



**PREZYDENT MIASTA
GORZÓWA WIELKOPOLSKIEGO**

Nr rejestru korespondencji: **654/23**

Numer rejestru organu: **WUA-IV.0003.1.2023.PJ**

Urząd Miasta
ul. Sikorskieg 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. 24 marca 2023 r.

Pani

Marta Bejnar-Bejnarowicz
radna Rady Miasta Gorzowa Wlkp.
Polska 2050
Szymona Hołowni

400-1/18
30.03.2023

W dniu 21 marca 2023 r. do Prezydenta Miasta Gorzowa Wlkp. wpłynęła interpelacja, w ramach której zwróciła się Pani z prośbą i propozycją o zasugerowanie inwestorowi zamierzenia inwestycyjnego, realizowanego w rejonie ulic Walczaka i Jedwabniczej, by miejsca postojowe bilansowane w ramach parku handlowego wykonać z materiałów przepuszczalnych oraz „przeplatać” je drzewami.

W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, iż w obszarze którego dotyczy interpelacja, obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr LIV/934/2022 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 31 sierpnia 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego na południe od ul. Walczaka, pomiędzy ul. Silwanowską i wschodnią granicą miasta. Ustalenia te zarówno w stosunku do terenów oznaczonych symbolami 1UC,U i 2UC,U, przeznaczonych pod zabudowę obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² lub usługi, w sposób dość precyzyjny określają wymogi w zakresie zagospodarowania terenu, w ramach których ustalono powierzchnię zabudowy maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej oraz powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 20% powierzchni działki (§18 ust. 2 uchwały). Z kolei w §15 ust. 6 i 7 uchwały regulującej zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz miejsc do parkowania, ustalono realizację miejsc do parkowania, w formie parkingów w zieleni, w przypadku realizacji parkingów naziemnych, z zaleceniem realizacji miejsc do parkowania z zastosowaniem nawierzchni przepuszczalnej, w przypadku realizacji parkingów naziemnych.

Oznacza to, że jedynym wymogiem w kontekście sposobu urządzania miejsc postojowych określonym w prawie miejscowym dla analizowanego obszaru jest ich realizacja w zieleni, a ewentualne zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej stanowi w świetle uchwały jedynie zalecenie. Ustalenia te jednak obowiązywać zaczęły dopiero w dniu 22 września 2022 r.

Wobec prowadzonej na tych terenach inwestycji oraz postulatów zawartych w interpelacji Pani Radnej wyjaśniam, że dla przedmiotowego terenu wydane zostały dwa pozwolenia na budowę. Pierwsze z dnia 15 października 2021 r. dotyczące budowy trzech budynków handlowych (dz. nr ewid. 2161/7, 2161/8, 2161/9, obręb ewid. 3-Wawrów), drugie z dnia 8 czerwca 2022 r. dotyczące budowy zespołu budynków handlowo-produkcyjno-magazynowych (dz. nr ewid. 14/2, 283/5, 15/4, 15/6, 15/7, 16/3, 16,2, 16/1, obręb ewid. 7-Chróścik). Oba przywołane rozstrzygnięcia zapadły jednak w oparciu o uprzednio obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr LXV/1048/2009 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 25 listopada 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. dla obszaru położonego na południe od ul. Walczaka.

W jego ustaleniach (§10 pkt. 4) dla parkingów naziemnych przewidziano lokalizację miejsc postojowych w zieleni - co najmniej co 10 miejsc postojowych jedno drzewo, z wyjątkiem parkingów zlokalizowanych w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych krajowej sieci przesyłowej, gdzie pomiędzy pasami stanowisk należy zlokalizować pasy zieleni niskiej i krzewiastej w proporcji co najmniej 1,5m² na 1 miejsce parkingowe dla samochodu osobowego. W ramach ww. inwestycji wskaźniki ilości drzew w stosunku do ilości miejsc postojowych zostały spełnione.

Jednocześnie w §7 uchwały dla objętych inwestycją terenów w dacie rozstrzygania decyzji o pozwoleniu na budowę, obowiązywały ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody

i krajobrazu kulturowego, w ramach których ustalono nakaz utwardzenia i skanalizowania powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi oraz nakaz oczyszczenia ścieków opadowych z powierzchni utwardzonych, w szczególności placów, parkingów i dróg przed ich odprowadzeniem.

Co więcej, z uwagi na skalę, dla opisywanych przedsięwzięć wydano dwie decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach (odpowiednio w dniu 22 czerwca 2021 r. oraz 5 października 2021 r). Określają one warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, które w odniesieniu do wód opadowych i roztopowych wskazują na ich odprowadzenie do miejskiej kanalizacji deszczowej poprzez szczelne zbiorniki retencyjne, które dodatkowo należy podczyszczać w osadniku i separatorze. Jak wynika z powyższego dla przedmiotowych zamierzeń nie przewidziano zatem możliwości odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do gruntu, w tym poprzez powierzchnie utwardzone przepuszczalne, a zastosowane przez inwestora rozwiązania w formie szczelnych placów i parkingów odpowiadają ustaleniom zawartym zarówno w decyzjach środowiskowych jak i ówczesnie obowiązujących ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Podsumowując – w odniesieniu do sugestii, aby miejsca postojowe wykonać z materiałów przepuszczalnych – brak było przesłanek prawnych do zastosowania postulowanych rozwiązań w ramach planowanego zamierzenia inwestycyjnego. Konieczność wykonania tego typu urządzeń na wskazanym obszarze jako szczelnych, dających możliwość skutecznego zebrania zbierających się na nich wód opadowych i roztopowych, a następnie ich podczyszczenia i dalszego odprowadzenia do kanalizacji deszczowej wynikał z ustaleń planu oraz warunków zawartych w wydanych dla przedsięwzięć decyzji o środowiskowych warunkach.

Obecnie więc, w sytuacji potrzeby zmiany zagospodarowania terenu, w związku z uchwaleniem na przedmiotowym obszarze obowiązującego planu miejscowego, inwestor może zastosować na placach i parkingach nawierzchnię przepuszczalną, zgodnie z zaleceniem w tym planie, niemniej jednak należy to wyłącznie do decyzji inwestora. W zakresie natomiast zastosowania zieleni, w obszarze parkingów terenowych obecny plan miejscowy sankcjonuje ustalenia poprzedniego planu i ustala konieczność nasadzeń drzew w proporcjach co najmniej jedno drzewo na 10 miejsc do parkowania, przy czym w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych, na parkingach zlokalizowanych w strefach kontrolowanych gazociągów oraz w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych, drzewa należy zastąpić zielenią niską i krzewiastą).

Na zakończenie pragnę nadmienić, że Miasto podczas indywidualnych rozmów z inwestorami, np. w trakcie procedurach planistycznych, zawsze stara się promować rozwiązania utwardzania nawierzchni jako przepuszczalnej/ półprzepuszczalnej, niemniej jednak stosowanie takich obligatoryjnych ustaleń planistycznych musi być poprzedzone dokładnymi analizami, w tym w zakresie infrastruktury i odpowiadać planowanemu zagospodarowaniu terenu pod zamierzoną funkcję.

1. Adresat
2. Biuro Prezydenta Miasta wm.
3. Wydział Organizacyjny wm.
4. a/a

z up. PREZYDENTA MIASTA

Jacek Szymankiewicz
Zastępca Prezydenta Miasta