

Chełm Śląski, dnia 15 lipca 2024 roku

STAROSTWO POWIATOWE
w Bieruniu, ul. św. Kingi 1
KANCELARIA OGÓLNA

Wpłynęło 2024 -07- 18

L.dz. 3479 zol.
podpis *M. Jędrzej*

Starosta Powiatu bieruńsko-łędzkiego
Sz. P. Łukasz Odelga
ul. św. Kingi 1
43-155 Bieruń

PETYCJA SĄSIEDZKA

(Dotyczy planowanej inwestycji na działce ewidencyjnej nr 753/53 w Chełmie Śląskim przy ul. Chełmskiej)

Szanowny Panie Starosto,

z pozyskanych przez nas informacji wynika, iż na działce ewidencyjnej o numerze 753/53 w Chełmie Śląskim ulokowanej u zbiegu ulic Chełmskiej oraz Spacerowej (dalej: „Nieruchomość”) ma zostać w przyszłości wybudowany sklep wielkopowierzchniowy. W związku z powyższym koniecznym jest przedstawienie potencjalnych zagrożeń z tego wynikających oraz uwag sąsiadów względem teje planowanej inwestycji. Nie może budzić jakichkolwiek wątpliwości, iż takie inwestycje wpływają w sposób zarówno pośredni, jak i bezpośredni na codzienne funkcjonowanie lokalnej społeczności, a w szczególności właścicieli działek sąsiednich względem Nieruchomości.

Tym samym już na tym wczesnym etapie pragniemy przedstawić następujące uwagi, które mamy nadzieję zostaną uwzględnione podczas rozważania możliwości wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, czy też jakichkolwiek innych postępowaniach związanych z inwestycją na Nieruchomości:

- (i) zamierzony na Nieruchomości sklep wielkopowierzchniowy planowo ma zostać ulokowany na obszarze zdominowanym przez zabudowę domów jednorodzinnych, co w sposób bezpośredni zmieni walory działek sąsiednich poprzez np. zacienienie i przesłonięcie tychże działek oraz budynków sąsiadujących z Nieruchomością. Powyższe w sposób oczywisty będzie miało wpływ także na zastąpienie widoku z działek sąsiednich. Uwagi te jednoznacznie prowadzą zaś do wniosku, iż zmniejszeniu ulegnie walor estetyczny oraz użytkowy działek sąsiednich, a tym samym spowolnieniu ulegnie rozwój naszej gminy poprzez mniejsze zainteresowanie zamieszkania teje okolicy;

- (ii) w przypadku zrealizowania planowanej inwestycji w postaci wybudowania sklepu wielkopowierzchniowego na przedmiotowej Nieruchomości, w istotnym stopniu zwiększy się emisja spalin oraz poziom hałasu wynikającego z ruchu samochodów osobowych oraz samochodów ciężarowych, wykonujących rozładunki/załadunki, które niewątpliwie będą źródłem nadmiernej emisji hałasu i spalin względem przyjętych standardów dla zabudowy o charakterystyce jednorodzinnej. W dodatku nagły wzrost ruchu samochodów osobowych oraz dostawczych spowoduje zmniejszenie bezpieczeństwa pieszych, albowiem tak jak już wskazywano, planowana inwestycja ma powstać na terenie gdzie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Również pragniemy podkreślić, że w tego typu obiektach dostawy zaopatrzenia odbywają się w porze nocnej, co niewątpliwie będzie oddziaływało w sposób negatywny na komfort zamieszkiwania nieruchomości sąsiednich wobec przedmiotowej Nieruchomości. Z tego też względu inwestycje, takie jak ta planowana na Nieruchomości, zazwyczaj lokalizowane są poza obszarami zabudowy domów jednorodzinnych, tak aby nie powodowały znacznych uciążliwości względem osób zamieszkujących sąsiednie działki;
- (iii) nie bez znaczenia jest, że zgodnie z uchwałą nr XXXII/163/2009 Rady Gminy w Chełmie Śląskim z dnia 25 września 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonach ulic Osada i Sadowa (dalej: „MPZP”), Nieruchomość ma przeznaczenie 9 MN/U, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Przy czym przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, która obecnie w rzeczywistości dominuje w okolicy przedmiotowej Nieruchomości. Natomiast przeznaczenie usługowe jest możliwe jedynie w przypadku zabudowy usług nieuciążliwych (...). Ponadto zaznaczenia wymaga, iż na terenach oznaczonych symbolem MN/U został wprowadzony zakaz obiektów o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m². Powyższe niewątpliwie stanowiło przejaw rzeczywistej woli władz gminy Chełm Śląski wobec zachowania dominującego przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodziną przy możliwości lokalizacji drobnych usług;
- (iv) niewątpliwie z realizacją takowej inwestycji będzie wiązało się zwiększenie poziomu hałasu wynikającego z instalacji agregatów prądotwórczych, jak i instalacji agregatów chłodniczych (urządzenia klimatyzacyjne, wentylacyjne), które to urządzenia są źródłem nadmiernej emisji hałasu. Takie czynniki równie mocno będą oddziaływały na komfort zamieszkiwania sąsiednich nieruchomości, a także będą wykraczały poza obecny charakter zabudowy w okolicy Nieruchomości.
- (v) przeprowadzenie planowanej inwestycji będzie się wiązało także z naruszeniem stosunków wodnych poprzez podwyższenie terenu, tj. negatywne oddziaływanie wód gruntowych (podziemnych) na budynki sąsiednie, które to będzie spowodowane

budową wielkopowierzchniowego sklepu, a polegać będzie np. na zaburzeniu naturalnej retencji gruntu;

- (vi) szczególnego zaś podkreślenia wymaga fakt, iż Nieruchomość znajduje się na terenie pod którym występują szkody górnicze. Tym samym grunt, na którym ma zostać usytuowany sklep wielkopowierzchniowy, nie jest stabilny ze względu na prowadzone w tym rejonie wydobywania złóż węgla. W tym zakresie należy wskazać na „Program ochrony środowiska dla gminy Chełm Śląski do roku 2022 z uwzględnieniem perspektyw do roku 2025”, w którym wskazano, że od 2002 roku zauważony został wyższy poziom aktywności wstrząsów silnych w stosunku do lat 1991-2001. Zgodnie z tymże programem, w 2010 r. odnotowano znaczny wzrost wstrząsów, gdzie jedynie „pod kopalnią” „Piast” odnotowano 280 wstrząsów. Tym samym należy zauważyć, iż lokalizacja takowej inwestycji na Nieruchomości mogłaby stanowić bezpośrednie zagrożenie dla osób korzystających z planowanego sklepu w przypadku wystąpienia wstrząsów;
- (vii) jako kolejne niewątpliwe uciążliwości związane z budową sklepu wielkopowierzchniowego na przedmiotowej Nieruchomości można także wskazać wibracje związane ze wzmożonym ruchem wokół planowanego sklepu, nieprzyjemny zapach wydobywający się chociażby ze śmietników zlokalizowanych w pobliżu sklepu, nadmierne oświetlenie w porze nocnej, blokowanie fal elektromagnetycznych, czy też nieestetyczne reklamy w sąsiedztwie. Powyższe w sposób znaczący oddziaływałyby na komfort zamieszkiwania sąsiednich nieruchomości, a ponadto zmniejszałyby walory estetyczne oraz użytkowe tychże działek;
- (viii) idąc dalej, planowana inwestycja jest sprzeczna także z założeniami strategicznymi dla terenów oznaczonych MNU, które zostały przedstawione w Uchwale nr LXI/310/2023 Rady Gminy Chełm Śląski z dnia 23 sierpnia 2023 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm Śląski (dalej: „**Studium**”). Przynajmniej przede wszystkim pragniemy zwrócić uwagę, iż jednym z założeń strategicznych jest „lokalizowanie zabudowy w sposób kształtujący jednolite architektonicznie i ciągłe pierzeje oraz zespoły zabudowy, w szczególności od strony terenów dróg. Z całą pewnością zaś budowa sklepu wielkopowierzchniowego nie spełnia tegoż kryterium, albowiem będzie stanowiła niewątpliwie zaburzenie charakteru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej okolicy, w której jest planowana. Ponadto należy mieć na uwadze, że planowany sklep ma znajdować się w bezpośrednim położeniu przy ulicy, tj. ul. Chełmskiej, co jedynie będzie potęgowało ten efekt. Tym samym planowaną inwestycję na Nieruchomości należy uznać za w całości sprzeczną z postanowieniami Studium, a w związku z tym sprzeczną z polityką rozwoju gminy Chełm Śląski;
- (ix) ponadto nie sposób uznać zasadności realizacji takiej inwestycji nawet w świetle aspektów natury ekonomicznej. Przede wszystkim faktem jest, iż wzdłuż ulicy

Chełmskiej znajduje się już sklep typu „supermarket”, a tym samym za budową kolejnego tego typu sklepu nie przemawiają aspekty natury społecznej, czy też właśnie ekonomicznej. W tym miejscu należy zaznaczyć, iż budowa kolejnego supermarketu w żadnym razie nie wypełni celu ujętego w Studium jakim jest „zachowanie oraz zaspokojenie potrzeb w zakresie dostępności do usług związanych z poprawą jakości życia mieszkańców”. W żadnym zaś razie lokalizacja dwóch sklepów wielkopowierzchniowych na odcinku niespełna 3 km, nie będzie wpływała na polepszenie warunków życia w zakresie dostępu do usług dotyczących handlu. Nie sposób także pominąć faktu, iż istniejący już supermarket znajduje się w zupełnie odmiennym otoczeniu, aniżeli ten planowany na Nieruchomości. Ponownego podkreślenia wymaga, że planowany sklep wielkopowierzchniowy miałby zostać zlokalizowany na terenach gęsto zabudowanych przez domy jednorodzinne, co nie może zostać zaakceptowane przez mieszkańców sąsiednich nieruchomości;

Mając na uwadze całokształt przedstawionych uwag odnośnie potencjalnej inwestycji na Nieruchomości, które z całą pewnością ukazują wyraz sprzeciwu wobec ulokowania sklepu wielkopowierzchniowego na Nieruchomości, należy dojść do wniosku, iż pomysł taki chociażby ze względu na przedstawione uwagi, jest szkodliwy dla mieszkańców sąsiednich nieruchomości oraz dalszego rozwoju gminy Chełm Śląski. Działając jako zaniepokojeni sąsiedzi planowanej inwestycji pragniemy w niniejszym piśmie wyrazić nasz kategoriyczny sprzeciw wobec ulokowania na tej konkretnej Nieruchomości lub innej pobliskiej, w przyszłości jakiegokolwiek sklepu wielkopowierzchniowego, czy też innego budynku mającego negatywny, a opisany powyżej, wpływ na sąsiednie nieruchomości. Jednocześnie składamy to pismo do Szanownego Pana Starosty jako organu właściwego do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę na tejże Nieruchomości, aby przedstawić najistotniejsze zagrożenia związane z takową inwestycją.

Jednocześnie pragniemy wyraźnie zaznaczyć, że opisane powyżej okoliczności stanowią podstawę dla uznania nas, niżej podpisanych właścicieli nieruchomości sąsiednich, jako stron postępowania w przedmiocie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, a także informowania nas o podejmowanych działaniach w przedmiocie realizacji inwestycji na Nieruchomości zgodnie chociażby z Wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 maja 2017 roku w sprawie o sygnaturze akt: II OSK 2347/15, gdzie przyjęto, że „Niedopuszczalne jest uzależnianie przymiotu strony wyłącznie od negatywnego oddziaływania inwestycji na prawa osób trzecich, czy też od naruszenia ich interesu prawnego. Sama potencjalna możliwość spowodowania szkodliwego oddziaływania inwestycji na nieruchomości sąsiednie, jest wystarczającą przesłanką do uzyskania przymiotu strony w postępowaniu administracyjnym o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Stroną takiego postępowania powinny być nie tylko osoby, których interes prawny zostaje naruszony planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, ale też takie, na których nieruchomości planowane roboty budowlane mogą potencjalnie oddziaływać.” (tak też Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie

w Wyroku z 28 października 2016 r., II SA/Kr 876/16 oraz Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z 17.02.2020 r., II SA/OI 938/19).

Skoro zatem nasze nieruchomości znajdują się obszarze oddziaływania potencjalnej inwestycji na Nieruchomości, to powinniśmy zostać uznani za strony wszelkich ew. postępowań.

Z wyrazami szacunku,