

Wójt Gminy Stupno
Urząd Gminy Stupno
ul. Miszewska 8A
09-472 Stupno

B. S. I.

RPW/5527/2026-1P



EZD RP UGS

Data rejestracji: 2026-04-16
Data wpływu: 2026-04-16

PETYCJA MIESZKAŃCÓW

w sprawie analizy oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 56/4 w miejscowości Miszewko Stefany

My, niżej podpisani mieszkańcy miejscowości Miszewko Stefany oraz właściciele nieruchomości położonych w jej bezpośrednim sąsiedztwie, działając w interesie społecznym oraz w trosce o zachowanie ładu przestrzennego i jakości życia mieszkańców, zwracamy się z niniejszą petycją o przeprowadzenie analizy obowiązujących ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz rozważenie zasadności ich zmiany w zakresie działki nr 56/4.

Petycja niniejsza pozostaje w bezpośrednim związku z planowaną inwestycją polegającą na realizacji obiektu o charakterze technicznym (hala) na wskazanej działce, która to inwestycja budzi istotne i uzasadnione obawy mieszkańców dotyczące jej wpływu na otoczenie.

1. CHARAKTER I FUNKCJA OBSZARU

Działka nr 56/4 położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w obszarze o wyraźnie ukształtowanej funkcji mieszkaniowej i charakterze osadniczym typowym dla terenów wiejskich.

W praktyce oznacza to, że dominującą funkcją tej części miejscowości jest funkcja mieszkaniowa, a istniejąca zabudowa ma charakter niskiej, jednorodzinnej zabudowy o umiarkowanej intensywności.

Wprowadzenie w takim otoczeniu obiektów o znacznej kubaturze, wysokości oraz cechach zbliżonych do zabudowy przemysłowej prowadzi do powstania istotnego konfliktu funkcjonalnego i przestrzennego.

2. ZABURZENIE ŁADU PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, planowanie przestrzenne powinno uwzględniać w szczególności wymagania ładu przestrzennego, ochrony środowiska oraz prawa własności.

Dopuszczenie na przedmiotowej działce obiektów o znacznej skali, wysokości i intensywności użytkowania prowadzi do:

- zaburzenia proporcji przestrzennych pomiędzy zabudową mieszkaniową a obiektami technicznymi,
- naruszenia spójności urbanistycznej tej części miejscowości,
- wprowadzenia funkcji obcej względem dominującego charakteru terenu.

Tego rodzaju ingerencja skutkuje trwałą zmianą charakteru obszaru i prowadzi do pogorszenia ładu przestrzennego.

3. POTENCJALNE ODDZIAŁYWANIA NA NIERUCHOMOŚCI SĄSIEDNIE

Planowana inwestycja, ze względu na swoją skalę i charakter, może powodować oddziaływania wykraczające poza granice działki inwestora.

W szczególności dotyczy to:

- hałasu generowanego przez pracę urządzeń oraz obsługę techniczną obiektu,
- drgań związanych z eksploatacją maszyn,

- zapachów oraz innych immisji wynikających z charakteru działalności,
- zwiększonego natężenia ruchu pojazdów, w tym pojazdów ciężarowych.

Należy podkreślić, że brak jest szczegółowych informacji i analiz pozwalających na ocenę skali powyższych oddziaływań, co potęguje ryzyko wystąpienia konfliktów przestrzennych i społecznych.

Oddziaływania te mogą prowadzić do ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem.

4. BEZPIECZEŃSTWO I INFRASTRUKTURA DROGOWA

Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji ma odbywać się poprzez drogi lokalne o ograniczonej szerokości i parametrach technicznych, które nie są przystosowane do obsługi zwiększonego ruchu pojazdów ciężarowych.

Drogi te są wykorzystywane przez mieszkańców, w tym dzieci korzystające z transportu szkolnego oraz pieszych.

Wprowadzenie intensywnego ruchu transportowego może prowadzić do:

- pogorszenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- zwiększenia ryzyka wypadków,
- obniżenia komfortu życia mieszkańców.

5. NIEDOSTOSOWANIE OBECNYCH ZAPISÓW PLANU

W naszej ocenie obecne ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w odniesieniu do działki nr 56/4 oznaczonej symbolem „U”, nie zapewniają wystarczającej ochrony funkcji mieszkaniowej terenów sąsiednich.

Dopuszczenie realizacji obiektów o znacznej kubaturze i charakterze odbiegającym od istniejącej zabudowy może prowadzić do:

- pogorszenia warunków zamieszkania,
- obniżenia walorów krajobrazowych,
- spadku atrakcyjności osiedleńczej tej części miejscowości,
- obniżenia wartości rynkowej nieruchomości sąsiednich.

6. POTRZEBA ZMIANY LUB DOPRECYZOWANIA MPZP

Mając na uwadze powyższe, zasadne jest rozważenie zmiany lub doprecyzowania ustaleń planu miejscowego w sposób zapewniający realną ochronę funkcji mieszkaniowej oraz ładu przestrzennego.

WNOSIMY O:

1. zmianę przeznaczenia działki nr 56/4 z terenów usługowych („U”) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej („MN”), z uwagi na jej bezpośrednie sąsiedztwo z zabudową mieszkaniową oraz utrwalony charakter zagospodarowania tego obszaru,
2. doprecyzowanie parametrów dopuszczalnej zabudowy, w szczególności w zakresie maksymalnej wysokości obiektów (np. do 10 m), skali zabudowy oraz intensywności jej użytkowania,
3. wzmocnienie zapisów planu miejscowego w zakresie ochrony terenów mieszkaniowych przed negatywnymi oddziaływaniami, w szczególności hałasem, zwiększonym ruchem transportowym, drganiami oraz innymi immisjami,
4. wprowadzenie jednoznacznych ograniczeń wykluczających lokalizację działalności o charakterze przemysłowym oraz takich form działalności usługowej, których rzeczywisty sposób funkcjonowania może powodować uciążliwości wykraczające poza granice działki, w tym w szczególności oddziaływania akustyczne, zapachowe oraz związane z obsługą transportową.