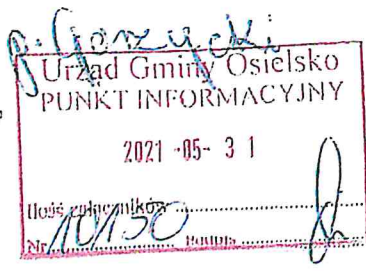


46

Osielsko, 31 maja 2021 roku



Sz. P. Wojciech Sypniewski

Wójt Gminy Osielsko

ul. Szosa Gdańska 55a

86-031 Osielsko

Dotyczy:

Wniosek do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Kwiatowej w Osielsku, gmina Osielsko (uchwała nr IV/43/2021 Rady Gminy Osielsko z 12 kwietnia 2021 r.),

wnoszący o przeznaczenie obszaru objętego granicami ww. mpzp (działki nr ewidencyjne 309/16, 309/19, 309/21 – 309/29, 310; obręb ewidencyjny 040306_2.0010 Osielsko) pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności o charakterze rezydencjonalnym przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki nie mniej niż 3000 m² oraz 70% powierzchni biologicznie czynnej,

złożonego przez podpisanych pod przedmiotowych wnioskiem.

STANOWISKO WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI W ODNIESIENIU DO WYŻEJ WSKAZANEGO WNIOSKU

My, niżej podpisani, Aleksandra i Zbigniew Wydrzyńscy – właściciele nieruchomości przy ul. Kwiatowej w Osielsku, stanowiącej działki ewidencyjne o nr 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 – niniejszym przedstawiamy nasze stanowisko w odpowiedzi na złożony do Pana Wojciecha Sypniewskiego Wójta Gminy Osielsko wyżej wskazany wniosek. Zdecydowanie nie zgadzamy się z postulatami wnioskodawców przedmiotowego wniosku wskazując, że są one nieprawdziwe, sporządzone bez merytorycznej wiedzy i właściwej analizy rynku, a także stojące w sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osielsko. W związku z powyższym wnosimy o odrzucenie wyżej wskazanego wniosku w całości.



Odnosząc się do poszczególnych punktów niniejszego wniosku, wskazujemy co następuje:

Wniosek o ustalenie na terenie przy ul. Kwiatowej w Osielsku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności o charakterze rezydencjonalnym przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki nie mniej niż 3000 m² oraz 70% powierzchni biologicznie czynnej jest całkowicie sprzeczny z zapisami Studium, wobec czego zgodnie z art. 9 pkt 4. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy go w całości odrzucić. Dalsze procedowanie wniosku byłoby niezgodne z przepisami prawa.

1. Studium wskazuje, że:

- proces planistyczny każdorazowo powinien sprzyjać koncentracji osadnictwa i zainwestowania w największych miejscowościach;
- rozwój zabudowy w sąsiedztwie już istniejącej jest **najbardziej pożądanym** ze względów ekonomicznych, ekologicznych i związanych z racjonalizacją zarządzania gminą;
- zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe będzie rosło, a tym samym optymalnym rozwiązaniem jest rozwój lub **zagęszczanie zagospodarowania** w ramach miejscowości.

W związku z powyższym należy całkowicie odrzucić wniosek o realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności, jako rażąco sprzeczny z założeniami Studium.

2. Studium wskazuje, że:

- minimalna powierzchnia działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi **600 m²**.

W związku z powyższym należy całkowicie odrzucić wniosek o zachowaniu minimalnej powierzchni działki nie mniej niż 3000 m², jako rażąco sprzeczny z założeniami Studium.

3. Studium wskazuje, że:

- minimalne wymagane wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynoszą **30%**.

W związku z powyższym należy całkowicie odrzucić wniosek o ustalenie 70% powierzchni biologicznie czynnej, jako rażąco sprzeczny z założeniami Studium.

4. Studium ustala:

- założenie znaczącego rozwoju terenów mieszkaniowych (każdego rodzaju) – wskazuje się, że zwiększanie liczby mieszkańców jest podstawowym interesem gminy;
- założenie przyspieszonego tempa starzenia się społeczeństwa i **priorytetu zaspokojenia potrzeb ludności starszej.**



W związku z powyższym należy całkowicie odrzucić wniosek, który co do zasady nie realizuje podstawowych założeń Studium.

Dopuszczenie zabudowy, o której mowa w przedmiotowym wniosku, znacząco ograniczyłoby lub, co nawet bardziej prawdopodobne, całkowicie zablokowałoby zagospodarowanie terenu przy ul. Kwiatowej w Osielsku.

Po pierwsze, ceny gruntów w gminie są bardzo wysokie. Przedmiotowy teren został wyceniony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego na poziomie 319 zł/m², co oznacza że przy działkach o powierzchni minimum 3000 m², nieruchomość gruntowa pod budowę ewentualnego domu, musiałaby kosztować w granicach 1.000.000 zł (słownie: jednego miliona złotych). Na zakup takiej działki stać wyłącznie marginalną część Polaków, nie wspominając że w cenę tę nie jest wliczony ewentualny koszt budowy rezydencji. W związku z czym z założenia wykluczyłoby to z zamieszkania na nieruchomości 99% obywateli. Taka zabudowa nie realizowałaby więc podstawowego interesu gminy, jakim jest zwiększanie liczby mieszkańców. Co więcej, dyskryminowałaby znaczącą część społeczeństwa, co jest konstytucyjnie zabronione.

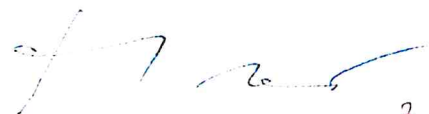
Po drugie, analizy rynkowe wskazują, że działki rezydencjonalne muszą spełniać określone warunki lokalizacyjne, aby były atrakcyjne. Transakcje dotyczące takich nieruchomości mają charakter marginalny i szczególne cechy nieruchomości. Struktura zabudowy wokół terenu jednoznacznie wskazuje, że ta część Osielska nie jest miejscem, w którym istnieje popyt na tego typu nieruchomości. Działka przy ul. Kwiatowej nie spełnia założeń atrakcyjności dla zabudowy rezydencjonalnej – jest zlokalizowana w skupisku zabudowy, bez wymaganej prywatności i właściwego sąsiedztwa. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wokół to małe i średniej wielkości działki z małymi i średniej wielkości domami. Stworzenie wnioskowanej zabudowy na terenie przy ul. Kwiatowej nie odpowiada zarówno potrzebom rynku nieruchomości, jak i możliwościom finansowym potencjalnych mieszkańców. To jednoznacznie wskazuje, że wniosek nie ma poparcia w rzeczywistym popycie, a jego jedynym celem jest całkowite zablokowanie nowej zabudowy, a więc nierealizowanie celów gminy. Taka zabudowa praktycznie wykluczyłaby napływ nowych mieszkańców.

Po trzecie, wnioskowana zabudowa nie odpowiada na problem starzenia się społeczeństwa w gminie i konieczności zaspokojenia potrzeb ludności starszej. Osoby dojrzałe i starsze wybierają do mieszkania wygodne mieszkania (a nie wielkie rezydencje). Ich priorytetem jest m.in. łatwość utrzymania mieszkania, obniżenie kosztów utrzymania mieszkania, dobra lokalizacja i bliskość pełnej infrastruktury na odległość spaceru, nawiązywanie bliskich relacji sąsiedzkich. Parametry wnioskowanej zabudowy nie tylko wykluczają 99% społeczeństwa, ale również w żadnym stopniu nie zaspakajają potrzeb mieszkaniowych ludności starszej. W tym punkcie również taka zabudowa byłaby więc sprzeczna z kierunkami rozwoju gminy określonymi w Studium.

Ad. 1.

Nieprawdą jest, że tereny otaczające obszar objęty przedmiotowym mpzp stanowią wyłącznie tereny o jednorodnej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu przy ul. Kwiatowej, którego właścicielami jesteśmy, **występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna znajduje się również w innych miejscach Osielska, harmonijnie współgrając z otaczającą ją zabudową mieszkaniową



jednorodziną. Możliwość realizacji takiej zabudowy została również wprowadzona w mpzp oraz w wydanych decyzjach o warunkach zabudowy w bliskiej odległości naszego terenu – przy ul. Kąkolowej.

Nieprawdą jest również, że jakakolwiek przesłanka wskazuje na konieczność kontynuacji funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wnioskodawcy przedmiotowego wniosku błędnie przytoczyli obowiązujące zapisy Studium. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osielesko, teren przy ul. Kwiatowej leży w jednostce osadniczej M, która jest **szczególnie predestynowana** do kontynuacji zabudowy jednorodzinnej oraz **wielorodzinnej**.

Mając na uwadze, że **tylko 2 z 16 jednostek** wydzielonych w Studium są przeznaczone do lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, **w tym jednostka M**, w pełni uzasadnione jest zlokalizowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie przy ul. Kwiatowej w Osielesku.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występuje obecnie w jednostce M (centralna i wschodnia część Osieleska) w przeważającej skali, w związku z czym konieczne jest jej uzupełnienie zabudową mieszkaniową wielorodziną.

Zadaniem władzy publicznej jest równe traktowanie wszystkich obywateli i nie dyskryminowanie ich ze względu na wiek, status społeczny, sprawność, możliwości ekonomiczne, uwarunkowania zawodowe czy indywidualne preferencje. Lokowanie w Gminie Osielesko, w centralnej jej części, z dostępem do pełnej infrastruktury, wyłącznie jednorodnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z założenia wyklucza znaczącą część obywateli z realizacji ich potrzeb mieszkaniowych. Z uwagi na przeważającą zabudowę mieszkaniową jednorodziną w najlepiej rozwiniętej części gminy, jaką jest centrum Osieleska, konieczne jest uzupełnienie tej funkcji i wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w co najmniej tak dużej skali. Tak aby zapewnić równy dostęp do mieszkania każdej grupie społecznej.

Wskazujemy, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osielesko w sposób jednoznaczny wskazuje, że:

- **nadrzędną funkcją** w jednostce osadniczej M jest **funkcja mieszkaniowa** – jednorodzinna i wielorodzinna;
- **głównym założeniem** w jednostce osadniczej M jest **dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej** – jednorodzinnej i wielorodzinnej;
- należy **zapobiegać rozpraszaniu sieci osadniczej**, a proces planistyczny **każdorazowo** powinien sprzyjać **koncentracji osadnictwa** i zainwestowania w największych miejscowościach;
- działania gminy należy przeorientować w kierunku **priorytetu zaspokojenia potrzeb ludności starszej**, wszelkie działania należy dostosować do zmieniającej się liczby i struktury wieku mieszkańców.

Zapisy Studium zostały przywołane przez wnioskodawców w sposób wybiórczy i niezgodny z całościowym brzmieniem dokumentu. **Studium nie przewiduje w centrum miejscowości Osielesko wyłącznie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Wręcz predestynuje ten obszar do rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.**



4

Co więcej Studium wskazuje na **konieczność rozwoju zabudowy mieszkaniowej** (każdego typu, w tym wielorodzinnej), **koncentrację** jej w największych miejscowościach oraz wielokrotnie podkreśla konieczność **zaspokojenia potrzeb ludności starszej** (potrzebom mieszkaniowym ludności starszej nie odpowiada zabudowa jednorodzinna, a wielorodzinna). Odpowiadając więc na podstawowe założenia Studium, należy przy ul. Kwiatowej pilnie wprowadzić zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i w całości odrzucić przedmiotowy wniosek.

Odnosząc się do dalszej części złożonego wniosku:

- **Zachowanie wysokiej jakości architektonicznej oraz harmonizacji z terenami sąsiednimi**

Wysoka jakość architektoniczna oraz harmonizacja nie musi być realizowana wyłącznie w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinnna również może cechować się wysoką jakością architektoniczną i harmonijnym nawiązaniem do otaczającej zabudowy jednorodzinnej. Wskazujemy, że na terenie Gminy Osielsko powstaje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinnna o wysokiej jakości architektonicznej, współgrająca z otoczeniem – w tym realizowane przez należącą do nas spółkę AWZ-AWZ-ET Sp. z o.o. Sp. k. Osiedle Bursztynowe (harmonijna, estetyczna zabudowa o podmiejskim charakterze, dachy pokryte prawdziwą dachówką, tynki ozdobne imitujące naturalne materiały: drewno, cegłę, spokojne kolory, bogate zagospodarowanie terenów zielonych z poszanowaniem zieleni istniejącej, zachowanie maksymalnej liczby wysokich drzew i ich uzupełnienie nowymi nasadzeniami, miejsca integracji mieszkańców, place zabaw, rowerownie itp.).



[Handwritten signature]

- **Rozwój przestrzenny winien być podporządkowany nadrzędnemu celowi rozwoju, jakim jest zapewnienie wysokiego standardu życia mieszkańców**

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna nie ma wpływu na obniżenie standardu życia obecnych mieszkańców, jeżeli lokalizowana jest zgodnie z podstawowymi założeniami urbanistycznymi – tj. intensyfikacja osadnictwa i koncentracja ludności następuje jak najbliżej centrów miejscowości – w miejscach, gdzie jest pieszy dostęp do pełnej infrastruktury i komunikacji publicznej. To oznacza, że zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna powinna być w pierwszej kolejności lokalizowana w takich miejscach jak obszar przy ul. Kwiatowej w Osielsku, a dopiero w drugiej kolejności na terenach o znacznie gorszym położeniu i infrastrukturze.

- **W przypadku realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej o dużej skali przestrzennej, każdorazowo należy uwzględnić zagadnienie zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie infrastruktury społecznej**

Teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest w samym centrum Gminy Osielsko. Sąsiaduje w odległości tzw. „walking distance” z Urzędem Gminy, szkołą, przedszkolem, GOSiR, przychodnią gminną, ośrodkiem kultury i biblioteką, punktami handlowo-usługowymi: Polo Marketem, Galerią Osielsko i innymi, Parafią Rzymskokatolicką pw. Narodzenia NMP, przystankami komunikacji publicznej. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna powinna więc być lokalizowana w takich miejscach – z pełnym dostępem do infrastruktury, z możliwością zaspokojenia wszelkich potrzeb pieszo, a tym samym ograniczenia ruchu samochodowego. Co więcej, rozwój istniejącej infrastruktury, która ewentualnie musiałaby być rozbudowana, jest znacznie bardziej optymalny dla budżetu gminy, niż realizacja całkowicie nowej infrastruktury w innym miejscu, na co wielokrotnie zwraca się uwagę w Studium.

Lokalizacja przy ul. Kwiatowej spełnia wszelkie parametry dla realizacji zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, zarówno z punktu widzenia zabezpieczenia potrzeb społecznych, jak i optymalnego zarządzania gminą.

Wnioskodawcy słusznie powołują się na to, że nowa zabudowa powinna uwzględniać w uporządkowanych relacjach wszystkie uwarunkowania i wymagania, w tym społeczno-gospodarcze i kulturowe.

Wnioskowana przez nich zabudowa w żaden sposób nie uwzględnia jednak uwarunkowań społeczno-gospodarczych i kulturowych. Jest ona wykluczająca dla znaczącej liczby społeczeństwa. Wyklucza (na co powołują się wnioskodawcy) osoby w wieku rozrodczym. Przede wszystkim wyklucza jednak osoby starsze. Takie ukształtowanie zabudowy dyskryminowałoby zatem znaczącą część społeczeństwa.

Wskazanie przez wnioskodawców, że zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wiązałaby się z pojawieniem się nowych mieszkańców w ilości 3,5 osoby na mieszkanie = 1050 osób dla 300 mieszkań jest kolejnym potwierdzeniem, że wnioskodawcy nie mają podstawowej wiedzy i nie dokonali żadnej analizy w tym temacie.



Bazując na realnych danych (ewidencja zarządcy budynków przy ul. Bursztynowa 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, Osielsko) wskazujemy, że **średnia liczba mieszkańców przypadająca na 1 mieszkanie to 1,8 osoby**, a nie 3,5 jak wskazują błędnie wnioskodawcy – zawyżając dwukrotnie prawdziwy wskaźnik. **Argument ten jest więc ewidentną próbą manipulacji i wprowadzenia Wójta Gminy Osielsko w błąd**, gdyż przy liczbie 300 mieszkań pojawiłoby się zaledwie ok. 540 nowych mieszkańców, a nie 1050 jak wskazują wnioskodawcy.

Potwierdzeniem tego jest zapis w Studium, który wskazuje, że sukcesywnie poprawiają się wskaźniki „obciążenia” mieszkań – tzn. **mieszkania zamieszkiwane są przeciętnie przez coraz mniejszą liczbę osób**. To powoduje, że zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna nie będzie nadmiernie obciążona gęstością zamieszkania.

Co więcej, na bazie Osiedla Bursztynowego wskazujemy, że nieprawdą jest że wszystkie mieszkania zasiedlają osoby w wieku rozrodczym. Znacząca część mieszkańców to osoby starsze, które nie są w stanie utrzymywać domów jednorodzinnych, w związku z czym wybierają mieszkania za miastem, w przyjaznym zielonym otoczeniu, druga znacząca część to single.

Lokowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w centrum Gminy, z dostępem do komunikacji publicznej i wszystkich usług sprawia, że zabudowa taka nie będzie negatywnie wpływała na zwiększenie ruchu samochodowego. Droga dojazdowa do Miasta Bydgoszczy jest drogą dużej klasy. Co więcej budowana obecnie obwodnica Miasta spowoduje spadek ruchu samochodowego. Potrzeby w ramach miejsca zamieszkania można natomiast realizować pieszo, rowerem lub komunikacją publiczną.

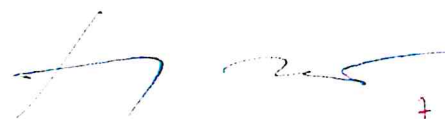
Zabudowa taka w żaden sposób nie pogorszy standardu życia dotychczasowych mieszkańców, co więcej – wpłynie pozytywnie na rozwój gminy, zapewni zrównoważony wzrost mieszkańców w różnych grupach społecznych, a tym samym na budowanie nowych więzi sąsiedzkich.

Należy również wskazać, że Studium określa miejscowość Osielsko, 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**. Wskazano, że gmina wyróżnia się **dosyć dużą liczbą infrastruktury obsługi ludności i jej wysokim standardem**. Wskazuje, że Gmina Osielsko jest **dobrze dostępna w sieci drogowej**. W związku z powyższym uznać należy, że argumenty wnioskodawców nie mają pokrycia w rzeczywistości, a zapewnienie infrastruktury dla nowych mieszkańców jest znacznie bardziej optymalne w centrum miejscowości niż poza nią.

Ad. 2.

Wnioskodawcy wskazują, że ludność zamieszkująca tereny bezpośrednio i pośrednio sąsiadujące z obszarem objętym przedmiotowym mpzp uznaje poziom życia w miejscowości Osielsko (...) za dobry i ma prawo oczekiwać co najmniej takiego stanu.

Gmina Osielsko ma bardzo dobrą opinię pod kątem życia mieszkańców, co zawdzięcza zrównoważonej polityce gospodarowania przestrzenią. Takie podejście przyciąga do Gminy



kolejnych mieszkańców, którzy generują w postaci podatków znaczące wpływy do budżetu Gminy. Wpływy do budżetu pozwalają natomiast na dalszy rozwój Gminy, w tym komunikacji publicznej i infrastruktury. Gmina Osielsko aktywnie inwestuje w dalszą poprawę jakości życia obecnych i przyszłych mieszkańców, budując m.in. nowe drogi, szkoły, przedszkola. A to przyciąga inwestycje w handel i usługi. Dzięki właściwemu podejściu do rozwoju Gminy, bez wykluczeń grup społecznych, Gmina Osielsko rzetelnie wypełnia cele Studium.

Wniosek o budowę w samym centrum Gminy rezydencji wykluczających prawie wszystkie grupy społeczne, jest całkowitym zaprzeczeniem celu harmonijnego rozwoju Gminy, a tym samym całkowitym wykluczeniem napływu nowych mieszkańców, którzy mogliby, tak jak obecni korzystać z dobrego gospodarowania Gminą. To, że mieszkańcy oceniają poziom życia w miejscowości Osielsko jako dobry, jest zasługą wieloletniego budowania gminy Osielsko przez długoletnich jej mieszkańców, w tym nas. Gdyby takie wykluczające podejście było realizowane przez Gminę Osielsko w ostatnich latach czy dziesięcioleciach, osoby podpisane pod wnioskiem nigdy nie zamieszkałyby w Gminie Osielsko i nie mogłyby korzystać z jej dobrodziejstw. Tym samym Gmina nie mogłaby się rozwinąć do obecnego poziomu, który dzisiaj mieszkańcy określają jako dobry.

Zwracamy również uwagę na konieczność zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, którzy budowali gminę znacznie dłużej niż nowi mieszkańcy i którzy oczekują jej dalszego zrównoważonego rozwoju, z uwzględnieniem wszystkich grup społecznych.

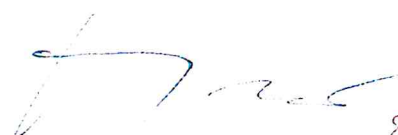
Ad. 3.

Nieprawdą jest, że teren ten jest porośnięty 25-letnim lasem. 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 Osielsku.

Teren ten nie został na mapie określającej w Studium Walory przyrodnicze i kulturowe oznaczony ani jako teren o dużym lokalnym znaczeniu ekologicznym ani jako teren lasu. Argument ten jest więc kolejną próbą zakłamania rzeczywistości i wprowadzenia Wójta w błąd. Nie ma rzetelnych podstaw merytorycznych.

Analiza przedmiotowego wniosku jednoznacznie wskazuje, że wnioskodawcy nie dysponują podstawową wiedzą merytoryczną, znajomością rynku, potrzeb i możliwości potencjalnych mieszkańców gminy, nie dokonali też żadnej analizy w tym temacie. Wszystkie argumenty nie mają pokrycia w rzeczywistości, przeinaczają fakty i mają na celu wprowadzenie Wójta Gminy Osielsko w błąd.

Wniosek został sporządzony po to, aby realizować wyłącznie partykularne interesy grupy sąsiadów i konkurencji, których jedynym celem jest dążenie do całkowitego zablokowania jakiegokolwiek inwestycji na terenie przy ul. Kwiatowej.



Polityka przestrzenna nie może respektować syndromów, które zostały socjologicznie zbadane i jednoznacznie zidentyfikowane jako negatywne i destrukcyjne, a z którymi mamy do czynienia w tym przypadku. Takimi syndromami są NIMBY (akronim ang. *Not In My Back Yard*, „nie na moim podwórku”) oraz BANANA (akronim ang. *Build Absolutely Nothing Anywhere Near Anything*, „nie budować absolutnie niczego nigdzie”) oznaczający pejoratywne określenie postawy i aktywizmu osób, które wyrażają swój sprzeciw wobec inwestycji w swoim sąsiedztwie. Ponieważ mieszkańcy różnych okolic mogą zajmować takie stanowisko, w rezultacie potrzebne projekty nie mogą zostać zrealizowane nigdzie. Postawy NIMBY i BANANA wyrażają się głównie w (za Wikipedią) aktywizmie społecznym, prawnym i politycznym o charakterze lobbingu na poziomie samorządów lokalnych, ukierunkowanym na zablokowanie inwestycji, oraz uchwalenie restryktywnego planowania przestrzennego, np. w postaci planów zagospodarowania przestrzennego służącego wyłącznie lokalnym interesom. Określany tak opór wobec inwestycji jest uzasadniany na przykład ich uciążliwością, obniżeniem poziomu bezpieczeństwa, gentryfikacją, zaburzeniem estetyki sąsiedztwa, spadkiem wartości nieruchomości, niechęcią wobec komercyjnych deweloperów, napływem niepożądanych grup społecznych, czy kosztem alternatywnym, który mieszkańcy woleliby przeznaczyć np. na parki. Badania ekonomiczne sugerują, że związane z lobbieniem typu NIMBY ograniczenia planowania miast, mają znacząco negatywne efekty dla ogólnej gospodarki i dobrobytu. Duże analizy danych ze Stanów Zjednoczonych oszacowały, że restrykcyjne plany przestrzenne miast takich jak Nowy Jork czy San Francisco obniżyły wzrost gospodarczy tego kraju o kilka procent, a w długim terminie nawet o 36%. Podobne wyniki uzyskano również m.in. w Wielkiej Brytanii. Glaeser ocenia, że taka strata przerasta wszelkie sensowne szacunki lokalnych kosztów zewnętrznych inwestycji. Według analiz Rogniego, restrykcyjne planowanie miast i gmin odpowiada również za dużą część wzrostu nierówności w XX wieku. Różnorodne badania szacowały, że podnosi ono ceny mieszkań i wynajmu oraz koszty budowy, wyklucza duże grupy społeczne z dostępu do dobrych szkół, segreguje miasta i podnosi bezdomność. Powoduje suburbanizację, i wskutek tego, większy ruch samochodowy, korki i zanieczyszczenia środowiska. Paradoksalne rezultaty sugerują, że prym w aktywizmie NIMBY wiodą skądinąd liberalne miasta i wyborcy.

Cały wniosek złożony w tej sprawie odpowiada postawie NIMBY/BANANA. Wniosek powołuje się na ogólne, niemające pokrycia w rzeczywistości argumenty, które na celu mają wyłącznie całkowite zablokowanie inwestycji w sąsiedztwie posiadanych przez wnioskodawców domów. Akceptacja takiej postawy miałaby poważne negatywne skutki długofalowe dla rozwoju gminy. Taki precedens spowodowałby, że w innych częściach Gminy również mogłyby być wprowadzone blokady inwestycji, a co za tym idzie utworzyłaby się hermetyczna społeczność obecnych mieszkańców, bez możliwości jej rozszerzenia o nowych mieszkańców, bez możliwości odpowiedzenia na potrzeby innych grup społecznych, a tym samym bez możliwości dalszego rozwoju gminy.

Mając na uwadze, że aktywizm powiązany z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Kwiatowej w Osiełsku jest sprzeczny z założeniami Studium, nie ma podstaw merytorycznych, i książkowo odpowiada destrukcyjnym dla miast symptomom, oczekujemy odrzucenia przedmiotowego wniosku w całości, realizacji polityki przestrzennej opartej na merytorycznych podstawach i przepisach prawa, niepoddającej się nieracjonalnemu i destruktywnemu lobbingsowi, który z całą pewnością doprowadzi do negatywnych skutków długofalowych.

A

27

—

28