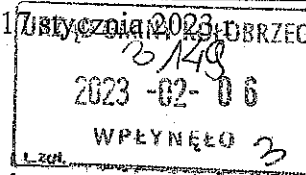




Kancelaria Adwokacka Arkadiusz Jaskuła

Poznań, dnia 17 stycznia 2023 r.



Wójt Gminy Kołobrzeg

ul. Trzebiatowska 48a

78-100 Kołobrzeg

oraz

Rada Gminy Kołobrzeg

ul. Trzebiatowska 48a

78-100 Kołobrzeg

Arkadiusz Jaskuła

PODMIOTY WNOSZĄCE PETYCJE:

Małgorzata Bajon, Paweł Bajon

ul. Żeglarska 14, 78-132 Grzybowo

zastępowani przez adwokata Arkadiusza Jaskuła

Kancelaria Adwokacka Arkadiusz Jaskuła

ul. Stary Rynek 77 – lokal I piętro, 61-772 Poznań

Dotyczy: *niepodejmowania działań mających na celu zmianę przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Żeglarska oraz Kapitańska w miejscowości Grzybowo, oznaczonego symbolem „A29aML” oraz „A29bML”, a zatem utrzymania istniejących układów strukturalno-funkcjonalnych.*

PETYCJA WSPÓŁWŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI DOTYCZĄCA ŻYCIA ZBIOROWEGO ORAZ WARTOŚCI WYMAGAJĄCEJ SZCZEGÓLNEJ OCHRONY W IMIĘ DOBRA WSPÓLNEGO (PRZEZNACZENIE PLANISTYCZNE W CZĘŚCI WSI GRZYBOWO)

Kancelaria Adwokacka Arkadiusz Jaskuła
Stary Rynek 77 - lokal I piętro
61-772 Poznań

mBank - nr konta 55 1140 2004 0000 3802 7082 2690

kancelaria@adwokat-jaskula.pl
www.adwokat-jaskula.pl
tel. 504 821 821
fax 61 855 28 73



Kancelaria Adwokacka Arkadiusz Jaskuła

Działając w imieniu Małgorzaty Bajon oraz Pawła Bajon (dalej jako: „Współwłaściciele Nieruchomości” lub „Mocodawcy”), współwłaściciele nieruchomości stanowiącej działki numer 30/27, obręb Grzybowo (dalej jako: „Nieruchomość”), powołując się na udzielone mi pełnomocnictwo, które w formie uwierzytelnionego odpisu załączam, zważając na art. 2 ust. 1-3 w zw. z art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870, z późn. zm., dalej jako: „Ustawa”) oraz istniejące i narastające zagrożenie dla życia zbiorowego części mieszkańców wsi Grzybowo, a nadto:

A. wskazując na zaniepokojenie mieszkańców Grzybowa tym, że miały już miejsce dwie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg, tj. w 2017 r. oraz 2020 r., zaś każdorazowo ich skutkiem była intensyfikacja możliwości zagospodarowania, objętych daną zmianą, gruntów na cele usług turystyki;

B. mając na uwadze, że:

- a. dla działek o numerach 30/13, 30/14, 30/15, 30/16, 30/19, 30/20, 30/22, 30/23, 30/24, 30/25, 30/26, 30/27, 30/28, 30/29, 404, 30/34, 30/35, 30/36, 30/37, 30/38, 30/39, 31/17, 31/18 (dalej jako: „Istniejący Układ Strukturalno-Funkcjonalny Przewidujący Teren Rekreacji Indywidualnej”), obowiązuje uchwała Nr XXXVIII/215/2006 z dnia 8 sierpnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grzybowo, gmina Kołobrzeg (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego nr 99 z 2006-09-25, poz. 1868, dalej jako: „Plan Miejscowy”), która uwzględnia interes ich właścicieli, przewidując przeznaczenie planistyczne pod tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolem „ML”;
- b. terenów zabudowy usług turystycznych, oznaczonych we wskazanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „symbolem UT”, we wsi Grzybowo jest już bardzo dużo,
- c. w uchwale NR XXI/217/2020 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 29 października 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo, czytamy, że należy dążyć do tworzenia, a także zachowania istniejących układów strukturalno-funkcjonalnych (wydzielone zespoły mieszkaniowe, turystyczne, zakłady pracy mają pozostać takimi zespołami);

Kancelaria Adwokacka Arkadiusz Jaskuła
Stary Rynek 77 - lokal I piętro
61-772 Poznań
mBank - nr konta 55 1140 2004 0000 3802 7082 2690

kancelaria@adwokat-jaskula.pl
www.adwokat-jaskula.pl
tel. 504 821 821
fax 61 855 28 73



Kancelaria Adwokacka Arkadiusz Jaskuła

C. nadmieniam, że nie ma żadnych powodów, aby zwiększać we wsi Grzybowo ilość terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy usług turystycznych, a już, tym bardziej, że należy ingerować w Istniejący Układ Strukturalno-Funkcjonalny Przewidujący Teren Rekreacji Indywidualnej;

niniejszym:

I. składam petycję w sprawie:

- a. niepodejmowania przez Wójta Gminy Kołobrzeg działań w sprawie dotyczącej podmiotu wnoszącego petycję, życia zbiorowego lub wartości wymagających szczególnej ochrony w imię dobra wspólnego, a mianowicie mogących mieć na celu zmianę przeznaczenia planistycznego dla Istniejącego Układu Strukturalno-Funkcjonalnego Przewidującego Teren Rekreacji Indywidualnej, a zatem działań, o jakich mowa w art. 14 ust. 4 i ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2022 poz. 503, z późn. zm., dalej: „u.p.z.p.”) mieszczących się w zakresie zadań i kompetencji adresata petycji, a mianowicie poprzez:
 - i. niezlecenie wykonania analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany Planu Miejscowego, której skutkiem mogłaby być zmiana przeznaczenia planistycznego obowiązującego dla Istniejącego Układu Strukturalno-Funkcjonalnego Przewidującego Teren Rekreacji Indywidualnej
 - ii. nieskładanie do Rady Gminy Kołobrzeg wniosku w sprawie podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany Planu Miejscowego, której skutkiem mogłaby być zmiana przeznaczenia planistycznego obowiązującego dla Istniejącego Układu Strukturalno-Funkcjonalnego Przewidującego Teren Rekreacji Indywidualnej;
- b. niepodejmowania przez Rady Gminy Kołobrzeg działań w sprawie dotyczącej podmiotu wnoszącego petycję, życia zbiorowego lub wartości wymagających szczególnej ochrony w imię dobra wspólnego, a mianowicie mogących mieć na celu zmianę przeznaczenia

Kancelaria Adwokacka Arkadiusz Jaskuła
Stary Rynek 77 - lokal I piętro
61-772 Poznań

mBank - nr konta 55 1140 2004 0000 3802 7082 2690

kancelaria@adwokat-jaskula.pl

www.adwokat-jaskula.pl

tel. 504 821 821

fax 61 855 28 73



Kancelaria Adwokacka Arkadiusz Jaskuła

planistycznego dla Istniejącego Układu Strukturalno-Funkcjonalnego Przewidującego Teren Rekreacji Indywidualnej, a zatem działań, o jakich mowa w art. 14 ust. 4 u.p.z.p. w postaci podjęcia z własnej inicjatywy uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany Planu Miejscowego, której skutkiem mogłaby być zmiana przeznaczenia planistycznego obowiązującego dla Istniejącego Układu Strukturalno-Funkcjonalnego Przewidującego Teren Rekreacji Indywidualnej;

- c. żądania, aby Wójt Gminy Kołobrzeg wskazał, czy w chwili obecnej trwają – choćby koncepcyjne – prace, które miałyby na celu spowodowanie zmiany przeznaczenia planistycznego w Planie Miejscowym dla Istniejącego Układu Strukturalno-Funkcjonalnego Przewidującego Teren Rekreacji Indywidualnej;

zwracając uwagę, że obowiązujące stadium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg przewiduje, że należy dążyć do tworzenia, a także zachowania istniejących układów strukturalno-funkcjonalnych, a nadto nie ma żadnych przesłanek czy argumentów, aby zmieniać przeznaczenie planistyczne obowiązujące dla terenu stanowiącego Istniejący Układ Strukturalno-Funkcjonalny Przewidujący Teren Rekreacji Indywidualnej;

- II. wyrażam zgodę na ujawnienie na stronie internetowej podmiotu rozpatrującego petycję wszelkich danych zawartych w niniejszej petycji, stosownie do art. 4 ust. 3 Ustawy.**

UZASADNIENIE

W chwili obecnej dla Istniejącego Układu Strukturalno-Funkcjonalnego Przewidującego Teren Rekreacji Indywidualnej obowiązuje Plan Miejscowy, który przewiduje, że na tym terenie dopuszczalna jest zabudowa rekreacji indywidualnej. Obszar wskazany w *petitum* jest z wielu stron „otoczony” terenami usług turystyki. Moi Mocodawcy obawiają się, że w Urzędzie Gminy Kołobrzeg trwają prace nad nowym planem miejscowym, a których konsekwencją byłaby zmiana



Kancelaria Adwokacka Arkadiusz Jaskuła

charakteru ich nieruchomości (zmiana aktualnego przeznaczenia, które stanowi, że jest to teren rekreacji indywidualnej).

Intencją podmiotów wnoszących petycję – odpowiednio do Wójta Gminy Kołobrzeg oraz Rady Gminy Kołobrzeg – jest to, aby zaniechać takich działań. Wskazać w tym miejscu należy, że ich nieruchomość znajduje się w grupie działek tworzących dający się wyodrębnić określonymi granicami Istniejący Układ Strukturalno-Funkcjonalny Przewidujący Teren Rekreacji Indywidualnej. Od samego początku teren ten miał być obszarem o niskiej intensywności zabudowy, przeznaczonym na rekreację indywidualną (wykorzystanie budynku mieszkalnego na osobiste potrzeby). Aktualnie we wsi Grzybowo już znaczna liczba nieruchomości ma przeznaczenie pod tereny usługi turystyki (nieruchomości na zachód, północ oraz wschód od nieruchomości moich Mocodawców), a co oznacza, że potrzeby planistyczne gminy oraz jej mieszkańców zainteresowanych świadczeniem usług turystyki, zostały już zaspokojone.

Na marginesie należy zwrócić uwagę, że dokonanie zmiany Planu Miejscowego dla nieruchomości moich Mocodawców może skutkować powstaniem roszczeń odszkodowawczych opartych na tzw. szkodzie planistycznej, a mających swoją podstawę w art. 36 u.p.z.p. Wystarczy wskazać, że godzi w interes właściciela nieruchomości o przeznaczeniu pod teren rekreacji indywidualnej, położonej w granicach Istniejącego Układu Strukturalno-Funkcjonalnego Przewidującego Teren Rekreacji Indywidualne, jeżeli nastąpi zmiana przeznaczenia planistycznego pod usługi turystyki (spadek komfortu korzystania z nieruchomości, hałas, spaliny większej liczby samochodów i itp.). W interesie Gminy Kołobrzeg jest to, aby jej organy podejmowały takie uchwały, które minimalizują ryzyko powstania jakichkolwiek roszczeń cywilnoprawnych.

Ponadto wskazać należy, że według wiedzy moich Mocodawców mieszkańcy wsi są przeciwni ewentualnym zmianom Planu Miejscowego, o jakich mowa w niniejszej petycji. Dość podkreślić, że wieś Grzybowo ma służyć zaspokajaniu nie tylko potrzeb jej mieszkańców zainteresowanych świadczeniem szeroko pojmowanych usług turystyki na terenach o takim przeznaczeniu, ale także tej grupy obywateli gminy wiejskiej Kołobrzeg, którzy zakupili nieruchomość o przeznaczeniu pod teren rekreacji indywidualnej, a zatem przede wszystkim na własne potrzeby.

Kancelaria Adwokacka Arkadiusz Jaskuła
Stary Rynek 77 - lokal I piętro
61-772 Poznań
mBank - nr konta 55 1140 2004 0000 3802 7082 2690

kancelaria@adwokat-jaskula.pl
www.adwokat-jaskula.pl
tel. 504 821 821
fax 61 855 28 73



Kancelaria Adwokacka Arkadiusz Jaskuła

Kolejnym niezwykle ważnym argumentem, uzasadniającym powyższe stanowisko jest dbałość, nie tylko o tkankę społeczną wsi i jej szeroko pojęty ład, ale przede wszystkim dbałość o funkcjonowanie materialne mieszkańców wsi Grzybowo. W dotychczasowym funkcjonowaniu miejscowości, zamieszkującej ją stali mieszkańcy, istotną część swoich dochodów pozyskiwali z najmu tzw. kwater, co sprowadzało się do wygospodarowania z części swoich nieruchomości powierzchni dla letników w sezonie wakacyjnym. Aktualna tendencja, a szczególnie projekt zakładanych zmian w planie miejscowym, całkowicie skazuje ową działalność i źródła dochodu na zanikanie. Atrakcyjniejsze lokalizacje, znajdujące się w bliższej odległości od plaży i mogące tam powstać apartamenty z zapleczem socjalnym, skazują ofertę mieszkańców na pozbawioną walorów rynkowych. Takowa tendencja ma już miejsce aktualnie, gdzie inwestorzy, w ocenie moich Mandantów, niejako omijając zapisy planu miejscowego, wykorzystują nowo wybudowane nieruchomości do najmu krótkoterminowego, a nie do indywidualnej rekreacji. Owa tendencja pauperyzuje część gospodarstw domowych na terenie wsi.

Reasumując tą część argumentacji, w ocenie składających petycję, organy jednostek samorządu terytorialnego winny przy ocenie swoich decyzji uwzględniać nie tylko interes budżetowy gminy i dopuszczać rozwój wsi w tym najprostszym rozumieniu jako możliwość intensywnej zabudowy, ale przede wszystkim starać się zadbać o interes swoich mieszkańców jako gospodarzy tych terenów. Planowane zmiany burzą, i w ocenie składających petycję, naruszają walory miejscowości jako wsi nadmorskiej, skupionej na nieintensywnej rekreacji indywidualnej, z elementami wynajmu na niekomercyjny dochód umożliwiającą zamieszkującym tam członkom społeczności wiejskiej funkcjonować w warunkach stabilizacji materialnej.

W tym stanie rzeczy niniejsza petycja jest konieczna. Nie ma uzasadnienia, czy to opartego na wartościach, o jakich mowa w u.p.z.p., czy na potrzebie zaspokajania jakichkolwiek potrzeb społeczności lokalnej wsi Grzybowo, aby zmieniać Plan Miejscowy w zakresie wskazanym w petycji. Mając zatem na uwadze podnoszone argumenty stricte merytoryczne i formalne, ale również zapatrywania aksjologiczne i dbałość o społeczność zamieszkującą wieś Grzybowo,



Kancelaria Adwokacka Arkadiusz Jaskuła

przedmiotowa inicjatywa jawi się jako niezwykle istotny głos proobywatelski mający swoje oparcie w społeczności lokalnej.

Arkadiusz Jaskuła
/adwokat/

Załączniki:

- pełnomocnictwo wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej,
- wydruk z MPZP – rejon ul. Żeglarskiej i Kapitańskiej jako „enklawa” otoczona terenami oznaczonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „UT”;
- wydruk ze studium – rejon ul. Żeglarskiej i Kapitańskiej.

Kancelaria Adwokacka Arkadiusz Jaskuła
Stary Rynek 77 - lokal I piętro
61-772 Poznań

mBank - nr konta 55 1140 2004 0000 3802 7082 2690

kancelaria@adwokat-jaskula.pl
www.adwokat-jaskula.pl
tel. 504 821 821
fax 61 855 28 73