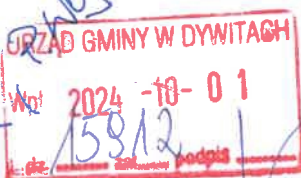


Mieszkańcy wsi Ługwałd
Strony postępowania



Ługwałd, 30 września 2024 r.

Szanowna Pani
Agnieszka Sakowska-Hrywniak
Przewodnicząca Rady Gminy Dywity
ul. Olsztyńska 32
11-001 Dywity

Sprawa: Pismo GP.6730.130.2024.ŁB

Petycja

Zwracamy się do Pani z uprzejmą prośbą o wsparcie oraz wprowadzenie do porządku obrad najbliższego posiedzenia Rady Gminy, punktu dotyczącego uruchomienia przez Gminę Dywity czynności mających na celu przeprowadzenie procedury analizy i oceny funkcji przyrodniczych i krajobrazowych terenu położonego w obrębie sołectwa Ługwałd, w kontekście wszelkich inwestycji na tym terenie i o możliwości ewentualnego utworzenia ochrony przyrodniczej przed antropopresją i degradacją w/w obszarze.

W związku ze wszczęciem postępowania na wniosek z dnia 25.06.2024 roku w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie osiedla 32 domów w obrębie geodezyjnym Ługwałd [redacted] pismo GP.6730.130.2024.ŁB), równocześnie z prośbą do Pani, wnieśliśmy wniosek do Referatu Gospodarki Przestrzennej i Ochrony Środowiska Urzędu Gminy Dywity o podjęcie działania i uzupełnienie postępowania o procedurę opartą na rozporządzeniu Rady Ministrów z 10.09.2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i uzupełnienia procedury uzgadniania inwestycji o decyzje o uwarunkowaniach środowiskowych.

Taka konieczność jest oczywista, choć formalnie rzeczona inwestycja jest zgłoszona na obszarze 2ha i nie wymaga obligatoryjnie decyzji środowiskowej. Jednakże z analizy mapy zakresu oraz powszechnej praktyki budowy i użytkowania podobnych osiedli wynika, że związany obszar wraz ze związaną infrastrukturą niekubaturowych obiektów budowlanych wykracza poza 2 ha. Należy ocenić oddziaływanie dużego kompleksu mieszkaniowego na środowisko przyrodnicze (32. budowie mieszkalne do 200 domowników, presja użytkowania 2 samochodów na posesje, brak infrastruktury komunalnej, silne obciążenie hydrosfery przez bezodpływowe oczyszczalnie ścieków i czerpalnie wody). Kompleks będzie miał bezpośredni i pośredni wpływ na ekosystem, także wodny - Kanał Dywity, biegnący przez sąsiadującą z działką inwestycyjną nieruchomość - dz. 248 obr. Dywity.

Podnosimy, iż budowanie i zaludnienie osiedla, de facto na obszarze będącym integralnym fragmentem ekosystemu tzw. „doliny Ługwałdu” (nazwa lokaina- [redacted]), skutecznie go zdegraduje. Masowe skutki bytowania dużego skupiska, hałas, wykraczać będą poza obszar osiedla wyrysowany na mapie. Nawet w tej, „papierowej formie” realnie i bezpośrednio ingeruje w walory przyrody, osadzone w hydrosferze okolicznych zalewisk, aqua fauny, w niezakłóconą dotychczas ciszę gniazdowania ptactwa (czaple, bociany, żurawie). Zadrzewienia utrzymują siedliska zwierzyny (sarny, jelenie, zające i inne), jesienne rykowiska jeleni. Bogactwo bioróżnorodności i fauny zostanie utracone całkowicie i bezpowrotnie.

Również odbywające się tam coroczne wypasy bydła są jedną z ostatnich ostoi historycznego krajobrazu wiejskiego w gminie.

Skumulowana i bezpośrednia antropopresja pozbawiona jest jakiegokolwiek pasa ochronnego chroniącego przyrodę.

Wspólnocie gminnej grozi bezpowrotna utrata wyróżniającego się krajobrazu o zróżnicowanych ekosystemach. Dla dobra mieszkańców wsi Ługwałd i w interesie wielu mieszkańców gminy Dywity, warto przeanalizować włączenie obszaru planowanego osiedla (IV klasa gruntu) do ekosystemu bagnisk, zalewisk, wzgórz morenowych, gruntów III klasy w tzw. pasie „doliny Ługwałdu”.

Obszar pomiędzy ul. Barczewskiego w Dywitach, a ul. Kopernika w Ługwałdzie tworzy naturalny i faktyczny „korytarz ekologiczny”, który stanowi niejako obszar ochronny, ograniczający inwestycje zakłócające środowisko przyrodnicze

Spółcznym interesem gminnej wspólnoty mieszkańców i jej instytucji jest kompromis pomiędzy napływem ludności i urbanizacją, a wymogami zrównoważonego rozwoju bez silnej degradacji jakości zamieszkiwania, ładu przestrzennego, jego walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz konfliktom w relacjach społecznych.

Wnosimy o:

- udostępnienie analizy urbanistycznej oceniającej równowagę między interesem inwestora, a interesem publicznym oraz mieszkańców, uwzględniająca ochronę środowiska, przed wydaniem w/w decyzji.
- zawarcie w dokumentacji dot. warunków zabudowy rozwiązania problemu zmiany klasyfikacji dróg na wjazd publiczny, tj. skrzyżowania ul. Kopernika z drogą prywatną inwestora.
- wprowadzenie rygorów bezpieczeństwa i ochrony jakości drogi publicznej (ul. Kopernika) przez inwestora w trakcie ewentualnej budowy.
- wprowadzenie do procesu ustalania warunków zabudowy wspomnianych wyżej uzupełnień.

Prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszej petycji i wprowadzenie powyższego punktu do porządku obrad najbliższego posiedzenia Rady Gminy. Wierzymy, że dyskusja na ten temat przyniesie korzyści naszej społeczności i przyczyni się do rozwiązania przedstawionego problemu

Z poważaniem

Poniżej przedstawiamy problemy szczegółowo:

1. Etap wydawania decyzji o warunkach zabudowy wg. rzeczonoego wniosku powinien być poprzedzony procedurą wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko należy rozważyć konieczność przeprowadzenia procedury środowiskowej.

Do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zaliczamy m.in.:

- ust. 3 pkt. 55 lit. b) zabudowę mieszkaniową wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjętą ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha.

- ust. 3 pkt. 58 lit b) garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 55 wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 1,0 ha.

Zgodnie z mapą przedstawiającą zakres inwestycji ma ona być realizowana na obszarze o powierzchni ponad 2 ha. Co więcej budowa każdego z domów ma wiązać się z budową garażu/miejsc postojowych, terenów utwardzonych, dróg dojazdowych. Należy również zaznaczyć, że w przedmiotowym przypadku nie należy uwzględniać powierzchni zabudowy, jako powierzchni zajętej przez obiekty kubaturowe.

Na potrzeby ww. rozporządzenia przez powierzchnię zabudowy należy rozumieć wnioskowaną powierzchnię terenu, oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym obszaru tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia.

2. Ponadto, należy uwzględnić, że teren działki inwestycyjnej charakteryzuje się dużą bioróżnorodnością. W dużej części to obszar o znacznym uwilgotnieniu, z oczkami wodnymi. Ze względu na okres jesieni, na przedmiotowym terenie można obecnie zaobserwować mniejszą aktywność zwierząt, jednak w miesiącach wiosenno – letnich obszar ten jest wykorzystywany przez wiele gatunków zwierząt, w tym przez herpetofaunę zasiedlającą zbiorniki wodne.

Jest to także miejsce lęgu i żeru wielu gatunków awifauny związanej z terenami podmokłymi i otwartymi. Okres jesieni nie stanowi zatem dobrego czasu na realizację inwentaryzacji przyrodniczych, niemniej wykonana w okresie wiosenno-letnim stanowiłaby źródło wiedzy na temat fauny i flory przedmiotowego obszaru.

Z mapy pokazującej zakres inwestycji wynika, że zabudowa mieszkaniowa ma dochodzić do sąsiedztwa największego zbiornika wodnego na przedmiotowej działce. Niesie to za sobą zagrożenie dla przedmiotowego zbiornika m.in. w postaci zanieczyszczenia zbiornika odpadami budowlanymi, oraz niekontrolowanego zsypanywania piasku/ziemi z terenów zagospodarowanych do zbiornika. Istnieje także ryzyko przedostania się substancji ropopochodnych do przedmiotowych oczek wodnych, czy też do Kanału Dywity biegnącego przez sąsiadującą z działką inwestycyjną nieruchomość – [REDAKTOWANE]

3. Istotną sprawą jest zapewnienie właściwego dojazdu na etapie realizacji i funkcjonowania zadania. Zapewnienie dojazdu do osiedla drogą wewnętrzną o szerokości około 7-8 metrów stanowi zagrożenie zarówno dla pieszych, jak i kierowców. Zgodnie z ewidencją gruntów działki [REDAKTOWANE] obr. Ługwałd stanowią użytek dr (droga) i zawierają się w grupie rejestrowej 7, tj. stanowią własność osób fizycznych, lub są w samoistnym posiadaniu osób fizycznych. Nie jest to droga gminna, na której obowiązywać muszą zasady ruchu drogowego. Jest to droga wewnętrzna, czyli niepubliczna, na której nie obowiązują zasady ruchu drogowego, jak na drodze

publicznej. Rodzi to duże wątpliwości, czy taką drogą wewnętrzną zapewniony zostanie bezpieczny i płynny przejazd pojazdów, jak i zapewnione zostanie bezpieczeństwo pieszych, czy rowerzystów.

Alternatywnymi rozwiązaniami dla dojazdu do działki [REDAKTOWANE] jest dostęp poprzez działkę dz. [REDAKTOWANE] (od wschodu). Inwestorowi powinno zależeć na zapewnieniu jak najdogodniejszego dojazdu do osiedla kilkudziesięciu domów, nawet jeżeli wykonanie odpowiedniej, szerokiej drogi wiązałoby się z poniesieniem dodatkowych nakładów na wykup gruntów, czy też wykonaniem dodatkowych robót budowlanych na przedmiotowych działkach. Ruch związany z budową i późniejszą eksploatacją 32 budynków mieszkalnych jest już znaczny. Konieczne jest zapewnienie drogi dojazdowej odpowiedniej szerokości (umożliwienie dojazdu pojazdów ciężarowych np. pojazdy wywożące odpady, czy też pojazdy ratunkowe – wozy strażackie), jak i zapewnienie ciągów pieszych odpowiedniej szerokości.

4. Należy przeanalizować, czy przedmiotowe zamierzenie nie jest pierwszym etapem zabudowy przedmiotowego obszaru. Należy rozważyć, czy skupienie zabudowy w dość znacznym zagęszczeniu na około 40% powierzchni nieruchomości (mimo, że zachodnia część nieruchomości również może podlegać zabudowie) nie wskazuje na to, że Inwestor planuje w późniejszych latach rozbudowę osiedla o dodatkowe budynki, a niniejszy wniosek o wydanie warunków zabudowy ma na celu dzielenie inwestycji w celu np. uniknięcia przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Ponadto, etapowanie inwestycji będzie wiązać się z jeszcze większym ruchem pojazdów samochodowych i ruchem pieszych. Pod tym kątem również należy rozważyć prawidłowość lokalizacji i szerokości dojazdu do osiedla.

5. W przypadku braku reakcji ze strony Urzędu Gminy Dywity na przedmiotowe kwestie – w tym środowiskowe, informujemy, że dalsze kroki będą kierowane przez strony postępowania do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie. Zaś w przypadku wydania decyzji o warunkach zabudowy, strony postępowania skorzystają z możliwości odwołania od przedmiotowego rozstrzygnięcia Wójta Gminy Dywity.