 4. 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 terenów, obszarów;
- 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak występowania uwarunkowań powodujących konieczność scalenia lub podziałów nieruchomości w celu realizacji ustaleń planu;

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

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

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

- 1) tereny zabudowy usług – oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U**;
- 2) tereny zabudowy usług oświaty – oznaczone symbolami: **1UO, 2UO, 3UO**;
- 3) tereny zabudowy usług publicznych – oznaczone symbolami: **1UP, 2UP, 3UP**;
- 4) teren placu z dopuszczeniem zieleni urządzonej – oznaczony symbolem **KPL/ZP**;
- 5) tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP**;
- 6) teren dróg wewnętrznych – oznaczony symbolem **KDW**;
- 7) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej – oznaczone symbolami: **1E, 2E**.

§ 6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) ustala się uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych w kształtowaniu zabudowy i urządzeń komunikacji;
- 3) w zakresie kształtowania kolorystyki elewacji budynków ustala się zastosowanie kolorystyki w odcieniach: brązu, beży, szarości i bieli lub odpowiadającej kolorystyce cegieł;
- 4) ustala się stosowanie na elewacji tynku, cegieł lub elementów klinkierowych;
- 5) dopuszcza się zastosowanie stali, szkła lub betonu konstrukcyjnego na maksymalnie 20% powierzchni elewacji, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) ustala się stosowanie materiałów o wysokiej trwałości i jakości technicznej;
- 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 8) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z uwzględnieniem pkt 1;
- 9) zakazuje się lokalizacji wiat, wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 10) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 11) zakazuje się lokalizacji klimatyzatorów i wentylatorów na połaciach dachowych oraz na elewacjach budynków;
- 12) dopuszcza się przebudowę, remont istniejących budynków z zachowaniem dotychczasowych parametrów.

§ 7. W zakresie ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:

- 1) nakazuje się, aby poziom emisji substancji i energii do środowiska spełniał wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z prawem miejscowym normującym utrzymanie czystości i porządku na terenie miasta;
- 3) w odniesieniu do dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach prawa o ochronie środowiska:

- tereny 1-3UO należą pod względem akustycznym do terenów usług oświaty i wychowania, terenów związanych ze stałym lub czasowym pobylem dzieci i młodzieży,

- pozostałe tereny nie są objęte ochroną przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zakazuje się lokalizacji stacji paliw, warsztatów samochodowych, myjni i stacji kontroli pojazdów, a także przedsięwzięć związanych ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów, w tym punktów zbierania złomu.

§ 8. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej obszar planu jest objęty ochroną konserwatorską, dla której obowiązują następujące wymogi:

1) ochrona historycznego zespołu zabudowy i jego poszczególnych elementów z uwzględnieniem formy i kompozycji elewacji;

2) nakaz stosowania przy wymianie dachów pokrycia z dachówki ceramicznej w kolorze ceglonym;

3) ochrona i pozostawienie historycznej nawierzchni ulic, chodników oraz placów z kostki kamiennej;

4) ochrona form komponowanej zieleni, a w przypadku prowadzenia prac na terenie zespołu nakazuje się uzupełnianie nasadzeń i kształtowanie zieleni komponowanej;

5) zakazuje się zabudowy historycznego dziedzica jako elementu o istotnym znaczeniu dla wartości architektoniczno-przestrzennych;

6) w przypadku natrafienia podczas prac ziemnych na przedmioty o cechach zabytku zastosowanie mają przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Obszar objęty planem w całości znajduje się w granicach układu urbanistyczno-architektonicznego dawnych koszar im. gen. Hermanna von Stranza wpisanego do gminnej ewidencji zabytków.

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

1) ustala się jako przestrzeń publiczną tereny: KPL/ZP, 1ZP, 2ZP, 3ZP;

2) ustala się stosowanie spójnych elementów zagospodarowania w zakresie obiektów małej architektury, oświetlenia oraz nawierzchni w granicach poszczególnych terenów;

3) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w nawierzchniach oraz elementach zagospodarowania przestrzeni publicznych;

4) zakazuje się lokalizowania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyłączeniem obiektów lokalizowanych na potrzeby wydarzeń kulturalnych.

§ 10. Wyznacza się tereny 1UP, 2UP, 3UP, 1UO, 2UO, 3UO, KPL/ZP, 1ZP, 2ZP, 3ZP jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 11. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się następujące parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 5 m;

2) powierzchnia działek nie mniejsza niż 30 m²;

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

§ 12. 1. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów.

2. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb urządzeń technicznych i infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz dla poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej.

§ 13. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z przyległych dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach własnej działki budowlanej, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) miejsca parkingowe, o których mowa w pkt 2 należy realizować w formie stanowisk postojowych, placów parkingowych lub garaży podziemnych;
- 4) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie mniej niż 1 miejsce na 10 miejsc postojowych.

§ 14. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę oraz likwidację istniejących obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się projektowanie liniowych obiektów infrastruktury jako podziemnych;
- 4) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej wyłącznie w tej ilości, która nie może być zagospodarowana na działce ze względu na warunki gruntowo-wodne;
- 7) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się zastosowanie instalacji fotowoltaicznych wyłącznie w terenie 1UO;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej;
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem lub energią elektryczną;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w usługi teletechniczne:
 - a) ustala się zaopatrzenie w usługi teletechniczne z sieci teletechnicznej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w usługi teletechniczne ze źródeł indywidualnych.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usług publicznych.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 55% powierzchni działki;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 25% powierzchni działki;
- 3) ustala się intensywność zabudowy – od 0,4 do 2,2;
- 4) ustala się wysokość zabudowy – maksymalnie 16 m, minimalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 5) ustala się dachy czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami oraz wejściami, a także zadaszenia łącznika; wymagania dotyczące materiału pokrycia dachu nie dotyczą połaci nad lukarnami, wykuszami, wejściami, łącznikiem, jeżeli mają one dach płaski;
- 7) ustala się wysunięcie poza lico elewacji okapu z gzymsem wieńczącym elewację na całej jej długości o minimalnie 15 cm;
- 8) dopuszcza się zastosowanie szklanej elewacji dla łącznika pomiędzy istniejącą a projektowaną bryłą budynku;
- 9) ustala się, że lukarny i okna połaciowe nie mogą zajmować więcej niż 50% powierzchni połaci dachu, na której są umiejscowione;
- 10) ustala się odsunięcie zewnętrznej ściany skrajnej lukarny od narożników budynku minimum o 4 m;
- 11) ustala się maksymalną wysokość lukarn do 50% wysokości dachu, a w przypadku lukarn krytych dachem o kącie nachylenia połaci powyżej 40 stopni do 70%.

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 500 m².

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UP** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usług publicznych.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 25% powierzchni działki;
- 3) ustala się intensywność zabudowy – od 1,1 do 2,4;
- 4) ustala się wysokość zabudowy – maksymalnie 14 m, minimalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 5) ustala się dachy dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami oraz wejściami; wymagania dotyczące materiału pokrycia dachu nie dotyczą połaci nad lukarnami, wykuszami, wejściami, jeżeli mają one dach płaski;

- 7) ustala się wysunięcie poza lico elewacji okapu z gzymsem wieńczącym elewację na całej jej długości o minimalnie 15 cm;
- 8) ustala się, że lukarny i okna połaciowe nie mogą zajmować więcej niż 50% powierzchni połaci dachu, na której są umiejscowione;
- 9) ustala się odsunięcie zewnętrznej ściany skrajnej lukarny od narożników budynku minimum o 4 m;
- 10) ustala się maksymalną wysokość lukarn do 50% wysokości dachu, a w przypadku lukarn krytych dachem o kącie nachylenia połaci powyżej 40 stopni do 70%.

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m².

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3UP** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usług publicznych.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 15% powierzchni działki;
- 3) ustala się intensywność zabudowy – od 0,6 do 2;
- 4) ustala się wysokość zabudowy – maksymalnie 19 m, minimalnie 3 kondygnacje nadziemne;
- 5) ustala się dachy czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami oraz wejściami; wymagania dotyczące materiału pokrycia dachu nie dotyczą połaci nad lukarnami, wykuszami, wejściami, jeżeli mają one dach płaski;
- 7) ustala się wysunięcie poza lico elewacji okapu z gzymsem wieńczącym elewację na całej jej długości o minimalnie 15 cm;
- 8) dopuszcza się zastosowanie szklanej elewacji dla łącznika pomiędzy istniejącą a projektowaną bryłą budynku;
- 9) ustala się, że lukarny i okna połaciowe nie mogą zajmować więcej niż 50% powierzchni połaci dachu, na której są umiejscowione;
- 10) ustala się odsunięcie zewnętrznej ściany skrajnej lukarny od narożników budynku minimum o 4 m;
- 11) ustala się maksymalną wysokość lukarn do 50% wysokości dachu, a w przypadku lukarn krytych dachem o kącie nachylenia połaci powyżej 40 stopni do 70%.

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 2000 m².

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UO** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usług oświaty oraz związanych z nimi budynków i urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 80% powierzchni działki;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 15% powierzchni działki;
- 3) ustala się intensywność zabudowy – od 0,8 do 3,2;
- 4) ustala się wysokość zabudowy – maksymalnie 13 m, do 3 kondygnacji nadziemnych;

- 5) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale do 12°;
- 6) dopuszcza się dachy zielone;
- 7) dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych na dachu budynku;
- 8) dopuszcza się lokalizację plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 9) zakazuje się lokalizacji powłok pneumatycznych i przekryć namiotowych;
- 10) nie określa się minimalnej ilości miejsc parkingowych z uwagi na obecne zagospodarowanie działki.

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 3500 m².

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UO** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usług oświaty.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 65% powierzchni działki;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 20% powierzchni działki;
- 3) ustala się intensywność zabudowy – od 1,8 do 2,6;
- 4) ustala się wysokość zabudowy – maksymalnie 16 m, minimalnie 3 kondygnacje nadziemne;
- 5) ustala się dachy czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami oraz wejściami; wymagania dotyczące materiału pokrycia dachu nie dotyczą połaci nad lukarnami, wykuszami, wejściami, jeżeli mają one dach płaski;
- 7) ustala się wysunięcie poza lico elewacji okapu z gzymsem wieńczącym elewację na całej jej długości o minimalnie 15 cm;
- 8) ustala się, że lukarny i okna połaciowe nie mogą zajmować więcej niż 50% powierzchni połaci dachu, na której są umiejscowione;
- 9) ustala się odsunięcie zewnętrznej ściany skrajnej lukarny od narożników budynku minimum o 4 m;
- 10) ustala się maksymalną wysokość lukarn do 50% wysokości dachu, a w przypadku lukarn krytych dachem o kącie nachylenia połaci powyżej 40 stopni do 70%;
- 11) nie określa się minimalnej ilości miejsc parkingowych z uwagi na obecne zagospodarowanie działki.

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1500 m².

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3UO** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usług oświaty.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 45% powierzchni działki;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 30% powierzchni działki;
- 3) ustala się intensywność zabudowy – od 1,4 do 2,25;
- 4) ustala się wysokość zabudowy – maksymalnie 18 m;
- 5) wysokość zabudowy nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;

- 6) ustala się dachy czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, wejściami, a także zadaszona łączników; wymagania dotyczące materiału pokrycia dachu nie dotyczą połaci nad lukarnami, wykuszami, wejściami, łącznikami, jeżeli mają one dach płaski;
- 8) ustala się wysunięcie poza lico elewacji okapu z gzymsem wieńczącym elewację na całej jej długości o minimalnie 15 cm;
- 9) dopuszcza się zastosowanie szklanej elewacji dla łączników pomiędzy budynkami w miejscach określonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 10) ustala się, że lukarny i okna połaciowe nie mogą zajmować więcej niż 50% powierzchni połaci dachu, na której są umiejscowione;
- 11) ustala się odsunięcie zewnętrznej ściany skrajnej lukarny od narożników budynku minimum o 4 m;
- 12) ustala się maksymalną wysokość lukarn do 50% wysokości dachu, a w przypadku lukarn krytych dachem o kącie nachylenia połaci powyżej 40 stopni do 70%;
- 13) ustala się zachowanie ciągu pieszego w przejściu bramowym wskazanym na rysunku planu;
- 14) nie określa się minimalnej ilości miejsc parkingowych z uwagi na obecne zagospodarowanie działki.

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 9000 m².

§ 21.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usług związanych z kulturą i działalnością artystyczną, gastronomią, handlem, usług publicznymi.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 90% powierzchni działki;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 0% powierzchni działki;
- 3) ustala się intensywność zabudowy – od 0,8 do 2,7;
- 4) ustala się wysokość zabudowy – maksymalnie 9 m;
- 5) ustala się dachy dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami; wymagania dotyczące materiału pokrycia dachu nie dotyczą połaci nad lukarnami, jeżeli mają one dach płaski;
- 7) ustala się wysunięcie poza lico elewacji okapu z gzymsem wieńczącym elewację na całej jej długości o minimalnie 15 cm, za wyjątkiem ścian szczytowych;
- 8) ustala się, że lukarny i okna połaciowe nie mogą zajmować więcej niż 50% powierzchni połaci dachu, na której są umiejscowione;
- 9) ustala się odsunięcie zewnętrznej ściany skrajnej lukarny od narożników budynku minimum o 4 m;
- 10) ustala się maksymalną wysokość lukarn do 50% wysokości dachu, a w przypadku lukarn krytych dachem o kącie nachylenia połaci powyżej 40 stopni do 70%;

- 11) ustala się zachowanie istniejącej kubatury z dopuszczeniem przebudowy elewacji zachowując na elewacji rytm otworów okiennych i drzwiowych na jej długości;
- 12) dopuszcza się wprowadzenie otworów drzwiowych w zachodniej elewacji budynku, z zastrzeżeniem pkt 11);
- 13) dopuszcza się powiązanie funkcjonalne z terenem 1ZP;
- 14) nie określa się minimalnej ilości miejsc parkingowych z uwagi na obecne zagospodarowanie działki.

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1300 m².

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usług.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się długość elewacji frontowej budynku minimalnie 40 m;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 25% powierzchni działki;
- 4) ustala się intensywność zabudowy – od 1 do 2,5;
- 5) ustala się wysokość zabudowy – od 15 m do 18 m; minimalnie 3 kondygnacje nadziemne;
- 6) ustala się dachy czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami oraz wejściami; wymagania dotyczące materiału pokrycia dachu nie dotyczą połaci nad lukarnami, wykuszami, wejściami, jeżeli mają one dach płaski;
- 8) ustala się wysunięcie poza lico elewacji okapu z gzymsem wieńczącym elewację na całej jej długości o minimalnie 15 cm;
- 9) ustala się lokalizację głównej kalenicy budynku równoległe do obowiązującej linii zabudowy;
- 10) ustala się, że lukarny i okna połaciowe nie mogą zajmować więcej niż 50% powierzchni połaci dachu, na której są umiejscowione;
- 11) ustala się maksymalną wysokość lukarn do 50% wysokości dachu, a w przypadku lukarn krytych dachem o kącie nachylenia połaci powyżej 40 stopni do 70%;
- 12) dopuszcza się taras wyłącznie od strony południowo-zachodniej budynku;
- 13) ustala się odsunięcie zewnętrznej ściany skrajnej lukarny i tarasu od narożników budynku minimum o 4 m.

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1600 m².

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usług hotelarskich i gastronomicznych.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 15% powierzchni działki;
- 3) ustala się intensywność zabudowy – od 0,6 do 1,4;
- 4) ustala się wysokość zabudowy – maksymalnie 15 m;

- 5) ustala się dach dwuspadowy lub czterospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką w kolorze ceglastym, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami oraz wejściami; wymagania dotyczące materiału pokrycia dachu nie dotyczą połaci nad lukarnami, wykuszami, wejściami, jeżeli mają one dach płaski;
- 7) ustala się wysunięcie poza lico elewacji okapu z gzymsem wieńczącym elewację na całej jej długości o minimalnie 15 cm;
- 8) ustala się, że lukarny i okna połaciowe nie mogą zajmować więcej niż 50% powierzchni połaci dachu, na której są umiejscowione;
- 9) ustala się odsunięcie zewnętrznej ściany skrajnej lukarny od narożników budynku minimum o 4 m;
- 10) ustala się maksymalną wysokość lukarn do 50% wysokości dachu, a w przypadku lukarn krytych dachem o kącie nachylenia połaci powyżej 40 stopni do 70%.

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1900 m².

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usług.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 20% powierzchni działki;
- 3) ustala się intensywność zabudowy – od 0,5 do 1,4;
- 4) ustala się wysokość zabudowy – maksymalnie 16 m, minimalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 5) ustala się dachy czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami oraz wejściami; wymagania dotyczące materiału pokrycia dachu nie dotyczą połaci nad lukarnami, wykuszami, wejściami, jeżeli mają one dach płaski;
- 7) ustala się wysunięcie poza lico elewacji okapu z gzymsem wieńczącym elewację na całej jej długości o minimalnie 15 cm;
- 8) ustala się, że lukarny i okna połaciowe nie mogą zajmować więcej niż 50% powierzchni połaci dachu, na której są umiejscowione;
- 9) ustala się odsunięcie zewnętrznej ściany skrajnej lukarny od narożników budynku minimum o 4 m;
- 10) ustala się maksymalną wysokość lukarn do 50% wysokości dachu, a w przypadku lukarn krytych dachem o kącie nachylenia połaci powyżej 40 stopni do 70%.

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1500 m².

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usług.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 55% powierzchni działki;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 25% powierzchni działki;

- 3) ustala się zachowanie istniejącego szpaleru drzew;
- 4) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 1,1;
- 5) ustala się wysokość zabudowy – maksymalnie 14 m;
- 6) wysokość zabudowy nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) ustala się dachy czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 8) wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami oraz wejściami; wymagania dotyczące materiału pokrycia dachu nie dotyczą połaci nad lukarnami, wykuszami, wejściami, jeżeli mają one dach płaski;
- 9) ustala się wysunięcie poza lico elewacji okapu z gzymsem, wieńczącego elewację na całej jej długości o minimalnie 15 cm;
- 10) ustala się, że lukarny i okna połaciowe nie mogą zajmować więcej niż 50% powierzchni połaci dachu, na której są umiejscowione;
- 11) ustala się odsunięcie zewnętrznej ściany skrajnej lukarny od narożników budynku minimum o 4 m;
- 12) ustala się maksymalną wysokość lukarn do 50% wysokości dachu, a w przypadku lukarn krytych dachem o kącie nachylenia połaci powyżej 40 stopni do 70%;
- 13) ustala się zachowanie płaskorzeźby – mozaiki na wschodniej elewacji istniejącego budynku wraz z tablicą upamiętniającą „Chwała saperom”;
- 14) dopuszcza się funkcję usług magazynowych;
- 15) nie określa się minimalnej ilości miejsc parkingowych z uwagi na obecne zagospodarowanie działki;
- 16) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych w obrębie zieleni niskiej oznaczonej na rysunku planu;
- 17) ustala się zastosowanie ażurowego szpaleru drzew.

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1100 m².

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usług.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 25% powierzchni działki;
- 3) ustala się intensywność zabudowy – od 0,8 do 2,5;
- 4) ustala się wysokość zabudowy – maksymalnie 18 m, minimalnie 3 kondygnacje nadziemne;
- 5) ustala się dachy czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami oraz wejściami; wymagania dotyczące materiału pokrycia dachu nie dotyczą połaci nad lukarnami, wykuszami, wejściami, jeżeli mają one dach płaski;
- 7) ustala się wysunięcie poza lico elewacji okapu z gzymsem wieńczącym elewację na całej jej długości o minimalnie 15 cm;

- 8) ustala się, że lukarny i okna połaciowe nie mogą zajmować więcej niż 50% powierzchni połaci dachu, na której są umiejscowione;
 - 9) ustala się odsunięcie zewnętrznej ściany skrajnej lukarny od narożników budynku minimum o 4 m;
 - 10) ustala się maksymalną wysokość lukarn do 50% wysokości dachu, a w przypadku lukarn krytych dachem o kącie nachylenia połaci powyżej 40 stopni do 70%.
3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 550 m².

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 80% powierzchni działki;
- 2) ustala się lokalizację zieleni wysokiej i niskiej, nie przesłaniającej panoramy z ciągu widokowego wskazanego na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 4) dopuszcza się funkcjonalne powiązanie z terenem 1U;
- 5) ustala się zachowanie nawierzchni z kostki kamiennej;
- 6) zakazuje się stosowania nawierzchni bitumicznej;
- 7) dopuszcza się zastosowanie kostki brukowej ciętej, betonowej kostki brukowej o długości boku nie mniejszej niż 40 cm lub nawierzchni mineralnej wodoprzepuszczalnej.

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 3000 m².

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2ZP**, **3ZP** ustala się przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 80% powierzchni działki;
- 2) ustala się lokalizację zieleni wysokiej i niskiej;
- 3) ustala się zachowanie pomnika sapera wraz z historycznym postumentem na terenie 2 ZP;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, ciągów pieszych;
- 5) zakazuje się stosowania nawierzchni bitumicznej;
- 6) dopuszcza się zastosowanie kostki brukowej ciętej, betonowej kostki brukowej o długości boku nie mniejszej niż 40 cm lub nawierzchni mineralnej wodoprzepuszczalnej;
- 7) w terenie 2 ZP dopuszcza się okapy, gzymsy, elementy odwodnienia, elementy detali architektonicznych oraz termoizolację budynku zlokalizowanego na jego granicy.

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1600 m².

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KPL/ZP** ustala się przeznaczenie: teren placu z dopuszczeniem zieleni urządzonej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 30% powierzchni działki;

- 2) ustala się spójne i jednorodne zagospodarowanie terenu w zakresie nawierzchni, zieleni urządzonej:
 - a) zastosowanie kolorystyki nawierzchni zarówno w ciepłych odcieniach beżu jak i w odcieniach szarości, przy czym dopuszcza się zastosowanie kostki kamiennej, kostki brukowej ciętej lub nawierzchni z betonowej kostki brukowej o długości boku nie mniejszej niż 40 cm,
 - b) realizację zieleni wysokiej i niskiej, w tym zieleni zimozielonej;
- 3) ustala się budowę infrastruktury sanitarnej umożliwiającej podłączenie obiektów zaplecza sanitarnego o wysokim standardzie na okoliczność wydarzeń akademickich i kulturalnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania samochodów oraz rowerów;
- 5) dopuszcza się budowę garażu podziemnego wielostanowiskowego oraz obiektów z nim związanych, w tym pochylni, wejść, wyjść, wiat i wind;
- 6) ustala się intensywność zabudowy - od 0 do 1;
- 7) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z wydarzeniami kulturalnymi;
- 8) zakazuje się stosowania nawierzchni bitumicznej.

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 11000 m².

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się przeznaczenie: teren dróg wewnętrznych o funkcji pieszo-jezdnej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zmienną szerokość terenu pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się spójną dla całego terenu nawierzchnię, z uwzględnieniem wytycznych konserwatorskich zawartych w §8 pkt 3);
- 3) dopuszcza się lokalizację zatoki i wiaty przystankowej;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się okapy, gzymsy, elementy odwodnienia, elementy detali architektonicznych oraz termoizolację budynków zlokalizowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy i na granicy terenu.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1E**, **2E** ustala się przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 100% powierzchni działki;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 0% powierzchni działki;
- 3) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 1;
- 4) ustala się wysokość zabudowy – maksymalnie 4 m;
- 5) dopuszcza się dachy o dowolnej konstrukcji i nachyleniu połaci.

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 30 m².

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 32. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu w wysokości 30%.

§ 33. W granicach objętych niniejszym planem traci moc uchwała Nr LXIX/696/2002 Rady Miejskiej w Gorzowie Wlkp. z dnia 27 lutego 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. obejmującego teren położony przy ul. Chopina, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 59 poz. 743 z dnia 24.06.2002 r.

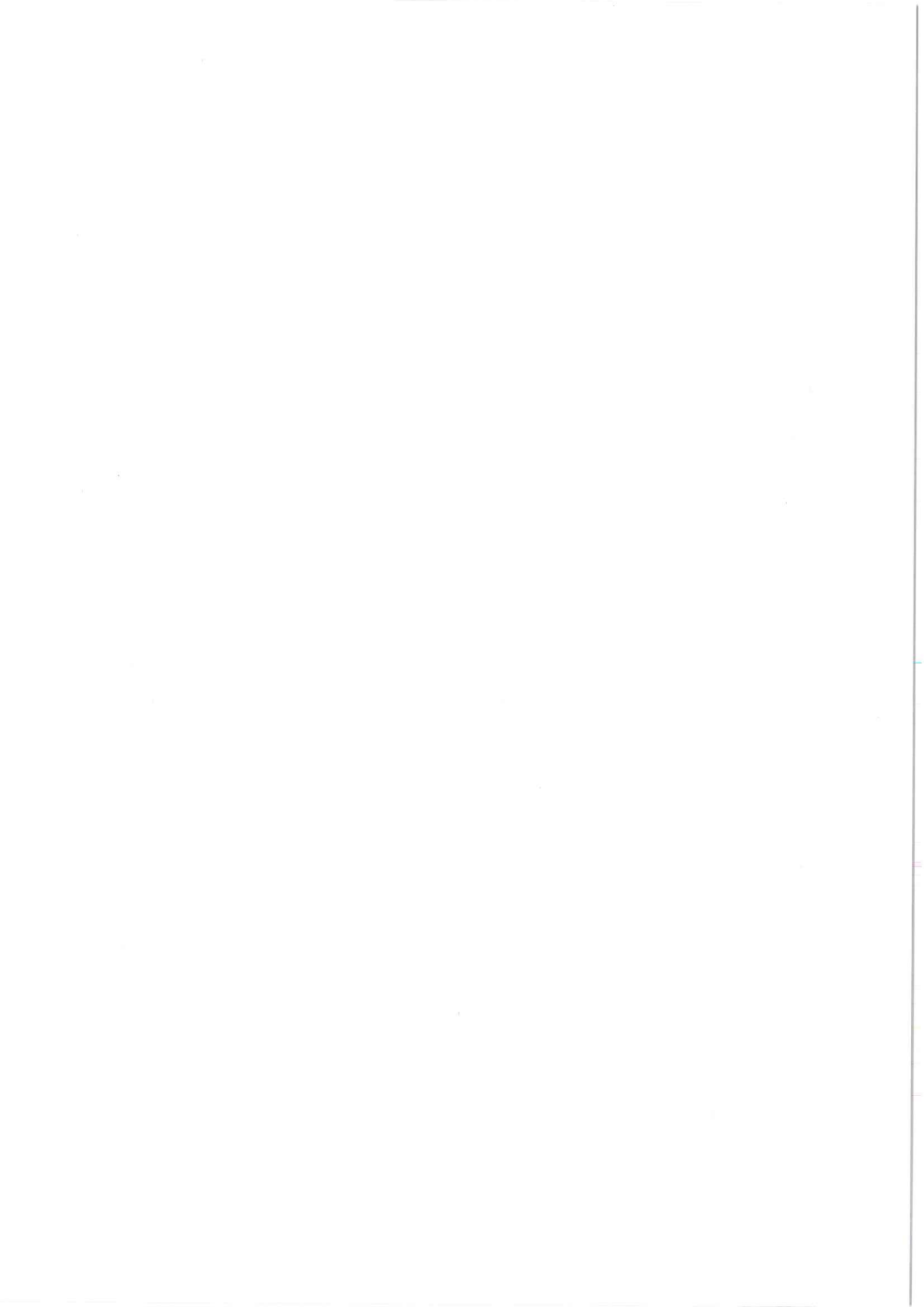
§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gorzowa Wielkopolskiego.

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

Przewodniczący Rady
Miasta

Jan Kaczanowski

Radca Prawny
[Signature]
Krzysztof Sass

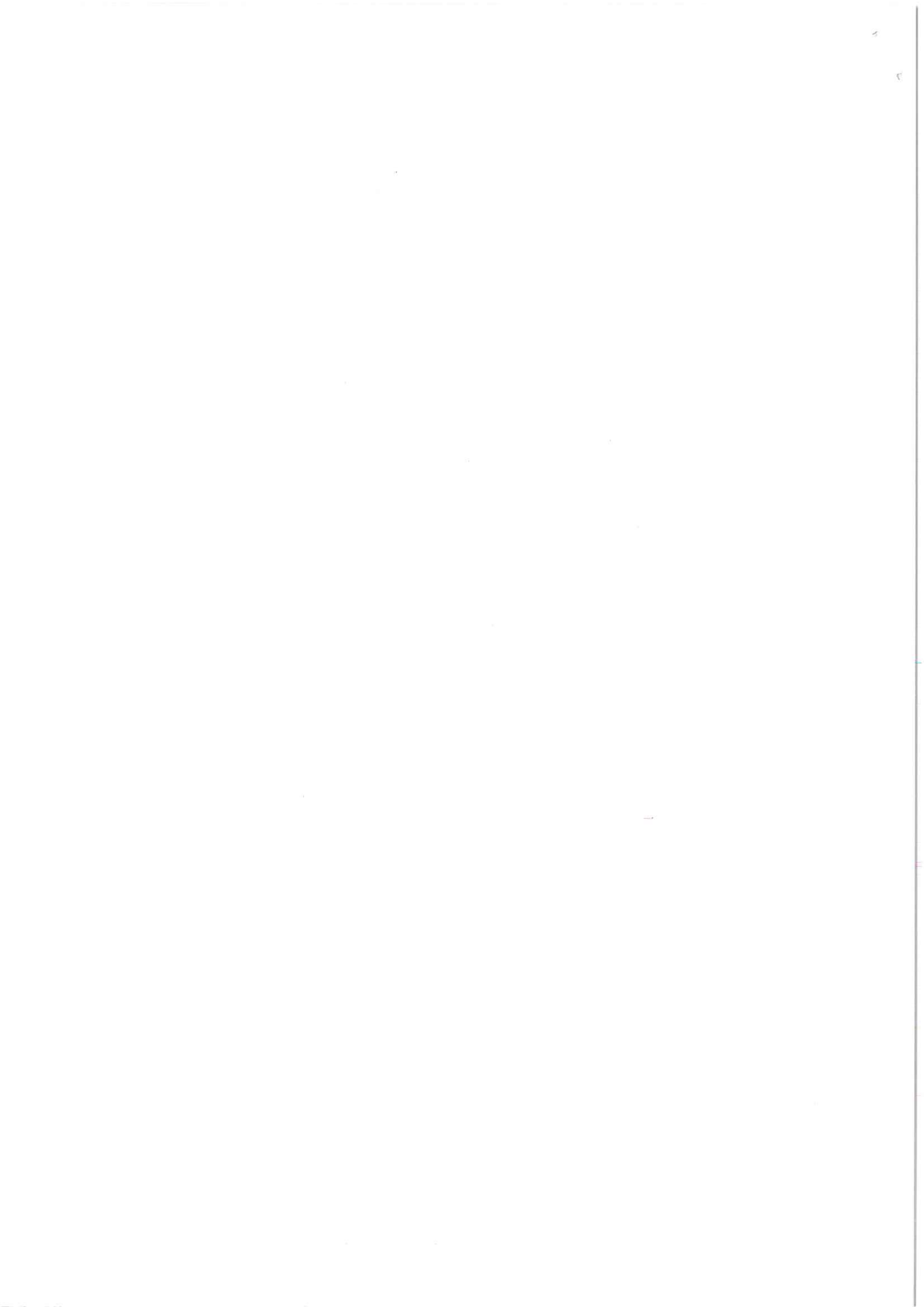


Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia.....2019 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego
dla obszaru położonego w rejonie ul. Fryderyka Chopina

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Miasta Gorzowa Wielkopolskiego rozstrzyga, co następuje:

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



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia.....2019 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych dotyczy terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego w rejonie ul. Fryderyka Chopina

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Miasta Gorzowa Wielkopolskiego rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zgodnie z art. 7, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) zadania własne gminy.

- 1) Na obszarze planu nie ma wydzielonych dróg publicznych. Na obszarze jest wydzielona droga wewnętrzna KDW.
- 2) Na obszarze planu wydzielono plac KPL/ZP i tereny zieleni urządzonej 1ZP, 2ZP, 3ZP, stanowiące tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Tereny KPL/ZP, 1ZP, 2ZP, 3ZP i KDW wymagają korekty przebiegu granic obszarów funkcji w stosunku do obszarów funkcji w planie obowiązującym. Korekta granic funkcji wiązać się będzie z regulacją stanu prawnego działek przeznaczonych pod KDW, 1ZP, 2ZP, 3ZP (wydzieleniem działek i wykupem gruntów lub wyłączeniem z zarządu trwałego). W planie obowiązującym nie występuje plac KPL/ZP, tereny 2ZP, 3ZP jako przestrzenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Plac KPL/ZP, droga KDW, tereny zieleni urządzonej 1ZP, 2ZP, 3ZP wymagają modernizacji, naprawy i nowego zagospodarowania pod potrzeby uczestników wydarzeń publicznych.
- 3) Na obszarze planu dopuszcza się realizację powiązania pieszego na terenie 1ZP. Powiązanie może zrealizować miasto lub inwestor, w zależności od posiadanych przez Miasto środków finansowych na rozwój terenów inwestycyjnych. Ustalenie szacunkowego kosztu ich realizacji na dzień sporządzenia prognozy skutków finansowych nie jest możliwe, ze względu na brak dokumentacji projektowej.

2. Koszty przewidziane na realizację inwestycji mogą ulegać zmianie w zależności od aktualnych stawek rynkowych i zastosowanej technologii.

3. Nie wystąpią koszty związane z nabywaniem gruntów pod drogi publiczne.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w §1.

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m. in. uchwałą w sprawie projektowanego planu, ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą Prawo ochrony środowiska.

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

3. Realizacja i finansowanie w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionej w §1 będzie przedmiotem zainteresowanych stron.

§ 3. Nie ustala się harmonogramu realizacji inwestycji wskazanych w §1.

UZASADNIENIE

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr L/575/2017 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 30 sierpnia 2017 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. dla obszaru położonego w rejonie ul. Fryderyka Chopina.

Konieczność zmiany obowiązującego planu miejscowego wynikała z wniosku Prokuratora Okręgowego w Gorzowie Wlkp. dotyczącego dopuszczenia rozbudowy budynku Prokuratury Okręgowej, bowiem dotychczasowe zapisy uniemożliwiają realizację planów inwestycyjnych. Ponadto obszar objęty opracowaniem planu obejmuje swym zakresem cały zespół urbanistyczno-architektoniczny dawnych koszar (wpisany do gminnej ewidencji zabytków), aby poddać go głębszej analizie i zweryfikować możliwości zabudowy i zagospodarowania ustalone w dotychczas obowiązującym planie miejscowym, zachowując przy tym ład przestrzenny.

1. W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) **Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe** uwzględniono biorąc pod uwagę istniejący stan i sposób zagospodarowania obszaru opracowania oraz wskazania studium uwarunkowań dla przedmiotowego terenu. Na tej podstawie wyodrębniono podstawowe jednostki zabudowy, dla których ustalono linie zabudowy oraz szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy oraz wskaźnik intensywności zabudowy. Dla terenów określono dodatkowo kolorystykę elewacji budynków oraz pokrycie dachów, a także minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej. Natomiast w terenach KDW i ZZP dopuszczono okapy, gzymsy, elementy odwodnienia, elementy detali architektonicznych, a także termoizolację budynków zlokalizowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy i na granicy terenu z uwagi na lokalne uwarunkowania oraz stan istniejący.
- 2) **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** uwzględniono, ustalając m.in. zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie) oraz prawem miejscowym normującym utrzymanie czystości i porządku na terenie miasta, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej wyłącznie w tej ilości, która nie może być zagospodarowana na działce ze względu na warunki gruntowo-wodne, odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi, zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszczono zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej, w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszczono zastosowanie instalacji fotowoltaicznych wyłącznie w terenie 1UO. Ponadto zakazano lokalizacji stacji paliw, warsztatów samochodowych, myjni i stacji kontroli pojazdów, a także przedsięwzięć związanych ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów, w tym punktów zbierania złomu.
- 3) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** uwzględniono poprzez określenie w treści planu zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego, a także umieszczenie na rysunku planu informacji o układzie urbanistyczno-architektonicznym dawnych koszar im. gen. Hermanna von Stranza. 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 określenie zasad wyznaczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wskazano również na kwestię uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych w kształtowaniu zabudowy i urządzeń komunikacji.

- 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, jak i przez zabezpieczenie terenu pod przestrzenie publiczne tj. plac z dopuszczeniem zieleni urządzonej, zieleń urządzoną, a także uwzględnienie realizacji usług publicznych oraz usług oświaty.
- 8) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** zrealizowano poprzez dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenów objętych projektem planu.
- 9) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** podczas prac nad projektem planu nastąpiło poprzez:
 - a) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
 - b) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej dn. 22.02.2019 r.,
 - c) zorganizowaniu w dniu 19.03.2019 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.
- 11) **Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** zrealizowano poprzez ograniczenie terenów zabudowy do już zainwestowanych oraz projektowanych w oparciu o ustalenia planu. Dla obszaru opracowania zaopatrzenie w wodę odbywa się z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 12) **Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi** rozstrzygnięto poprzez przyjęcie w projekcie wyważonych rozwiązań zapewniających koegzystencję istniejących oraz projektowanych terenów przeznaczonych pod inwestycje.
- 13) **Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy** zapewniono poprzez kontynuację istniejącego sposobu użytkowania oraz lokalizowanie nowej zabudowy nawiązującej do sąsiedniej zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem korekt wynikających ze wskazań sporządzonych na potrzeby planu opracowań: ekofizjografii, prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. W związku z ograniczeniem planu do terenów w większości już zainwestowanych leżących w wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, ustalenia planu pozwalają na efektywne gospodarowanie przestrzenią z zachowaniem walorów ekonomicznych zastanej przestrzeni.

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 miejscowy jest w pełni zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Gorzów Wlkp., 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 oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Gorzowa Wielkopolskiego.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

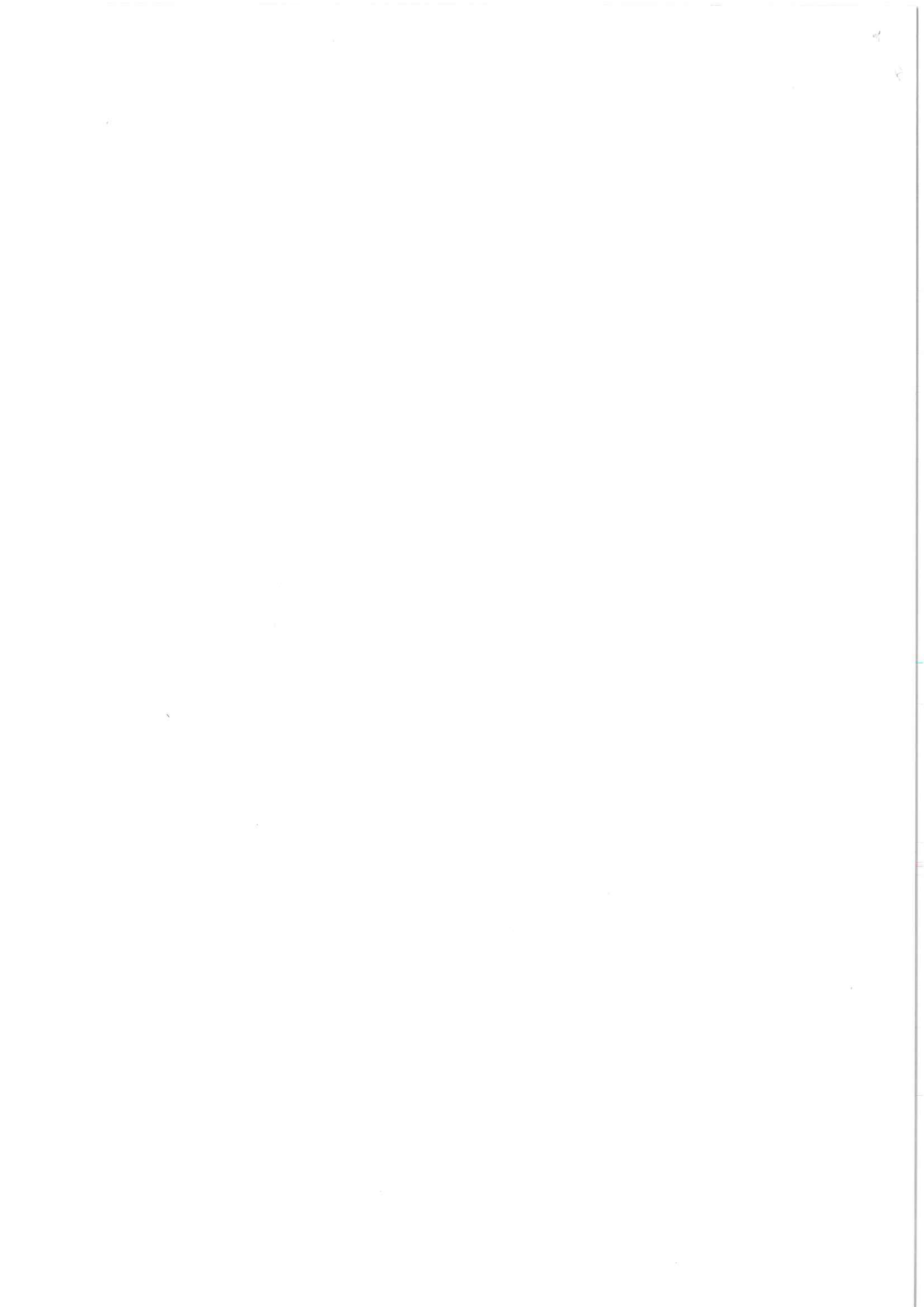
Ze względu na zakres planu miejscowego oraz istniejący stan zainwestowania terenu, realizacja ustaleń planu miejscowego będzie miała wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Zakres obciążenia budżetu gminy został określony w sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”.

Plan uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. W związku z wnioskami wynikającymi z opinii i uzgodnień do projektu planu wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

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.

ZASTĘPCA
PREZYDENTA MIASTA
Jacek Szymaniewicz
(1)





**PREZYDENT MIASTA
GORZÓWA WIELKOPOLSKIEGO**

Urząd Miasta
ul. Sikorskiego 3-4
66-400 Gorzów Wlkp.

T: +48 95 735 55 00
F: +48 95 735 56 70
E: kancelaria@um.gorzow.pl
I: www.gorzow.pl

Gorzów Wlkp., 10 kwietnia 2019 r.

Pan
Jan Kaczanowski
Przewodniczący Rady Miasta
Gorzowa Wlkp.

BPM.0006.23.2019.IB

W załączeniu przedkładam projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego w rejonie ul. Fryderyka Chopina.

Z poważaniem,

~~PREZYDENT MIASTA~~

~~Jacek Wójcicki~~

12.04.2019

HKW
HKW

