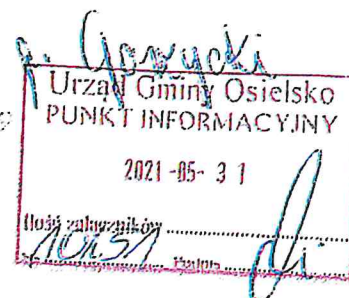


Osielsko, 31 maja 2021 r.

WNIOSKODAWCY:**WŁAŚCICIELE CAŁEGO TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM**

Al.

ul. E

**Urząd Gminy Osielesko****ul. Szosa Gdańska 55a****86-031 Osielesko****DOTYCZY:****Wniosek do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Kwiatowej w Osielesku, gmina Osielesko (Obwieszczenie z dnia 05.05.2021 roku)****WNIOSK:**

My, niżej podpisani, A i Z W – właściciele całego terenu przy ulicy Kwiatowej w Osielesku, który został objęty sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, niniejszym wnioskujemy o dopuszczenie na działkach o nr ewidencyjnych 309/12, 309/16, 309/19, 309/21, 309/22, 309/23, 309/24, 309/25, 309/26, 309/27, 309/28, 309/29, 310 zabudowy spełniającej poniższe parametry – zgodnie z załączonym do niniejszego wniosku rysunkiem:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (MW) o parametrach:
 - 4 kondygnacje naziemne i 16 m wysokości;
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%;
 - w granicach oznaczonych na rysunku kolorem żółtym (MW).
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN) o parametrach:
 - 3 kondygnacje naziemne i 12 m wysokości;
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%;
 - w granicach oznaczonych na rysunku kolorem pomarańczowym (MN).

UZASADNIENIE:

Podstawa prawna

Zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej oraz zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy określa **Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**.

Art. 1 pkt 4. wskazuje, że

W przypadku sytuowania **nowej zabudowy**, uwzględnienie wymagań **ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią** oraz **walorów ekonomicznych przestrzeni** następuje poprzez: (...)

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) **na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej**, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności **poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy**,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, **wyłącznie** w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym **w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy**, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Art. 9 pkt 4.

Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Dla terenu objętego niniejszym wnioskiem obowiązuje **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osielsko** zgodnie z Uchwałą Nr X/99/2015 Rady Gminy Osielsko z dnia 17 listopada 2015 r.

Art. 32 Konstytucji RP wskazuje, że „Wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne.” oraz że „**Nikt nie może być dyskryminowany w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym z jakiejkolwiek przyczyny.**”

Art. 75 Konstytucji RP stwierdza: „**Władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli**, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają

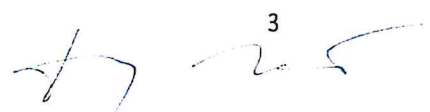
rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania.”

„Potrzeby mieszkaniowe” to zarówno prawo do godnego mieszkania, jak i prawo do mieszkania w dobrym środowisku. Zadaniem władzy publicznej jest więc w kontekście art. 32 i 75 Konstytucji RP takie prowadzenie polityki przestrzennej, aby zaspokoić potrzeby mieszkaniowe wszystkich obywateli, nie dyskryminując jakiegokolwiek grupy społecznej ze względu na wiek, status społeczny, sprawność, możliwości ekonomiczne, uwarunkowania zawodowe czy indywidualne preferencje.

Charakterystyka terenu w kontekście ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osielesko

Teren przy ul. Kwiatowej w Osielesku (objęty wnioskiem) stanowiący działki o nr ewidencyjnych 309/12, 309/16, 309/19, 309/21, 309/22, 309/23, 309/24, 309/25, 309/26, 309/27, 309/28, 309/29, 310 zlokalizowany jest wg Studium w jednostce centralnej Gminy, określonej jako strefa bardzo silnie zurbanizowana, obejmująca największe miejscowości i cechująca się wysokimi wskaźnikami gęstości zaludnienia. Studium określa, że istniejąca sieć osadnicza gminy nie posiada istotnych barier, które ograniczałyby ich rozwój terenowy (przestrzenny). Większość wsi posiada znaczące możliwości rozwojowe w ramach istniejącej, zwartej zabudowy, z formie uzupełniającej, wypełniającej niezainwestowane przestrzenie. **Rozwój zabudowy w sąsiedztwie już istniejącej jest najbardziej pożądany ze względów ekonomicznych, ekologicznych i związanych z racjonalizacją zarządzania gminą.** Jednocześnie Studium wskazuje, że zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe będzie rosło, a tym samym **optymalnym rozwiązaniem jest rozwój lub zagęszczanie zagospodarowania w ramach miejscowości.** Gmina wskazała w Studium, że w większości miejscowości istnieją rezerwy terenowe pozwalające na zwiększenie liczby mieszkańców o kilkanaście lub kilkadziesiąt procent, jednak ze **względów społecznych i ekonomicznych uzasadniony jest rozwój przede wszystkim największych miejscowości (koncentracja zaludnienia w celu skupienia jak największej części mieszkańców w największych miejscowościach).** Jednocześnie określono miejscowość Osielesko, w centrum którego znajduje się teren przy ul. Kwiatowej, jako położoną najwyżej w hierarchii sieci osadniczej – **ośrodek gminny o największym potencjale usług**, i zdiagnozowano, że jest to **obszar bez przeszkód dla osadnictwa** – z dobrymi warunkami litologicznymi, korzystnymi warunkami klimatycznymi, sprzyjającą rzeźbą terenu, odpowiednimi warunkami w zakresie występowania wód gruntowych. W Studium określono, że **gmina nie należy do obszarów szczególnie cennych przyrodniczo**, a w granicach obszarów chronionych leżą tereny zabudowane tylko 2 miejscowości: Bożenkowo oraz Jaruzyn, czyli nie dotyczą terenu przy ul. Kwiatowej w Osielesku.

Gmina określiła, że zadania leżące w gestii samorządu gminnego polegają przede wszystkim na: zapewnieniu właściwej gospodarki przestrzennej – pod pojęciem „właściwej” należy rozumieć m.in. **racjonalne wykorzystanie przestrzeni w sposób umożliwiający wykorzystanie naturalnych predyspozycji.**

3


W Studium określono, że głównym celem rozwoju gminy jest **zapewnienie mieszkańcom optymalnych warunków życia**. W dokumencie wielokrotnie podkreślono, że szczególnie ważnym problemem, na który powinna odpowiadać polityka przestrzenna gminy, jest **przyspieszone tempo starzenia się społeczeństwa na terenie gminy**, które rozpocznie się w ciągu kilku najbliższych lat. Studium wskazuje, że w dłuższym okresie obecnie bardzo korzystne wskaźniki dotyczące struktury społecznej zmieniają charakter na wyraźnie negatywne – zwłaszcza gdy około roku 2025-30 tak liczna obecnie grupa produkcyjna zacznie przechodzić w wiek poprodukcyjny. Wówczas **gmina notować będzie niezwykle wysokie przyrosty, liczbę i udziały ludności starszej**. W perspektywie kolejnych 4 lat (okres 10 lat wskazano w dokumencie z roku 2015), Gmina planuje przeorientowanie funkcjonowania sektora usług publicznych w kierunku **priorytetu zaspokojenia potrzeb ludności starszej**, wskazując że wszelkie działania wobec infrastruktury społecznej należy dostosować do zmieniającej się liczby i struktury wieku mieszkańców. Tym samym, **polityka przestrzenna gminy również powinna być skierowana w kierunku zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności starszej**.

Konieczne jest umożliwienie, w miejscach o największym potencjale podstawowych usług (jak centrum miejscowości Osielsko, w którym znajduje się teren przy ul. Kwiatowej), **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**. Obecna zabudowa w centrum miejscowości Osielsko to w przeważającej części **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, niedostosowana do potrzeb ludności starszej**. Zgodnie z analizami rynku wskazującymi, że dla ludności starszej kluczowymi aspektami są: odpowiednia wielkość mieszkania, spokojna, bezpieczna i zielona okolica, zmniejszenie opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości, samodzielność zamieszkiwania, w tym zmniejszenie odległości do podstawowych usług, a także nowe znajomości i bycie częścią większej społeczności, **wskazane i racjonalne jest zatem zlokalizowanie przy ul. Kwiatowej w Osielsku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**.

Wśród zasad polityki przestrzennej, oprócz m.in. wysokiego standardu życia mieszkańców i racjonalnego gospodarowania przestrzenią, wskazano, że przyjmuje się jako **nadrzędną zasadę dążenie do koncentracji osadnictwa i przeciwdziałanie rozpraszania zainwestowania** – dla obszaru całej gminy ustala się zasadę **koncentracji mieszkalnictwa, usług i wytwórczości**. W przypadku realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej o dużej skali przestrzennej, każdorazowo należy uwzględnić zagadnienie **zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie infrastruktury społecznej**, zwłaszcza zapewniania bezpiecznego i komfortowego dostępu do szkół i przedszkoli oraz obsługi w zakresie opieki zdrowotnej, kultury i dostępu do komunikacji publicznej. Koncentrację i intensyfikację osadnictwa – w tym zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – należy więc realizować w rozwiniętej strukturze urbanistycznej. Tylko takie działanie prowadzi do racjonalnego i optymalnego wydatkowania budżetu gminy, w tym **ograniczenia kosztów nieracjonalnej rozbudowy infrastruktury w mniej rozwiniętych miejscach** (optymalna jest rozbudowa i rozwój istniejących placówek oraz sieci komunikacyjnej, nieoptymalne jest budowanie nowych placówek oraz sieci komunikacyjnej). Polityka taka pozwala również na **ograniczenie ruchu kołowego w gminie** (możliwość zaspokojenia podstawowych potrzeb pieszo, rowerem i komunikacją publiczną). **Przy właściwym, racjonalnym wydatkowaniu budżetu, gmina osiąga jednocześnie znaczący wzrost przychodów do budżetu w postaci podatków wnoszonych przez nowych mieszkańców**.



Mając powyższe na uwadze, wskazujemy, że **obszar przy ul. Kwiatowej zlokalizowany jest w samym centrum Osielska, z dostępem w odległości pieszego spaceru - tzw. „walking distance” - do wszelkiej niezbędnej infrastruktury:**

- administracja: Urząd Gminy: 600 m, 7 min.,
- oświata: Szkoła Podstawowa: 400 m, 5 min.;
- opieka zdrowotna: Gminna Przychodnia w Osielsku: 400 m, 5 min.,
- sport i rekreacja: GOSIR Osielsko: 400 m, 5 min.,
- kultura: Ośrodek Kultury: 600 m, 7 min.; Biblioteka: 450 m, 6 min.;
- punkty handlowo-usługowe: Polo Market: 550 m, 7 min.; Galeria Osielsko: 650 m, 8 min.,
- miejsce kultu religijnego: Parafia Rzymskokatolicka pw. Narodzenia NMP: 100 m, 1 min.
- komunikacja publiczna: 200 m, 2 min.

W związku z powyższym, w pełni uzasadnionym i odpowiadającym na założenia Studium, jest dopuszczenie na przedmiotowym obszarze intensywnej skali zabudowy i koncentracji zaludnienia. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna odpowiada na potrzeby dużych grup społecznych, które obecnie nie są zaspakajane w centrum Gminy Osielsko. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna pozwala dużym grupom społecznym korzystać z atutów centralnej lokalizacji, nie marginalizując ich i nie spychając ich na obrzeża Gminy. Nowi mieszkańcy, dzięki pieszemu dostępowi do pełnej infrastruktury, nie będą generowali tak dużego ruchu samochodowego, jak w innych, mniej rozwiniętych infrastrukturalnie częściach Gminy. Koncentracja zabudowy w miejscu o rozwiniętej infrastrukturze, jest również najbardziej optymalną ekonomicznie pod kątem wydatkowania budżetu Gminy. Znaczący rozwój mieszkalnictwa w centrum gminy generuje znacznie niższe ewentualne koszty, niż rozwijanie od podstaw innych części gminy.

Niniejszy wniosek jest w pełni zgodny ze Studium nie tylko w zakresie realizacji jego podstawowych założeń, ale również przewidzianych dla tego obszaru **wskaźników zabudowy**. Wskazujemy, że Gmina Osielsko w obowiązującym Studium **dopuszcza dużo bardziej intensywną zabudowę niż objęta niniejszym wnioskiem**. W związku z powyższym, nie ma żadnych podstaw merytorycznych i prawnych do nieuwzględnienia niniejszego wniosku.

Studium wyróżnia aż 16 typów jednostek polityki przestrzennej, z czego **tylko 4 osadnicze**, które:

- cechują się dużymi powierzchniami zabudowy mieszkaniowej i **dobrym stanem usług publicznym**;
- dużą liczbą komercyjnych działalności handlowo-usługowych, jak też dużą liczbą różnego rodzaju działalności gospodarczych;
- **nadrzędną funkcją jednostki osadniczej jest funkcja mieszkaniowa** (w każdej formie);
- głównym założeniem rozwoju jest kontynuacja obecnego charakteru – to znaczy dalszy **rozwój zabudowy mieszkaniowej** (w każdej formie).

Teren przy ul. Kwiatowej w Osielsku (objęty niniejszym wnioskiem) zlokalizowany jest w ramach jednostki osadniczej M.

 5

Jednostka M to jednostka osadnicza, obejmująca miejscowość Osielsko w jej centralnej i wschodniej części. Obecnie pełni funkcje mieszkaniowe i usługowe. Jednostka jest **szczególnie predestynowana** do kontynuacji zabudowy jednorodzinnej oraz **wielorodzinnej** z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami.

Na podkreślenie zasługuje fakt, że **tylko 2 (!) jednostki** na terenie całej gminy zostały wyznaczone do **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, w tym jednostka M.

Z uwagi na już występujące duże zagęszczenie w centrum gminy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także centralną lokalizację terenu i dostęp do większości usług w odległości tzw. walking distance, **w pełni zasadnym jest przeznaczenie terenu przy ul. Kwiatowej w Osielsku pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.**

Studium określa wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych typów zabudowy, w tym:

a) minimalna powierzchnia działek budowlanych

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **600 m²**;
- dla zabudowy wielorodzinnej – **ustalana indywidualnie** w zależności od skali zabudowy, w sposób umożliwiający zachowanie wymaganej powierzchni biologicznie czynnej.

W związku z powyższym wnosimy o ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na poziomie **600 m²** oraz o **brak ustalenia** minimalnej powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wielorodzinnej – zgodnie z zapisami Studium.

b) maksymalna wysokość zabudowy

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **do 4 kondygnacji** (z poddaszem użytkowym) i **18 m**;
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **do 5 kondygnacji** (z poddaszem użytkowym) i **22 m**.

W związku z powyższym wnosimy o ustalenie wysokości zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej **jednorodzinnej – do 3 kondygnacji i 12 m** oraz dla zabudowy mieszkaniowej **wielorodzinnej – do 4 kondygnacji i 16 m**. Wskazujemy, że **wnioskowane wskaźniki są niższe** od określonych w Studium i zgodne ze wskaźnikami stosowanymi przez Gminę w sąsiedztwie.

c) minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **30%**;
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – **30%**.

W związku z powyższym wnosimy o ustalenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie **30%** oraz maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie **70%** dla każdego typu zabudowy (mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej).

Jednocześnie wskazujemy, że zgodnie ze Studium, projektowane i przewidziane do realizacji obiekty budowlane winny posiadać duże walory estetyczne i architektoniczne, co również powinno mieć odzwierciedlenie w MPZP.

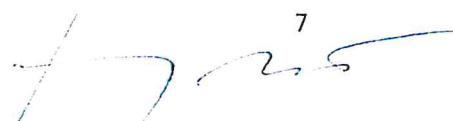
Analiza polityki przestrzennej Gminy Osielsko wykazała, że w ramach jednostek osadniczych gminy obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dopuszczające zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Miejsca, dla których obowiązują plany cechują się – w stosunku do terenu przy ul. Kwiatowej w Osielsku – mniej centralnym położeniem, dużo słabszą urbanizacją, znacznie słabszym dostępem do usług i infrastruktury, brakiem dostępu do komunikacji publicznej, oraz w dużej mierze brakiem możliwości poruszania się pieszo w celu zaspokojenia podstawowych potrzeb życiowych.

W pełni uzasadnionym i jedynym racjonalnym jest więc ustanowienie dla terenu przy ul. Kwiatowej w Osielsku wskaźników zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej co najmniej takich jak w planach uchwalonych na innych terenach oraz zintensyfikowanie ich do wartości maksymalnych określonych w Studium. Teren przy ul. Kwiatowej w Osielsku spełnia bowiem wszelkie ku temu przesłanki lokalizacyjne, infrastrukturalne i ekonomiczne.

Zasada zaufania obywateli do państwa i stanowionego przez nie prawa oraz równość obywateli wobec prawa odnosi się zarówno do **równego traktowania wszystkich grup społecznych** o czym wyżej, ale również **równego traktowania przedsiębiorców**. Zwracamy uwagę, że opracowując przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie ma żadnych racjonalnych, merytorycznych i prawnych podstaw, aby projektować w nim zabudowę o niskiej i bardzo niskiej skali. W różnych częściach Gminy Osielsko uchwalane zostają plany miejscowe oraz wydawane są decyzje o warunkach zabudowy wyrażające zgodę na realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o 4 kondygnacjach nadziemnych (vide: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu pomiędzy ulicami Koperkową i Chabrową w Osielsku – 1MW; decyzje o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Kąkolowej w Osielsku (Dream Park) oraz przy ul. Jana Pawła II w Osielsku (Nordic Residence, Osielsko Residence). Jakikolwiek ograniczenie lub zablokowanie możliwości realizacji takiej zabudowy na terenie przy ul. Kwiatowej w Osielsku – obszarze, który ma najlepsze ze wszystkich miejsc w Gminie do tego predyspozycje i uwarunkowania – byłoby więc nierównym traktowaniem i faworyzowaniem niektórych podmiotów.

Teren przy ul. Kwiatowej w Osielsku jest jednym z nielicznych tak dużych obszarów, które zlokalizowane są w samym centrum Osielska, w pełni więc odpowiada zasadom ustanowionym przez Gminę w zakresie kształtowania polityki przestrzennej – tj. znaczącemu rozwojowi terenów mieszkaniowych, koncentracji zagospodarowania i koncentracji ludności, odpowiedzi na problem znacznego zwiększenia udziału ludności starszej. Ze Studium wynika, że Gmina wyróżnia się dosyć dużą liczbą infrastruktury obsługi ludności i jej wysokim standardem, a tym samym jest przystosowana do dalszego wzrostu ludności, zwłaszcza w jej centralnych lokalizacjach. **Jeżeli Gmina dopuszcza w znacznie mniej rozwiniętych lokalizacjach intensyfikację i koncentrację zaludnienia, nie ma merytorycznych podstaw, aby nie realizować tego przy ul. Kwiatowej w Osielsku.**

 7

Niemniej jednak, pomimo że uzasadnionym urbanistycznie, ekonomicznie i społecznie jest dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na całym terenie, **mając na uwadze dobrosąsiedzkie relacje**, wskazujemy że nie tylko nie występujemy o maksymalne dopuszczone w Studium parametry zabudowy wielorodzinnej (4 kondygnacje zamiast 5 dopuszczonych), ale dodatkowo wnioskujemy o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wyłącznie w miejscach oznaczonych na rysunku będącym załącznikiem do tego pisma).

WNIOSKODAWCY:

1. **Od 22 lat jesteśmy mieszkańcami Gminy Osielsko**, płacimy w Gminie podatki i przyczyniamy się do rozwoju Gminy.
2. W ramach działalności zawodowej realizujemy inwestycje mieszkaniowe. W Gminie Osielsko wybudowaliśmy Osiedle Bursztynowe I, Osiedle Bursztynowe II, obecnie budujemy Osiedle Bursztynowe III. Nasze inwestycje są **wysoko oceniane przez mieszkańców**, którzy wskazują że charakteryzują się one wysoką estetyką, dbałością o ład przestrzenny, zachowaniem walorów środowiskowych i spełniają potrzeby mieszkaniowe wszystkich grup społecznych. Dzięki naszej działalności, w Gminie Osielsko zamieszkało do tej pory ok. 175 osób, które stały się częścią społeczności Gminy, są zadowolone z mieszkania w niej i partycypują w budżecie Gminy w postaci wpływów budżetowych.
3. Teren przy ul. Kwiatowej nabyliśmy w roku 2012, tj. 9 lat temu. W roku 2015 śledziliśmy opracowanie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osielsko, które zostało przyjęte Uchwałą Nr X/99/2015 Rady Gminy Osielsko z dnia 17 listopada 2015 r. Zapisy Studium umożliwiają realizację na terenie objętym wnioskiem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i preferują intensyfikację i koncentrację osadnictwa w centrum Gminy, z pobliżu istniejącej zabudowy i infrastruktury.
4. Wyrażamy stanowczy sprzeciw przeciwko nieuzasadnionym i bezpodstawnym atakom na nas i na naszą firmę, zainicjowanych przez naszą bezpośrednią konkurencję (co jest przejawem nieuczciwej konkurencji w działalności gospodarczej) i powtarzanych (bez uprzedniej weryfikacji) przez niektórych radnych. **Ograniczanie lub blokowanie zabudowy na terenie przy ul. Kwiatowej w Osielsku stoi w sprzeczności z obowiązującym Studium.**
5. Serdecznie zapraszamy przedstawicieli Gminy Osielsko i radnych do odwiedzenia Osiedla Bursztynowego, które realizujemy. **Z przyjemnością oprowadzimy Państwa po Osiedlu i zaprezentujemy wartości, które przyświecają nam w projektowaniu i budowaniu naszych inwestycji.** Jesteśmy przekonani, że wizyta na Osiedlu Bursztynowym rozwieje wszelkie ewentualne wątpliwości co do skali i jakości realizowanej przez nas zabudowy.


8



PODSUMOWANIE:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **musi być zgodny z założeniami obowiązującego Studium** uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osielsko, w tym:
 - odpowiadać na potrzeby ludności starszej;
 - koncentrować osadnictwo w centrum gminy;
 - racjonalnie wykorzystywać przestrzeń.
2. Polityka przestrzenna Gminy, przy uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, musi **spełniać potrzeby mieszkaniowe wszystkich grup społecznych, nie dyskryminując nikogo ze względu na wiek, status społeczny, sprawność, możliwości ekonomiczne, uwarunkowania zawodowe czy indywidualne preferencje**. To oznacza, że w Gminie Osielsko, zwłaszcza w centralnych jej obszarach z dostępem do pełnej infrastruktury, należy wprowadzić zabudowę odpowiadającą potrzebom mieszkaniowym wszystkich grup społecznych. Z racji przeważającej obecnie zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, **konieczne jest pilne rozszerzenie oferty mieszkaniowej o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną**. Wprowadzanie kolejnych obszarów jednorodnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uniemożliwia zamieszkanie w rozwiniętej części Gminy większości osób starszych lub o niższych dochodach. Zaopatrzenie i dostęp do usług nie jest problemem dla osób czynnych zawodowo, z dobrym statusem materialnym (dwa samochody w gospodarstwie domowym) i samodzielnymi dziećmi. Dla każdej innej grupy społecznej: starszych, samotnych, niezamożnych, rodzin z małymi dziećmi niedostępność infrastruktury stanowi istotny problem obniżający jakość życia.
3. W gospodarce przestrzennej dominują **procesy długotrwałe**. Efekty działań pojawiają się w długim okresie czasu, są zaś nieuniknione. Ich skutki są nie do usunięcia. **Nieracjonalne gospodarowanie przestrzenią, bez uwzględnienia potrzeb wszystkich grup społecznych, zmieniającej się demografii oraz jej wpływu na budżet gminy i przyszłe inwestycje, może być katastrofalny w skutkach**. Rozpraszanie zabudowy pogorszyłoby wskaźniki gęstości zaludnienia. Wobec starzenia się społeczeństwa i ubytku ludzi młodych, spowodowałoby dużo ostrzejsze niż na zachodzie Europy (gdzie zachowano zwartość jednostek osadniczych) problemy z utrzymaniem infrastruktury, zabudowy oraz jej mieszkańców rozproszonych na nieracjonalnie dużym obszarze.
4. Polityka przestrzenna Gminy powinna uwzględniać **prawo własności, racjonalne gospodarowanie przestrzenią, walory ekonomiczne przestrzeni i racjonalne gospodarowanie budżetem**. W związku z powyższym, w pełni zasadna jest intensyfikacja i koncentracja zaludnienia, w tym budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w centrum Gminy – obszarze o wysokiej wartości gruntu, wszelkich predyspozycjach inwestycyjnych oraz z dostępem do pełnej infrastruktury. Intensyfikacja i koncentracja zaludnienia w innych miejscach gminy powoduje znacząco wyższe wydatki budżetowe, a więc byłaby złamaniem zasady gospodarności. **Środki materialne i finansowe gminy należy wydatkować optymalnie. Tereny inwestycyjne należy zagospodarowywać racjonalnie**.

5. Prosimy o dalszy zrównoważony rozwój Gminy, realizowany do tej pory z sukcesem przez wiele lat, w tym o realizację polityki przestrzennej opartej na merytorycznych podstawach i przepisach prawa (w tym zapisach Studium), niepoddającej się nieracjonalnemu i destruktywnemu lobbingsowi, który doprowadzić może do negatywnych dla Gminy skutków długofalowych.

Wnioskujemy o sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z naszym wnioskiem, który w całości odpowiada założeniom Studium i wskaźnikom zabudowy w nim uchwalonym.

Z poważaniem,


A.

W.

