

Rada Gminy Stawiguda

ul. Olsztyńska 10

11-034 Stawiguda

PETYCJA

Na podstawie art. 2 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach, wnosimy o odrzućenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego nad jeziorem Łańskim w obrębie Rybaki, gmina Stawiguda w granicach i zakresie, które zostały określone w Uchwale Nr XXXV/361/2018 Rady Gminy Stawiguda z dnia 29 marca 2018 r.

w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Rybaki, gmina Stawiguda.

UZASADNIENIE

Złożenia planistyczne przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie oznaczony jako UT.02 dopuszczają zabudowę usług turystycznych. Zważywszy, że cały teren UT.02 znajduje się w granicach jednej działki ewidencyjnej powyższe oznacza, że zgodnie z aktualnym brzmieniem projektu planu możliwa jest realizacja budynku(ów) o powierzchni zabudowy $19200 \text{ m}^2 \times 0,6 = 11600 \text{ m}^2$, i całkowitej powierzchni (wszystkie kondygnacje) zabudowy: $19200 \text{ m}^2 \times 2,0 = 38600 \text{ m}^2$. W projekcie planu nie została ustalona w powszechnie przyjęty sposób (w metrach) a jedynie w formie wysokości nad poziomem morza (154 m n.p.m.). Powyższe w połączeniu z faktem, że wysokość terenu UT.02 jest zmienna i wynosi od 131 do 138m pozwoliłoby zrealizować budynek o wysokości maksymalnej od 16 m do 23 m czyli od 5 do 7 kondygnacji. Z drugiej strony zapisu projektu planu narzucają, że „należy zachować dziko występujące zwierzęta”. Przyjmując zasady logiki, założenia te wzajemnie się wykluczają. Niemożliwe bowiem jest zastosowanie się do nakazu zachowania dziko występujących zwierząt, istniejących nor, lęgówisk i innych miejsc schronienia oraz miejsc rozrodu dziko występujących zwierząt, w czasie trwania długoletniej budowy, jak również po jej zakończeniu, gdy powstanie ogromny budynek wraz z infrastrukturą towarzyszącą, który będzie otoczony wystrzyżonym trawnikiem i ogromnymi parkingami. Jest oczywiste, iż realizacja takiej inwestycji wiązałaby się z bardzo istotną ingerencją w środowisko już na etapie procesu budowlanego – powyższe pozostaje w rażącej sprzeczności zarówno z uwarunkowaniami przyrodniczymi, ale też ustaleniami studium gm. Stawiguda, zgodnie z którym należy kontynuować „tradycyjne formy zarówno w zakresie wielkości działki, (...), skali zabudowy (...)”. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, iż przypadku realizacji inwestycji stopień zanieczyszczenia światłem emitowanym przez taki budynek doprowadzi do zniweczenia celów form ochrony, a także nieodwracanie niekorzystnie wpłynie na ekosystem całego jeziora Łańskiego.

Absurdalną skalę możliwej do zrealizowania inwestycji obrazuje porównanie powierzchni istniejących obecnie budynków z faktem, że projekt planu umożliwia zabudowę 30% powierzchni terenu ML.01. Powierzchnia terenu wynosi ok. 43700 m^2 , w konsekwencji możliwa do zrealizowania powierzchnia wszystkich budynków wynosi $43700 \text{ m}^2 \times 0,3 \approx 13000 \text{ m}^2$, a całkowita powierzchnia zabudowy (suma wszystkich kondygnacji) $43700 \text{ m}^2 \times 0,6 \approx 26200 \text{ m}^2$. Brak jest uzasadnienia dla przyjęcia wskaźników zezwalających na budowę tak dużych budynków w kontekście form ochrony przyrody obowiązujących na tym terenie.

Projekt planu w zakresie terenów UT.01, UT.02, ML.01 wprowadza intensywność zabudowy charakterystyczną dla obszarów miejskich, a nie terenów chronionych ze względu na swoje walory przyrodnicze.

Projekt planu pomija fakt, iż na terenie objętym planem (działka ew. 485/30) znajduje się staw pochodzenia naturalnego¹ co z uwagi na objęcie tego terenu Obszarem Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej wyłącza możliwość zabudowy w pasie 100 m od naturalnych zbiorników wodnych. Projekt planu nie uwzględnia również wyłączenia możliwości zabudowy w pasie 100 m od naturalnego zbiornika wodnego znajdującego się na działce ewid. nr 474/2. Odnotować należy, że informację o występowaniu ww. zbiorników wodnych znajdziemy jedynie w prognozie oddziaływania na środowisko, gdzie zresztą błędnie przyjęto, iż zbiorniki te powstały w latach 70-tych ubiegłego wieku w naturalnym zagłębieniu porośniętym drzewostanem, co nie jest prawdą bowiem zbiorniki te widoczne są na mapach już z 1893 roku². Pominięcie tego faktu skutkuje niezgodnością projektu z zapisami uchwały sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej.

Podsumowując, wskazać należy, iż założenia przejęte w projekcie będą niewątpliwie skutkowały zanieczyszczeniem światłem, hałasem, spalinami i obecnością mnóstwa ludzi, co całkowicie zmieni sytuację i warunki życia miejscowych dzikich zwierząt. Ponadto, w przypadku realizacji założeń według zapisów projektu, inwestycja tak ogromnych rozmiarów poprzez zanieczyszczenie światłem, hałasem (jezioro Łańskie jest strefą ciszy), spalinami, nieuchronnie i nieodwracalnie zniszczy unikalny krajobraz chronionych i nigdy niezabudowanych terenów. Nadto projekt jest jawnie sprzeczny w swych założeniach, gdyż nie ma możliwości skorelowania intensywnej zabudowy na ogromnym terenie, określając wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na bardzo niskim poziomie z zachowaniem bioróżnorodności i ukształtowania cennych przyrodniczo terenów oraz ochrony istniejących siedlisk zwierząt. Nie można pominąć faktu, że już sama budowa tak wielkiego kompleksu trwać będzie wiele lat i przyniesie nieodwracalne zniszczenia.

Jezioro Łańskie to miejsce unikatowe w skali kraju. Takie miejsca trzeba chronić i traktować ich rozwój ze szczególną troską. Rybaki i jezioro Łańskie są chronione przyrodniczo m.in. to Obszar Natura 2000 „Puszcza Napiwodzko-Ramucka” (PLB280007), Obszar Natura 2000 „Ostoja Napiwodzko-Ramucka” (PLB280052) oraz Obszar Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej, po drugiej stronie jeziora znajduje się Rezerwat Las Warmiński.

Zgodnie z obowiązującym prawem władze państwowe obowiązane są dbać o ekologię na terenie Rzeczypospolitej Polskiej. Normy prawne w tym zakresie usytuowano w samej Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. zgodnie z art. 74 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. który stanowi, że władze publiczne prowadzą politykę zapewniającą bezpieczeństwo ekologiczne współczesnemu i przyszłym pokoleniom, ochrona środowiska jest obowiązkiem władz publicznych a władze publiczne wspierają działania obywateli na rzecz ochrony i poprawy stanu środowiska.

¹ https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/

² http://maps.mapywig.org/m/German_maps/series/100K_KDR_Generalstabskarte/DRMC/KDR100_167_Passenheim_ca1893_DRMC5820167.jpg?fbclid=IwAR3NV058h45c0IZnFc3gD-RhYBj7TJLIoTkcCNDt_UFL0IVMqRIO1UgHqXI

Dodatkowo zgodnie ustawodawca w art. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, wskazał, iż obowiązkiem organów administracji publicznej, osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych oraz osób fizycznych jest dbałość o przyrodę będącą dziedzictwem i bogactwem narodowym.

W art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawodawca wyliczył w sposób enumeratywny materię podlegającą regulacji w planie miejscowym. Przepis ten określa obligatoryjne elementy planu, które rada gminy obowiązana jest w nim zawrzeć, jednak - jak wskazuje się w doktrynie i orzecznictwie - obowiązek ten nie ma charakteru bezwzględnego, w tym sensie, że powinien być dostosowany do warunków faktycznych panujących na obszarze objętym planem³.

Wskazać należy, iż naruszenie zasad sporządzania planu to przyjęcie rozwiązań niezgodnych z normami konstytucyjnymi lub zawartymi w ustawach materialnoprawnych - które to normy wyznaczają granice wykonywania władztwa planistycznego. „Istotnym” naruszeniem prawa jest w przypadku aktu planistycznego takie naruszenie, które wpływa na treść uchwały, dotyczy przyjętych w niej merytorycznych rozwiązań oraz prowadzi do skutków nieakceptowalnych w demokratycznym państwie prawa⁴.

W judykaturze wskazuje się, że „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego, stanowiący o ograniczeniach w sposobie wykonywania prawa własności, winien stanowić o tym w sposób czytelny i budzący jak najmniej wątpliwości interpretacyjnych. Jeżeli tego nie czyni, powodując wątpliwości zasadniczej natury to może stanowić zagrożenie dla standardów demokratycznego państwa, powielając wątpliwości na etapie rozstrzygnięć indywidualnych. W konsekwencji taki plan to prosta droga do niekończących się sporów interpretacyjnych i oczywiście nie chodzi tu o zwykłe wątpliwości interpretacyjne pojedynczych norm prawnych, poddające się wykładni, ale takie, które dotyczą kluczowych kwestii jak przeznaczenie terenu”⁵.

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest uchwalany przez radę gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Obszar objęty projektem planu w całości znajduje się w Strefie Południowej (S1). Mając na względzie na zapisy studium w zakresie strefy S1 projekt planu stoi w oczywistej sprzeczności z zapisami uchwały nr XLII/417/2018 Rady Gminy Stawiguda z dnia 15 października 2018 r w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda, w tym zakresie. W utrwalonej linii orzeczniczej przyjęto, iż uchwalenie planu miejscowego niezgodnego ze studium stanowi istotne naruszenie zasad

³ por. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz; pod red. Z. Niewiadomskiego; Warszawa 2006, s. 253 - 254

⁴ zob. wyrok NSA z dnia 20 listopada 2018 r. sygn. II OSK 2828/16

⁵ por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 czerwca 2009 r., sygn. akt II OSK 1854/08

trybu jego sporządzania, co skutkuje nieważnością planu⁶, a co za tym idzie pozostawienie projektu w zaprezentowanej formie doprowadzi do naruszenia prawa.

Należy dodatkowo wskazać, iż przekształcenie terenu w żaden sposób nie jest związane z realizacją celów publicznych o znaczeniu lokalnym, albowiem inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest inwestycja, która swoim zasięgiem bezpośrednio służy mieszkańcom gminy⁷.

Podkreślenia wymaga to, że wielkie kompleksy hotelowe nie są rozwiązaniem nowoczesnej, zrównoważonej turystyki, w tym kontekście wątpliwe są korzyści dla gminy Stawiguda wynikające z przyjętych w projekcie założeń. Zważywszy na fakt, iż tak nowoczesna gmina, z prężnie i szybko rozwijającą się strefą przemysłową i węzłami komunikacyjnymi, przynoszącymi stale rosnące przychody do budżetu i dającą nowe miejsca pracy nie musi w imię hipotetycznych zysków niszczyć swojego najcenniejszego dobra, czyli unikalnej przyrody chronionej w skali Wspólnoty Europejskiej.

Gmina Stawiguda kompletnie nie jest przygotowana do obsługi przedsięwzięć, na które pozwala projekt. Istniejąca infrastruktura przewidziana jest na skalę zgodną z obecną liczbą mieszkańców i spokojnym ruchem turystycznym. Wprowadzenie ogromnego kompleksu hotelowego spowoduje konieczność przebudowy infrastruktury drogowej w tym poszerzenia wąskiej drogi do Rybak. Również sieć kanalizacyjna i wodociągowa nie jest dostosowana do takiego obciążenia, a przede wszystkim modernizacja infrastruktury prawdopodobnie będzie obciążała gminę. W myśl uchwały nr XLII/417/2018 Rady Gminy Stawiguda z dnia 15 października 2018 r. dla opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy zabezpieczyć powiązania funkcjonalno-przestrzenne z pozostałą częścią obszaru, w szczególności w zakresie powiązań komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej, czego w zakresie projektu nie uczyniono.

W obronie przedmiotowego terenu w dniu sporządzenia niniejszego dokumentu na stronie internetowej <https://naszademokracja.pl/p/rybaki> swój sprzeciw przeciwko projektowi planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego nad jeziorem Łańskim w obrębie Rybaki, gmina Stawiguda wyraziło blisko 12.000 osób.

W świetle wszystkich wyżej wskazanych odrzucenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego nad jeziorem Łańskim w obrębie Rybaki, gmina Stawiguda w granicach i zakresie, które zostały określone w uchwale nr XXXV/361/2018 Rady Gminy Stawiguda z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Rybaki, gmina Stawiguda, albowiem zaproponowane

⁶ Wyrok WSA w Warszawie z 25.01.2011 r., IV SA/Wa 719/10, LEX nr 954068, Wyrok NSA z 27.09.2007 r., II OSK 1028/07, LEX nr 384313, Wyrok NSA z 24.11.2020 r., II OSK 1715/18, LEX nr 3097985.

⁷ Wyrok WSA w Poznaniu z 28.11.2012 r., IV SA/Po 819/12, LEX nr 1242235.

rozwiązania były są niezgodne z obowiązującym prawem, ale także nie uwzględniają potrzeby Gminy Stawiguda i jej mieszkańców.

Załącznik:

1. SPRZECIW dla projektowanego miejscowego planu zagospodarowania
Rybaki nad jeziorem Łańskim

SPRZECIW dla projektowanego miejscowego planu zagospodarowania Rybaki nad jeziorem Łańskim

Do: Wójt i Rada Gminy Stawiguda

Nie wyrażam zgody na projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego nad Jeziorem Łańskim w obrębie Rybaki, gmina Stawiguda.

Projekt:

http://bip.stawiguda.pl/wiadomosci/2/wiadomosc/615092/ogloszenie_o_wylozeniu_do_publicznego_wgladu_projektu_miejscowego

Dlaczego ta sprawa jest ważna?

Jeziro Łańskie to miejsce unikatowe w skali kraju. Takie miejsca trzeba chronić i traktować ich rozwój ze szczególną troską. Nie chcemy tu kolejnego "Gołębiewskiego" na wydmach w Pobierowie, czy oszpeconego wielkimi hotelami wybrzeża hiszpańskiego... Plany zmiany tego pięknego miejsca w wielki kompleks hotelowy i osiedle domów trzeba powstrzymać - dopóki nie jest za późno!

-> Rybaki i jezioro Łańskie jest chronione przyrodniczo m.in. to obszar natury 2000 Puszcza Napiwodzko-Ramucka PLB280007;

-> projektowany plan zagospodarowania terenu jest zły i szkodliwy (dopuszcza m.in. gęstą zabudowę na działkach 1000m2 i tylko 40% (!) powierzchni biologicznie czynnej);

-> prognoza oddziaływania na środowisko projektowanego planu zagospodarowania jest absurdalna - próbuje dowodzić, że środowisko będzie lepiej chronione jak zabudujemy obecnie dziewicze tereny...

-> tereny pod inwestycję planowanego hotelu zostały uzyskane w sposób co najmniej moralnie wątpliwy (najpierw okoliczne parafie na podstawie art. 70a ustawy o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego uzyskały je ZA DARMO na gospodarstwa rolne (działki leśne specjalnie zostały przemianowane na rolne, aby to umożliwić), następnie przenieśli darowizną do Caritas Archidiecezji Warmińskiej, a ten utworzył spółkę celową Projekt Rybaki - Łańsk Sp. z o.o. razem ze spółką córką znanego dewelopera BBI Development. Teraz próbuje przekształcić te działki w działki budowlane, by czerpać z tego MILIONOWE zyski... a wszystko na terenie chronionej przyrody.

Więcej o tej sprawie: <https://oko.press/panstwowa-ziemia-dla-kosciola/>

* źródło zdjęcia - Mapy Google

Liczba podpisów: 11 840

Na dzień 27.04 11937

