

2020-06-26

nr 2978

Górzno, dnia 25 czerwca 2020 r.

Burmistrz Miasta i Gminy Górzno

Ul. Rynek 1,

87-320 Górzno

P E T Y C J A

Dotyczy: Sprzeciw w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną na działce nr 604, obręb Górzno Miasto 1, gmina Górzno (decyzja nr 8/2018 o warunkach zabudowy, GP.6730.2.2018)

Opis przedmiotu petycji: Sprzeciw wobec wniosku w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną na działce nr 604, obręb Górzno Miasto 1, gmina Górzno. W dniu 18.04.2018 r. Burmistrz Miasta i Gminy Górzno wydał decyzję nr 8/2018 o warunkach zabudowy po rozpatrzeniu wniosku z dnia 23.01.2018 r. [REDAKTED] o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie 5-ciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr: 233/1, 233/2, 235/2, 236/4 i 236/6- obręb Górzno Miasto 1, położonych w Górznie, gm. Górzno. Obecnie na wniosek [REDAKTED] [REDAKTED] z dnia 10.06.2020 r. zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną na działce nr 604, obręb Górzno Miasto 1, gmina Górzno.

Dodatkowe objaśnienie: Działka nr 604, obręb Górzno Miasto 1, gmina Górzno powstała poprzez połączenie działek nr 233/1, 233/2, 235/2, 236/4 i 236/6.

My niżej podpisani [REDAKTED] nie zgadzamy się na planowaną inwestycję opisaną w w/w wniosku o wydanie warunków zabudowy z dnia 10.06.2020 roku (GP.6730.22.2020), dla dobra społeczności lokalnej jak również Miasta i Gminy Górzna.

UZASADNIENIE

Zgodnie z zapisami UCHWAŁY Nr XXXIX/213/2018 RADY MIEJSKIEJ W GÓRZNIE z dnia 27 września 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (inaczej „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Górzno”; dalej „Analiza zmian”):

„Dużo większym skupieniem charakteryzuje się zabudowa miasta Górzno, koncentrująca się w okolicach ulic 11 listopada, Św. Floriana, Freta i Nowe Osiedla oraz dróg odchodzących od nich. Zabudowa skupia się głównie w centralnej części miasta i rozchodzi się w kierunku południowym. Na takie kierunek niewątpliwie ma wpływ obecność form ochrony przyrody na terenie miasta i zakazy w zagospodarowaniu z nich wynikające. Z punktu widzenia ekonomiki zarządzania gminą należałoby dążyć do dalszego koncentrowania zabudowy w mieście, niemniej jednak będzie to z pewnością wymagać pogłębionej analizy możliwości zagospodarowania części krańcowych Górzna. Niewątpliwie pożądanym jest wykonanie prognozy zapotrzebowania na nową zabudowę, możliwości jej zlokalizowania w granicach miasta (perspektywicznie także w granicach gminy) oraz dokonanie bilansu tych terenów.”

Dalszy fragment Analizy zmian, wskazuje na to, że:

„Celem takiej analizy jest przede wszystkim dostarczenie władzom gminy rzetelnych informacji dotyczących możliwości rozwojowych gminy w celu prawidłowego zidentyfikowania jej potencjału oraz dokonywania racjonalnych decyzji dotyczących choćby rozwoju infrastruktury. W tym miejscu należy również zwrócić uwagę na niewielki stopień zagospodarowania terenów objętych planami miejscowymi. W granicach każdego z nich znajduje się po kilka budynków, podczas gdy ich powierzchnie pozwalają na dużo większy rozwój zabudowy. W granicach gminy brak jest terenów, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikający z przepisów odrębnych”.

Nadto [REDAKTOWANE] wskazują, że w otoczeniu planowanej inwestycji znajduje się zabudowa kameralna jednorodzinna. Nie ma tam żadnych budynków wielorodzinnych. Zgodnie z polityką i strategią rozwoju Miasta i Gminy Górzno zawartą w powołanej Analizie zmian, układy mieszkaniowe jednorodzinne powinny być uzupełniane wyłącznie formami zabudowy jednorodzinnej, takimi samymi jak występujące w danym układzie.

2. Ze względu na planowaną zabudowę wielorodzinną planowana inwestycja jest całkowicie sprzeczna z wytycznymi wskazanymi w Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Górzno”;

Budowa 3 budynków wielorodzinnych wraz z infrastrukturą na terenie, który stanowi część Górznieńsko-Lidzbarskiego Parku Krajobrazowego, zniszczy całkowicie układ

urbanistyczny, który przez dziesiątki lat był chroniony i nadal powinien być chroniony zgodnie z Zasadami Zrównoważonego Rozwoju.

3. Planowana inwestycja niepokojąco ingeruje w sąsiadujący z nią Górznieńsko-Lidzbarski Park Krajobrazowy, będzie miała, zarówno w fazie budowy, jak i później, negatywny wpływ na starodrzew, pozostałą roślinność, zwierzęta i cały ekosystem założenia parkowego, poprzez zwiększenie gęstości zaludnienia i intensywności ruchu.

Górznieńsko-Lidzbarski Park Krajobrazowy był, jest i powinien pozostać dla okolicznych mieszkańców oazą ciszy, spokoju i czystego powietrza. Niestety planowana inwestycja nie wpisuje się pozytywnie w charakter założenia parkowego, wprowadzi hałas, zanieczyszczenia, brud, spaliny, zwłaszcza, że wniosek przewiduje „otwarcie” na park budowanego osiedla. Obecnie zabudowane działki oddzielone są od parku ogrodzeniami lub ulicą, natomiast planowane faktyczne połączenie budowanego osiedla z parkiem stwarza realne niebezpieczeństwo jego szybkiej dewastacji. Jest to absolutnie niezgodne z dotychczasową polityką władz miasta i gminy Górzno.

4. Planowana inwestycja nie spełnia warunków w zakresie dobrego sąsiedztwa przewidzianych w art. 61 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z poszczególnymi punktami art. 61 ust. 1 tej ustawy, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków;

Pkt 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

Pkt 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

Pkt 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Ad pkt 1) Planowana inwestycja na działce nr 604 utworzonej z połączenia działek nr 233/1, 233/2, 235/2, 236/4 i 236/6, nie spełnia przedmiotowego warunku, ponieważ wszystkie sąsiednie działki wokół nowo utworzonej, dostępne z tej samej drogi publicznej, tj. z ulicy św. Floriana, zabudowane są budynkami jednorodzinnymi.

Ad pkt 3) Zgodnie z ustawą przez uzbrojenie terenu należy również rozumieć drogi (art. 2 pkt 13 ustawy). Ulica św. Floriana stanie się jedyną drogą dojazdową do 3 budynków wielorodzinnych, których budowa jest planowana. Planowana inwestycja spowoduje zwiększenie liczby samochodów parkujących na tej ulicy, co doprowadzi do dewastacji chodników i terenów zielonych (z parkiem włącznie) i konfliktów z innymi mieszkańcami.

Ad pkt 5) Prawo ochrony środowiska (Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r.) wymaga dostosowania funkcji, struktury i intensywności zabudowy do uwarunkowań przyrodniczych. Planowana inwestycja zaburza dotychczasowy układ zabudowy rejonu, w którym jest planowana, poprzez radykalne zagęszczenie zabudowy i wprowadzenie chaosu w układzie budynków. Oprócz negatywnego wpływu na Górznieńsko -Lidzbarki Park Krajobrazowy i stosunki wodne inwestycja znacząco utrudni wymianę powietrza w okolicy, przez co utrudni walkę ze smogiem.

Ponadto zgodnie z komentarzem do art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Decyzja o warunkach zabudowy przede wszystkim ma rozstrzygnąć o dopuszczalności realizacji określonej inwestycji na objętym wnioskiem inwestora terenie, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Celem postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy jest ocena, czy zamierzona przez inwestora zmiana zagospodarowania terenu, dla której nie został uchwalony miejscowy plan, jest dopuszczalna (wyrok NSA z 6.09.2013 r., II OSK 813/12, LEX nr 1559908). **Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 13.12.2017 r., II OSK 717/17, LEX nr 2456034, podkreślił, że celem postępowania w przedmiocie wydania warunków zabudowy jest ustalenie dla planowanej zmiany zagospodarowania terenu, polegającej na budowie obiektu budowlanego, takich warunków w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, które pozwoliłyby na włączenie danej inwestycji w ład przestrzenny okolicy, nie zaś poszukiwanie rozwiązań umożliwiających inwestorowi maksymalne zainwestowanie określonej nieruchomości, bez jakiegokolwiek kontroli organów administracji publicznej.** (tak: Komentarz do art. 61 u.p.z.p. Plucińska-Filipowicz Alicja (red.), Wierzbowski Marek (red.) [w:] *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz aktualizowany*, Stan prawny na 5 sierpnia 2019 r.).

My, [REDAKTOR], nie zgadzamy się na stopniowe pogarszanie jakości i komfortu naszego życia poprzez nieakceptowalne społecznie decyzje władz naszego Miasta.

W przypadku braku pozytywnego rozpatrzenia naszej Petycji jesteśmy gotowi jako społeczność lokalna do wszelkich przewidzianych prawem form protestu w obronie zachowania tożsamości naszej małej Ojczyzny.

Oprócz wyrażenia naszego sprzeciwu, wnioskujemy również o jak najszybsze opracowanie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, w tym o wykonanie raportu ekofizjograficznego, dla obszaru obręb Górzno Miasto 1, położonego w Górznie, gm. Górzno – uwzględniającego niepowtarzalny, kameralny i zabytkowy charakter tej części miasta i o niewydawanie warunków zabudowy dla inwestycji zmieniających istniejący charakter zabudowy osiedla, jak w przypadku będącej przedmiotem naszego sprzeciwu, do czasu uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik:

- podpisy [REDAKTOR]

Załącznik nr 1

Sprzeciwu wobec planów budowy trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną na działce nr 604, obręb Górzno, gmina Górzno.
Petycja [redacted], mieszkańców sąsiadujących działek.

1. [redacted]

2. [redacted]

3. [redacted]

4. [redacted]

5. [redacted]

6. [redacted]

7. [redacted]

8. [redacted]

9. [redacted]

10. [redacted]

11. [redacted]

12. [redacted]

13. [redacted]

14. [redacted]

15. [redacted]

16.

17.

18.

19.

20.

21.

