

Do Wójta Gminy Sobolew
ul. Rynek 1
08-460 Sobolew



Mieszkańcy i właściciele nieruchomości położonych w rejonie stref: 86SJ, 159OUZ, 160OUZ, 39SO, 40SU, 11SU, 9SU, 5SP, 9SP oraz ~~1SK~~, zgodnie z listą podpisów stanowiącą załącznik do niniejszego pisma.

Osoba wskazana do kontaktu:

Dotyczy: uwag do projektu planu ogólnego gminy Sobolew – sprzeciw wobec wyznaczenia i utrzymania w obecnym kształcie stref usługowych i gospodarczych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

UWAGI DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY SOBOLEW

My, niżej podpisani mieszkańcy oraz właściciele nieruchomości położonych w rejonie stref 86SJ, 159OUZ, 160OUZ, 39SO, 40SU, 11SU, 9SU, 5SP, 9SP i ~~1SK~~, wnosimy uwagi do projektu planu ogólnego gminy Sobolew i sprzeciwiamy się uchwaleniu projektu w obecnym brzmieniu dla wskazanego obszaru.

Wnosimy o zmianę projektu przed jego uchwaleniem, ponieważ obecne rozmieszczenie stref usługowych SU oraz stref gospodarczych SP w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stwarza ryzyko powstania konfliktu przestrzennego, pogorszenia warunków życia mieszkańców oraz obniżenia wartości nieruchomości mieszkalnych.

I. ŻĄDANIA MIESZKAŃCÓW

1. Wnosimy o zmianę granic strefy usługowej 40SU oraz innych najbliższych stref SU w taki sposób, aby istniejące domy jednorodzinne oraz ich bezpośrednie otoczenie nie były obejmowane strefą usługową, lecz zostały objęte strefą właściwą dla istniejącej funkcji mieszkaniowej, tj. SJ albo SZ, zależnie od rzeczywistego sposobu zagospodarowania terenu.
2. Wnosimy o usunięcie z profilu dodatkowego najbliższych stref SU, położonych przy istniejącej zabudowie mieszkaniowej, funkcji „teren składów i magazynów”.
3. Wnosimy o takie skorygowanie granic stref SU, aby w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących domów jednorodzinnych nie mogły powstać składy, magazyny, zaplecza transportowe, place manewrowe, funkcje logistyczne ani inne funkcje generujące wzmożony ruch ciężarowy, hałas, emisje, pyły lub zapachy.
4. Wnosimy o zmianę granic stref gospodarczych 5SP i 9SP albo ograniczenie ich oddziaływania na zabudowę mieszkaniową przez odsunięcie funkcji produkcyjnej od istniejących domów i pozostawienie czytelnego bufora przestrzennego w postaci strefy otwartej SO, strefy zieleni SN, zieleni izolacyjnej albo innego rozwiązania nieprodukcyjnego.

5. Wnosimy o rezygnację z lokalizowania stref SP w takim układzie przestrzennym, który może kierować ruch ciężarowy, obsługę produkcji, dostawy albo zaplecze gospodarcze w stronę terenów mieszkaniowych.
6. Wnosimy o jednoznaczne usunięcie z projektu oraz uzasadnienia wszelkich niejasności dotyczących biogazowni. Jeżeli polityką przestrzenną gminy jest niedopuszczanie biogazowni, powinno to zostać wskazane jednoznacznie i bez sprzecznych zapisów, w szczególności dla stref SP, SI, SG oraz terenów położonych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.
7. Wnosimy o uzupełnienie uzasadnienia projektu planu ogólnego o szczegółową analizę lokalnego konfliktu funkcji mieszkaniowej z funkcją usługową, magazynową i produkcyjną w rejonie stref 86SJ, 40SU, ~~44SU, 9SU, 5SP i 9SP~~ **7SP**.
8. Wnosimy o wykazanie, jakie konkretne analizy potwierdzają, że strefy SU i SP w obecnym układzie nie pogorszą warunków zamieszkania, nie zwiększą uciążliwości i nie doprowadzą do konfliktu przestrzennego z istniejącą zabudową mieszkaniową.
9. Wnosimy o ponowne przeanalizowanie projektu w zakresie wskazanego obszaru oraz o nieuchwalanie planu ogólnego w obecnym brzmieniu w części dotyczącej spornych stref SU i SP.

II. UZASADNIENIE

1. Plan ogólny będzie miał realne skutki prawne dla mieszkańców.

Plan ogólny nie jest wyłącznie ogólną koncepcją. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, a jego ustalenia w zakresie stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz stanowią one podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Oznacza to, że obecne wyznaczenie stref SU i SP może w przyszłości przesądzać o sposobie zagospodarowania terenów sąsiednich i ograniczyć ochronę funkcji mieszkaniowej.

2. Projekt w obecnym kształcie grozi naruszeniem ładu przestrzennego.

Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podstawą działań planistycznych jest ład przestrzenny i zrównoważony rozwój. Zgodnie z art. 2 pkt 1 tej ustawy ład przestrzenny oznacza takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość i uwzględnia w uporządkowanych relacjach uwarunkowania funkcjonalne, społeczne, gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne.

Wyznaczenie stref usługowych i gospodarczych w sąsiedztwie istniejących domów jednorodzinnych, bez czytelnych buforów i bez ograniczenia funkcji magazynowych oraz produkcyjnych, nie tworzy harmonijnej całości. Prowadzi natomiast do konfliktu między spokojną funkcją mieszkaniową a działalnością usługową, magazynową, transportową i produkcyjną.

3. Projekt nie wyważa prawidłowo interesu publicznego i interesów mieszkańców.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu, organ powinien ważyć interes publiczny i interesy prywatne, w tym interesy zgłaszane w uwagach, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu oraz do zmian w jego zagospodarowaniu.

Mieszkańcy nie kwestionują potrzeby rozwoju gospodarczego gminy. Kwestionujemy jednak takie rozmieszczenie stref SU i SP, które może przenosić ciężar tego rozwoju na właścicieli istniejących domów, przez hałas, ruch ciężarowy, pyły, zapachy, obniżenie komfortu życia i spadek wartości nieruchomości.

4. Uzasadnienie projektu samo wskazuje, że istniejąca zabudowa mieszkaniowa powinna być kwalifikowana przede wszystkim do stref SJ albo SZ.

W uzasadnieniu projektu planu ogólnego wskazano, że strefy SJ i SZ wyznaczono w pierwszej kolejności w granicach terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej, terenów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową oraz obszarów uzupełnienia zabudowy. W tym samym uzasadnieniu wskazano, że strefy SU, SP i SI wyznaczono na obszarach istniejącej zabudowy o danej funkcji oraz terenach przeznaczonych do rozwoju tych funkcji.

Jeżeli więc w granicach albo bezpośrednim otoczeniu strefy usługowej znajduje się istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, projekt wymaga korekty. W przeciwnym razie dochodzi do sprzeczności między opisanymi zasadami wyznaczania stref a rzeczywistym oznaczeniem terenu.

5. Strefa SU w projekcie nie oznacza wyłącznie drobnych usług lokalnych.

W projekcie dla stref SU przewidziano profil podstawowy obejmujący usługi, komunikację, zieleni urządzoną, ogrody działkowe i infrastrukturę techniczną. Jednak profil dodatkowy obejmuje również składy i magazyny, elektrownię słoneczną, zieleni naturalną, las i wody. Parametry dla SU obejmują m.in. maksymalną nadziemną intensywność zabudowy 2,0, maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%, maksymalną wysokość 15 m i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%.

Taka strefa w sąsiedztwie domów jednorodzinnych może oznaczać realne ryzyko lokalizacji magazynów, składów, parkingów, obiektów usługowych o większej skali oraz wzmożonego ruchu dostawczego. Nie jest to neutralne sąsiedztwo dla zabudowy mieszkaniowej.

6. Strefa SP jest szczególnie konfliktowa wobec zabudowy mieszkaniowej.

W projekcie dla stref SP przewidziano profil podstawowy obejmujący produkcję, komunikację, zieleni urządzoną, ogrody działkowe i infrastrukturę techniczną. Profil dodatkowy obejmuje usługi, zieleni naturalną, las i wody. Parametry SP są bardzo intensywne: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 2,0, maksymalny udział powierzchni zabudowy 70%, maksymalna wysokość 20 m i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%.

Oznacza to możliwość powstania zabudowy o skali i funkcji nieporównywalnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Bez bufora i bez korekty granic taka strefa może prowadzić do trwałego konfliktu przestrzennego.

7. Projekt nie zawiera wystarczającego uzasadnienia dla takiego konfliktowego układu stref.

Zgodnie z art. 13h ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie planu ogólnego powinno wyjaśniać przyczyny wyznaczenia stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy oraz ustalenia gminnych standardów urbanistycznych, a także sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego.

W ocenie mieszkańców ogólne powołanie się na rozwój gospodarczy gminy lub kontynuację polityki przestrzennej nie wystarcza, jeżeli w konkretnym miejscu dochodzi do sąsiedztwa istniejących domów jednorodzinnych z terenami produkcji, usług, składów i magazynów.

8. Projekt zawiera niespójność dotyczącą biogazowni.

W uzasadnieniu wskazano, że w żadnej ze stref planistycznych nie wskazano w profilu funkcjonalnym możliwości realizacji biogazowni i że gmina nie planuje dopuszczać realizacji biogazowni. Jednocześnie dalsze fragmenty uzasadnienia przy strefach SP, SI i SG odnoszą się do możliwości realizacji biogazowni na potrzeby własne mieszkańców.

Taka niespójność powinna zostać usunięta przed uchwaleniem planu. Mieszkańcy żądają jednoznacznego wykluczenia biogazowni oraz instalacji podobnie uciążliwych w rejonie istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

9. Mieszkańcy mają prawo chronić swój interes prawny.

Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób albo jednostek organizacyjnych.

Niniejsze uwagi służą ochronie prawa mieszkańców do korzystania z nieruchomości mieszkaniowych bez nadmiernego oddziaływania funkcji produkcyjnych, magazynowych, transportowych i usługowych.

10. Nieuwzględnienie uwag może rodzić ryzyko wadliwości uchwały.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym istotne naruszenie zasad sporządzania planu ogólnego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania albo naruszenie właściwości organów powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

W ocenie mieszkańców pozostawienie projektu w obecnym kształcie, bez rzetelnego wyjaśnienia konfliktu funkcji mieszkaniowej z usługową, magazynową i produkcyjną, może zostać ocenione jako naruszenie zasad prawidłowego planowania przestrzennego, w szczególności zasad ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju oraz wyważenia interesu publicznego i prywatnego.

III. WNIOSEK KOŃCOWY

Wnosimy o:

1. nieuchwalanie projektu planu ogólnego gminy Sobolew w obecnym brzmieniu w zakresie stref 40SU, ~~11SU~~, ~~9SU~~, ~~5SP~~, ~~9SP~~ oraz ich oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową; *Kszu 7SP*
2. zmianę granic stref SU w rejonie istniejących domów jednorodzinnych;
3. objęcie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i jej bezpośredniego otoczenia strefą SJ albo SZ, a nie strefą SU;
4. usunięcie funkcji składów i magazynów z profilu dodatkowego stref SU położonych przy zabudowie mieszkaniowej;
5. odsunięcie stref SP od zabudowy mieszkaniowej albo wprowadzenie między nimi czytelnego bufora przestrzennego;
6. jednoznaczne wykluczenie biogazowni, instalacji odpadowych, funkcji logistycznych, baz transportowych oraz funkcji produkcyjnych mogących powodować uciążliwości w rejonie istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
7. uzupełnienie uzasadnienia projektu o analizę wpływu stref SU i SP na istniejącą zabudowę mieszkaniową;
8. ponowne przeanalizowanie projektu w zakresie wskazanego obszaru;
9. pisemne poinformowanie mieszkańców o sposobie rozpatrzenia niniejszych uwag.

Załączniki:

1. Lista podpisów mieszkańców i właścicieli nieruchomości.
2. Wycinek rysunku projektu planu z oznaczeniem spornego obszaru.

Podpis osoby składającej / przedstawiciela mieszkańców:

Lista podpisów mieszkańców:

Lp. | Imię i nazwisko | Adres / nieruchomość, której dotyczy uwaga | Podpis

L.P	Imię Nazwisko	Adres / nr budynku	Podpis
1			
2			
3			
4			
5			
6			

7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			9 11
16			
17			
18			
19			
20			

