

Petycja OR.A. 152.6. 2021

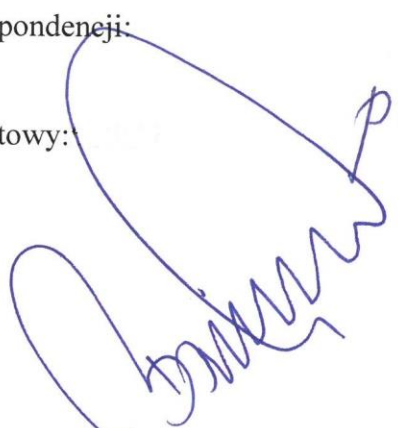
Mieszkańcy ul. Źródlanej

Leszno 30.08.2021 r.

Reprezentowani przez

Adres do korespondencji:

Telefon kontaktowy:



URZĄD MIASTA LESZNA - BIURO OBSŁUGI						
PA	PO	P	KW	AW	S	F
AP	ED	RP	ZK	RK	OR	FB
GN	KIS	WPLYNĘŁO			IT	FP
GL	BP	30. SIE. 2021			KP	FK-W
GK	CIF				KO	FK-D
ZP	MOFR				BU	FK-E
MZD		GD	USC	OS	SM	CR-VAT
ESPE		PR	SO	PI	ON	
IN		MKZ	OP	PUP	BR	
Ilość załączników						13580. 2021. AZ

Rada Miasta Leszna

PETYCJA MIESZKAŃCÓW UL. ŹRÓDLANEJ W SPRAWIE ZAGWARANTOWANIA ZACHOWANIA WARUNKÓW PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 870) my, wszyscy niżej podpisani zwracamy się z prośbą o zabezpieczenie zachowania warunków planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Leszna nr XLIII / 454 /2002 z dnia 25 kwietnia 2002 r. oraz zagwarantowania przyjaznego mieszkańcom ładu przestrzennego w rejonie ul. Źródlanej.

Z niepokojem obserwujemy jak w ostatnim czasie nadużywane są przepisy dotyczące planów zagospodarowania przestrzennego oraz prawa budowlanego. Na każdym kroku można znaleźć przykłady, kiedy nadinterpretowane są przepisy prawa po to aby zwielokrotnić zyski z działalności deweloperskiej. Maksymalizacja zysku z działalności deweloperskiej nie jest sama w sobie niczym złym, jeżeli nie narusza prawa, a w szczególności praw mieszkańców obszarów przyległych do działek inwestycyjnych. Przykładem takiej negatywnej aktywności deweloperskiej jest m.in. to co w ostatnim czasie zdarzyło się w Świąciechowie, kiedy zgodnie z informacjami umieszczonymi na portalu elka.pl deweloper oraz organ, który wydał pozwolenie na budowę zinterpretował prawo budowlane w ten sposób, że możliwe było dobudowanie dodatkowej kondygnacji, czym znacznie ograniczono prawo do prywatności mieszkańców sąsiadujących działek (<https://elka.pl/content/view/105674/80/>).

Również my obawiamy się podobnej aktywności na ulicy Źródlanej, o czym świadczą informacje, które zostały potwierdzone przez Urząd miasta w piśmie z dnia 10 sierpnia 2021r.

odnośnie działki nr 14. W piśmie Urzędu Miasta Leszna z dnia 10 sierpnia 2021r. poinformowano nas, że Prezydent Miasta Leszna pozytywnie zaopiniował wstępny projekt podziału nieruchomości o nr ewid. 14, ponieważ „*analiza prawna i formalna wniosku wykazała, że przedstawiony do zaopiniowania wstępny projekt podziału nie jest sprzeczny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*”.

W piśmie z dnia 16.08.2021 zwróciliśmy się do Prezydenta o ponowne rozważenie wstrzymania podziału działki nr 14, położonej na ul. Źródlanej na 4 działki, ponieważ w naszej ocenie taki podział w sposób rażąco narusza przepisy planu zagospodarowania przestrzennego oraz spowoduje zaburzenie ładu przestrzennego.

Teraz ponawiamy naszą prośbę w formie petycji kierowanej do Rady Miasta Leszna.

W piśmie z dnia 16.08.2021 r. oraz wcześniej w piśmie z dnia 26. 07. 2021 r., wnieśliśmy o wycofanie pozytywnej opinii dla podziału tej działki oraz przedstawiliśmy obszerną argumentację. Argumentowaliśmy m.in., że zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej Leszna nr XLIII / 454 /2002 z dnia 25 kwietnia 2002 r. działka nr 14 jest położona w strefie BIMN - tereny mieszkaniowe zabudowy jednorodzinnej. Teren ten przeznaczony jest na realizację „zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, budynkami maksymalnie dwukondygnacyjnymi, krytymi stromym dachem o nachyleniu od 35⁰ do 45⁰ o kalenicy prostopadłej do ulicy publicznej. Minimalną wielkość działki ustala się na 500 m². Minimalna szerokość frontu działki – 18 m. Co najmniej 50% powierzchni działki należy pozostawić bez jakiegokolwiek zabudowy i przeznaczyć na tereny zieleni”.

Zwróciliśmy również uwagę, że działka nr 14 jest tak położona, że obecnie ma ona dostęp do jedynej drogi publicznej, tj. od ulicy Źródlanej. Umożliwia to wytyczenie tylko jednego frontu działki o szerokości 18 m. Brak jest obecnie innej drogi, z której możliwe byłoby wytyczenie dojazdu do nowych działek. Zgodnie z par. 9 tekstu planu budynki powinny być usytuowane zgodnie z liniami zabudowy na rysunku planu. Ponadto kalenica budynków powinna być prostopadła do ulicy publicznej. Wskazaliśmy, że w naszej ocenie nie ma obecnie możliwości wytyczenia 4 działek, w których każda miałaby minimalną szerokość frontu 18 m, tym bardziej, że front działki zgodnie z definicją stanowi część działki która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę. Ponadto trudno sobie wyobrazić usytuowanie przyszłych 4 budynków o kalenicy prostopadłej do ulicy publicznej.

Nie zgadzamy się ze stanowiskiem Urzędu Miasta, że za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej. Takie stanowisko w żaden sposób nie odnosi się do kwestii, że 4 działki nie będą miały zapewnionej szerokości 18 m w taki sposób, że budynki będą usytuowane zgodnie z liniami zabudowy na rysunku planu. Dodatkowo należy zauważyć, że zgodnie z zapisami tzw. „droga wewnętrzna” jako nowo wydzielona działka (piąta) podlega dokładnie tym samym zapisom MPZP co pozostałe (cyt. „minimalną wielkość działki ustala się na 500 m², minimalna szerokość frontu działki – 18 m, co najmniej 50% powierzchni działki należy pozostawić bez jakiegokolwiek zabudowy i przeznaczyć na tereny zieleni”). Plan zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje możliwości

wytyczenia frontu działki od drogi wewnętrznej. Możliwość taka powinna być bezpośrednio przewidziana w tekście planu. Za to jasno określone jest, że w jednostce B6MN wydzielane działki przeznacza się na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, co jawnie kłóci się z możliwością wydzielenia działki, której funkcją ma być funkcja drogowa. Nie można też zgodzić się ze stanowiskiem, że podział umożliwi usytuowanie budynków zgodnie z liniami zabudowy. Wbrew bowiem takiej argumentacji linie zabudowy muszą odnosić się do drogi publicznej. W każdym razie plan inaczej nie stanowi.

Bezprawne jest odwoływanie się do okoliczności, że w przyszłości, zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XXXV/449/2021 z dnia 28 stycznia 2021 r. od strony północnej, działki nr 14 powstanie droga wewnętrzna oznaczona symbolem 2KDW. Istotne jest bowiem to, że takiego dostępu do drogi publicznej nowej wytyczone działki nie będą miały do czasu powstania nowej drogi. Podział musi być natomiast zgodny ze stanem rzeczywistym, a nie bliżej nieokreślonymi czasowo planami.

Oprócz powyższych argumentów zwróciliśmy również uwagę, że wytyczenie nowych 4 działek umożliwi znaczne zagęszczenie budownictwa w stosunku do wszystkich pozostałych działek na ul. Źródlanej. Działki te zostały nabyte w przetargach od miasta Leszna, w wielkościach przewyższających 1000 m². Wówczas również działka - obecnie oznaczona nr 14, stanowiła jedną całość i można było oczekiwać, że powstanie tam jeden budynek.

Zgodnie z tendencją panującą w Lesznie oraz analizą wcześniejszych inwestycji deweloperskich wskazywaliśmy, że jest duże prawdopodobieństwo, usytuowania na tych wydzielonych działkach co najmniej czterech budynków mieszkalnych dwulokalowych, co znaczne zwiększy zagęszczenie zabudowy.

W odpowiedzi na powyższą argumentację w piśmie z dnia 10.08. 2021 r. podniesiono, że plan nie zakazuje usytuowania na jednej działce kilku budynków mieszkalnych. W naszej ocenie takie stanowisko świadczy o braku chęci zrozumienia problemu. Nasze pismo odnosiło się bowiem do kwestii nadmiernego rozdrobnienia działek, co do których plan zagospodarowania przestrzennego przewidywał takie warunki, że ich nabywcy mieli prawo oczekiwać, że w ich bezpośrednim sąsiedztwie nie powstanie osiedle o znacznie zagęszczonej zabudowie. Również zapisy o zabudowie jednorodzinnej interpretowane są przez osoby nie znające prawa budowlanego w sposób jednoznaczny. Myślmy, że również ówczesni Radni w momencie zatwierdzania tego planu nie mieli zamiaru dopuszczenia do takiej sytuacji, o której teraz piszemy.... W przeciwnym przypadku należałoby zadać pytanie dlaczego Miasto nie dokonało takiego podziału działek i nie skorzystało z takiej intratnej okazji uzyskania znacznie większych przychodów, a sprzedało tylko jedną działkę - obecnie oznaczoną nr 14.

Pomimo, że na przestrzeni lat różni właściciele przedmiotowej nieruchomości próbowali bezskutecznie dokonać podziału tej nieruchomości nikomu do głowy nie przyszło, że można tak zinterpretować przepisy jak to obecnie próbuje zrobić Organ. Ponieśliśmy znaczne nakłady na nasze domy i ogrody tworząc bardzo naturalne otoczenie przyrodnicze, własnym nakładem wielokrotnie poprawialiśmy stan drogi ul. Źródlanej. Obecnie ulica ta zapewnia dojazd do 14 budynków mieszkalnych. Zgoda na podział tej działki spowoduje

znaczne zwiększenie ruchu samochodowego (8 dodatkowych rodzin!) i niekorzystnie wpłynie na nasze życie oraz zmieni postrzeganie naszej ulicy jako oazy spokoju.

Już teraz słyhać opinie, że niektórzy z nas w przypadku powstania takiego wewnętrznego osiedla zrezygnują z mieszkania w Lesznie i poszukają nowej lokalizacji, która będzie bardziej przyjazna dla jej mieszkańców.

Obecnie ponawiamy te argumenty z prośbą o zapobieżenie nadużywaniu przepisów prawa w zakresie zagospodarowania przestrzennego, a w przyszłości prawa budowlanego.

Ponownie należy zwrócić uwagę, że zgodnie z uchwałą nr XXXV/449/2021 z dnia 28 stycznia 2021 r. wokół naszego osiedla powstanie nowe osiedle budynków wielorodzinnych. Już w ten sposób ład przestrzenny zostanie znacznie zachwiany, na co zwracaliśmy uwagę we wcześniejszych pismach związanych z uchwalaniem tego planu. Skoro jednak takie osiedle ma powstać to niech chociaż wewnętrzna część osiedla spełnia warunki przyzwoitego ładu przestrzennego. Rozumiemy potrzebę umożliwienia firmom deweloperskim szybkiego rozwoju, ale nie można zapominać, że Miasto tworzą jej mieszkańcy, którzy oczekują aby ich bezpośrednie otoczenie nie tworzyło betonowej pustyni. Mieszkańcy ci nabyli działki i ponieśli znaczne nakłady oczekując że będzie tam osiedle, którego zabudowa umożliwi korzystanie z dobrodziejstwa przyjaznego otoczenia, które sami stworzyli. W szczególności mieszkańcy dokonali wielu kosztownych nasadzeń, które rozszerzyły zakres terenów zielonych przyjaznych środowisku.

W tym ostatnim kontekście istotny jest również nasz argument, że podział działki na 4 spowoduje znaczne zmniejszenie wielkości terenu przeznaczonego na teren zieleni. Ma to szczególnie istotne znaczenie z tego powodu, że teren tej działki w ostatnich miesiącach został znacznie podniesiony poprzez nawiezenie ziemi, co znacznie wyniosło tę działkę w odniesieniu do działek sąsiednich. Ograniczenie terenu zielonego tych działek może powodować w przyszłości zalewanie działek sąsiednich. Podniesienie terenu spowoduje również możliwość wywyższenia budynków w odniesieniu do znajdujących się na działkach sąsiednich. Należy bowiem pamiętać, że wysokość zabudowy mieszkaniowej mierzona od poziomu terenu do kalenicy nie może wynosić więcej niż 10 m (co jest również zapisane w miejscowym planie).

Stanowisko zaprezentowane przez Urząd Miasta w piśmie z dnia 10.08.2021r. nie bierze pod uwagę, że inna ilość utwardzeń jest przewidywana dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, a inna dla de facto ośmiu budynków mieszkalnych, które mogą powstać poprzez wykorzystanie powszechnej, stanowiącej nadużycie prawa, praktyki, zgodnie z którą w budynku mieszkalnym jednorodzinym wydzielone mogą być dwa lokale mieszkalne – a faktycznie domy jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej. W innych miastach powiatowych województwa Wielkopolskiego już z tego typu zjawiskami się walczy.

Powyższe argumenty w naszej ocenie świadczą o tym, że podział działki nr 14 na 4 działki, nie tylko spowoduje rażące naruszenie przepisów prawa, zaburzy ład przestrzenny ale również spowoduje naruszenie zasady uzasadnionych oczekiwań mieszkańców, którzy nabyli

działki od Miasta, a następnie ponieśli na nich znaczne nakłady, spodziewając się ze zasady określone w planie zagospodarowania przestrzennego nie będą nadużywane.

Nieprecyzyjne zapisy planów zagospodarowania przestrzennego nie mogą być tak odczytywane, że uwzględniają interes tylko jednej strony, a całkowicie pomijają interes i uzasadnione oczekiwania mieszkańców Miasta Leszna, którzy już zrealizowali w tym miejscu swoje inwestycje. Zasada proporcjonalności wymaga wyważenia interesów spornych stron.

Plany zagospodarowania mają określony cel, którym jest również zachowanie określonych zasad zabudowy. Nasz plan zagospodarowania przestrzennego również przewiduje szereg szczególnych uregulowań, chociażby dotyczących usytuowania kalenicy budynków. Dotychczas mieszkańcy ul. Źródlanej we wspólnym interesie przestrzegali tych zasad. Umożliwienie podziału działki nr 14 na 4 działki i wydzielenie z tej działki drogi wewnętrznej uczyni z tych zasad fikcję.

Zachęcamy również Radnych Miasta do przeciwstawienia się temu niszczącemu ład przestrzenny procederowi. Przyzwolenie na tzw. „patodeveloperkę” ignoruje stanowisko mieszkańców ul. Źródlanej, a w szczególności właścicieli nieruchomości sąsiednich, którzy zainwestowali niekiedy dorobek swojego życia i chcą żyć w spokoju i ciszy, czego mieli prawo oczekiwać nabywając działki od Miasta Leszna objęte planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej Leszna nr XLIII / 454 /2002 z dnia 25 kwietnia 2002 r.

Zaangażowanie to jest niezbędne dla zagwarantowania przyjaznego dla mieszkańców Miasta Leszna ładu przestrzennego z myślą o obecnych mieszkańcach miasta Leszna, przyszłych pokoleniach o raz ochronie środowiska.

Mieszkańcy ul. Źródlanej są zdeterminowani w zapewnieniu przestrzegania nie tylko przepisów prawa ale również dobrej przyszłości naszego Miasta.

Załączniki:

1. Kopia pisma Urzędu Miasta Leszna z dnia 10.08.2021r.
2. Kopia pisma z dnia 16.08.2021 kierowanego do Prezydenta Miasta Leszna.

Do wiadomości.

1. Prezydent Miasta Leszna.
2. Wydział Architektury, Planowania Przestrzennego i Budownictwa Miasta Leszna, Ulica: Al. Jana Pawła II 21, 64-100 Leszno.

Z wyrazami szacunku Mieszkańcy ul. Źródlanej

Podpisy: