



**PREZYDENT MIASTA
GORZÓWA WIELKOPOLSKIEGO**

Urząd Miasta
ul. Sikorskiego 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 Wielkopolski 04.05.2022 r.

WUA-I.152.1.2022.BP
CPR-1

Pan [REDACTED]
[REDACTED]

**reprezentujący Mieszkańców
ulicy Bohaterów Lenino 1, 3, 5
w Gorzowie Wielkopolskim**

W związku ze złożoną przez Pana w dniu 4 lutego 2022 r. petycją w imieniu mieszkańców ulicy Bohaterów Lenino 1, 3, 5 w Gorzowie Wielkopolskim w sprawie zmiany sposobu zagospodarowania działki położonej pomiędzy budynkiem mieszkalnym przy ul. Bohaterów Lenino nr 3 i 5, a kościołem Maksymiliana Kolbe i ul. Czereśniową, uzupełnioną kolejno w dniu 8, 11 i 28 lutego (daty wpływu do tut. Organu) br., mając na względzie również Pana pismo z dnia 20 kwietnia br., pragnę poinformować co następuje:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony Uchwałą Nr LXXI/847/2006 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 31 maja 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. w rejonie ulicy Niepodległości, ustala sposób zabudowy i zagospodarowania terenów zlokalizowanych m.in. w rejonie ul. Bohaterów Lenino, w tym ustala sposób skomunikowania działki o nr. ew. 2362, obręb Górczyn (działka położona u zbiegu ulic Piłsudskiego i Niepodległości).

Zgodnie z tym planem miejscowym, przedmiotowa działka znajduje się w terenie oznaczonym symbolem 12 MW, przeznaczonym na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, dla którego m.in. ustala się dojazd od strony wyznaczonej w planie drogi (oznaczonej symbolem 10 KDD) - położonej na północ od ul. Bohaterów Lenino i do niej prostopadłej.

Dodatkowo w ustaleniach planu dopuszczono dojazd do ww. działki inwestycyjnej od strony ul. Piłsudskiego, wyłącznie na zasadach prawoskrętu.

Po przejęciu od Skarbu Państwa przez Miasto działki o nr. ew. 2362, podjęta została decyzja, by zabezpieczyć możliwość innego skomunikowania przedmiotowej działki. Własnością Miasta w tym obszarze pozostawała również działka o nr. ew. 2363/2, skomunikowana z ul. Czereśniowej.

Mając na względzie powyższe, w dniu 15 listopada 2018 r. przedmiotem przetargu była nieruchomość obejmująca działki nr ew. 2362 oraz 2363/2 o łącznej powierzchni 15198 m² (działka, która obecnie jest przedmiotem petycji mieszkańców, położona pomiędzy budynkiem mieszkalnym przy ul. Bohaterów Lenino 1, 3 a budynkiem kościoła), ze

wskazaniem, że działka 2362 przeznaczona jest w planie miejscowym pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne z dopuszczeniem usług, natomiast działka nr 2363/2 leży poza obszarem planu miejscowego i zapewnia dostęp nieruchomości do drogi publicznej – ul. Czereśniowej (taka informacja była również zawarta w ogłoszeniu nr 99/I/2018 z dnia 3 września 2018 o pierwszym przetargu ustnym nieograniczonym).

W wyniku przetargu nabywcą nieruchomości ustalona została spółka Budnex Deweloper Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Husarskiej w Gorzowie Wlkp. Akt notarialny został zawarty 21 stycznia 2019 r.

W dniu 3 stycznia 2019 r. do Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Gorzowa Wielkopolskiego wpłynął wniosek spółki Budnex Deweloper Sp. z o.o. o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w przedmiocie Budowy zespołu (dwóch) budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce nr ew. 2363/2 (obręb Górczyn), ze wskazaniem, że chodzi o budynki do 4 kondygnacji nadziemnych z garażami podziemnymi i dojazdem od strony ul. Czereśniowej i dojściem pieszym od strony ul. Piłsudskiego.

Mając na względzie uchronienie działki o nr ew. 2363/2 przed zabudową budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (niezgodnie z warunkami określonymi w przetargu, bo działka ta sprzedana została do obsługi komunikacyjnej działki 2362), oraz fakt, że niestety istniejące sąsiedztwo uniemożliwiłoby wydanie odmownej decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanego przez właściciela działek przedsięwzięcia – w dniu 27 marca 2019 roku Rada Miasta, na wniosek Prezydenta Miasta, zdecydowała o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Od tego czasu prowadzone były prace nad planem miejscowym, a procedowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy zostało zawieszona, zgodnie z przepisami prawa, na czas 9 miesięcy od daty wpływu wniosku, tj. do 3 października 2019 r.

Zakończony projekt planu miejscowego został zaopiniowany i uzgodniony przez odpowiednie jednostki/ instytucje i w terminie od 2 do 23 października 2019 r. był wyłożony do publicznego wglądu, a do 8 listopada 2019 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu. Podczas dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, jaka odbyła się w dniu 14 października 2019 r. przybyły 3 osoby, mieszkańcy ul. Bohaterów Lenino, które dopytując się o parametry planowanej drogi, wskazywały na konieczność utrzymania zieleni wysokiej w obszarze planu.

Do projektu planu została ostatecznie wniesiona jedna uwaga, w której wskazano prośbę o zachowanie czterech drzew, które znajdują się na działce 2363/2.

W dniu 27 listopada Rada Miasta uchwaliła plan miejscowy, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia złożonej uwagi: uwaga została nieuwzględniona ze względu na brak możliwości prawnych ustalania w planie miejscowym ochrony dla obiektów przyrodniczych nie objętych ochroną indywidualną na podstawie przepisów odrębnych. Ponadto wskazano, że zapisy planu wskazują na możliwość zachowania istniejącej zieleni wysokiej.

Uchwała Nr XVI/322/2019 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego przy ul. Czereśniowej została ogłoszona w Dz. U. Woj. Lubuskiego pod poz. 3263 w dniu 6 grudnia 2019 r.

Ostateczny kształt uchwały dla działki o nr ew. 2363/2 (obręb Górczyn) ustala m.in. przeznaczenie terenu na drogę wewnętrzną (teren oznaczony symbolem KDW), stanowiącą dojazd i dojście do przyległych terenów mieszkaniowych, przy zachowaniu powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 40% powierzchni działki, z zaleceniem zachowania istniejącej zieleni wysokiej.

Link do opublikowanego planu:

https://bip.wrota.lubuskie.pl/umgorzow/system/obj/36510_19995_uchwala_z_Biura_Rady.pdf

W dniu 16 grudnia 2019 r. została wydana decyzja odmawiająca ustalenia warunków zabudowy dla Budnex Deweloper Sp. z o.o. dla inwestycji dot. budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (...) na działce o nr ew. 2363/2 (obr. 2) przy ul. Czereśniowej w Gorzowie Wlkp.

Ze względu na konieczność zachowania bezpieczeństwa drogowego, nie ma możliwości dopuszczenia skomunikowania narożnej działki o nr ew. 2362 od strony ul. Piłsudskiego na zasadach prawoskrętu. Od uchwalenia w roku 2006 planu miejscowego ulica Piłsudskiego stała się drogą dużo bardziej obciążoną komunikacyjnie i obecnie jest to główna arteria komunikacyjna w kierunku osiedla Górczyn. W związku z tym względy bezpieczeństwa nie przemawiają za zlokalizowaniem tego zjazdu w sytuacji gdy nie ma żadnych przeszkód do zaprojektowania głównego zjazdu, zgodnie z planem.

Mając na względzie powyższe, obecnie brak jest podstaw do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego przy ul. Czereśniowej, uchwalonego Uchwałą Nr XVI/322/2019 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 27 listopada 2019 r. w zakresie zmiany przeznaczenia terenu działki o nr ew. 2363/2 z funkcji drogi wewnętrznej na funkcję zieleni i rekreacji.

Niemniej jednak wychodząc naprzeciw wnioskowi mieszkańców wyrażonym w niniejszej petycji, w dniu 18 marca br., w siedzibie Urzędu Miasta przy ul. Sikorskiego 3, odbyło się wspólne spotkanie przedstawicieli Miasta z udziałem Pana oraz zainteresowanych Radnych Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego, na którym wyjaśniono okoliczności zaistniałej sytuacji (powyżej przedstawione), podkreślając jednocześnie, że realizacja drogi publicznej oznaczonej w planie miejscowym symbolem 10 KDD (na odcinku umożliwiającym realizację głównego skomunikowania działki inwestycyjnej o nr ew. 2362 z ulicą Bohaterów Lenino, na północ od budynku położonego przy ul. Bohaterów Lenino 5) – jest zależna od zgody Wspólnoty na taką inwestycję (konieczna zgoda właścicieli działki o nr ew. 2281).

Jednocześnie podkreślam, że Urząd Miasta, jest otwarty na zorganizowanie kolejnego spotkania w szerszym gronie, tak aby pomóc rozwiązać problem sygnalizowany przez mieszkańców.

Wzrostek
Zdzisław Wzrostek
Wzrostek