

Warszawa, dnia 01 grudnia 2024 roku

Podmiot wnoszący Petycję

**Stowarzyszenie Miłośników Ekosystemów Bażyny
Czarnej i Kruszczyka Rdzawoczerwonego**

NIP 9512609513

REGON 540163445

ul. Syta 124c/45

02-987 Warszawa

email: smebik@outlook.com

wpisane do ewidencji stowarzyszeń zwykłych przez Prezydenta m.st.
Warszawy pod numerem 1213 (ustawa z dnia 7 kwietnia 1989 r. Prawo
o stowarzyszeniach)

Wójt Gminy Kołobrzeg

ul. Trzebiatowska 48a

78-100 Kołobrzeg

oraz

Rada Gminy Kołobrzeg

ul. Trzebiatowska 48a

78-100 Kołobrzeg

Dotyczy:

1. **Wstrzymania sporządzania kolejnych wersji (zmiany do zmian) Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) okręgu Grzybowo (część zachodnia), szczególnie dla wybranych jednostek terenu i działek ewidencyjnych zdefiniowanych wspólnie jako Obszar (definicja poniżej), i wszystkich pozostałych działek w pasie bliskim pasowi nadmorskiemu;**
2. **Utrzymania dotychczasowych wymagań dotyczących wysokości planowanej zabudowy i reżimów wysokości w dotychczasowych i nowych planach MPZP dotyczących Obszaru (definicja poniżej);**

PETYCJA

Na podstawie artykułu 13 ustęp 1 Ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r., poz. 870) składamy Petycję w sprawie **wstrzymania kolejnych zmian do sporządzanych nowych wersji Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego** okręgu Grzybowo, dokonywanych na wniosek inwestorów - szczególnie dla wybranego **Obszaru**.

Na potrzeby niniejszej **Petycji** definiujemy pojęcie używane dalej w dokumencie pod nazwą **Obszar**, przez który rozumiemy:

- działki oznaczone jako działki ewidencyjne powstałe w ramach niedawno dokonanego podziału działki 387/12: szczególnie działki **387/15, 387/16**;

- działki oznaczone jako działki ewidencyjne powstałe w ramach niedawno dokonanego podziału działki 386: **386/1**, **386/2** i **386/3** (działka **386/2** ma zostać scalona z działką **387/16** i docelowo ma utworzyć jedną nieruchomości);
- działka oznaczona jako działka ewidencyjna **178/2**;
- działka oznaczona jako działka ewidencyjna **178/1**;
- działka oznaczona jako działka ewidencyjna **180/12**;

powyższe działki są ujawnione w Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB) pod identyfikatorami odpowiednio:

- **386/1**: 320804_2.0002.386/1
- **386/2**: 320804_2.0002.386/2
- **386/3**: 320804_2.0002.386/3
- **387/15**: 320804_2.0002.387/15
- **387/16**: 320804_2.0002.387/16
- **180/12**: 320804_2.0002.180/12

W ramach **Obszaru** znajdują się jednostki strukturalno-przestrzenne z terenami funkcjonalnymi wraz z odpowiednimi symbolami przeznaczenia: **A14b ZU/U**, **A18UT/U**, mające podlegać modyfikacji do **6UT**, **8UT**, **1UTo** i **7UT**, w których ramach są położone wyżej wzmiankowane działki.

Wzmiankowany **Obszar** jest regulowany ustaleniami **Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego** miejscowości Grzybowo (dalej **MPZP**) zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVIII/215/2006 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 08.08.2006 r. ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego nr 99, poz. 1868 z dnia 25.09.2006 r.

Powyższy **Obszar** położony jest w północno-zachodniej części miejscowości Grzybowo, około 300. metrów od linii brzegowej, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz gruntów o funkcji komercyjno-turystycznej, ale przede wszystkim na terenie zieleni naturalnej i zieleni urządzonej.

Petycja przedmiotowo odwołuje się do wyników postępowań administracyjnych w sprawach o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, dla różnych inwestycji w ramach **Obszaru**, w korelacji z ciągłym procesem planowania rozwoju gminy i ochrony warunków naturalnych, szczególnie ekosystemów i miejsc występowania gatunków objętych częściową i całkowitą ochroną.

Rozumiemy warunki gry rynkowej. Rozumiemy istotność roli inwestorów i wartości środków inwestycyjnych w następujących zmianach warunków życia mieszkańców **Gminy** i zapewnieniu stabilności lokalnego rozwoju gospodarczego.

Rozumiemy wartość działania zgodnie z prawem i obowiązującymi przepisami.

Ale czy realizując następujące po sobie i powiązane ze sobą zmiany, aktywnie wpływając na otaczające nas środowisko, jesteśmy w stanie działać etycznie w takim stopniu, by zapewnić ochronę wartości płynących z zachowania w nienaruszonym stanie dóbr naturalnych dla kolejnych pokoleń? Czy wypełnianie reguł prawa zwalnia nas z odpowiedzialności etycznej?

Zdajemy sobie sprawę z kluczowej roli decyzyjnej organów stanowiących **Gminy (Rada Gminy)** i jej organów wykonawczych (**Wójt**) w procesach podejmowania decyzji ważących z jednej strony rozwój lokalnej społeczności a z drugiej ochronę **naturalnych** siedlisk i biosystemów.

Stąd zwracamy się z **Petycją** do osób i ciał gremialnych najbardziej kompetentnych i najlepiej umocowanych do podejmowania decyzji o zarówno warunkach, jak i długoterminowych celach rozwoju **Gminy**.

Informujemy również, że będziemy się zwracać do innych organów Państwa i Samorządu w celach realizacji przedmiotu **Petycji**. Tym bardziej, że ubocznym rodzajem skutków, jakie niesie za sobą uchwalanie **MPZP** są skutki przyrodnicze (środowiskowe). Ocena skutków środowiskowych uchwalania planu musi być zawarta w opracowaniu ekofizjograficznym, które należy sporządzić przy sporządzaniu planu miejscowego.

Zdajemy sobie sprawę, formułując tę **Petycję**, że **MPZP** jest nie tylko **aktem planistycznym**, ale także **aktem prawa miejscowego**. Zgodnie zaś z art. 87 §2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej akty prawa miejscowego są źródłami prawa powszechnie obowiązującego na obszarze działań organów, które je ustanowiły.

MPZP umożliwia inwestorowi obecnemu i kolejnym inwestorom iteracyjne formułowanie wniosków o otrzymanie decyzji i pozwoleń na budowę. Jako strona z prawami gwarantowanymi konstytucyjnie mamy zaś prawo zgłaszać uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i brać czynny udział w dyskusjach nad planem.

Prawo to nie ustaje w przypadku zmian i kolejnych wersji zmian **Studium** i **MPZP**. W planie tym ustala się między innymi przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu.

Jako **Członkowie Stowarzyszenia** reprezentowani przez **Przedstawiciela Stowarzyszenia**, zwracamy się do **Państwa** ze zdecydowanym protestem wobec zmian planowanej inwestycji na terenie **Obszaru**, która ma zostać zrealizowana w trybie dostępnej procedury ciągłego wnioskowania o zmiany, bez przeprowadzenia procedury planistycznej, szczególnie w dziedzinach właściwych dla ochrony przyrody i ekosystemów biologicznych.

Uchwalony **MPZP** dla **Obszaru** przewidywał na tym terenie (klasa przeznaczenia terenu) funkcje **zieleni naturalnej i urządzonej** (położone na terenie funkcjonalnym oznaczonym symbolem **A14a ZU/U** i **A14b ZU/U**) - tereny zieleni urządzonej (ZU), z przeznaczeniem uzupełniającym - tereny zabudowy usługowej (U) - usługi wielofunkcyjne: zaplecze obsługi turystów - sanitariaty, wypożyczalnia sprzętu turystycznego, mała gastronomia, pomieszczenia socjalne obsługi; urządzenia usług sportu i rekreacji dla turystów. Również dla części **Obszaru** o oznaczeniu funkcjonalnym **A18 UT, U** zaplanowano przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych (UT) - hotele i pensjonaty jako turystyczny kompleks funkcjonalny; przeznaczenie uzupełniające (U - usługowe) - tereny zabudowy zaplecza obsługi funkcji podstawowej, usługi wielofunkcyjne - lecznicze, handlu i gastronomii, mieszkania właścicieli.

Nowe zmiany MPZP idą w kierunku rekatoryzacji funkcjonalnej terenów Obszaru modyfikując z pierwotnych typów funkcjonalnych **ZU** (zieleni urządzonej) w kierunku **wyłącznie UT** - tereny zabudowy usług turystycznych (zmiana A14a, A14b i A18 na **6UT**). Na terenie Gminy brakuje spójnej sieci terenów zielonych chroniących określone gatunki biologiczne, zorganizowanych terenów rekreacyjnych i niektórych usług społecznych. W związku z powyższym, w naszej ocenie **Obszar** powinien zostać objęty procedurą zamrożenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w kierunku przywracania kategorii zieleni urządzonej, aby zaplanować jego zrównoważony rozwój.

W sąsiedztwie planowanej inwestycji realizowane są już liczne projekty nie mieszkaniowe i mieszkaniowe, które znacząco zwiększą liczbę mieszkańców lub osób wynajmujących lokale w

tej okolicy stale pogarszając warunki środowiska naturalnego, z natury zmieniającego i dostosowującego się dużo wolniej do zmian niż zmiany wielkości nakładów inwestycyjnych i powiązana z nimi dynamika zagospodarowania terenu (najczęściej wbrew interesowi ekosystemów).

Poniższe kopie map klasyfikacji użytkowej **Obszaru** ewidentnie demonstrują, drastyczne w wyniku, zmiany pierwotnych zamierzeń **MPZP** oraz Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (dalej **SUIKZP**) gminy Kołobrzeg (Uchwała nr XIX/157/2016 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 20 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo, zmieniona uchwałą nr X/103/2019 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 27 września 2019 r. w sprawie zmiany uchwały nr XIX/157/2016 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 20 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo i po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, przyjętego uchwałą nr XXI/217/2020 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 29 października 2020 r.,):



Stwierdzenie w projekcie **Uchwały Zmieniającej** w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo – część druga, sporządzonego przez Dolnośląskie Biuro Projektowania Urbanistycznego Sp. z o.o., ul. Powstańców Śląskich 134/24, 53-315 Wrocław, REGON: 361632909, NIP: 8992768204 w punkcie o brzmieniu –

„§ 11. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

1) obowiązuje zachowanie warunków wynikających z położenia terenów w granicach Obszaru Natura 2000 Wybrzeże Trzebiatowskie, Obszar Natura 2000 Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski" i zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych niepowodujących zagrożeń dla środowiska przyrodniczego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

W obszarze planu występują ponadto chronione siedliska przyrodnicze. Dodatkowo planuje się utworzenie użytku ekologicznego „Uroczysko Grzybowo”.

- traktuje więc **rozszerzająco** plany dotyczące ochrony potencjału biologicznego najbliższej okolicy **Obszaru**.

Planowanie przestrzenne, zgodnie z ogólną definicją, obejmuje usystematyzowane działania prowadzące do racjonalnego wykorzystania przestrzeni (terenów) przy jednoczesnym uwzględnieniu potrzeb jej użytkowników i interesariuszy. Natomiast działania te mają również służyć realizacji różnych celów społecznych, gospodarczych i ekologicznych.

Jako strona reprezentująca interes publiczny (jednak w tym zakresie również interes osób biernie i czynnie korzystających z dóbr ekosystemów istniejących już przed jakimikolwiek podziałami administracyjnymi w przedmiotowym **Obszarze**) doceniamy uchwalenie w przedmiotowym **Obszarze planu MPZP**. Uchwalając go Gmina oprócz skorzystania z tego prawa wzięta też na siebie obowiązki dotrzymania pierwotnych ustaleń i konsekwencji prymarnych zasad określonych w jego pierwszych wersjach.

Rozumiemy też, że zgodnie z Ustawą służącą ustalaniu **MPZP** z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opublikowaną w Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717):

„Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, **środowiskowe i społeczne**”.

Napotykamy tutaj przypadek jednoznacznego scenariusza prawnego i równocześnie niejednoznaczny model ról: zlecający-aprobujący-wykonujący, gdzie organ stanowiący prawo jednocześnie staje się organem definiującym zmianę do kolejnej wersji planu **MPZP** w sytuacji nowej wersji warunków, innych niż warunki pierwotne.

Chceliśmy podkreślić istotną rolę organów **Gminy**, zarówno **Wójta**, jak i **Rady Gminy** w możliwych do zaistnienia sytuacjach, gdy **MPZP** może nie pozwalać na inwestycje w dziedzinach gospodarowania człowiekiem, które w momencie pracy nad dokumentem jeszcze nie istniały lub nie posiadały odpowiedniego potencjału. Jednak należy też pamiętać o tym, że zdarzają się też sytuacje odwrotne, cel wyszczególniony w planie może nie być pożądanym lub możliwym do

zrealizowania na skutek zmian w otoczeniu planistycznym (zarówno faktycznym, fizycznym jak i prawnym).

W związku z powyższym składamy Petycję i protestujemy przeciwko zmianom sposobów realizacji przedsięwzięcia, według modyfikowanych (w stosunku do pierwotnie przyjętych) planów budowy. Wnosimy o uchylanie wniosków o kolejne podziały i zmianę kategorii użytkowych w ramach kolejno zmieniających się warunków MPZP, ustalających warunki budowy lokalizowanej na działkach ewidencyjnych Obszaru.

Niniejsza Petycja składana jest jako następstwo wszczętego postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu dla przedmiotowej inwestycji w ramach **Obszaru**.

W świetle regulacji art.2 ust. 2 ustawy o petycjach, niniejsza **Petycja** składana jest w interesie praw **Stowarzyszenia** (w zakresie działalności określonej Regulaminem) oraz **w interesie publicznym**, które zostaną naruszone w związku z ewentualnym uchwaleniem wadliwego planu miejscowego (przyszły MPZP), który z wysokim prawdopodobieństwem może zostać wyeliminowany z obrotu prawnego z uwagi na jego daleko idącą nieprawidłowość przedmiotową, formalnoprawną oraz materiałoprawną.

Przedmiotem petycji – zgodnie z art. 2 ust. 3 w zw. Z art. 4. Ust. 2 ustawy o petycjach – jest żądanie wstrzymania przez Radę Gminy Kołobrzeg procedury uchwalania MPZP, dla Obszaru złożone żądanie mieści się w zakresie ustawowych zadań i kompetencji Adresatów Petycji będących organem sporządzającym oraz organem wykonawczym planu miejscowego.

Projekt nowego planu znacząco odbiega od ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego obrębu Grzybowo we wzmiankowanych powyżej obszarach i również w stosunku do dotychczasowych wersji Planu.

Gmina Kołobrzeg posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjęte Uchwałą Nr XXXIII/296/2018 Rady Gminy Kołobrzeg, z dnia 16 lutego 2018 roku. **Jest to de facto piąta już zmiana pierwotnego dokumentu Studium (SUiKZP)**, który został przyjęty w 2000 r. uchwałą Nr XV/92/2000 Rady Gminy Kołobrzeg, z dnia 21 lipca 2000 r. Można powiedzieć, że ta pierwotna wersja studium stanowi w dalszym ciągu bazę, która przez lata była tylko częściowo zmieniana i aktualizowana w niezbędnym zakresie.

Ostateczną ocenę zgodności inwestycji z przepisami prawa dokonuje oczywiście właściwy miejscowo organ, przed wydaniem decyzji lub przyjęciem zgłoszenia. Organ ten ma obowiązek należytego i wyczerpującego informowania stron o okolicznościach faktycznych i prawnych, które mogą mieć wpływ na ustalenie ich praw i obowiązków.

Dlatego jako Stowarzyszenie składamy niniejszą Petycję będąc w najwyższym stopniu zaniepokojonymi wpływem zmian na istniejące od wieków w przedmiotowym obszarze ekosystemy bażyny czarnej i kruszczyka rdzawoczerwonego oraz ptactwa wędrownego przemieszczającego się przez wymienione tereny.

Ochrona gatunkowa ma na celu zapewnienie przetrwania i zachowanie właściwego stanu ochrony bażyny czarnej oraz kruszczyka rdzawoczerwonego dziko występujących w swoich ekosystemach w Polsce.

Biorąc pod uwagę przynależność terenu zawierającego przedmiotowy Obszar do szerszego obszaru, nad którym Rada Gminy posiada i sprawuje formalny nadzór, istnieje wysoce

prawdopodobna możliwość zorganizowania wokół i na terenie tych miejsc (podobnie jak we wschodniej części miasta Kołobrzeg) kolejnego użytku ekologicznego – według definicji ustawowej - “zastępujących na ochronę pozostałości ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej - naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy, kamieńce, siedliska przyrodnicze oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, ich ostoje oraz miejsca rozmnażania lub miejsca sezonowego przebywania.”

Mając na względzie te zmiany i ich prawdopodobieństwo opisane w studiach i analizach stanu realizacji ochrony środowiskowej (na przykład Prognoza Oddziaływania Na Środowisko wykonana na zlecenie Urzędu Morskiego w Szczecinie na podstawie Aneksu Nr 1 z dnia 24.08.2020 r. do Umowy Nr ZP3510/I/29/18 zawartej w dniu 05.10.2018 r.) wnosimy o przestrzeganie zaleceń dotyczących długoterminowego rozwoju wokół terenów zawierających wzmiankowany Obszar, szczególnie w aspektach przeznaczenia terenu i planowanej wysokości nieruchomości.

Ustawiczne podnoszenie wysokości dla możliwej zabudowy nieruchomości na przedmiotowych terenach stoi w sprzeczności do ochrony ich podstawowych wartości: fauny i towarzyszącej jej flory. W przypadku terenu gminy Kołobrzeg i jej wschodniej części podlegającej ochronie jako użytku ekologicznego celem cały czas jest zachowanie pozostałości ekosystemów mających znaczenie dla utrzymania różnorodności biologicznej - bagien, płatów nieużytkowanej roślinności, siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, ich ostoi oraz miejsc rozmnażania i miejsc sezonowego przebywania. Obszary płaszczyzn widokowych oraz tereny położone wzdłuż ciągów widokowych wskazujemy jako podmiotowe do uzupełnienia stanu wiedzy w zakresie umożliwiającym wyznaczenie stref ochrony krajobrazu.

Chcielibyśmy przypomnieć również o kierunkowym wpływie zmian na obszary objęte programem Natura 2000:

- ostoja siedliskowa PLH 320017 „Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski”,
- ostoja siedliskowa PLH 320007 „Dorzecze Parsęty”,
- ostoja ptasia PLB 320010 „Wybrzeże Trzebiatowskie”;

Jako podmiot ochrony w ramach **Obszaru** i terenów **Obszar** otaczających traktujemy co najmniej dwa gatunki roślin w odpowiednich ekosystemach: **bażynę czarną i kruszczyka rdzawoczerwonego**.

Bażyna czarna jest gatunkiem występującym w krainie Doliny Parsęty, w pradolinie nadmorskiej Grzybowo-Dźwirzyno. Projektując zmiany warunków wykorzystania terenu, warunków zabudowy i klasyfikacji użytkowej terenu należy pamiętać o **pobliskim rezerwacie przyrody** "Wydmy między Dźwirzynem a Grzybowem", stanowiącym obszar o łącznej powierzchni 14,20 ha, powołanym Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 21 czerwca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 23 czerwca 2017 r., poz. 2734), którego celem ochrony jest zachowanie typowych zbiorowisk roślinnych wydmy białej i wydmy szarej wraz z licznymi populacjami rzadkich i chronionych gatunków roślin. Wydmy szare w miejscach stykających się z wydumą białą pokryte są poduchami **bażyny czarnej** (*Empetrum nigrum*), która w miejscach dużego następcznictwa i skrajnych warunków przybiera charakterystyczną formę morfologiczną charakterystyczną dla atlantyckich wrzosowisk **bażynowych**. Podobnie jak bażyna czarna gatunkiem wymagającym szczególnej uwagi przy projektowaniu otoczenia inwestycyjnego

Gminy jest występujący w **Obszarze kruszczyk rdzawoczerwony** (*Epipactis atrorubens*). Materiałem źródłowym opisującym w tym wypadku gatunki zagrożone jest: monitoring gatunków i siedlisk przyrodniczych, Państwowy Monitoring Środowiska, Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, wykonywany dla grupy: siedliska morskie i nadmorskie w latach monitoringu: 2006-2008, 2014, 2018, 2024, szczególnie w regionach określanych jako „2130 Nadmorskie wydmy szare”. **Kruszczyk rdzawoczerwony** (*Epipactis atrorubens*) występuje pomiędzy Grzybowem i Dźwirzynem - rozproszony wzdłuż wydm i w lasach na wydmach (Bosiacka i in. 2002) i wydmach szarych na wschód od Dźwirzyna (Bosiacka i in. 2002); oddz. 206b Nadl. Gościno (Pr. Ochr. Przyr. 2006).

Traktując tę **Petycję** jako najbardziej sformalizowaną formą komunikacji z gminą wnosimy żądanie o możliwą zmianę przepisów prawa oraz podjęcie przez **Wójta** oraz **Urząd Gminy** rozstrzygnięcia dotyczącego mieszkańców i ekosystemów roślinnych znajdujących się na terenie Gminy.

Również w oparciu o artykuł 63. Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej działając w interesie publicznym składamy **Petycję**, w której wyrażamy swój sprzeciw dla prób zmiany zagospodarowania działek: obręb Grzybowo, teren **Obszaru**, na którym w obecnej wersji **MPZP** obowiązują warunki zabudowy:

- przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej;
- przeznaczenie uzupełniające – tereny zabudowy usługowej - usługi wielofunkcyjne: zaplecze obsługi turystów – sanitariaty, wypożyczalnia sprzętu turystycznego, mała gastronomia, pomieszczenia socjalne obsługi; urządzenia usług sportu i rekreacji dla turystów;

Investorzy dążą do zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, pragnąc realizować koncepcję zabudowy tej działki nieruchomościami o podwyższonej wysokości.

Nowy, zmodyfikowany **MPZP** ma umożliwić przeznaczenie terenu **Obszaru**:

- przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne (zmienione z „tereny zieleni urządzonej”);
- przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, urządzenia towarzyszące, zieleni.

My, **Stowarzyszenie Miłośników Ekosystemów Bażyny Czarnej i Kruszczyka Rdzawoczerwonego**, wyrażamy nasz zdecydowany sprzeciw wobec prób zmiany bieżącego zagospodarowania działki **Obszaru**.

Niniejsza **Petycja** nie wyczerpuje możliwości zaskarżania decyzji organu stanowiącego w kwestii ustalenia i wykonania **MPZP**, lecz jest środkiem komunikacji z organami stanowiącymi i wykonawczymi w celu utrzymania kierunków ustalanych w studium zagospodarowania terenu, szczególnie w ujęciu długoterminowym. Zmiana studium w reakcji na zgłoszenia inwestorów odbiega w swojej idei i literze od planowania w długim horyzoncie, które szczególnie istotne jest dla systemów o długiej perspektywie rozwojowej, jaką są w szczególności ekosystemy roślinne i faunistyczne.

Przedstawiony przez inwestora projekt, mimo obietnic o dużej powierzchni biologicznie czynnej i nowej zieleni, nie bierze pod uwagę realnych potrzeb przyszłych właścicieli i innych interesariuszy **Obszaru**.

Planowana inwestycja znacząco wpłynie również na charakter tej części terenu Grzybowa i szczególnie **Obszaru**. Wysokość budynków oraz ich rosnąca gęsta zabudowa sprawią, że przestrzeń publiczna, jaka obecnie pozostaje do dyspozycji, zostanie znacznie ograniczona. Dodatkowo, w wyniku zbyt bliskiego usytuowania budynków, mieszkańcy nie będą mogli liczyć na odpowiedni dostęp do światła dziennego, co pogorszy komfort życia zarówno nowych, jak i obecnych mieszkańców terenu wokół **Obszaru**.

Zmiany te będą miały również negatywny wpływ na intymność i prywatność mieszkańców – szczególnie w przypadku tzw. "okna w okno", co w praktyce oznacza brak komfortu zarówno dla osób zamieszkujących nowe inwestycje, jak i dla tych, którzy mieszkają w okolicznych nieruchomościach i lokalach.

Zgadza się, że teren miejscowości Grzybowa, podobnie jak inne części gminy Kołobrzeg, potrzebuje rozwoju i modernizacji. Niemniej jednak tempo tego rozwoju nie może odbywać się kosztem jakości życia mieszkańców. Nagły i skokowy wzrost liczby mieszkańców w tej okolicy bez odpowiedniej rozbudowy infrastruktury i zachowania wartości otaczających ekosystemów nie jest zrównoważony i grozi negatywnymi konsekwencjami na wielu poziomach. Zmiany w charakterze tych terenów muszą być wprowadzane stopniowo, aby zapewnić mieszkańcom odpowiednie warunki do życia, a miastu możliwość rozwoju w sposób uporządkowany i przemyślany.

Mając na uwadze powyższe argumenty, apelujemy o rozważenie możliwości zmniejszenia skali inwestycji w zachodniej części miejscowości Grzybowa. Każde piętro mniej w tej inwestycji pozwoli na większą równowagę w rozwoju i zapewni większe szanse na dostosowanie istniejącej infrastruktury do rosnącej liczby mieszkańców. Proszę także o uwzględnienie propozycji wszczęcia procedury zmiany **MPZP**, a w ostateczności wstrzymania lub opóźnienia realizacji inwestycji do momentu, gdy zostaną spełnione podstawowe wymagania dotyczące infrastruktury drogowej, komunikacyjnej oraz potrzeby mieszkańców w zakresie dostępu do usług społecznych i terenów zielonych oraz spełnienia warunków ochrony biologicznej gatunków na ternie i wokół przedmiotowego **Obszaru**.

Wierzymy, że przy odpowiednim zaangażowaniu władz **Gminy** oraz **Radnych** możliwe jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju **Grzybowa**, który stanie się miejscowością przyjazną i funkcjonalną zarówno dla obecnych, jak i przyszłych jej mieszkańców oraz gatunków fauny i flory, szczególnie podlegającej ochronie.

Zabudowa **Obszaru** obiektami hotelarskimi jest sprzeczna z obecnym charakterem **Obszaru** oraz potrzebami społeczności lokalnej a także wymogami ochrony środowiska, ochrony gatunkowej i warunków szczególnych dbania o ciągłość istnienia ekosystemów.

Teren inwestycji w bezpośredniej bliskości **Obszaru** został zaprojektowany w zamkniętym układzie przestrzennym, z dużą ilością zieleni i przestrzenią między budynkami. Ten układ stanowi integralną część społeczności i powinien pozostać nienaruszony, dlatego żądamy, aby nie wydawano nowych pozwoleń na budowę na istniejących działkach pod zabudowę mieszkaniową i hotelarską (klasa funkcjonalna **U**, w szczególności **UT**). Zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, planowanie powinno uwzględniać potrzeby społeczności lokalnej oraz ochronę środowiska. Zmiana **MPZP** powinna być dokonywana z uwzględnieniem tych aspektów.

Pragniemy zatem podjąć próbę ocalenia tej jeszcze nietkniętej enklawy dzikiej przyrody, przed zatwierdzeniem **MPZP**, co w konsekwencji może doprowadzić do degradacji środowiska owego terenu. Dlatego zwracamy się do Państwa (szczególnie do Wójta, jako

organu wykonawczego) o niewdrażanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) oraz jego zmianę uwzględniając unikatowe walory tego obszaru, stawiając za cel pierwszorzędny ochronę rezerwatu i jego otuliny, nie doprowadzając do jego zabudowy i zurbanizowania. W związku z powyższym wnosimy jak we wstępie.

Kategorie funkcjonalne terenu oznaczane jako **ZU** ma stanowić grunt pod kolejne inwestycje. Jest to naturalne środowisko dla wielu gatunków roślin oraz zwierząt, przede wszystkim ptactwa. Jeżeli zostanie wdrożony **MPZP**, oczywistym jest fakt, że teren ten zostanie zdegradowany i przestoczy się w wielki plac budowy, a o jednym z ostatnich naprawdę "dzikich" terenów na mapie Grzybowa będzie można zapomnieć. Wiele nowych budynków ma powstać w samej otulinie terenów chronionych lub terenów będących w planie jako chronione lub o zwiększonym stopniu ochrony gatunkowej, co może znacząco przyczynić się do naruszenia gospodarki ekologicznej tego terenu.

Żądamy takich zmian w procesie planowania **MPZP**, które będą uwzględniły i zabezpieczyły **dotychczasową** funkcję terenu na przedmiotowym **Obszarze**. Nie uspokajają nas komunikaty, że na tym terenie nie będzie budynków i nieruchomości o wysokości powyżej 10 metrów (5 kondygnacji), gdyż jest to półprawda - na obszarze płaskizny widokowej, zmiany w zagospodarowaniu terenu należy poprzedzić przeanalizowaniem uwarunkowań krajobrazowych, a następnie uwzględnieniem ich w stopniu, który pozwoli na zachowanie (w całości lub części) istniejącej ekspozycji krajobrazowej. Modyfikowany **MPZP** dopuszcza budowę budynków o wymienionej wysokości.

Apelujemy do Wójta i Radnych Gminy Kołobrzeg o wystąpienie naszych głosów i uwzględnienie potrzeb mieszkańców Grzybowa oraz wymagań ekosystemów **Obszaru**. Wspólnie dążymy do zachowania integralności **Obszaru** i uwzględnienia potrzeb społeczności lokalnej oraz ochrony środowiska w procesie planowania przestrzennego. Liczymy na rzetelną i odpowiedzialną decyzję, która pozwoli podmiotowemu **Obszarowi** zachować jego unikalny charakter i wartości, które są bezcenne.

Rozumiemy, że powyższe uwagi mają przesłanki racjonalne i chcemy je wykorzystać w celu ochrony krajobrazu, stąd tworzenie kolejnego aktu prawnego sprzecznego z tymi faktami, który będzie trzeba uwzględnić przy próbie realizacji inwestycji, jest dla nas niezrozumiałe.

Podkreślamy, że **Gmina** ma obowiązek realizować swoje zadania zgodnie z prawem oraz interesem publicznym, co często może być sprzeczne z indywidualnymi preferencjami inwestorów. Jednakże zaufamy, że organy władzy podejmują decyzje w sposób rozważny, obiektywny i zgodny z obowiązującym prawem.

W związku z powyższymi argumentami, zwracamy się z prośbą o:

- Wstrzymanie zmiany kategorii funkcjonalnych w ramach **Obszaru** z **ZU** na **UT i U**;
- Zaniechanie planów gęstej zabudowy na terenie **Gminy i Obszaru**;
- Zaniechanie planów zabudowy wysokiej (wyższej niż 2 kondygnacje) na terenie **Obszaru**;
- Wstrzymanie przez Radę Gminy Kołobrzeg procedury uchwalania MPZP dla **Obszaru**;
- Przeprowadzenie konsultacji społecznych w celu zrozumienia potrzeb i oczekiwań mieszkańców dotyczących przyszłego rozwoju **Gminy i Obszaru**;
- Poszukiwanie alternatywnych rozwiązań, które będą zgodne z zachowaniem obecnego charakteru naszej **Gminy** i poprawą jakości ekosystemów fauny i flory w ramach **Obszaru**;

Biorąc pod uwagę powyższe, wydaje się oczywiste, że zachodzą okoliczności, które pozwolą na uwzględnienie przedmiotowej **Petycji**.

W myśl zasady „nihil de nobis sine nobis” bardzo wnosimy o poważne potraktowanie naszej petycji.

UWAGA: Wyrażam zgodę w imieniu Stowarzyszenia na umieszczenie danych moich i Stowarzyszenia na stronie internetowej (lub w innym miejscu publicznym) w zakresie zawartym w niniejszej Petycji.

Z poważaniem



PODPIS ZAUFANY

TOMASZ
BLICHARZ
01.12.2024 23:02:41 (GMT+1)
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

Tomasz Blicharz

Przedstawiciel Stowarzyszenia

