

Wpłynęło 08.12.2021
z skarg wniosków i petycji
BR.0004.142.2021

Chodecz, dnia 03.12.2021 r.

Mieszkańcy Chodcza
Podmiot reprezentujący:
Radca prawny Dominik Koralewski

Adres do doręczeń: Kancelaria Radców Prawnych
D.J.Zajączkowski i Wspólnicy Sp.k.
ul. Wielkie Garbary 7a
87-100 Toruń
e-mail: dominik.koralewski@prawnicy.torun.pl



Burmistrz Chodcza
Pan Jarosław Grabczyński

Rada Miasta Chodcza

Urząd Miasta i Gminy Chodecz
ul. Kaliska 2
87-860 Chodecz

PETYCJA

W SPRAWIE PLANOWANEJ INWESTYCJI POLEGAJĄCEJ NA BUDOWIE OBIEKTU HANDLOWO-USŁUGOWEGO "DINO" PRZEZ DINO POLSKA SA

Szanowny Panie Burmistrzu,

Szanowni Radni,

Działając na podstawie przepisu art. 2 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach kierujemy niniejszą petycją w imieniu mieszkańców niżej podpisanych, jak również w interesie publicznym, wnosząc o podjęcie stosownych działań prawnych w związku planowaną inwestycją polegającą na budowie obiektu handlowo-usługowego przez firmę Dino Polska SA na działkach o numerach ewidencyjnych 308/8, 308/5, 308/6, 516/4 w obrębie ulic: Aleja Zwycięstwa, Jesionowa i Jodłowa. Wskazujemy, że jako mieszkańcy Chodcza stanowczo sprzeciwiamy się powstaniu tej inwestycji, ponieważ jej realizacja naruszałaby obowiązujące prawo miejscowe i zakłóciłaby funkcjonowanie tej części miasta Chodcza oraz pozostawałaby w sprzeczności z przeważającym charakterem tego obszaru.

Wskazać należy, że obszar na którym miałyby powstać obiekt handlowo-usługowy jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, uchwalonym przez Radę Miasta i Gminy Chodecz w dniu 04.06.1998 r. (Uchwała nr XLIII/179/98). Zgodnie z § 2 Uchwały nr XLIII/179/98 z dnia 04.06.1998 r. wskazany wyżej obszar został oznaczony symbolem – 17MN, dla którego ustalono że są to **tereny o funkcji budownictwa mieszkalnego o niskiej intensywności zabudowy z możliwością realizacji budownictwa jednorodzinnego z dopuszczeniem wszystkich funkcji usługowych, nieuciążliwych i uciążliwych z uciążliwością mieszczącą się w granicach władania**. Ponadto zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego na obszarze oznaczonym symbolem 17MN dopuszcza się wyłącznie zabudowę wchodzącą w zakres rzemiosła usługowego i produkcyjnego o parametrach usług lokalnych pod warunkiem zachowania ewentualnych stref ochronnych i uciążliwości indywidualnie ustalonych (zależnie od wielkości zakładu i branży) mieszczących się w granicach władania. Ponadto na obszarze tym zabrania się lokalizować m.in. uciążliwych zakładów pracy – z uciążliwością powyżej 100 m. Jednocześnie należy wskazać, że **część obszaru inwestycji (działka 308/6) znajduje się poza obszarem objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonym dla Miasta i Gminy Chodecz, wobec czego jej realizacja wymagałaby wydania decyzji o warunkach zabudowy przez Burmistrza Chodcza**.

Na terenie na którym miałyby zostać przeprowadzona inwestycja dominuje niska zabudowa jednorodzinna i jest to teren przeznaczony wyłącznie pod budownictwo mieszkaniowe z dopuszczeniem jako uzupełniającej działalności usługowej nieuciążliwej, której oddziaływanie mieściłoby się w granicach władania. W czasie uchwalania obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w 1998 r. nie przewidziano budowy samodzielnych obiektów handlowo-usługowych z uwagi na charakter tego obszaru i przeznaczenie do celów mieszkaniowych. Podnieść również należy, że **teren przeznaczony pod ww. inwestycję znajduje się w obszarze objętym ochroną wynikającą z wpisu do rejestru zabytków**, a co za tym idzie wszelkie inwestycje na tym obszarze powinny pozostawać zharmonizowane i spójne z istniejącą zabudową w tym miejscu i podlegają nadzorowi ze strony konserwatora zabytków. Charakter tego obszaru wyklucza z całą pewnością budowę wielkopowierzchniowego, samodzielnego obiektu handlowego, który w żadnej mierze nie odpowiada przeznaczeniu tego terenu ustalonemu w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego i nie byłby zharmonizowany z istniejącą i dominującą zabudową jednorodziną. Dopuszczenie funkcji usługowej nie może bowiem oznaczać budowy planowanego obiektu, ponieważ obowiązujące prawo miejscowe nie przewiduje budowy samodzielnych obiektów usługowych. Akceptowalne jest co najwyżej częściowe wydzielenie z obiektu mieszkalnego pomieszczeń użytkowych do działalności usługowej, jednakże

ich powierzchnia nie może przekraczać **30% całkowitej powierzchni budynku** (art. 3 pkt 2a prawa budowlanego). Nie oznacza to jednak możliwości budowy obiektu zgodnie z projektem budowlanym opracowanym na zlecenie Dino Polska SA.

Podkreślić należy, że ww. uchwała nie zawiera definicji usług uciążliwych i nieuciążliwych wobec czego należy odwołać się do orzecznictwa i obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska. Przyjmuje się, że **usługi nieuciążliwe to takie usługi o charakterze podstawowym, które nie przeszkadzają, ani nie utrudniają korzystania z nieruchomości, nie zakłócają ich funkcji mieszkaniowych, a ich zadaniem jest uzupełnienie infrastruktury osiedla mieszkaniowego.** (vide: Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 września 2007 r. II OSK 1265/06). Pod pojęciem usług lub działalności nieuciążliwej należy rozumieć działalność, która nie powoduje oddziaływań szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz oddziaływań mogących pogorszyć stan środowiska, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko nie jest wymagane. Pewnym wyznacznikiem dla określenia charakteru inwestycji mogą być przepisy Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z dnia 10 września 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839) Wśród przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienia się m.in.

centra handlowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:

a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,

b) 2 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a; (par. 3 ust. 1 pkt 56 Rozporządzenia).

a także garaże, **parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć,** o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:

a) 0,2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,

b) 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a; (par. 3 ust. 1 pkt 58 Rozporządzenia).

W kontekście powyższego nie można uznać, że budowa obiektu o **powierzchni zabudowy 593, 50 m² z parkingiem obejmującym 20 miejsc postojowych z całym zapleczem i infrastrukturą techniczną na powierzchni ponad 3000 m²,** nie pozostanie bez wpływu na otoczenie i nie będzie niekorzystnie oddziaływać na środowisko. Bez wątplenia bowiem zakres emisji emitowanych przez obiekt, takich jak hałas, spaliny samochodowe i inne zanieczyszczenia będzie znacząco

przekraczać wartości dopuszczalne dla zabudowy dopuszczalnej na tym terenie. Rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z dnia 14 czerwca 2007 r. (Dz.U. Nr 120, poz. 826) określa, iż w przypadku zabudowy jednorodzinnej dopuszczalne poziomy hałasu to 50 dB w dzień i 40 dB w nocy, czego bezsprzecznie nie będzie spełniał obiekt handlowy o znaczącym stopniu uciążliwości. Nie można również zapominać o zwiększeniu ruchu samochodowego w tym rejonie miasta i wiążące się z tym pogorszenie stanu bezpieczeństwa mieszkańców na skutek wzmożonego ruchu kołowego i obniżenie komfortu życia mieszkańców.

Wybudowanie obiektu handlowego na tym terenie wiązałoby się również z naruszeniem zasady dobrego sąsiedztwa, **wynikającej z przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**. Celem tej zasady jest zagwarantowanie ładu przestrzennego i zapobieganie rozproszaniu zabudowy. Kontynuacja funkcji, o jakiej mowa w tym przepisie, prawa, oznacza, że nowa zabudowa musi się mieścić w granicach zastanego w danym miejscu sposobu zagospodarowania terenu, w tym użytkowania obiektów. Jako zasadę można przyjąć, że w zakresie kontynuacji funkcji mieści się taka zabudowa, która nie godzi w zastany stan rzeczy. (vide: Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 18 czerwca 2008 r. II OSK 58/07) Na gruncie prawa budowlanego każdy obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, **zapewniając poszanowanie występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich**, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej. (art. 5 ust. 1 pkt 9 Prawa budowlanego). Bezsprzecznie projekt budowlany obiektu handlowo -usługowego, który miałby powstać we wskazanym rejonie Chodcza, nie odpowiada przeznaczeniu i funkcji tego obszaru, jaki został określony w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego i naruszałby interes prawny właścicieli nieruchomości pozostających w obszarze oddziaływania tej inwestycji.

Podnieść należy, iż gmina w ramach tzw. władztwa planistycznego wynikającego z przepisu art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest odpowiedzialna za kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, co znajduje uzasadnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, czy też w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwalanymi przez gminę. Ponadto gmina w każdym przypadku, gdzie nie obowiązuje plan miejscowy wydaje decyzję o warunkach zabudowy, która powinna odpowiadać przesłankom określonym w przepisie art. 61 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, których celem jest zapobieganie zabudowie nie dającej się pogodzić z już istniejącą i zapewnienie ładu przestrzennego na danym obszarze.

W tym kontekście w gestii Władz Miasta Chodcza pozostaje podjęcie stosownych działań prawnych, które zapobiegą realizacji inwestycji, która w negatywny sposób oddziaływałaby na istniejące otoczenie i w sposób znaczący spowodowała zakłócenie funkcjonowania osiedla mieszkaniowego zlokalizowanego w tej części miasta. Ponadto oczekujemy od Władz Miasta Chodcza włączenia się gminy Chodecz do toczącego się postępowania administracyjnego prowadzonego przez Starostwo Powiatowe we Włocławku w celu reprezentowania interesów gminy Chodecz i społeczności miasta Chodcza.

Z poważaniem,

Radca Prawny


Dominik Kowalewski

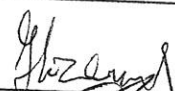




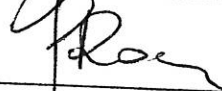
17-873

Załącznik:

1. Podpisy mieszkańców Chodcza popierających powyższą petycję

LISTA MIESZKAŃCÓW CHODCZA PODPISANYCH POD PETYCJĄ

Imię i nazwisko	Adres zamieszkania	Podpis
Emil Kubiak	87-860 Chodec ul. Jesionowa 8	Kubiak Emil
Jan Śelisz	87-860 Chodec ul. Jesionowa 7	Śelisz Jan
Małgorzata Białowimska	87-860 Chodec ul. Jesionowa 6	Białowimska
Ewa Michalak	87-860 Chodec ul. Jodłowa 23	Michalak Ewa
Grzegorz Ziębica	ul. Jodłowa	Ziębica Grzegorz
Jadwiska Gabriela	ul. Jodłowa 23	Jadwiska
Przemysław	ul. Jodłowa	Przemysław
Roszczyńska Anna	ul. Jodłowa 23	Roszczyńska
Elżbieta Rybkowska	87-860 Chodec ul. Jodłowa	Rybkowska Elżbieta
Aneta Rybkowska	87-860 Chodec ul. Jodłowa 3	Rybkowska Aneta
Anna Belkowska	87-860 ul. Al. Zwycięstwa	Belkowska
Belkowska Bożena	— — —	Belkowska
Małgorzata Kowalewska	87-860 Chodec ul. Al. Zwycięstwa 44	Kowalewska
Henryk Kowalewski	87-860 Chodec Zwycięstwa 44	Kowalewski

Imię i nazwisko	Adres zamieszkania	Podpis
M. Grewinśka	Gołłowa 11 Chodecz	
K. Grewinśki	Chodecz ul. Polna 11	
P. Siawinśka	Chodecz	
A. Siawinśka	ul. Polna 11 CHODECZ	
J. Rosoch	ul. 209y 11940 47	
Jolanta Rosoch	ul. Zupaństwo 45	
Nieka Nekusiel	ul. Zupaństwo	