

Wrocław, dnia 08 stycznia 2020 r.

Burmistrz Miasta i Gminy Sobótka

Sz. P. Mirosław Jarosz

Z/s w Urzędzie Miasta i Gminy Sobótka

ul. Rynek 1

55 - 050 Sobótka

Podmiot wnoszący petycję:

PETYCJA
NR 1/2020 W INTERESIE PUBLICZNYM W SPRAWIE
ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ OBOK DOMÓW JEDNORODZINNYCH

Grzegorz Pate Burmistrz

Niniejszym, działając imieniem własnym, stosownie do art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 870 ze zm. – dalej u.o.p.) wnoszę w interesie własnym, jak i interesie publicznym petycję.

Wobec tego zwracam się z uprzejmą prośbą o pilną pomoc poprzez:

1. sporządzenie, w ramach wyłącznej kompetencji ustawowej w trybie art. 15 ust. 1 i n. ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projektu zmiany aktualnej uchwały Rady Miejskiej w Sobótce Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla Jednostki ewidencyjnej: Sobótka – miasto, Symbol planu: SOB_1, Obręb: Sobótka, Arkusz 11, rejon położony w Sobótce, pomiędzy ul. Czystą a ul. Gazową i ul. Jemiolową dla działek o oznaczeniu w Ewidencji Gruntów i Budyneków:
 - a) nr 11 i
 - b) nr 28/7poprzez skreślenie dla tegoż terenu przeznaczenia poprzez skreślenie przeznaczenia terenu: E-P/U1 – terenu zabudowy przemysłowo-usługowej oraz w miarę możliwości również oznaczenia E-U6 w tym celu aby na terenie sąsiednich działek, a zwłaszcza działki nr 11 i nr 28/7 nie powstała zabudowa przemysłowa i jednorodzinna mieszkaniowa, które są ze sobą sprzeczne.
2. pilne doprowadzenie do zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, w tym współdziałanie z Radą Miejską w Sobótce w sposób określony w pkt 1 oraz wymaganej prawem procedury w ten sposób aby na terenie działek nr 11 (również nr 14) i nr 28/7 Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego niedopuszczalna była zabudowa przemysłowo-usługowa i usługowa, a to sprzeczna z zabudową mieszkaniową niskiej intensywności.

UZASADNIENIE

Podmiot wnoszący petycję zwraca się z uprzejmą prośbą o pomoc jak we wstępie, o co wnosi i podaje:

W dacie 30 września 2011 r. ówczesna Rada Miejska w Sobótce podjęła na wniosek ówczesnego Burmistrza Miasta i Gminy Sobótka uchwałę nr XII/109/11 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sobótka (Dz. Urz. Woj. Dolno. z 2012, poz. 12 z późn. zm.), która to uchwała została następnie zmieniana – dalej zwane zbiorczo jako „plan miejscowy”.

Według treści przedmiotowego planu miejscowego ustalono, że dla terenu następujących działek ustalono podstawowe przeznaczenie:

- a) działka numer 28/7 oraz pozostałe od 28/1-6 i 28/8-18: E-MN/U2 (Teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności) ; E-P/U1 (Teren zabudowy przemysłowo-usługowej) oraz E-KS (teren obsługi komunikacji)
- b) działka nr 11: E-P/U1 (Teren zabudowy przemysłowo-usługowej), E-U6 (Teren usług), E-KS (Teren obsługi komunikacji), E-MN/U2 (Teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności), E-WS4 (Teren wód powierzchniowych), E-KDD2 (Teren dróg publicznych – droga gminna dojazdowa);
- c) działka nr 14: E-P/U1 (Teren zabudowy przemysłowo-usługowej), E-K (teren infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji), E-KP12 (Teren ciągów pieszo-jezdnych), E-KP12 (Teren ciągów pieszo-jezdnych)

Powyżej wymienione działki stanowią teren Miasta Sobótki, położony pomiędzy ul. Warszawską, ul. Czystą, ul. Gazową i ul. Jemiołową. Znajdują się one w obszarze za Winiarnią i Winnicą Celtica (teren starej gazowni), nowo adaptowanym budynkiem wielomieszkaniowym oraz sąsiaduje w firmą Credin.

Aktualnie, cały teren działek nr 28/1-28/18 oraz nr 11 zawiera w sobie zabudowę przemysłowo-usługową i usługową oraz jednocześnie teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności.

Aktualnie teren działek nr 28/1-28/18 staje zostaje w stałej zabudowie poprzez domy mieszkalne jednorodzinne o niskim stopniu intensywności. Podmiot wnoszący petycję jest właścicielem działki nr w 2020 roku podejmuje zabudowę (posiada już warunki oraz przystępuje do procedury przewidzianej prawem budowlanym) – podobnie jak sąsiedzi, którzy już posiadają na tym terenie domy jednorodzinne lub takie będą budowane w 2020 roku. Zabudowa działki nr 28/7 z pewnością zakończy się w 2020 roku. Oznacza to, że na działce 28/7 ani na pozostałych o oznaczeniu 28 z całą stanowczością nie powstanie zabudowa przemysłowa ani przemysłowo-usługowa.

Według doniesień na działce nr 11 ma powstać zabudowa przemysłowa (duży magazyn przeładunkowy), co w istotny sposób zagraża możliwości zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, co może rodzić bardzo poważne konsekwencje.

Dopuszczanie w planie miejscowym dla terenu bezpośrednio sąsiedniego zabudowy przemysłowej, przemysłowo-usługowej (posiadającego wspólną granicę „przez płot”), takiej, jak określa plan miejscowy:

- „a) produkcja, przetwórstwa lub montażu,*
- b) magazynowanie i składowanie, w tym bazy, place składowe, hurtownie,*
- c) eksploatacja i przeróbki kopalni,*
- d) odzysk, przeróbka lub unieszkodliwianie odpadów,*
- e) produkcja rolna i obsługa rolnictwa,*
- f) logistyki,*

g) rzemiosło produkcyjne i usługowe,

h) handel hurtowy lub detaliczny, w tym **sprzedaż paliw** wraz z towarzyszącymi obiektami usługowymi, administracyjnymi, biurowymi, socjalnymi, w których dopuszcza się wydzielenie mieszkań funkcyjnych”

z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, która ma być „niskiej intensywności” jest zabiegiem w ocenie Podmiotu wnoszącego petycję w istotny sposób sprzecznym z podstawowymi zasadami planowania przestrzennego określonymi przez przepisy prawa i podkreślanymi przez orzecznictwo sądowe, w tym Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. zasadą dobrego sąsiedztwa oraz utrzymania ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy uregulowanymi, zarówno przy warunkach zabudowy na podstawie decyzji jak i ustaleniach planu miejscowego – por. art. 61 ust. 1 pkt 1, art. 15 ust. 2 pkt 1, 2, 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z tymi zasadami nie powinna być dopuszczalna i nie może prowadzić do zabudowy w sąsiedztwie zabudowy niedającej się pogodzić z drugą zabudową, lecz musi być zgodna z urbanistyczno-funkcyjnym przeznaczeniem, jaki występuje w obszarze. Podkreśla to orzecznictwo sądowe, cyt. „zasada dobrego sąsiedztwa dotyczy nie tylko wykluczenia zainwestowania w teren, które jest spreczne, niedające się pogodzić z zainwestowaniem dotychczasowym, ale i dotyczy zainwestowania, które stanowi kontynuację urbanistyczno-funkcyjną, zainwestowania, które w danym obszarze występuje.” (por. WSA w Krakowie w wyr. z 5.12.2017 r., II SA/Kr 1099/17, Legalis). Powyższe oznacza, że dla dwóch sąsiednich działek nie powinna być dopuszczalna zabudowa przemysłowa (np. budowa dużej hali magazynowej, produkcyjnej, składowiska odpadów) z zabudową jednorodzinną niskiej intensywności (domami jednorodzinnymi). Na terenie o jakim mowa istnieje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną i nie może powstać zabudowa przemysłowa, ale aby to bezwzględnie wykluczyć (bez ewentualnych sporów sądowych) jest wykreślenie dla tegoż terenu działki nr 11 i 28/7 zabudowy przemysłowej. Wskazać bowiem należy, że przyjęte i dopuszczalne w myśl zasady dobrego sąsiedztwa uzupełnianie funkcji mieszkaniowej funkcją usługową oznacza, że chodzi o taki rodzaj usług, które dominującą na danym terenie funkcję mieszkaniową będą jedynie właśnie uzupełniać, towarzyszyć jej w tym znaczeniu, że nie będą jej zakłócać czy też z nią kolidować. (Por. WSA w Łodzi w wyr. z 26.1.2018 r., II SA/Łd 905/17, Legalis). Aktualny stan jest taki, że działka nr 11 nie sąsiaduje bezpośrednio z żadną zabudową przemysłową ani przemysłowo-usługową. Sąsiaduje z działkami i domami jednorodzinnymi. Teren działek o nr 28 w tym 28/7 jest tak podzielony aby powstały domy jednorodzinne – co ma miejsce. Poprzednio na tym terenie były sady i rola, ale nigdy nie przemysł. Co prawda przy ul. Czystej działa firma Creden niemniej jest on daleko i nie oddziałuje na działki nr 28. Postawienie jakiegokolwiek zabudowy przemysłowej na działce 11 – bezpośrednio przy zabudowie jednorodzinnej będzie oddziaływać negatywnie z całą pewnością.

Podać należy, że zabudowa przemysłowa, przemysłowo-usługowa, obok zabudowy mieszkaniowej „niskiej intensywności” sankcjonowane przez Plan miejscowy nie tylko godzi w te w/w zasady ale powoduje, w szczególności dla zabudowy jednorodzinnej, tj.: domów jednorodzinnych ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza, wód i ziemi, oraz ponadnormatywne oddziaływania hałasu, szkodliwego promieniowania i drgań, nazywane uciążliwością lub immisjami spowoduje to także istotne zacinienie działek,

uniemożliwienie widoku dla jakiego do Miasta nowi mieszkańcy przyjeżdżają. Dodając szczegółowo określone planem miejscowym zabudowy (w tym wskaźników) prowadzi, iż Inwestor przemysłowy ma nieograniczone możliwości – inne niż obywatele - od finansowych począwszy.

Pozostawienie statusu aktualnego terenu bez zmiany planu (niezrealizowanie petycji) doprowadzi do powstania istotnego konfliktu sąsiedzkiego i lokalnego.

Celem petycji jest niedopuszczenie do jakiegokolwiek zabudowy przemysłowej (według doniesień duży magazyn) na działce nr 11 w Sobótce, o której mowa we wstępie petycji obok domów jednorodzinnych przy ul. Jemiołowej w Sobótce.

Nie może być zgody kogokolwiek by przez płot był z jednej strony przemysł i dom jednorodzinny – żaden podmiot tego by nie chciał by znaleźć się w takiej sytuacji.

Nie może być zgody na to, aby po jednej stronie ogrodzenia bawiły się dzieci, a po drugiej był zakład produkcyjny np. produkujący odpady czy stacja paliw albo magazyn.

Z tego względu bardzo prosimy o pomoc i wyrozumiałość – za co z góry dziękujemy.

Należy jak najszybciej zapobiec zabudowie przemysłowej i zablokować ją, bowiem teren jest grodzony płotem i zostały już postawione dwa duże kontenery przemysłowo-budowlane). Działanie jest konieczne bowiem istnieje możliwość zatrzymania tego rodzaju inwestycji dla dobra mieszkańców nie tylko teraz ale i w przyszłości – by nigdy nie powstał na tym obszarze przemysł.

Zwrócić należy uwagę, że Sobótka uznawane jest za Miasto historyczne i główny teren turystyczny od Wrocławia – z dostępem do gór, pięknym widokiem i mikroklimatem. Powstaje tu kolej do Świdnicy i Wrocławia. Dla wielu osób, w tym dla podmiotu wnoszącego petycję te właśnie walory spowodowały decyzję o wyborze tego miasta na osiedlenie się i wyprowadzkę z Wrocławia, a poprzednio z terenu górskiego. To pokazuje zaś możliwości Sobótki i jej rozwoju (nie tylko w kontekście podatkowym) ale i promocyjnym.

Dopuszczenie zabudowy w planie miejscowym obok przemysłowej i to praktycznie w samym sercu Miasta (ok. 500 m od Rynku), obok klimatycznej Winnicy – atrakcji turystycznej, bezpośrednio naprzeciwko domów jednorodzinnych prowadzi do wniosku, że Miasto może zaprzepaścić swoje szanse utrzymania statusu turystycznego przyjaznego mieszkańcom i opowiedzenie się czy Władze Miasta stoją po stronie mieszkańców (obywateli) czy dużych przedsiębiorców.

W miarę możliwości proszę o objęcie zmianami działki nr 14 oraz działki nr 28/1-28/18.

Bardzo proszę o udzielenie odpowiedzi pisemnej na adres do odbioru korespondencji:

Bardzo proszę o pomoc w pozytywnym załatwieniu sprawy: Szanownego Pana Burmistrza, Szanownego Pana Starostę Powiatu Wrocławskiego i Szanownego Pana Ministra.

Stosownie do art. 8 ust. 1 u.o.p. nie wyrażam zgody na podanie na stronie internetowej, moich danych osobowych: (imienia i nazwiska, adresu). Jednocześnie nie wyrażam zgody na przetwarzanie moich danych osobowych w innym celu niż rozpatrzenie niniejszej petycji, w tym ich upubliczniania (w tym na posiedzeniach organu stanowiącego lub jego organów wewnętrznych).

Podmiot wnoszący petycję _____

W załączeniu:

1. Fotografie;

Do wiadomości:

1. Sz. P. Roman Potocki – Starosta Powiatu Wrocławskiego, u. Tadeusza Kościuszki 131, 50-440 Wrocław;
2. Sz. P. Michał Dworczyk – Minister w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów, Poseł na Sejm RP, Szef Kancelarii Prezesa Rady Ministrów, ul. Rynek 55/17, 58-200 Dzierżoniów, michal.dworczyk@sejm.pl

