

Do Burmistrza Miasta Mrągowo

STANOWISKO W SPRAWIE INWESTYCJI

PRZY UL. GIŻYCKIEJ W MRĄGOWIE

Dotyczy: Wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Giżyckiej w Mrągowie z dnia 01 czerwca 2021 roku - budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym na działkach ewidencyjnych nr 262/10 oraz 153/8 (PBI.6721.3.2021)

Szanowny Panie,

w dniu dzisiejszym tj. 30.06.2021 r., zgodnie z procedurą wnoszenia uwag do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie nowej specustawy mieszkaniowej składamy pismo, w którym wskazujemy przyczyny naszego sprzeciwu.

1. Charakterystyka projektowanego budynku wielorodzinnego przy ul. Giżyckiej w Mrągowie, a standardy urbanistyczno – architektoniczne.

Zaprezentowana bryła budynku całkowicie odbiega od standardów urbanistyczno – architektonicznych przyjętych na wskazanym terenie. Ze względu na swoje gabaryty staje się jedynym, dominującym elementem w krajobrazie, zasłaniając budynki zabytkowej gazowni. Wysokość planowanego budynku (ponad 15 m.), nie spełnia wymogów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (10,5 m.), sprawiając że budynek staje się jedynym widocznym elementem w krajobrazie. Zgodnie z zapisami specustawy dopuszcza się nieznaczne niezgodności z planem miejscowym. Natomiast w tym przypadku ich przekroczenie może doprowadzić do nieodwracalnych skutków. Nie tylko całkowicie zaburzy spójny charakter i układ urbanistyczny obszaru położonego przy zatoce jez. Czos, ale także poprzez prace budowlane może wpłynąć na pogorszenie stanu technicznego okolicznych domów, które w znacznej większości budowane były na początku XX wieku.

Projekt i elewacja projektowanego budynku nie wpisuje się w charakter budownictwa na wskazanym terenie. W bezpośrednim otoczeniu znajdują się budynki zabytkowej gazowni, elektrowni, historyczne zabudowania mieszkaniowe ul. Nowogródzkiej, Ogrodowej, oraz sklep KiK. Wszystkie wymienione budowle posiadają dach dwuspadowy kryty dachówką lub blachodachówką. Zastosowanie nowoczesnej bryły budynku, z płaskim dachem na pewno pozwala

na maksymalne wykorzystanie powierzchni mieszkaniowej, ale całkowicie niszczy ład przestrzenny i wizerunek miejsca, które nie będzie kojarzyć się z Mazurami. Biorąc pod uwagę, że wskazana działka może stać się niejako wizytówką Mrągowa, wnosimy o zmianę projektu, który będzie uwzględniał maksymalną dopuszczoną na tym terenie wysokość budynku, oraz posiadał charakterystyczne cechy dla budownictwa mazurskiego tj. dach dwuspadowy z dachówką ceramiczną oraz prostą bryłę budynku (na planie kwadratu lub prostokąta), a także większą powierzchnię terenów zieleni. Pragniemy zauważyć, że nasza opinia pokrywa się z uwagami jakie wniosła komisja urbanistyczno – architektoniczna do pierwszego wniosku o ustalenie lokalizacji mieszkaniowej na ww. działce, które zostały złożone w grudniu 2020 r. cytując z pisma: *„Wydaje się, że w wyniku dążenia do maksymalizacji powierzchni użytkowej pojawiły się problemy z kompozycją urbanistyczno – architektoniczną. Zagadnienie to ma istotne znaczenie dla wizerunku miasta i warunków zabudowy.”* W związku z tym, że budynek w nowym wniosku nie odbiega znacznie gabarytowo od budynku we wniosku poprzednim, chcemy wskazać, że opinia komisji urbanistyczno – architektonicznej wciąż znajduje uzasadnienie. Jako mieszkańcy obawiamy się, że tak wielka budowla na zawsze zniszczy wizerunek tego miejsca, który mógłby być wykorzystany do promocji miejsca, w związku z zabytkową zabudową gazowni miejskiej, która sąsiaduje z ww. działkami, oraz faktem że na wskazanym terenie istniała niegdyś kolej wąskotorowa (popularnie nazywana przez mieszkańców Mrągowa ciuchcią). Wiele miast w Polsce wykorzystało ten fakt do stworzenia pomników kolei, zwiększając atrakcyjność historyczną danego miejsca. Najbliższym przykładem (oprócz miasteczka Mrongoville) jest miasto Kolno oraz Ełk. Uwzględnienie powyższych uwag mogłoby zaowocować stworzeniem budynku, który łączyłby w sobie elementy tradycyjnego stylu mazurskiego z historią Mrągowa, co nadałoby temu miejscu nie tylko walorów czysto praktycznych, ale także reprezentacyjnych.

Chcemy także przypomnieć, że w 2017 roku na Placu Armii Krajowej przy ul. Wileńskiej odbył się piknik sąsiedzki, w którym uczestniczyli mieszkańcy z całej historycznej dzielnicy Mrągowa obejmującej ulice Wileńską, Młynową, Nowogródzką czy Ogrodową. Motywem przewodnim był wygląd naszej dzielnicy, a więc temat jak najbardziej wpisujący się w omawiany problem. Chcielibyśmy przypomnieć (tekst dostępny w całości do wglądu na www.mragowo.pl pt. *„Piknik sąsiedzki w historycznej dzielnicy Mrągowa”*), że we wnioskach ze wspomnianego spotkania zaznaczono, aby nowo budowane obiekty były wzorowane lub dostosowane do już istniejących budowli, a modernizację budynków z płaskim dachem można przeprowadzić np.

poprzez wybudowanie dachu mansardowego. Projekt budynku we wniosku o ustalenie lokalizacji mieszkaniowej przy ul. Giżyckiej w żaden sposób nie wpisuje się w trend, o którym rozmawiano na spotkaniu. Jest wręcz przeciwieństwem przedstawionych założeń.

2. Potencjalne historyczne zanieczyszczenie terenu na działkach nr 262/10 i 153/8

W związku z wcześniejszym wykorzystaniem działek 262/10 i 153/8 przez gazownię miejską w Mrągowie do składowania odpadów poprodukcyjnych tj. smoły pogazowej, odpadów z płuczek naftalenowych, amoniakalnych, benzenowych, odsiarczalników, chcemy poinformować, że w podczas wykonywania przez inwestora odwiertów geologicznych na przełomie kwietnia i maja 2021 r. zostały wydobyte odpady pogazownicze wskazujące na fakt, iż na powyższych działkach nie została przeprowadzona remediacja terenu. Na powyższe wnioski składa się fakt, że z pozostawionych (otwartych !!!) odwiertów wydobywał się intensywny zapach chemikaliów, dobrze wyczuwalny przez spacerowiczów nawet na promenadzie miejskiej przy jeziorze Czos. Przy odwiertach znajdowały się grudy czarnej ziemi o intensywnym chemicznym zapachu. Po opadach deszczu jakie nadeszły 2-3 maja tego roku przy wskazanych odwiertach pojawiły się charakterystyczne wielobarwne oleiste plamy na powierzchni wody opadowej. Na wskazanych działkach wciąż znajduje się infrastruktura służąca do składowania i przesyłu odpadów pogazowniczych (tzw. doły smolne). Zarówno jeden z nich, jak i rury ściekowe prowadzące do wspomnianego dołu zostały zaznaczone przez inwestora w omawianym wniosku (szczegóły w załączniku do p.2). **We wniosku zostały zaznaczone rury ściekowe wychodzące z terenu dawnej gazowni (obecnie Zarząd Dróg), a kończące swój bieg w jednym z zaznaczonych we wniosku dołów, co dobitnie potwierdza połączenie historyczne tych działek.** Biorąc pod uwagę fakt, że teren obecnego Zarządu Dróg został wpisany przez Starostwo Powiatowe oraz zarejestrowany przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska z Olsztyna jako teren potencjalnie historycznie zanieczyszczony (oczekuje na badania gleby i wody), **wnoskujemy o wykonanie rzetelnych badań gleby i wody na działkach 262/10, oraz 153/8 przed jakimikolwiek działaniami zmierzającymi do prac budowlanych,** które mogłyby doprowadzić do skażenia wód gruntowych oraz powietrza. Nasze obawy potęguje fakt wykrycia zanieczyszczeń węglowodorami w osadach jeziora Czos, które mogą być wynikiem pracy gazowni miejskiej. Szczegółową analizę opisanego problemu z grafikami, oraz wynikami analiz przekazujemy w załączniku do niniejszego pisma. Chcemy także poinformować, że wobec działek 262/10 oraz 153/8 toczy się obecnie

postępowanie prowadzone przez Starostwo Powiatowe oraz Regionalną Dyрекję Ochrony Środowiska z Olsztyna w sprawie wyjaśnienia czy na wspomnianych działkach wciąż znajdują się odpady chemiczne składowane przez dawną gazownię miejską.

3. Niezgodność uchwały z aktualnymi przepisami prawa

Głównym celem tzw. specustawy mieszkaniowej, jako instrumentu polityki mieszkaniowej, jest przyjęcie rozwiązań upraszczających i usprawniających procedury administracyjne związane z realizacją inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących oraz wprowadzenie szczególnych zasad lokalizacji tych inwestycji, dla eliminacji deficytu mieszkań jako problemu społecznego. Dla realizacji tego celu, z poszanowaniem dla gminnego władztwa planistycznego, przepisy tej ustawy mają na celu umożliwienie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych w szczególności tam, gdzie uchwalony plan miejscowy nie zapewnia zaspokojenia obecnych potrzeb mieszkaniowych gminy, bowiem jego zmiana jest procesem długotrwałym. Ustawodawca dla realizacji celów tej ustawy szczególnej, umożliwił, na warunkach w niej określonych, także dokonywanie "korekt" planów miejscowych, przy jednoczesnym zachowaniu zgodności danego zamierzenia inwestycyjnego ze studium. Punktem wyjścia jest pełne poszanowanie zasady, że władztwo planistyczne na terenie gminy należy do jej mieszkańców i organu stanowiącego gminy. Poddanie propozycji inwestora ocenie całej społeczności lokalnej pozwala uzyskać w tym zakresie reprezentatywne stanowisko mieszkańców, które to stanowisko brać muszą pod uwagę radni, podejmując decyzję, w formie uchwały, o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Wskazano to w uzasadnieniu rządowego projektu ustawy (*druk sejmowy nr 2667/VIII kadencja, s.1-2, www.sejm.gov.pl*)

Z ankiety przeprowadzonej na popularnym portalu wynika, że mieszkańcy nie chcą w tym miejscu czterokondygnacyjnego budynku. Na pytanie „Czy uważasz, że przy samym jeziorze Czos powinien powstać czterokondygnacyjny blok mieszkalny?” (Dołączono wizualizację z wniosku inwestora) 628 osób wyraziło sprzeciw, a jedynie 80 było za budową. Pełne komentarze do opisywanej ankiety są dostępne na wskazanym poniżej na zdjęciu portalu.



Część opinii mieszkańców

I ile za metr by było? Z 12 tysięcy?? 🤔
Pomijając cenę, ale w tym miejscu budynek mieszkalny raczej nie pasuje.

6 tyg. Lubię to! Odpowiedz 2

No gdzie tam budynek, lepiej by było tam oczyścić teren zasadzić drzewa i jakiś nieduży skwer zrobić z ławkami i oświetleniem na przykład. Komuś w tym mieście nieźle się roi w głowie...

6 tyg. Lubię to! Odpowiedz 6

...zyk prawd...

Przecież s...

To tak jakby postawić wie...

Ktos chyba pomylił adresy .
Uczmy się na cudzych błędach.
Szczepimy krajobraz i klimat miasta.

6 tyg. Lubię to! Odpowiedz 8

Te wszystkie mieszkania i apartamenty nie są dla nas. Niech burmistrz spełni choć jedną obietnicę od początku do końca. Nie tłumaczy się pandemią i tym podobne. Przed pandemią też nic nie robił. My tu chcemy mieszkać dla młodych Mrągowian by chcieli tu zostać a nie wyjeżdżać i to my chcemy zarabiać godnie a nie być sługami wielkomięjskich panów.

6 tyg. Lubię to! Odpowiedz 9

Cała linia brzegowa powinna należeć do miasta i być ogólnie dostępna dla mieszkańców

6 tyg. Lubię to! Odpowiedz 6

Każdy tego typu pomysł/ projekt powinien być zwłaszcza w takim mieście jak Mrągowo poddany analizie krajobrazowej i funkcjonalnej w odniesieniu do kompleksowej koncepcji przestrzennej miasta, której chyba niestety nie ma. Każdy z pojedynczych i nawet indywidualnie "najcudowniejszych" budynków powinien być zgodny z koncepcją - z planem w szerszej skali, by uzupełniał, a nie burzył istniejącej kompozycji miasta. Od tego trzeba zacząć. Miasto, które powstawało przez wieki, naturalnie i harmonijnie wpisane w krajobraz nie może być tworem- zbiorem przypadkowych i oderwanych od siebie elementów. Ważne są krawężniki (malowane na pierwszego maja na biało), zielone trawniczki, i kwietniczki, kubły na śmieci, i tysiące różnych detali, którymi zajmują się aktywności mrągowscy, żeby zaistnieć w społeczności lokalnej, ale dobrze byłoby, żeby każdy robił swoje, jak w dawnym elementarzu (Mariana Falskiego będącego z zawodu inżynierem ;).

6 tyg. Lubię to! Odpowiedz 2

Trzeba przy tym pamiętać, że - jak podniesiono wyżej - zgodnie z wolą ustawodawcy, zakres uznania rady gminy przy podejmowaniu uchwały o odmowie bądź o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie jest nieograniczony, albowiem rada musi uwzględniać stanowisko społeczności lokalnej - mieszkańców gminy. Dzieje się tak niewątpliwie dlatego, że to właśnie mieszkańcy gminy, którzy tworzą - z mocy prawa - wspólnotę samorządową (art. 1 ust. 1 u.s.g.), sprawują w gminie władzę - poprzez swoich przedstawicieli, co wynika z art. 4 ust. 2 Konstytucji. Zdaniem sądu (**Wyrok NSA w Lublinie z dnia 14.10.2020 r. II OSK 3942/19**) ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, która narusza obowiązujący porządek planistyczny na terenie gminy, winno być uzasadnione nadzwyczajnymi okolicznościami konkretnej sprawy. Zgodnie z powszechnie przyjętymi regułami wykładni przepisów prawa, to wyjątkowe unormowanie nie może podlegać wykładni rozszerzającej, lecz powinno być interpretowane w sposób ścisły. Odejście od reguł określonych w akcie prawa powszechnie obowiązującego, jakim jest na terenie gminy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wymaga wykazania, że jest to absolutnie niezbędne w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, występujących na terenie gminy, w kontekście potrzeb i możliwości rozwoju gminy określonych w studium (art. 7 ust 4 specustawy).

Z informacji otrzymanych ze starostwa wynika, że w okresie 12 miesięcy wstecz wydano 4 pozwolenia na budowę wielorodzinną dla miasta Mrągowa, w których łącznie przewidzianych jest 107 mieszkań. Na wydanie pozwolenia na budowę wielorodzinną czeka 1 wniosek, w którym przewidzianych jest 62 mieszkania.

Rada gminy powinna podjąć nie dowolną, lecz zgodną z przepisami prawa, opartą na ocenie konkretnych ustaleń decyzję co do zaspokojenia potrzeb i standardów mieszkaniowych na tym terenie, gdzie stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy *expressis verbis* uznany został za zasadniczą okoliczność, obok zgodności inwestycji ze studium. (**Wyrok WSA w Poznaniu z dnia 18 września 2019 r. IV SA/Po 427/19 Ocena stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.**)

Na dzień dzisiejszy obowiązujące studium nie zawiera opracowanego stosownie do art. 10 ust 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, który wskazywałby rzeczywiste potrzeby mieszkaniowe oraz możliwości rozwoju, a dopiero po uwzględnieniu stanu zaspokojenia potrzeb oraz możliwości rozwoju gminy można podjąć uchwałę ustalającą lokalizację inwestycji mieszkaniowej lub odmawiającą ustalenia lokalizacji takiej inwestycji. (**Wyrok WSA w Kielcach z dnia 12 grudnia 2019 r. II SA/Ke 804/19**)

Istnieją silne przesłanki wskazujące na to, iż omawiana inwestycja nie będzie zmierzała do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gminy. Wysoka atrakcyjność turystyczna oraz środowiskowa działek, a także sam proces budowy (budowa garażu podziemnego na terenie podmokłym, oraz najprawdopodobniej wymagana remediacja gruntu ze względu na działalność byłej gazowni miejskiej) wymuszą sprzedaż mieszkań po cenach wyższych, w porównaniu do inwestycji które mogą powstać na terenach przeznaczonych stricte pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. Mieszkańców zatem nie będzie stać na zakup tak drogich mieszkań. Sprzeciw mieszkańców, którego motywacją jest wskazanie, że na terenie Mrągorowa istnieją tereny niezabudowane, na których jest możliwość prowadzenia inwestycji mieszkaniowych, powinien być dla Rady Miejskiej wyraźnym sygnałem do odmowy przyjęcia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Giżyckiej. Taką sytuację należy rozumieć jako sprzeczność zamiarów inwestora z potrzebami i możliwościami rozwoju gminy (*por. wyrok WSA w Łodzi z dnia 10.03.2020 r., sygn.. II SA/Łd 925/19, a także wyrok WSA w Lublinie z dnia 06.09.2019 r., sygn.. II SA/Lu 403/19*).

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XVI/11/2019 Rady Miejskiej w Mrągorowie z dnia 31 października 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągorowo - terenów usług turystycznych znajdują się tereny przeznaczone pod budownictwo wielorodzinne (§ 39. Dla terenów oznaczonych symbolami 41 MNw, 42 MNw, 43 MNw u, § 40. Dla terenów oznaczonych symbolami 44 MNw, 45 MNw, 46 MNw, § 41. Dla terenu oznaczonego symbolem 47 MNw/U, § 42. Dla terenów oznaczonych symbolami 48 MNw/U, 49 MNw/U, § 44. Dla terenu oznaczonego symbolem 51 MW, § 45. Dla terenów oznaczonych symbolami 52 MW/U, 53 MW/U, § 46. Dla terenów oznaczonych symbolami 54 MW,U, 55 MW,U), gdzie: **MNw** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; **MNw/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami; **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami; **MW,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej.

W tym miejscu należałoby podkreślić obietnicę wyborczą Burmistrza, który oświadczył, że każdego roku odda do użytku minimum jeden budynek wielorodzinny, co sugeruje że posiadał

wiedzę o tym, że na terenie miasta Mrągora są tereny przeznaczone pod budownictwo wielorodzinne.

Nie wzięcie pod uwagę powyższych argumentów przy podejmowaniu uchwały w tej sprawie może skutkować naruszeniem prawa materialnego -art. 7 ust 4 specustawy.

4. Niezgodność uchwały z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego

Załącznik nr 4 do wniosku o ustalenie lokalizacji mieszkaniowej przy ul. Giżyckiej zawiera planowany sposób zagospodarowania terenu, z którego wynika że nowo-projektowany budynek będzie znajdował się w odległości 30 metrów od odmierzacza gazu LPG na pobliskiej stacji paliw CIRCLE K. W związku z tym zwracamy uwagę, że art. 1 ust. 1 i ust. 3 specustawy mieszkaniowej określa zasady oraz procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących oraz standardy ich lokalizacji, jednakże z uwagą, że w sprawach których nie reguluje specustawa, zostaje zastosowana ustawa o prawie budowlanym z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm.). Na mocy wspomnianej ustawy o prawie budowlanym (na podstawie art. 7 ust.2 , pkt 1) wydane zostały przepisy odrębne – rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 22 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Stosownie do § 12. wspomnianego rozporządzenia określone zostały maksymalne dopuszczalne odległości pomiędzy budynkami (§ 13,19,23,36,40,60, 271 – 273), jednak zaznaczono, że odległości te mogą być także regulowane przepisami odrębnymi. Takimi przepisami jest rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej, produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U. z 2014 r. poz. 1853 z późn. zm). Zgodnie z § 124, ust. 1, pkt 4. rozporządzenia cyt.: *„Magazyny butli z gazem płynnym o masie do 1350 kg, odmierzacze tego gazu na stanowisku tankowania pojazdów samochodowych oraz zbiorniki gazu płynnego powinny być usytuowane w odległości nie mniejszej niż: (...) 60 m – od obiektów użyteczności publicznej oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych i zamieszkania zbiorowego. Według § 124, ust.2, pkt 1 cyt. „Odległości o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, mogą być zmniejszone o połowę w przypadku: 1) Zastosowania ściany oddzielenia przeciwpożarowego o klasie odporności ogniowej co najmniej REI 120, zasłaniającej zbiornik od strony obiektu, z wyjątkiem odległości określonych w ust. 1, pkt 3 (od budynków mieszkalnych jednorodzinnych) i 4 (od obiektów użyteczności publicznej oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych i zamieszkania*

zbiorowego)” W związku z powyższym nowo-projektowany budynek musi zachować odległość 60-ciu metrów od odmierzacza gazu LPG, a nie 30-stu metrów jak to zostało przedstawione w załączniku nr. 4 do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Giżyckiej. W związku z tym, że przedstawione rozporządzenie wskazujena odległość stacji paliw od budynku mieszkalnego, należy wspomnieć, że reguluje też odwrotną sytuację, a więc odległość budynku mieszkalnego od stacji paliw co znalazło uzasadnienie w **wyrokach WSA w Warszawie z dnia 14 lipca 2020 r., sygn.. akt: VII SA/Wa 2052/19 oraz z dnia 1 sierpnia 2018 r. sygn.. akt: VII SA/Wa 2735/17**. W związku z powyższym zagłosowanie za przyjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji mieszkaniowej dla budynku wielorodzinnego przy u. Giżyckiej w Mrągowie może nie być zgodne przepisami odrębnymi prawa budowlanego, stwarzając potencjalne zagrożenie dla mieszkańców nowo-projektowanego budynku.

Z poważaniem, mieszkańcy ul. Ogrodowej, ul. Nowogródzkiej