

Świdnik 18 kwietnia 2022 r.

Ministerstwo Sprawiedliwości
Szanowny Pan Minister
Zbigniew Ziobro

PETYCJA

Szanowny panie Ministrze realizując statutowe cele (...) w imieniu członków Stowarzyszenia i protestujących mieszkańców , zwraca się pow. petycją z prośbą o objęcie nadzorem obecnie procedowanego w Ministerstwie Rozwoju projektu rozporządzenia z dn. 9 listopada 2021r o Warunkach technicznych i usytuowaniu budynków.

Od ponad trzech lat Stowarzyszenie realizując statutowe cele, wysyła uwagi i wnioski do Ministerstwa Rozwoju w kwestii unikania konfliktowego planowania przestrzennego , przestrzegania dobrosąsiedztwa, nie degradowania wartości istniejącego budownictwa, unikania ciasnej, urągającej godności mieszkalnej zabudowy. Jak do tej pory bezskutecznie.

Obecnie procedowany w ministerstwie rozwoju projekt rozporządzenia z dn. 9 listopada 2021r o warunkach technicznych i usytuowaniu budynków nie bierze pod uwagę interesów i potrzeb mieszkańców istniejącego budownictwa. Otwiera szerokie możliwości komercyjne dla przyszłych inwestorów/deweloperów jednocześnie dyskryminując , zezwalając na niszczenie standardów życia i zdrowia obecnych mieszkańców miast i osiedli dla potrzeb pazernego zysku inwestorów/deweloperów. Brak przepisów nakładających na inwestorów/deweloperów zwarcia ugody (obligatoryjnych wypłat odszkodowań) z właścicielami istniejących nieruchomości którym nowa inwestycja obniża wartość , zmniejsza komfort życia/zamieszkania jest **wyraźną zachętą do korupcji**.

Ustanowienie przepisów w rozporządzeniu o WT i usytuowaniu budynków zezwalających samorządom na praktycznie dowolne ustalanie odległości zabudowy od granicy działek sąsiadujących bezpośrednio z działkami już zabudowanymi, szczególnie budynkami jednorodzinnymi, jest świadomym zezwoleniem władz na ograbianie z wartości majątku właścicieli domów jednorodzinnych, którzy je wbudowali dla zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych lub nabyli w celu zamieszkania.

W świetle obowiązujących przepisów dochodzi do sytuacji gdzie samorzady ustalają tereny zabudowy jednorodzinnej, inwestorzy w dobrej wierze budują własne domy, powstają niskie (7-8m wys,) budynki. Następnie samorząd na wniosek inwestora/dewelopera zmienia przeznaczenie sąsiednich działek i dopuszcza na nich np. dwukrotnie wyższą uciążliwość

zabudowę nawet w granicy działki. Działanie prawa wstecz. Jest oczywiste że „niski budynek mieszkalny traci ogromnie na wartości w wyniku bliskiego „obudowania” przez wyższe budownictwo, lecz obowiązujące przepisy skutecznie zamykają drogę poszkodowanym do walki o odszkodowania ,choćby przez horrendalnie wysokie opłaty sądowe.

Całkowitym ignorowaniem zasad współżycia społecznego (Art. 5 kc) jest fakt że wysokie obudowanie domów jednorodzinnych, jest skutkiem przychyłnej decyzji samorządu na wniosek inwestorów lub właścicieli sąsiednich działek, w celu dodatkowego wzbogacenia, się kosztem degradacji wartości sąsiednich nieruchomości, na których powstanie wcześniej zezwolił samorząd.

Nie urzeczywistnia sprawiedliwości społecznej, (Art. 2 Konstytucji Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej) nie budzi zaufania państwo, dające władzom samorządowym (zaledwie kilkunastoosobowej grupie!) legitymacje do legalnego okłamywania i „zastawiania pułapek” na obywateli w postaci zachęty do osiedlania się , inwestowania we własne domy, a następnie degradowania wartości nieruchomości, i dobrosąsiedztwa poprzez zmianę zasad zabudowy sąsiedniej. (Wyraźne ignorowanie Europejskiej Karty Społecznej z 3 Maja 1996r art.16 Prawo rodziny do ochrony społecznej, prawnej i ekonomicznej.)

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym daje społeczeństwu „demokratycznie fikcyjny” udział w procesie planowania przestrzennego. Mieszkańcy mogą składać uwagi do projektu planu zagospodarowania , np. o obniżenie parametrów przewidywalnej zabudowy sąsiedniej. Lecz ta sama ustawa uniemożliwia zaskarżenie do sądu nieuwzględnienia uwag przez władarzy. (Art. 77 Konstytucji ust. 2 Ustawa nie może nikomu zamykać drogi sądowej dochodzenia naruszonych wolności lub praw)W ten sposób mieszkańcy istniejących zabudowań zostali pozbawieni możliwości ochrony prawnej wartości swoich domostw na jedynym formalnym etapie- planowania przestrzennego. Wystarczy że burmistrz /wójt ma przychylność większości radnych i nie musi się liczyć z pokrzywdzonymi mieszkańcami. Nie zmienia tego fakt że samorządy są wybierane w trybie demokratycznym. Przez pięć lat kadencji mogą bezkarnie i skutecznie zniszczyć wiele ludzkiej pracy, skonfliktować społeczeństwo i pozbawić istniejące zabudowania wartości a mieszkańców spokoju bytu.

Takie „prawnie swobodne” korupcjogenne władztwo planistyczne, może być łatwo wykorzystane przez samorządy do celów politycznych jako skuteczne narzędzie do represjonowania i zastraszenia „niewygodnych obywateli” . Uciążliwe budownictwo nie powstanie zapewne w sąsiedztwie domów w których mieszkają lokalni samorządowcy ani ich sympatycy.

Trudno oprzeć się wrażeniu że pozostawienie samorządom tak silnie wpływowego władztwa nad wartością zamieszkanymi nieruchomościami, szczególnie jednorodzinnych, jest jak ustanowienie „agentury terenowej” do podporządkowania społeczeństwa.

Projekt zmiany rozporządzenia o WT i usytuowaniu budynków całkowicie ignoruje zasady bezkonfliktowego rozwoju lokalnych społeczności, i utrzymania zdrowego, przyjaznego ludziom środowiska. Lekceważy humanitarne potrzeby ludzkie, a wyraźnie wspiera biznes deweloperski. Ciasna zabudowa, ograniczenie do 3 h na dobę nasłonecznienia, wpychanie ludzi w klitki typu „fermy niosek” służy tylko do generowania większego zysku deweloperskiego. Zezwolenie na nieludzkie standardy zamieszkania nie zagwarantuje większej dostępności i niższych cen mieszkań/domów.

Poniżej najbardziej konfliktogene, nie humanitarne i sprzyjające generowaniu szkodliwego człowiekowi środowiska zapisy projektu rozporządzenia wraz z propozycją zmian wystanych do Ministerstwa Rozwoju 9 kwietnia 2022r.

§ 10. 4. Dopuszcza się: 1) sytuowanie budynku w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza taką możliwość;

Propozycja zmiany: Bezwzględnie utrzymać odległości zabudowy 4m (3 bez okien).

Uzasadnienie: W jakim celu ustalać rozporządzeniem minimalne odległości skoro samorząd może je dowolnie zmienić? Zachęcający do korupcji, degradujący istniejące budownictwo zapis. Ciasna zabudowa uniemożliwia skuteczne przewietrzanie i wymianę powietrza. Utrzymuje smród asfaltu latem i smog spalin. Budynek usadowiony 4m od granicy działki, na wniosek inwestora np. dewelopera i przychylność samorządu (zmiana planu zagospodarowania) zostanie obudowany w granicy działki innym budynkiem. Wprowadzanie w błąd nabywców mieszkań i inwestorów. Nikt zapewne nie kupiłby mieszkania, nie budował domu gdyby w granicy działki stał inny budynek lub plan miejscowy przewidywał tak bliską zabudowę.

§ 7. W celu określenia warunków technicznych i użytkowych określa się następujący podział budynków na grupy wysokości: 1) niskie (N) – do 12 m włącznie nad poziomem terenu lub budynki mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych włącznie; Propozycja zmiany; Wysokość ustalić tylko w metrach.

Uzasadnienie: Ponieważ rozporządzenie nie określa maksymalnej wysokości kondygnacji, nie możliwe będzie przewidzieć jak wysoki, o jakim stopniu uciążliwości powstanie sąsiedni budynek. Propozycja rozporządzenia dopuszcza budowę antresoli na kondygnacji z pomieszczeniami sanitarnymi. Nie trudno przewidzieć że mogą powstać budynki z lokalami na wynajem z jak największą liczbą łózek (w stylu „ferm niosek”). W tym celu kondygnacja może mieć nieprzewidywalną wysokość, więc 4 kondygnacje będzie wynosić np. 25m. Jak to się ma do wys. 12m określającej budynki niskie? W każdym miejscu np. dom jednorodzinny (przeciętnie 7-8m wys.) usytuowany w terenie zabudowy niskiej będzie mógł być otoczony budynkami wysokimi np. na 20m, w odległości zaledwie 4m. Legalizowanie bezładu i bałaganu urbanistycznego. Czy w tym celu są tworzone przepisy?

§ 3. 27) *teren biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasu i stropodachu z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie; Propozycja zmiany: Z terenów biologicznie czynnych wykluczyć tarasy i dachy oraz zapis „inne powierzchnie”.*

Uzasadnienie: Mieszkanie, dom jest nieodłącznym elementem całego ludzkiego życia. Trudno sobie wyobrazić drzewa na dachu dające cień dla alejek spacerowych. Trudno chyba również spacerować pośród wiszących bluszczów na ścianie. Brak zadrzewienia i naturalnej wentylacji z powodu gęstej zabudowy oznacza gorący, szkodliwy mikroklimat latem i utrzymywanie się smogu zimą. Celowe zezwolenie na powszechną „betonozę” degradację i tak ubogich terenów zielonych, niszczenie zadrzewienia na potrzeby gęstej zabudowy dla prywatnego zysku inwestora-dewelopera, jest świadomym niszczeniem godności bytu i człowieka, oferowaniem ludziom szkodliwego zdrowia i życia środowiska.

Rozporządzenie zmierza do legalizowania ignorowania poszanowania wysiłku i poświęcenia tych którzy zainwestowali własne środki na własne potrzeby mieszkaniowe. Dla potrzeb prywatnego zysku, powstaje zezwolenie na rażące łamanie zapisów *Karty Praw Podstawowych Unii Europejskiej (Art.1,7,21,33)*. Jest co najmniej nieporozumieniem określanie komercyjnej budowy mieszkań na sprzedaż „celem publicznym”. Jest to biznes jak każdy inny, żaden deweloper nie rozdaje mieszkań, domów, lokali za darmo. Pokrętnymi przepisami obywatele są wpychani w lokale urągające godności życia.

W Polsce jest masa terenów niezabudowanych, obywatele są obciążeni ogromnymi podatkami. Z jakiego powodu zabudowa może być tak ciasna że ograniczy dostęp nasłonecznienia do zaledwie 3h dziennie, w obszarze śródmieścia tylko 1,5h. Nasłonecznienie jest bardzo ważne dla zdrowia i prawidłowego rozwoju. Utrzymanie zdrowego społeczeństwa jest jak najbardziej w interesie publicznym.

Z wyrazami szacunku