

Wójtowo 2022.03.23

**Szanowna Pani  
Beata Jakubiak  
Sołtys Wójtowo  
Gmina Barczewo**

---

Dotyczy: projektu inwestycji mieszkaniowej w zabudowie szeregowej zlokalizowanej na działkach nr 119/17 i 119/18 w obrębie geodezyjnym Wójtowo.

Dnia 17.03.2022 roku odbyło się, zorganizowane przez sołtysa, zebranie mieszkańców wsi Wójtowo, na którym jednym z punktów obrad było przedstawienie projektu zabudowy i zagospodarowania terenu obejmującego dwie działki o nr 119/17 i 119/18 w obrębie geodezyjnym Wójtowo.

Zaprezentowany projekt zakłada zrealizowanie, na wskazanym terenie, inwestycji polegającej na wybudowaniu budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej.

Założeniem projektu jest wybudowanie obiektu złożonego z 15 segmentów mieszkaniowych. Poinformowano, że inwestycja ma być realizowana zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

My mieszkańcy Wójtowa informujemy, że stanowczo protestujemy i nie zgadzamy się na realizację tak konfliktowej inwestycji.

#### Uzasadnienie

1. Zrealizowanie tak dużej, złożonej z 15 segmentów, inwestycji mieszkaniowej na obszarze gdzie w sąsiedztwie dominuje istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, spowoduje chaos przestrzenny. Po jednej stronie drogi na powierzchni 4297 m<sup>2</sup> znajduje się 5 działek o powierzchniach od 720 m<sup>2</sup> do 1335 m<sup>2</sup> w tym obecnie 4 zabudowane domami jednorodzinymi wolnostojącymi. Po drugiej stronie drogi na powierzchni 3756 m<sup>2</sup>, a więc mniejszej, zaplanowano 15 działek o powierzchniach po około 250 m<sup>2</sup>, przewidzianych pod zabudowę szeregową. Obawiamy się również, że w każdym pojedynczym segmencie z szeregu mogłyby być dwa samodzielne mieszkania, co spowodowałoby to jeszcze większy chaos.

2. Pragniemy zaznaczyć, że wskazana wyżej istniejąca droga przylegająca do nieruchomości projektowanej pod inwestycję zabudowy szeregowej składa się z dwóch działek: 119/12 o powierzchni 212 m<sup>2</sup>, która w ewidencji gruntów jest drogą prywatną i 119/6 o powierzchni 432 m<sup>2</sup>, która w ewidencji gruntów jest gruntem rolnym we władaniu Gminy Barczewo. Chociaż

ta istniejąca droga ma szerokość 6 m ale jest to droga gruntowa, która prawdopodobnie zostanie całkowicie zniszczona podczas realizacji intensywnej zabudowy szeregowej. Poza tym jest to droga ślepa oraz nie ma możliwości wyznaczenia, na czas budowy, objazdu do usytuowanych w sąsiedztwie domów. Poza tym wątpliwe jest czy tak wąska, nieurządzona droga, która nie jest przelotowa i bez wyznaczonego miejsca do nawrotów będzie w stanie obsługiwać założoną w przedstawionym projekcie liczbę samochodów.

3. Obecnie obowiązuje uchwalony przez Radę Miejską w Barczewie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Wójtowo, gmina Barczewo (Uchwała Nr XVII(187)2020 z dnia 27 lutego 2020 r.), który przedmiotowy teren przeznaczają pod funkcje: zabudowy usługowej i/lub mieszkaniowej (A49UM) oraz zabudowy usługowej rozumianej jako usługi nieuciążliwe (A50U). Jest to plan uwzględniający wszelkie wymogi zapewniające ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość. Plan zakłada w przepisach szczegółowych m.in., że w przypadku funkcji A49UM minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej ma wynosić min. 1500 m<sup>2</sup>, a teren biologicznie czynny ma zajmować min. 50% powierzchni działki budowlanej, zaś dla funkcji A50U minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki ma wynosić min. 2000 m<sup>2</sup>, a teren biologicznie czynny ma zajmować min. 30% powierzchni działki budowlanej. Nie było ani wniosków do planu, ani uwag podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu dotyczących przeznaczenia przedmiotowego terenu pod intensywną zabudowę mieszkaniową szeregową.

W związku z tym uważamy, że 2 lata po uchwaleniu planu miejscowego niezasadna jest zmiana koncepcji zagospodarowania przestrzennego tego terenu znacznie zwiększająca gęstość zabudowy i która nie przystaje do zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie.

4. Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących zakłada, że planowana inwestycja mieszkaniowa nie może być sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Barczewo (Uchwała Rady Miejskiej w Barczewie nr XXIV(230)2020 z dnia 24.09.2020 r.) przedmiotowy teren znajduje się na obszarze MNU1 – teren rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy związanej z istniejącymi jednostkami osadniczymi. W zakresie minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych dla przedmiotowych terenów ustala się m.in. postulat minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 300 m<sup>2</sup>. Inwestor chcąc zrealizować 15 segmentów w zabudowie szeregowej musiałby dysponować powierzchnią 4500 m<sup>2</sup>, a

dysponuje powierzchnią 3756 m<sup>2</sup>, a więc jest to za mało aby zrealizować zaprojektowaną inwestycję, która byłaby zgodna z wymogiem zawartym w studium.

5. Wymieniona wyżej ustawa zakłada również, że minimalna odległość planowanej inwestycji mieszkaniowej od szkoły podstawowej nie może być większa niż 3000 m, a więc w przypadku omawianej inwestycji wymóg ten nie jest spełniony, gdyż najbliższa szkoła podstawowa znajduje się znacznie dalej niż wymagane maksimum 3000 m.

6. Chcielibyśmy zwrócić również uwagę na to, że realizacja tego typu intensywnej zabudowy mieszkaniowej może wymusić na władzach Barczewa konieczność realizacji kosztownej infrastruktury społecznej, a także rozbudowy infrastruktury technicznej.

Prosimy o uwzględnienie tego protestu podczas procedowania ewentualnego wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji.

*Z poważaniem*

*Mieszkańcy Wójtowa*