



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 6 listopada 2025 r.

Poz. 2590

UCHWAŁA NR XXVI/460/2025 RADY MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 28 października 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Dojazdowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025r., poz. 1153), art. 20 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 29, art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.) i art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r., poz. 1688 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr LXXVI/1361/2024 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 24 kwietnia 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Dojazdowej, 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 2021r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Dojazdowej, 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 złożonych do projektu planu miejscowego przedstawionego do konsultacji społecznych;
- 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) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

4. Plan obejmuje obszar o powierzchni 3,16 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) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym;
 - 6) korytarz techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej;
 - 7) strefa zieleni izolacyjnej;
 - 8) stanowisko archeologiczne;
 - 9) strefa szczególnych warunków zagospodarowania obszaru sąsiadującego z terenem kolejowym.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.
3. Oznaczenia, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu.

§ 3. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden nadziemny element budynków, garaży wielopoziomowych i wiat;
- 2) obsłudze logistycznej – należy przez to rozumieć czynność związaną z załadunkiem i wyładunkiem oraz oczekiwaniem pojazdu na załadunek i wyładunek;
- 3) strefie zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym krzewów i zieleni wysokiej, to jest drzew osiągających wysokość powyżej 10 m, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny sąsiednie.

§ 4. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 4) 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 usług – oznaczony symbolem U;
- 2) teren usług lub niesklasyfikowany – oznaczony symbolem U-N.

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 2) ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach: szarości, bieli, beży lub brązu, z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się zastosowanie kolorystyki indywidualnej na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni wszystkich elewacji budynku;
- 4) 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.

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

- 1) ustala się gromadzenie odpadów z terenów objętych planem zgodnie z przepisami odrębnymi w szczególności z prawem miejscowym normującym utrzymanie czystości i porządku na terenie miasta;
- 2) w odniesieniu do dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska - tereny nie są objęte ochroną przed hałasem;
- 3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, drogowej i kolejowej.

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

§ 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 pomieszczeń związanych ze stałym pobytem ludzi;
- 3) ograniczenia wskazane w pkt 1), 2) nie mają zastosowania w przypadku likwidacji, skablowania lub zmiany przebiegu sieci;
- 4) ustala się lokalizację strefy zieleni izolacyjnej o szerokości 10 m, w obszarze wskazanym na rysunku planu, na którym dopuszcza się lokalizację: obiektów małej architektury, dojazdów, ciągów pieszych i rowerowych; zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania samochodów;
- 5) ustala się strefę szczególnych warunków zagospodarowania obszaru sąsiadującego z terenem kolejowym o szerokości 20 m, wskazaną na rysunku planu, w obszarze której obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

§ 11. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmioty o cechach zabytku zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków;
- 2) stanowisko archeologiczne nr 184, AZP 46-12/45, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) w przypadku robót ziemnych w obrębie stanowiska archeologicznego wskazanego w pkt 2) zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

§ 12. 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, dojeżdż, dojazdów oraz poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej.

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

- 1) ustala się zachowanie powiązań komunikacyjnych obszaru objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych;
- 2) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc do parkowania dla zabudowy usługowej - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 30 miejsc do parkowania; ustalenie nie dotyczy parkingów mniejszych niż 6 miejsc do parkowania;
- 3) ustala się lokalizację miejsc do parkowania i obsługi logistycznej w granicach własnej działki budowlanej i terenu;
- 4) dopuszcza się sposób realizacji miejsc do parkowania w formie naziemnej lub podziemnej.

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

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę oraz likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem zachowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ustala się lokalizację nowych liniowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie,
 - b) dopuszcza się po retencjonowaniu i zagospodarowaniu odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej wyłącznie w ograniczonej ilości;
- 6) ustala się zaopatrzenie w gaz 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;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł zasilanych gazem lub energią elektryczną oraz instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii;
- 9) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się lokalizowanie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

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

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się lokalizację usług z wykluczeniem:

- 1) usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) usług zdrowia;
- 3) usług edukacji;
- 4) usług kultu religijnego.

2. Dopuszcza się składowanie i magazynowanie.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,5;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,2.

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

- 1) wysokość zabudowy maksymalnie 15 m za wyjątkiem wiat, dla których ustala się wysokość maksymalnie 10 m;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 1,5;
- 3) dachy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m².

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę terenu z przyległych dróg zlokalizowanych poza granicami planu.

§ 17. Dla terenu usług lub niesklasyfikowanego oznaczonego na rysunku planu symbolem U-N:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się lokalizację usług lub przedsięwzięć polegających na zbieraniu odpadów innych niż niebezpieczne z wykluczeniem:

- 1) usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) usług zdrowia;
- 3) usług edukacji;
- 4) usług kultu religijnego.

2. Dopuszcza się składowanie i magazynowanie.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,5;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,2.

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

- 1) wysokość zabudowy maksymalnie 15 m za wyjątkiem wiat, dla których ustala się wysokość maksymalnie 10 m;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 1,5;
- 3) dachy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000m².

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę terenu z przyległych dróg zlokalizowanych poza granicami planu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 18. W granicach obszaru objętego planem traci moc uchwała nr LVIII/730/2018 Rady Miasta Gorzów Wlkp. z dnia 31 stycznia 2018r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Sulęcińską, ul. Poznańską i południową granicą miasta (Dz. U. Woj. Lubuskiego, poz. 355 z 07.02.18r.).

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

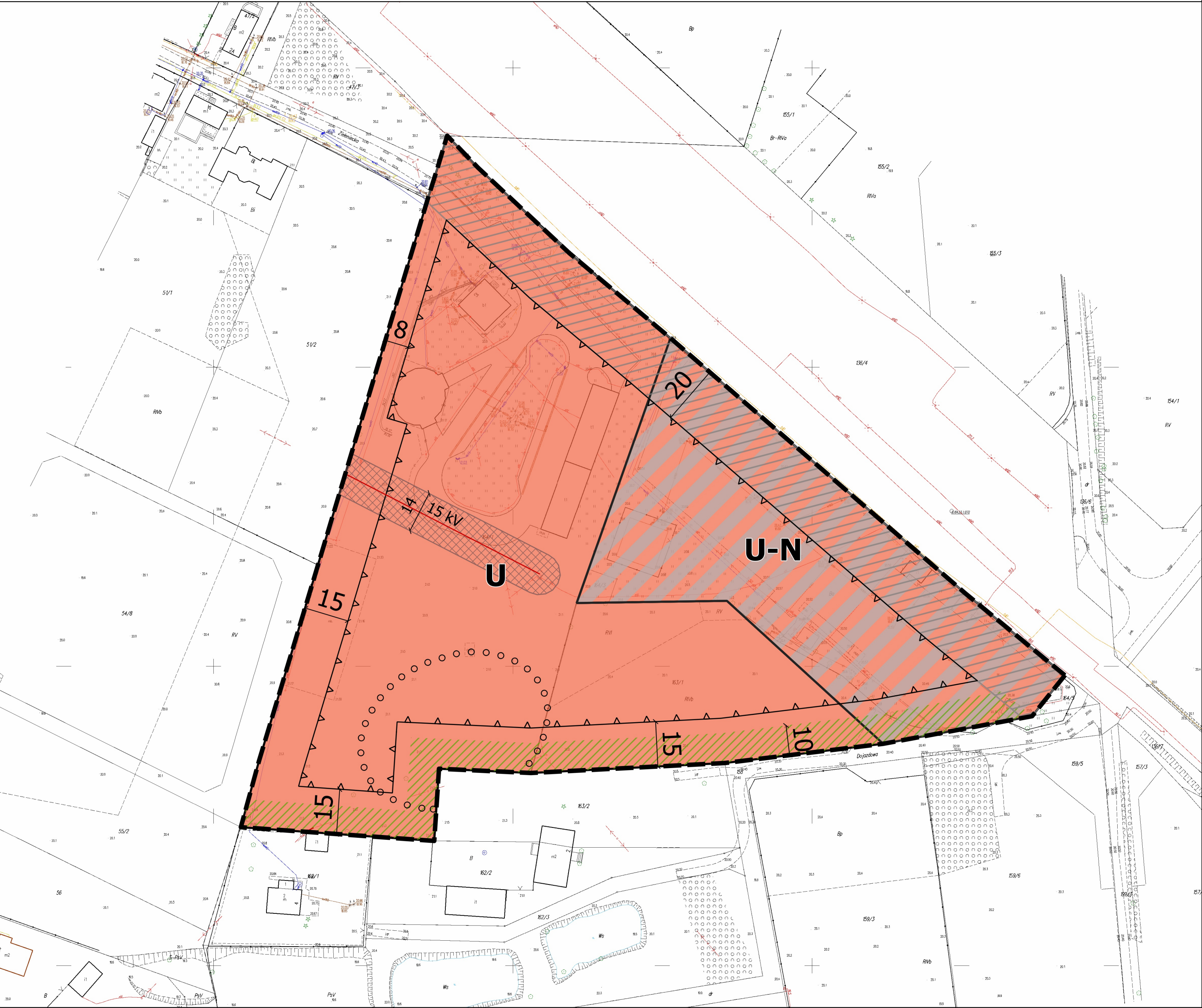
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Robert Surowiec

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GORZÓWA WIELKOPOLSKIEGO
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULICY DOJAZDOWEJ

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XXVI/460/2025
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 28 października 2025 r.



LEGENDA:
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- wielkość wymiarowa [m]
- teren usług
- teren usług lub niesklasyfikowany
- korytarz techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej
- strefa zieleni izolacyjnej
- stanowisko archeologiczne
- strefa szczególnych warunków zagospodarowania obszaru sąsiadującego z terenem kolejowym

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

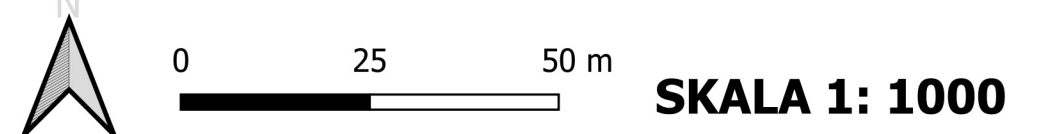
- 15 kV napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV

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

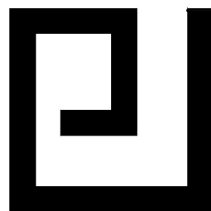
LEGENDA:

- Granica obszaru objętego MPZP
- Strefa zabudowy usługowej

Podkład kartograficzny: mapa zasadnicza pozyskana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Układ współrzędnych PL-2000 strefa 5, (identyfikator P.0861.2000.248, data wykonania kopii 20.05.2024 r.)



PRACOWNIA
URBANISTYCZNA
URZĄD MIASTA
GORZÓW
WIELKOPOLSKIEGO
UL. MYŚLIBORSKA 34
66 - 400 GORZÓW
WIELKOPOLSKI
PRACOWNIA @ UM. GORZÓW.PL



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVI/460/2025

Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego

z dnia 28 października 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Dojazdowej przedstawionego do konsultacji społecznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r., poz. 977, 1506 i 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r., poz. 1688 ze zm.) Rada Miasta Gorzowa Wielkopolskiego rozstrzyga, co następuje:

W trakcie konsultacji społecznych, przeprowadzonych zgodnie z art. 8g ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w dniu 29 sierpnia 2025r. (data pływu do tut. organu) została wniesiona jedna uwaga (składająca się z czterech punktów) przez podmiot gospodarczy.

Wnioskodawca wniósł o:

1. Wykreślenie § 8 pkt 3 projektu uchwały: „zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i kolejowej” – w celu umożliwienia rozbudowy placu złomowego.

2. Dodanie w § 14 pkt 3 po średniku zapisu: „przy czym dopuszcza się możliwość budowy na poszczególnych działkach indywidualnych ujęć wody spełniających wymagania przepisów sanitarnych”.

3. Dodanie w § 14 pkt 4 po średniku zapisu: „przy czym dopuszcza się lokalizowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych posiadających zabezpieczenia przed przedostawaniem się ścieków do wód i ziemi w czasie okresowych podtopień”.

4. Zmianę zapisu § 15 z: „ustala się teren usług wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, oznaczony na rysunku planu symbolem U” na: „ustala się teren produkcji i usług wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, oznaczony symbolem P/U”.

Powyższa uwaga dotyczy ustaleń szczegółowych w Rozdziale 3 projektu miejscowego planu zagospodarowania, w zakresie przeznaczenia terenów a nie §15 jak wskazano w uwadze:

- w § 16 pkt 1 dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustalono lokalizację usług,
- w § 17 pkt 1 dla terenu usług lub niesklasyfikowany oznaczonego na rysunku planu symbolem U-N ustalono lokalizację usług lub przedsięwzięć polegających na zbieraniu odpadów innych niż niebezpieczne.

Uwaga została rozpatrzona i nieuwzględniona w całości przez Prezydenta Miasta Gorzowa Wielkopolskiego.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Ad. punktu pierwszego uwagi - uwaga dotycząca wykreślenia § 8 pkt 3 nie została uwzględniona.

Przystąpienie do sporządzenia niniejszego planu wynikało z potrzeby dostosowania zapisów obowiązującego planu miejscowego (uchwała nr LVIII/730/2018 Rady Miasta Gorzowa Wlkp z dnia 31 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. dla obszaru położonego pomiędzy ul. Sulęcińską, ul. Poznańską i południową granicą miasta) do zdiagnozowanych potrzeb inwestycyjnych. Złożony wniosek o zmianę planu dla terenu działki nr 164/6, obręb 14- Karnin dotyczył umożliwienia kontynuacji prowadzenia istniejącej działalności (zbieranie odpadów innych niż niebezpieczne, magazynowanie, wstępna ich segregacja i przygotowanie do transportu, i wysyłce do miejsca przeznaczenia), a nie jej rozbudowy. Przepisy z zakresu ochrony środowiska nakazują odnowienie koncesji na tego typu działalność, w związku z tym w przedmiotowej sytuacji nie ma zastosowania art. 35 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm.), który reguluje iż „tereny,

których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”. Wniosek o zmianę planu nie dotyczył kwestii rozbudowy inwestycji a jedynie jej kontynuacji. Wykreślenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko dla obszaru objętego ustaleniami planu byłoby niezgodne z celami planu oraz polityką przestrzenną miasta.

Obszar ten sąsiaduje od północy z terenami kolejowymi, od zachodu z terenami usługowymi z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, od południa z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszczenie więc przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w takiej lokalizacji mogłoby prowadzić do pogorszenia warunków życia mieszkańców oraz konfliktów przestrzennych, co stoi w sprzeczności z zasadą ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. W związku z powyższym, uwaga nie została uwzględniona.

Ad. punktu drugiego uwagi - uwaga dotycząca §14 pkt 3, polegająca na dopuszczeniu indywidualnych ujęć wody, nie została uwzględniona.

Ustalenie w planie miejscowym zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej wynika z konieczności zapewnienia spójnego, bezpiecznego i kontrolowanego systemu dostaw wody, zgodnego z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz polityką miasta w zakresie infrastruktury technicznej. Dopuszczenie indywidualnych ujęć mogłoby prowadzić do rozproszenia systemu wodociągowego, trudności w zapewnieniu odpowiedniej jakości wody oraz ograniczenia skuteczności nadzoru sanitarnego.

Zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 757), celem ustawodawcy jest tworzenie warunków do zapewnienia ciągłości dostaw i odpowiedniej jakości wody, co realizowane jest poprzez rozwój i utrzymanie zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę.

Należy jednak podkreślić, że ustalenia planu miejscowego nie wykluczają całkowicie możliwości realizacji indywidualnych ujęć wody. W szczególnych przypadkach, wynikających z braku technicznych możliwości podłączenia do sieci wodociągowej potwierdzonych przez operatora sieci, dopuszczone jest przyjęcie takiego rozwiązania.

Mając na względzie § 26 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r., poz. 1225 z późn. zm.), działka budowlana przeznaczona pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia do sieci wodociągowej. W przypadku braku takiej możliwości, działka może być wykorzystana pod zabudowę, pod warunkiem zapewnienia możliwości korzystania z indywidualnego ujęcia wody. W sytuacji więc konieczności lub potrzeby zapewnienia dostępu do wody, w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci wodociągowej inwestor może zapewnić dostęp do wody poprzez budowę studni.

Z uwagi na powyższe, projekt planu miejscowego nie przewiduje indywidualnych ujęć wody jako rozwiązania planistycznego, pozostawiając ich ewentualną realizację do rozstrzygnięcia na etapie inwestycyjnym, zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi i decyzjami administracyjnymi podejmowanymi w indywidualnych przypadkach.

Ad. punktu trzeciego uwagi - uwaga dotycząca §14 pkt 4, polegająca na dopuszczeniu szczelnych zbiorników bezodpływowych, również nie została uwzględniona.

Ustalenie w planie miejscowym odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej wynika z konieczności zapewnienia spójnego i zintegrowanego systemu gospodarki ściekowej, minimalizacji ryzyka zanieczyszczenia środowiska, zwłaszcza na terenach narażonych na podtopienia, oraz efektywnego nadzoru sanitarnego i eksploatacyjnego. Dopuszczenie zbiorników bezodpływowych jako rozwiązania planistycznego mogłoby prowadzić do rozproszenia systemu kanalizacyjnego oraz trudności w zapewnieniu zgodności z polityką miasta w zakresie ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 733), właściciele nieruchomości są zobowiązani do przyłączenia nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej, a jedynie w przypadku, gdy budowa takiej sieci jest

technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, dopuszcza się wyposażenie nieruchomości w szczelny zbiornik bezodpływowy spełniający wymagania określone w przepisach odrębnych.

Ustalenia planu nie wykluczają całkowicie możliwości zastosowania zbiorników bezodpływowych. W szczególnych przypadkach, wynikających z braku technicznych lub ekonomicznych możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej potwierdzonych przez operatora sieci, ich realizacja może być dopuszczona zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi.

Zgodnie z § 26 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r., poz. 1225 z późn. zm.), działka budowlana przeznaczona pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia do sieci kanalizacyjnej. W przypadku braku takiej możliwości, dopuszcza się zastosowanie zbiornika bezodpływowego, przy czym w sytuacji, gdy ilość ścieków przekracza 5m³ na dobę, konieczne jest uzyskanie pozytywnej opinii właściwego terenowo inspektora ochrony środowiska.

Ponadto, zgodnie z § 34 ww. rozporządzenia, zbiorniki na nieczystości ciekłe mogą być sytuowane wyłącznie na działkach budowlanych niemających możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej. Nie dopuszcza się ich lokalizacji na obszarach podlegających szczególnej ochronie środowiska, terenach zalewowych oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Wyjątkiem są przypadki, w których dla zbiornika została wydana decyzja na podstawie art. 40 ust. 3 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne lub art. 77 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne.

Z uwagi na powyższe, projekt planu miejscowego nie przewiduje zbiorników bezodpływowych jako rozwiązania planistycznego, pozostawiając ich ewentualne zastosowanie do rozstrzygnięcia na etapie realizacji inwestycji, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Ad. punktu czwartego uwagi - uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu usług na teren produkcji i usług nie została uwzględniona.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm.), uchwalenie planu miejscowego przez radę miasta wymaga uprzedniego stwierdzenia jego zgodności z ustaleniami planu ogólnego, przez który – zgodnie z art. 64 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r., poz. 1688 z późn. zm.) – należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

Analizowany obszar znajduje się w jednostce urbanistycznej oznaczonej symbolem Z8, w strefie zabudowy usługowej, zgodnie z rozdziałem nr V Karty Jednostek Urbanistycznych Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego (Uchwała nr XXXIV/602/2021 z dnia 24 lutego 2021 r.). W związku z tym przeznaczenie terenu na funkcję produkcyjną byłoby niezgodne z przyjętymi kierunkami zagospodarowania przestrzennego miasta.

Warto również zaznaczyć, że na terenie działki nr 164/6, obręb 14 – Karnin, zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszczają lokalizację usług lub przedsięwzięć związanych ze zbieraniem odpadów innych niż niebezpieczne, zgodnie ze złożonym wnioskiem o zmianę planu, którego celem jest umożliwienie kontynuacji dotychczasowej działalności prowadzonej przez wnioskodawcę.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVI/460/2025

Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego

z dnia 28 października 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Dojazdowej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.) Rada Miasta Gorzowa Wielkopolskiego rozstrzyga, co następuje:

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i transportowej, które należą do zadań własnych gminy.
2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVI/460/2025

Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego

z dnia 28 października 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz.1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę