



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia czwartek, 5 grudnia 2024 r.

Poz. 2876

### UCHWAŁA NR X/191/2024 RADY MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 26 listopada 2024 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru Parku Czechówek

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1, w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 29, art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego nr LXIV/1132/2023 z dnia 21 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru Parku Czechówek, Rada Miasta Gorzowa Wielkopolskiego uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1.** **Ustalenia wstępne**

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

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru Parku Czechówek, zwany dalej „planem”.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem 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 33,55 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) wielkości wymiarowe [m];

- 4) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 5) stanowisko archeologiczne.

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 terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym.

§ 4. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz linii zabudowy;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

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

- 1) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej – oznaczone symbolami: **1KR-KP, 2KR-KP**;
- 2) teren zieleni naturalnej – oznaczony symbolem: **ZN**.

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

- 1) dopuszcza się przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy przy zachowaniu istniejących gabarytów, form dachu;
- 2) ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji budynku i wiat w odcieniach: szarości, brązów, bieli, beży z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) ustala się zastosowanie naturalnych barw w przypadku użycia materiałów budowlanych takich jak: drewno, kamień naturalny, cegła elewacyjna.

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

- 1) ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w szczególności z prawem miejscowym normującym utrzymanie czystości i porządku na terenie miasta;
- 2) część obszaru planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Warty i Dolnej Noteci;
- 3) w granicach planu, w obszarze wskazanym na rysunku planu, występują tereny predysponowane do występowania ruchów masowych;
- 4) w odniesieniu do dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska tereny nie są objęte ochroną przed hałasem.

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

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

- 1) na obszarze objętym planem obejmuje się ochroną stanowisko archeologiczne Gorzów Wlkp. st. 125, AZP 45-12/90 – osada kultury pucharów lejkowatych, osada kultury przeworskiej, osada z XIII-XIV w., wskazane na rysunku planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) ustala się, iż w przypadku natrafienia podczas prac budowlanych lub ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków.

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

- 1) na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowią tereny komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone symbolami: 1KR-KP, 2KR-KP oraz teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem ZN;
- 2) na terenach ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych zastosowanie stonowanej kolorystyki oraz spójnego rozwiązania elementów wyposażenia, takich jak obiekty małej architektury, oświetlenie.

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

- 1) ustala się zachowanie ciągłości powiązań komunikacyjnych w granicach planu z układem dróg publicznych poza jego granicami;
- 2) w przypadku realizacji parkingu ustala się minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania. Ustalenie nie dotyczy parkingów mniejszych niż 6 miejsc do parkowania;
- 3) ustala się realizację miejsc do parkowania wyłącznie jako naziemne z zastosowaniem nawierzchni przepuszczalnej.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się w granicach planu lokalizowanie infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę oraz likwidację istniejących obiektów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem zachowania zasad zagospodarowania terenu, określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) ustala się lokalizację liniowych obiektów infrastruktury jako podziemnych;
- 4) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) ustala się retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce,
  - b) dopuszcza się po retencjonowaniu i zagospodarowaniu odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej wyłącznie w ograniczonej ilości;
- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych:
  - 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, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) zakazuje się oczyszczania w indywidualnych systemach oczyszczania;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) ustala się zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biogazów i biopłynów.

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

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 15.** Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KR-KP** i **2 KR-KP**, dla których:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się komunikację drogową wewnętrzną lub komunikację pieszo-rowerową.
2. Ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczonymi na rysunku planu.

**§ 16.** Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN**, dla którego:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się zieleń naturalną.
2. W zakresie zagospodarowania terenu:
  - 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
  - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, wiat, boisk rekreacyjnych, urządzeń sportowych, placów zabaw, polan piknikowych oraz wypoczynkowych, ścieżek rowerowych, tras rowerowych, ciągów pieszych, szlaków turystycznych, parku linowego;
  - 3) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania.
3. W zakresie parametrów zabudowy:
  - 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,95;
  - 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 5 m.
4. Ustala się obsługę komunikacyjną z terenów oznaczonych symbolami 1KR-KP i 2KR-KP oraz dróg zlokalizowanych poza granicami planu.

### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

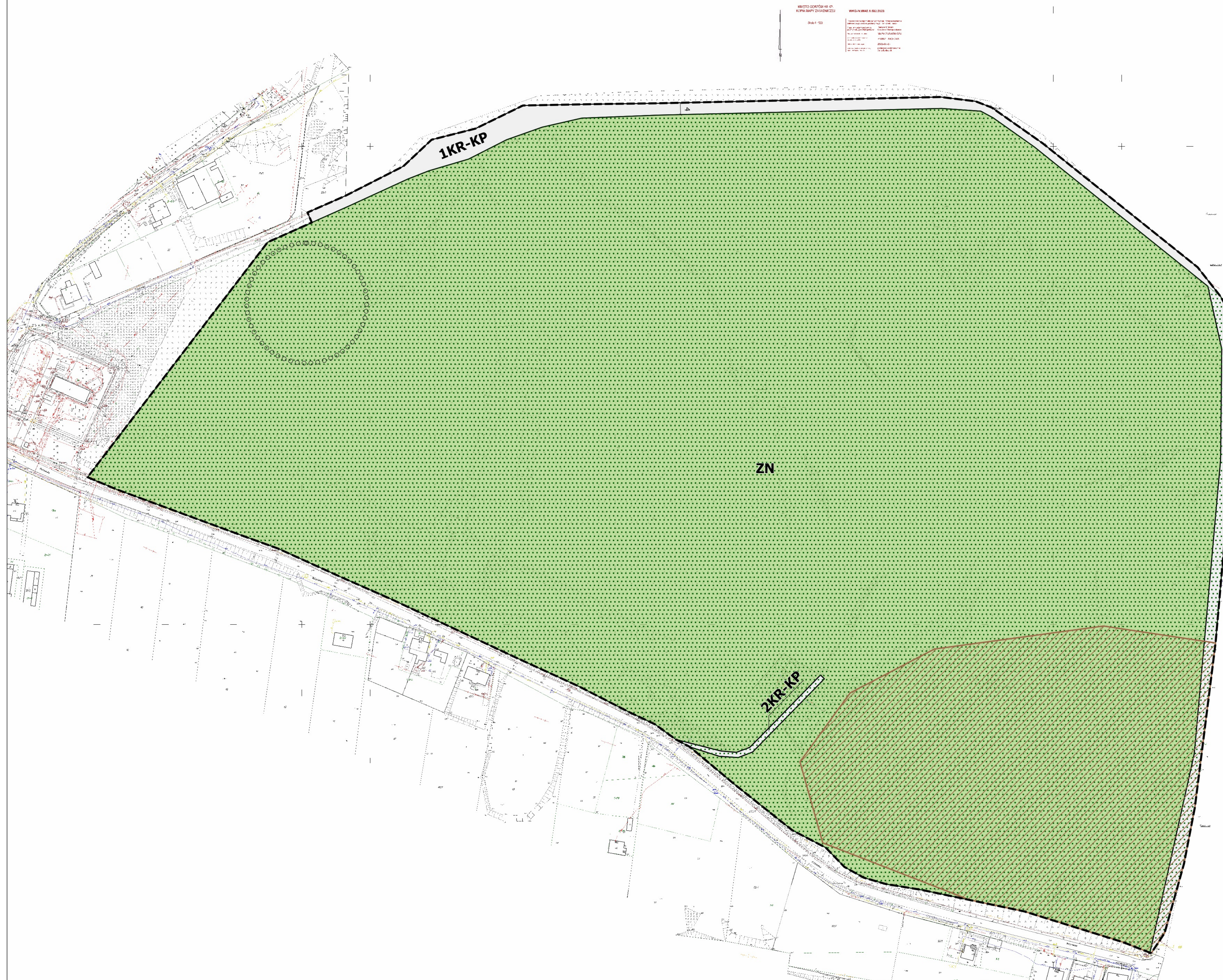
**§ 18.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Miasta

**Robert Surowiec**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GORZÓWA WIELKOPOLSKIEGO DLA OBSZARU PARKU CZECHÓWEK

Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr X/191/2024  
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego  
z dnia 26 listopada 2024 r.



## LEGENDA:

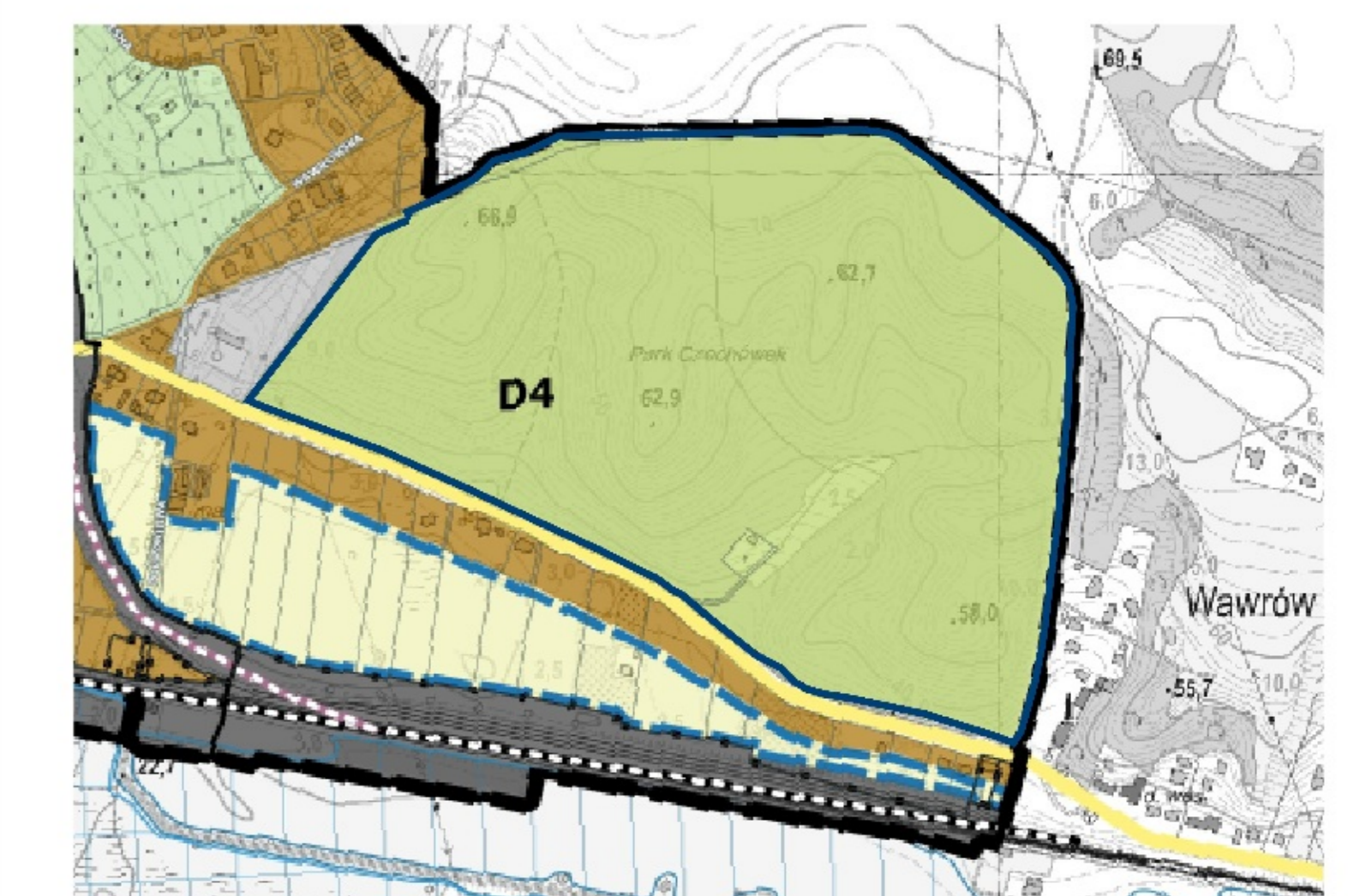
### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- wielkości wymiarowe [m]
- teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej
- teren zieleni naturalnej
- stanowisko archeologiczne

### OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- obszar chronionego krajobrazu
- tereny predysponowane do występowania ruchów masowych

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



## LEGENDA:

- Granica obszaru objętego MPZP
- Strefa zieleni naturalnej
- D4** Oznaczenie jednostki urbanistycznej:  
D4 - Park Czechówek

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 07.07.2023 r.)



0 25 50 m

SKALA 1: 1000

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



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/191/2024  
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego  
z dnia 26 listopada 2024 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE**

#### **o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru Parku Czechówek**

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

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/191/2024  
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego  
z dnia 26 listopada 2024 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE**

#### **o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru Parku Czechówek, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Realizacja inwestycji drogowych wymienionych zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy Ustawy 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 X/191/2024

Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego

z dnia 26 listopada 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, 1506 i 1597) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**