17.03.21
WKS + WPP

Ciechanów, 15 marca 2021 r.

WPŁYNĘŁO
KANCELARIA OGÓLNA
Urzędu Miasta Ciechanów
2021 -03- 16
Ilość załączników 3 kart + 3 kart
Podpis 06.07.2021

Prezydent Miasta Ciechanów

Pan Krzysztof Kosiński

Plac Jana Pawła II 6

06-400 Ciechanów

Petycja

Ja, niżej podpisany, w imieniu własnym oraz grona zaniepokojonych mieszkańców, podpisanych na załączonej liście poparcia, realizując konstytucyjne prawo do petycji, zapisane w art. 63 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. oraz zgodnie z ustawą z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach, wnoszę niniejszą petycję.

Petycję składam w interesie każdego popierającego jej treść, mając jednak nadzieję, iż nasz wspólny interes przyczyni się do polepszenia sytuacji będącej w interesie ogółu mieszkańców.

Stosownie do art. 2 ust. 3 ustawy o petycjach, zwracam się z prośbą o:

1. rozpatrzenie ze szczególną wnikliwością podnoszonych zastrzeżeń, wzmożone wysiłki oraz odpowiednie monitorowanie procesu wydania decyzji i treści samej decyzji o warunkach zabudowy zgodne z obowiązującym porządkiem prawnym, ładem przestrzennym, zrównoważonym rozwojem dzielnicy, zasadami dobrego sąsiedztwa

PP/1152406
2021-03-17 09:10:49
2021-03-16

i współżycia społecznego – dot. planowanej inwestycji przy ulicy Amarantowej w Ciechanowie – co szczególnie istotne jest ze względu na społeczne zainteresowanie sprawą oraz niepokój mieszkańców sąsiadujących bezpośrednio i pośrednio z terenem na którym planowana jest inwestycja;

2. zajęcie stanowiska, wobec obecnej sytuacji, co do przyszłości ładu przestrzennego miasta, w tym współdziałania z innymi gminami przy zachowaniu ładu przestrzennego, zasad dobrego sąsiedztwa, zasad współżycia społecznego na granicach administracyjnych miasta i gmin, oraz zwiększenia społecznego i jednostkowego wymiaru zaufania do władz publicznych;
3. nadanie dużego priorytetu uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów A.26 MU i A.44 MU określonych w Kierunkach zagospodarowania przestrzennego i zasadach polityki przestrzennej, tj. załączniku nr 3 do uchwały nr 309/XXIV/2016 Rady Miasta Ciechanów z dnia 27 października 2016 r., w celu zapobieżenia podobnym niepokojom mieszkańców w przyszłości, a także aby jasno określić warunki zabudowy dla przyszłych inwestorów z wykluczeniem zabudowy wielorodzinnej.

Jednocześnie wnoszę o:

4. niezwłoczne zamieszczenie informacji zawierającej odwzorowanie cyfrowe (skan) petycji na stronie Internetowej zgodnie z art. 8 ustawy o petycjach z pominięciem ujawniana danych osobowych wnoszącego i danych zawartych w załączonej liście poparcia (pozostawienie informacji o liczbie popierających);
5. rozpatrzenie petycji bez zbędnej zwłoki;
6. poinformowanie opinii publicznej o sposobie załatwienia petycji.

Uzasadnienie

Ad 1 bezspornym jest fakt, iż decyzja o warunkach zabudowy co do zasady wydawana jest na etapie poprzedzającym wystąpienie inwestora o pozwolenie na budowę, inicjuje zatem proces inwestycyjny. Może zostać wydana w razie braku Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Decyzja ustalająca warunki zabudowy stanowi dla przyszłego inwestora pewne ogólne określenie rodzaju inwestycji możliwej do realizowania na danym terenie, jest to informacja urzędowa o tym, jaki obiekt i pod jakimi warunkami (przeznaczenie, powierzchnia zabudowy, wysokość itd.) inwestor może na danym terenie wybudować bez naruszenia przepisów prawa. Decyzja taka powinna prowadzić do ukształtowania przestrzeni, który stworzy harmonijną całość oraz uwzględni wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Ze swojej istoty polega na prawnym wkomponowaniu planowanej zabudowy w już istniejący układ urbanistyczny i ład przestrzenny okolicy, nie zaś poszukiwanie rozwiązań umożliwiających inwestorowi maksymalne zainwestowanie określonej nieruchomości, bez jakiejkolwiek kontroli organów administracji publicznej. Przepisy, które w szczególności regulują procedurę wydania decyzji zawarte są w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Szczególnie istotne jest łączne spełnienie przesłanek art. 61 w/w ustawy oraz przepisów w/w rozporządzenia. Jeśli tak się dzieje, jasnym jest, iż organ do którego wpłyną wniosek, nie ma możliwości odmowy ustalenia warunków zabudowy. Właściwy organ jest zobowiązany wydać pozytywną decyzję, jeśli wnioskowane zamierzenie inwestycyjne czyni zadość wszystkim wymogom wynikającym z konkretnych przepisów prawa powszechnie obowiązującego i ma obowiązek odmówić ustalenia warunków zabudowy wówczas, gdy wnioskowana inwestycja nie spełnia chociażby jednej ustawowej przesłanki. Oznacza to, że wydanie decyzji musi poprzedzać postępowanie wyjaśniające, przeprowadzone w zakresie spełnienia ustawowych przesłanek.

Teren planowanej inwestycji, przy ul. Amarantowej w Ciechanowie, nie jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. Aktualnie istniejące w obszarze analizowanym cechy zabudowy i zagospodarowanie terenu wskazują jasno na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (budynki 1 lub 2 piętrowe + parter). Jeśli obszar analizowany

wyznaczony zostałby na ponad 500 metrów od terenu planowanej inwestycji, oczywiście objąłby też część zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Batalionów Chłopskich, a nawet prawdopodobnie nowopowstające na ul. Harcerskiej zabudowy mieszkaniowe wielorodzinne. Nadawanie dużej wagi obecności zabudowań mieszkalnych wielorodzinnych występujących w mniej niż 25% obszaru analizowanego przy ocenie dotychczasowego zagospodarowania terenu, byłoby rażąco krzywdzące w stosunku do bezpośredniego sąsiedztwa terenu planowanej inwestycji. Ponadto zabudowa wielorodzinna wymieniona powyżej nie powinna być brana pod uwagę przy dokonywaniu analiz ze względu na położenie w innym kwartale urbanistycznym. W północnej części teren planowanej inwestycji graniczy z objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego osiedlem „Batalionów Chłopskich II", które jest zagospodarowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Zachodnia część terenu graniczy z DPS „Kombatant", który nie przekracza wysokości 2 pięter w części mieszkalnej, z zaznaczeniem, iż część budynku to zabudowa niższa. Wschodnia część graniczy z drogą, która jest częścią graniczną terenów miasta Ciechanów. Bezpośrednio za nią na terenach gminy Opinogóra-Górna, w miejscowości Chrzanówek, przestrzenie zagospodarowane są jedynie zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Finalnie, południowe sąsiedztwo, to działki 4715/4, 4715/5 i 4715/6. Na ostatniej z tych działek w niedalekiej przeszłości powstała zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Powstanie takiej zabudowy po stronie południowej terenu potencjalnej inwestycji wskazuje z dużym prawdopodobieństwem, brak możliwości przedłużenia ewentualnego osiedla zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej w tym kierunku.

Warto zwrócić uwagę, iż Studium w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego i zasad polityki przestrzennej z roku 2007 na terenie planowanej inwestycji przewidywało wyłącznie zabudowę mieszkalną jednorodzinną. W roku 2016 ten teren oznaczony został jako zabudowa mieszkalna i usługowa (zmiana w treści brzmiała: „"z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na funkcje mieszkaniowe i usługowe w rejonie ul. Błękitnej przy granicy miasta"). Studium nie jest aktem prawa miejscowego, ale w obliczu braku Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, jest jedynym wyznacznikiem kierunków planowania inwestycji. Osoby osiedlające się na pobliskich terenach przed zmianami Studium miały uzasadnione przypuszczenia co do przyszłej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na działkach sąsiednich. Osoby, które postanowiły o zakupie działki w latach późniejszych także nie inwestowały na obszarze określonym jako przeznaczony do zabudowy

mieszkaniowej wielorodzinnej i z oczekiwaniami na przyszłość, iż zabudowa sąsiednia nie będzie godziła w zastany ład przestrzenny.

Stosownie do obwieszczenia Prezydenta Miasta Ciechanów z dnia 19.02.2021 r. zaczęto procedury mające na celu zwiększenie uzbrojenia terenu pod inwestycję. W obliczu możliwej inwestycji zasadne jest wzmożone sprawdzenie uzbrojenia terenu, a nadto sprawdzenia czy teren pod względem infrastruktury technicznej oraz rozwiązań komunikacyjnych nadaje się do intensyfikacji zabudowy. W szczególności dróg dojazdowych na obszarze analizowanym, które już w aktualnym stanie, sprawiają problemy obecnym mieszkańcom ze względu na zwiększającą się z roku na rok eksploatacje.

Konkretne i definitywne ustalenia dotyczące szczegółowych rozwiązań technicznych planowanej inwestycji zagospodarowania będą miały miejsce na etapie ubiegania się inwestora o pozwolenie na budowę. Jednakże wywołuje niepokój stwierdzenie, iż „Decyzja o warunkach zabudowy nie jest decyzją uznaniową, więc urzędnik nie ma możliwości tego, żeby się wsłuchać w głosy pozytywne albo negatywne, tylko po prostu działa na podstawie przepisów ustawowych" gdzie w kontekście do tej samej sprawy ciężar ostatecznej odpowiedzialności przerzucany jest od razu na organ administracji architektoniczno-budowlanej – „Właściwa decyzja zapadnie wtedy, kiedy przez starostwo będzie wydawane pozwolenie na budowę.". Jak już wskazywano w petycji, decyzja o warunkach zabudowy, wydawanej przez organ gminny będący pierwszym w linii decyzyjnej całego procesu inwestycyjnego (z wyłączeniem decyzji inwestora), nie tylko potwierdza legalność zamierzenia inwestycyjnego, ale przede wszystkim wyjaśnia, czy inwestycja stanowić będzie kontynuację istniejącej zabudowy w bliskim sąsiedztwie i funkcji terenu. Zatem rola omawianej decyzji polega na rozstrzygnięciu, czy dana inwestycja na określonej nieruchomości harmonizuje z dotychczasowym sposobem wykorzystania pobliskich terenów. Czym innym będą warunki zabudowy, a czym innym pozwolenie na budowę, które rozstrzygnie ewentualnej zgodności lub niezgodności realizacji inwestycji z przepisami regulującymi zagadnienie warunków technicznych, jakim musi ona odpowiadać. Zbagatelizowanie któregokolwiek z etapów procesu inwestycyjnego może być brzemienne w skutkach dla praw i wolności osób już mieszkających na danym obszarze, zaburzyć może ład przestrzenny, a także spowodować różnorodne uciążliwości korzystania z nieruchomości sąsiadujących, nawet przyszłe i niepewne, co z punktu organu może nie mieć znaczenia, ale jest istotne społecznie. Problemy interpretacyjne właśnie, wywołują pogorszenie stanu ładu przestrzennego naszego kraju. Zrozumiała jest potrzeba procedowania w obecnym stanie prawnym, a nie oczekiwania

kompleksowej reformy systemu, decyzja winna być jednak podjęta z rozwagą i najwyższą starannością. Niełatwa jest także obecna sytuacja wywołana COVID-19, jednakże godzi ona głównie w prawo partycypacji społecznej w działalności organów samorządu, w tym sesji kolegialnych organów jednostek. Dlatego proszę o wzmożoną uwagę w momencie ograniczonych możliwości udziału społecznego w życiu publicznym, w tym samorządowym.

Ad 2 współdziałanie jednostek samorządu terytorialnego jest dopuszczalne i w niezastrzeżonych przypadkach, dobrowolne. Zasadnym jest, aby na styku dwóch JST do takiego współdziałania dochodziło, w tym w szczególności przy planowaniu przestrzennym, czy to w formie stanowisk czy zorganizowanego działania (np. w formie stowarzyszenia). W myśl postanowień Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 znaczenie ładu przestrzennego jako nieodłącznego atrybutu rozwoju zrównoważonego rozumianego w szerokim, zintegrowanym ujęciu, dla warunków życia obywateli, funkcjonowania gospodarki i szans rozwojowych powoduje, że racjonalizacja procesów przestrzennych stała się obecnie jednym z najważniejszych zadań władz publicznych, przede wszystkim zaś administracji rządowej i samorządowej. Z uwagi na fakt, że głównym podmiotem planowania przestrzennego jest gmina, wyposażona w szereg kompetencji władczych, to właśnie ona jest najbardziej obciążona urealnieniem i skonkretyzowaniem tego pojęcia. Rozstrzygnięcia gminy mają przy tym największą siłę oddziaływania na sytuację prawną i faktyczną podmiotów zainteresowanych ustaleniami planistycznymi (właścicieli nieruchomości, inwestorów, deweloperów, przedstawicieli organizacji społecznych i innych).

Miejscowy plan zagospodarowania terenu, jak i decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, tworzą określony ład przestrzenny. Stanowi on wartość w życiu społecznym, ponieważ obywatele w swoich decyzjach życiowych kierują się także kształtem otaczającej ich przestrzeni i miejscem, w którym przyjdzie im żyć i mieszkać. Brak powszechności planów miejscowych dla gmin powoduje niepewność co do przeznaczenia nieruchomości w przyszłości. Jeżeli gmina ma uchwalony plan, osoba zainteresowana nabyciem nieruchomości może uzyskać informację o przeznaczeniu danej nieruchomości w planie miejscowym. W przeciwnym razie pozostaje kierowanie zapytań do urzędników. Na tym etapie może dojść do utraty zaufania do administracji publicznej, gdyż informacja może okazać się błędna lub niepełna, a projektowane przyszłe studium przewiduje inne przeznaczenie nieruchomości niż w udzielonej odpowiedzi. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pomimo braku mocy aktu prawa miejscowego nie powinno być dowolnie pomijane, gdyż w dużej części przypadków jest jedynym dokumentem

wskazującym inwestorom kierunki rozwoju danego obszaru. Zasadnym może być wprowadzenie miejscowych zasad poszanowania takiego Studium (z poszanowaniem przepisów powszechnie obowiązujących), aby zapobiec chaosowi planistycznemu i zaburzeniu ładu przestrzennego, którymi zagrożone są warunki zabudowy podejmowane w drodze decyzji administracyjnej. Po pierwsze – decyzja o warunkach zabudowy poddawana jest krytyce jako akt, który zamiast zapewniać ład przestrzenny dezintegruje go i wprowadza chaos przestrzenny. Po drugie – ustalanie warunków zabudowy w trybie decyzji administracyjnej oznacza, że czynność ta jest poza kontrolą społeczną, realizowaną w ramach demokratycznych procedur planistycznych. Z założenia więc jest to sposób uniemożliwiający wyważanie interesów różnych uczestników „gry o przestrzeń", a tym samym obciążony ryzykiem powstawania konfliktów społecznych. Po trzecie – decyzje o warunkach zabudowy są w znacznie większym stopniu korupcjogenne niż procedury planistyczne.[1]

Sytuacja realizowanej na ul. Harcerskiej inwestycji jest ostatnim jaskrawym przykładem problemów planistycznych. Ponurym żartem będzie stwierdzenie, wczoraj oni, dziś my, a w przyszłości ktoś inny. Obszar w/w inwestycji w Studium określony był jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Po długich sporach inwestycja została „ograniczona" do 3 pięter. Współczując obecnym mieszkańcom okolicy ul. Harcerskiej, przekonanych do czasu zdarzenia, iż w ich okolicy już blok nie może powstać, nie obrażając przyszłych mieszkańców zabudowania wielorodzinnego, pragnę zapytać, czy niepokoje społeczne (szczególnie widoczne w obecnych czasach powszechności wyrażania opinii poprzez różnego rodzaju media), spory i narażenie na straty materialne, utraty wolności, pogorszenia zdrowia itp., warte są tych inwestycji – podczas, gdy na terenach Ciechanowa nie brakuje bardziej dogodnych lokalizacji do tego typu inwestycji. Zasadnym będzie zatem działanie w którym nie trzeba będzie wydawać decyzji o warunkach zabudowy zgodnych z przepisami prawa, lecz niezgodnych z poczuciem sprawiedliwości i innymi zasadami niepisanymi, tj. wzmożona praca nad pewnością ładu przestrzennego – uchwalaniem Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego. Proszę o podjęcie działań zapobiegających sytuacjom w których kolejni mieszkańcy będą budzić się z obawą o najbliższe otoczenie lub niedającą się przewidzieć inwestycją za oknem, a także świadomością walki o swoje praw i wolności, nie tylko w trudnej sytuacji krajowej, ale także w swojej Małej Ojczyźnie – mieście, gminie, powiecie czy województwie. Wierzę, że organ dostrzega te problemy.

---

[1] Fragmenty *Ład przestrzenny jako paradygmat zrównoważonego gospodarowania przestrzenią* – Marta Woźniak, Uniwersytet Opolski

Ad 3 zabudowa mieszkaniowa i usługowa (MU - zapisane w tekście studium) jest ustaleniem bardzo ogólnym i zezwalającym na szereg bardzo różnych inwestycji. Obszary A.26 MU (częścią tego obszaru jest teren planowanej inwestycji) i A.44 MU określone w Kierunkach zagospodarowania przestrzennego i zasadach polityki przestrzennej, tj. załączniku nr 3 do uchwały nr 309/XXIV/2016 Rady Miasta Ciechanów z dnia 27 października 2016 r., przewidują zabudowę jak poniżej:

- Funkcje podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi publiczne (w rozumieniu niniejszej zmiany Studium z roku 2016), usługi komercyjne (poza usługami wykluczonymi) w tym obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 500 m2, wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami technicznymi, miejscami postojowymi, zielenią, małą architekturą, dojściami i dojazdami oraz infrastrukturą techniczną.
- Funkcje uzupełniające: siedliska rolnicze istniejące (dopuszczona maksymalna wielkość produkcji zwierzęcej do 40 DJP), wskazane przekształcenie na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub w/w usługi; drogi publiczne nie związane z funkcjonowaniem danego terenu, a niezbędne dla obsługi innych terenów oraz niezbędne dla powiązań komunikacyjnych pomiędzy dzielnicami miasta oraz miasta z terenami przyległymi; zieleń urządzona i inne rodzaje zieleni (zadrzewienia, zakrzewienia, zieleń niska, wody powierzchniowe); sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej nie związane z obsługą danego terenu, a niezbędne dla obsługi technicznej miasta i terenów przyległych.

Mając powyższe ustalenia na uwadze, nawet w razie istnienia ustawowego przymusu stosowania zapisów Studium przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (takiego przymusu nie ma), pewność rodzaju okolicznych inwestycji byłaby nikła. W celu zapobieżenia podobnym niepokojom mieszkańców w przyszłości, a także aby jasno określić warunki zabudowy dla przyszłych inwestorów z wykluczeniem zabudowy wielorodzinnej wysokiej, tam gdzie taka zabudowa nie pasuje do ładu przestrzennego i innych zasad, uzasadnione będzie rozważenie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowanie Przestrzennego dla wskazanego obszaru.

Na zakończenie

Zdając sobie sprawę z nieistotności kwestii subiektywnych w procesie wydawania decyzji, pragnę jednak nadmienić, iż mieszkańcy sąsiadujący z terenami planowanej inwestycji, nie mają uprzedzeń co do przyszłych sąsiadów. Apel ten jest jedynie prośbą o uszanowanie zastanego na obszarze ładu. Żadna z inwestycji wpasowujących się w otoczenie nie była podstawą jakichkolwiek problemów, skarg czy niedogodności. Przez wiele lat powstawała tu jedynie zabudowa 1 i 2 piętrowa. Warto zastanowić się nad ewentualnymi konsekwencjami inwestycji odmiennej: kilkanaście miesięcy budowy, która trzeba znosić za oknami (nawet jeśli byłyby to uciążliwości uzasadnione interesem inwestora); wszelkie możliwe immisje bezpośrednie i pośrednie - zacienienie, zmiana cyrkulacji powietrza, zmiany natężenia ruchu czy hałasu; potencjalny spadek wartości nieruchomości; wpływ na życie codzienne i zdrowie psychiczne obecnych mieszkańców, którzy żyją w rzeczywistości ewentualnych uciążliwości wywołanych przez zabudowę mieszkalną jednorodzinną, inwestycja obejmująca zabudowę mieszkalną wielorodzinną może istotnie wpłynąć na dotychczasowe życie mieszkańców. Osoby, które kupiłyby mieszkania z pewnością są wspaniałymi ludźmi i przykładnymi obywatelami, tak jak dotychczasowi mieszkańcy okolicy. Czemu jednak przy tego typu inwestycjach musimy ważyć interesy kogokolwiek. Czy ważniejszy jest interes nowych mieszkańców nad tych obecnych?

Jednocześnie pragnę powtórzyć słowa napisane przeze mnie w dyskusji internetowej dot. sprawy objętej petycją. Stanowcze nie, trzeba powiedzieć braku merytoryki w wypowiedziach i komentarzach. Nie naruszajmy praw i wolności drugiego człowieka, w dyskusji zachowując szacunek i przypisaną człowiekowi od urodzenia godność. Starajmy się postawić na miejscu drugiej osoby, bo w którymś momencie sami możemy stać się częścią podobnej sprawy czy problemu.

Mając powyższe na uwadze proszę jak w *petitum*.