URZĄD MIEJSKI W SŁAWIE
PUNKT OBSŁUGI INTERESANTA
Wpl. 27. 11. 2023
L. dz. 18571 ilość zał. .....
podpis .....

Sława, dnia 17.11.2023 r.

Burmistrz Sławy

oraz

~~**Rada Miejska w Sławie**~~

PETYCJA
o przywrócenie stanu zgodnego z przeznaczeniem
i zapewnieniem władz gminy

Kupując od Gminy Sława działki w obrębie ewidencyjnym Lubogoszcz (działki nr 148/ ....), a obecnie obręb ewidencyjnym Sława (działki o nr 91.., 92..., 93..., 94...., itp.) mieliśmy zapewnienie, że działki są przeznaczone na budowę domów jednorodzinnych, co jednoznacznie potwierdzono w aktach notarialnych cyt: „...działka nr geod. 148/...., położona w obrębie wsi Lubogoszcz, gmina Sława w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Lubogoszcz ujęta jest na cele **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej".

Znaczna większość budynków jednorodzinnych wybudowanych na działkach na wskazanym wyżej obszarze była realizowana zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Lubogoszcz gm. Sława, uchwalonym uchwałą Rady Gminy Miejskiej w Sławie nr XXI/117/04 z dnia 28.10.2004 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego nr 6 z dnia 10.02.2005 r. poz. 110 i późniejszymi zmianami planu i uchwałą nr IV/22/06 Rady Miejskiej w Sławie z dnia 29.12. 2006 r. i opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego nr 9, poz.139 z dnia 30.01.2007 r., który stanowił, że działki o nr geod. 148/.... przeznaczone są na cele **MN – tereny zabudowy mieszkaniowej i na tych działkach jest prawo do lokalizowania jednego budynku mieszkalnego, wolnostojącego.** Tak też postąpili właściciele działek i wybudowali po jednym wolnostojącym budynku mieszkalnym, mając na uwadze obowiązujące prawo, przeznaczenie obszaru, na którym kupili działki tj. obszaru do zabudowy domów jednorodzinnych, czyli obszaru przeznaczonego na małe osiedle domów jednorodzinnych, gdzie będzie mała intensywność zabudowy, dużo otwartej przestrzeni, spokój (znaczne oddalenie od infrastruktury wypoczynkowo-rozrywkowej jeziora Sławskiego) i bezpieczeństwo.

Na wskazanym obszarze (osiedlu) są wybudowane i w trakcie budowy wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne, realizowane wg wymagań obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego przez Radę Miejską w Sławie w dniu 29.10.2019 r. - uchwała nr XIV/130/19, które wprost komponują się i są w harmonii z wcześniej wybudowanymi budynkami, czyli zachowują przyjęty ład przestrzenny.

Obecnie na działce Nr 930 obręb ew.081201_4.0001 Sława tj. w omawianym obszarze (osiedlu) prowadzona jest, na podstawie pozwolenia nr 205/2022, przez firmę SAFETY-WORK Michał Owczarz, inwestycja. Przedmiotem inwestycji jest budowa **6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.** Realizacja tej inwestycji na pewno powinna być prowadzona wg wymagań zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przez Radę Miejską w Sławie w dniu 29.10.2019 r. - uchwała nr XIV/130/19.(dalej MPZP z 2019)

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa dla działki nr 930, która na rysunku miejscowego planu oznaczona jest symbolem **MN/6** poniższe wymagania:
1. **MN/1-112** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** wolnostojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku),
1) Dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane w części parterowej, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
2) Dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze wolnostojące na tyłach działki, nie przekraczające 25% powierzchni użytkowej zabudowy działki,
3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 12m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
b) w granicach historycznego układu urbanistycznego wprowadza się nakaz stosowania dachówki ceramicznej lub cementowej na dachach o nachyleniu połaci powyżej 30,
c) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach połaci dachowych o spadkach 25°- 45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
d) w budynkach gospodarczych lub towarzyszących dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci 30°- 45° i maksymalnej wysokości 5m
e) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 40%.
f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30%,
g) intensywność zabudowy 0,1 – 0,8,
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m2;
i) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych,
4) linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
a) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy KDG,
b) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL,
c) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDD,
d) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDW,
e) 6m od linii rozgraniczających ciąg pieszo - jezdny KDPJ (w terenie MN/90 i części terenu MN/89 – 4m)
f) 3m od granicy cieków wodnych WS
5) dla terenu oznaczonego symbolem MN/ 87, MN/92, MN/94, MN/96, MN/97 dopuszcza się zabudowę szeregową.

Porównanie stanu faktycznego z wymaganiami prawnymi:
1. MPZP z 2019 przewiduje, że na działce nr 930 można wybudować wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej budynki mieszkalne jednorodzinne o maksymalnie dwóch mieszkaniach w budynku, a ilość tych budynków jest ograniczona tzw intensywnością zabudowy tj. 0,1-0,8, którą w planie określono jak niską intensywność zabudowy, powierzchnią zabudowy kubaturowej, która nie może być większa niż 40%, powierzchnią biologicznie czynną, która nie może być mniejsza niż 30%, a na działce buduje się trzy trzykondygnacyjne budynki wielorodzinne (każdy po 4 lokale mieszkalne), a nie bliźniacze, co podnosimy poniżej.
2. W pozwoleniu nr 205/2022 określono, że przedmiotem inwestycji jest budowa 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej. Realizowana inwestycja na działce Nr 930 obręb ew.081201_4.0001 Sława, zmierza jednak do wybudowania trzech budynków

wielorodzinnych z czterema samodzielnymi lokalami mieszkaniami w każdym budynku, a nie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.
O powyższym świadczą poniższe fakty:
2.1.Każdy z dwóch stykających się budynków posadowiony jest na wspólnym fundamencie.
2.2. Posadzki, wieńce i stropy są w każdym z dwóch scalonych budynków lite - budynki trwale złączone.
2.3. W ściance kolankowej na styku dwóch budynków jest wstawiony zbrojony słupek, czyli ściana jest lita dla obu budynków - budynki trwale złączone.
2.4. Lita połać dachowa dla obu stykających się budynkach.
2.5. Lita i bez wyraźnej przerwy warstwa ocieplenia ścian zewnętrznych obu stykających się budynków - brak przerwy dylatacyjnej oddzielającej budynki.
2.6 Na ścianie zewnętrznej widać rozdzielający ściany stykających się budynków styropian, (2 lub 3 cm), a jak powyższe wskazuje jest to tylko dla pozoru (brak wymaganej przerwy dylatacyjnej), że mamy do czynienia z dwoma oddzielnymi budynkami przylegającymi do siebie jedną ścianą, czyli bliźniakami.

Z zabudową bliźniaczą mamy do czynienia wtedy, gdy wszystkie elementy konstrukcyjne jednorodzinnych budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej stanowią konstrukcyjnie samodzielną całość i powinny być oddzielone od siebie przerwą dylatacyjną, począwszy od fundamentu aż do dachu. Zabudowa bliźniacza to taka, że w przypadku poważnego uszkodzenia lub zburzenia jednego budynku, drugi bezpiecznie samodzielnie funkcjonuje.

Stan faktyczny budowy świadczy o pozorności działań inwestora, a nawet obejście prawa w zakresie tzw zabudowy bliźniaczej.
3. Wg wymagań wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 12 m licząc od **poziomu terenu (najniższego)** do szczytu kalenicy. W naszym przekonaniu chodzi o najniższy macierzysty (geologiczny) poziom terenu działki, a nie poziom, który powstanie po wybudowaniu budynków. Dodajemy, że najniższy poziom działki został podniesiony o około 1 m.
4. MPZP z 2019 określa, że dachy budynków należy pokryć dachówką ceramiczną lub innym materiałem o fakturze dachówkopodobnej, a dachy już wykonane są z pionowych pasów blachy.

Inwestycja wprost zmierza do wybudowania trzech budynków wielorodzinnych, z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem mieszkań, co można przeczytać w internecie, czyli mamy do czynienia z zaplanowaną działalności gospodarczą, czego nie przewiduje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Budowane obiekty na działce nr 930, ze względu na ich wysokość, zagęszczenie budynków oraz ilości planowanych w nich mieszkań będą negatywnie oddziaływać na istniejące budynki w okolicy i ich infrastrukturę, chociażby na oświetlenie światłem naturalnym pomieszczeń i infrastruktury w sąsiednich istniejących już nieruchomościach, czy też przeznaczenie obszaru (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) kojarzonego ze spokojem, przestrzenią, niskim zaludnieniem, bezpieczeństwem. Budowane obiekty na działce 930 wpłyną negatywnie na postrzeganie i inne atuty powstającego osiedla i poszczególnych nieruchomości.

Pozostawienie tak istniejącego stanu faktycznego w porównaniu z istniejącym już stanem zabudowy na działkach w przedmiotowym obszarze (osiedlu) kłóci się wprost z ładem przestrzennym, którego zapewnienie jest podstawowym zadaniem publicznym samorządu terytorialnego.

Tu należy przypomnieć, że ład przestrzenny, jak określają obowiązujące przepisy i orzecznictwo, to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość, a także uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Ład przestrzenny określa wymagania urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne

i krajobrazowe danego terenu. Jest harmonijny, czyli zawiera zgodnie uporządkowane elementy. Ład przestrzenny jest związany z zasadą dobrego sąsiedztwa. Ład ten powinien być stały. Nowa zabudowa powinna być dostosowana do istniejącego otoczenia.

Czy w świetle powyższego realizowana budowa na działce nr 930 odpowiada również powyższy wymaganiom, czy wręcz mamy do czynienia z realizacją wadliwie wydanej decyzji pozwolenia na budowę, ewentualnie na istnienie samowoli budowlanej.

Mając powyższe na uwadze wnosimy o przywrócenia przeznaczenia omawianego obszaru (osiedla) , tj. osiedla przeznaczonego na zabudowę domów jednorodzinnych, co Gmina zapewniła nam w aktach notarialnych przy sprzedaży działek.

Podjęcie działań zmierzających do zaprzestania kontynuowania budowy, w naszej ocenie, niezgodnej z prawem na działce nr 930, a w przypadku oceny samorządu i organu nadzoru z zakresu budownictwa, że rodzaj budowy i jej prowadzenie na przedmiotowej działce jest zgodne z prawem, podjęcie natychmiastowych działań w kierunku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, celem wyeliminowania w przyszłości budowy podobnych obiektów w omawianym obszarze, jak na wskazanej działce, naruszającej ład przestrzenny

Do wiadomości: Rada Miejska w Sławie.

SKŁADAJĄCY PETYCJĘ

	Imię i nazwisko	Podpis	Adres
1.	[redacted]		
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10			
11			
12			

13. [redacted]

14. [redacted]

15. [redacted]

16. [redacted]

17. [redacted]

18. [redacted]

19. [redacted]

20. [redacted]

21. [redacted]

Pod Petycją podpisało się 21 właścicieli lub współwłaścicieli nieruchomości, na przedmiotowym obszarze, na których wybudowano, lub są na ukończeniu wolnostojące domy jednorodzinne (po jednym na nieruchomości).