

Boś.672.4.2021.KP

Kamień Pomorski, dnia 2 sierpnia 2021 r.

Postanowienie Nr 22/22/2021
Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim
z dnia 2 sierpnia 2021 r.

w sprawie **ponownego** uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Sierosław, gm. Wolin.

Na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) w związku z art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735) Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim,

Postanawia

Uzgodnić **ponownie** projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Sierosław, obejmującego obszar działek nr 255, 256, 257, 258, 281 o powierzchni 20,33 ha, z uwagami dotyczącymi przyjętych rozwiązań urbanistycznych.

Uzasadnienie

Ponowne uzgodnienie przez organ następuje z uwagi na ocenę, że w projekcie planu miejscowego brak jest przykładów, możliwych do uzgodnienia szczegółowych lokalizacji inwestycji celu publicznego, o charakterze lokalnym i ponadlokalnym wynikających z art. 17 pkt 6, lit. b, tiret pierwsze ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym planowanych przez Powiat Kamieński, a poszczególne rozwiązania przyjęte planem nie budzą zastrzeżeń Organu. Przeznaczenie obszaru zmiany to: tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej - MN, tereny zabudowy rekreacyjnej indywidualnej – ML, teren zabudowy usług turystycznych - UT, tereny zabudowy zagrodowej - RM, tereny rolne – R, teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem agroturystyki - RMa, tereny infrastruktury energetycznej - EE, teren na poszerzenie drogi publicznej dojazdowej - KDD, tereny drogi wewnętrznej - KDW, teren ciągu pieszo-jezdnego - KPj.

Burmistrz Wolina pismem z dnia 26 lipca 2021 roku (data wpływu do Urzędu 27 lipca 2021 r.) znak: BIO.6721.3.2019.KS w związku z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741) zwrócił się o uzgodnienie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Sierosław. Dokument opracowano na podstawie Uchwały Nr VI/78/19 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 26 marca 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Sierosław, po stwierdzeniu zgodności zamierzenia z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, przyjętego Uchwałą Nr V/64/19 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 26 lutego 2019 roku. Opracowaniem objęto 20,33 obszaru niezabudowanego w części użytkowanego rolniczo przylegającego do drogi powiatowej nr 1006Z relacji Wolin-Unin-Międzywodzie. Dla części działki 257 o łącznej powierzchni 7,23 ha, przewidziano zabudowę zagrodową – 5RM na powierzchni 0,92 ha, a pozostała jej część 6,31 ha to tereny rolne – R z zakazem

wznoszenia obiektów kubaturowych. Po **zmianie** na działce nr 256 zrezygnowano z zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oraz zabudowy rekreacyjnej na rzecz zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem agroturystyki oznaczonej na rysunku planu symbolem 7RMa o powierzchni 5,91 ha. Sytuację tę spowodowała decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 7 kwietnia 2021 r znak: SZ.tr.602.124.2020, który nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 4,8500 ha gruntów rolnych klas III w działce nr 256 z wyłączeniem niewielkiego jej fragmentu przeznaczonego na poszerzenie drogi publicznej. Pierwotny wniosek do Ministra Rolnictwa został pomniejszony o działki: 255 gdzie występowały grunty RIIIa, RIIIb, PsIII - 1,75 ha oraz działkę nr 258 gdzie występowały grunty RIIIa, RIIIb - 2,69 ha z uwagi na procedurę zmiany klasyfikacji tych gruntów prowadzoną przez inwersorów. Po zmianie grunty klasy III – 4,44 ha uzyskały bonitację RIVa. Zmiana ta nie została uwzględniona na stronie 45 Prognozy..... gdzie klasoużytki w dz. nr 255, 258 odwzorowują nieistniejące stany prawne. Wymaga to sprostowania i dostosowania do zmiany wprowadzonych już do ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę Kamieńskiego. W dalszym ciągu podtrzymujemy uwagę o konflikcie wynikającym z położenia działek 257, 256 z produkcją rolną (zabudowa zagrodowa) między kompleksami działek rekreacyjnych, mieszkaniowych z uwagi na sprzeczność interesów osób prowadzących działalność gospodarczą - gospodarstwo rolne (generujące zwykle uciążliwości np.: odorowe związane z hodowlą zwierząt, chemizacją rolnictwa, głośnie pracą sprzętu rolniczego) a przyszłymi właścicielami wydzielonych działek rekreacyjnych i mieszkaniowych na działkach geodezyjnych 255 i 258.

Cała redakcja §11 w Rozdziale 3 Ustalenia szczegółowe **nosi znamiona sztucznej regulacji kompensującej zakaz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi** przeznaczenia na cele nierolnicze 4,85 ha gruntów rolnych klas III w działce nr 256, w ten sposób, że dopuszcza się podział tej działki na powierzchni 3000 m² – działki siedliskowe pod zabudowę zagrodową. Obejmuje ona budynek mieszkalny, zabudowę gospodarczą (wiaty, magazyny rolne) oraz zabudowę agroturystyczną o wysokości max. 8 m – cokolwiek to niezdefiniowane planem pojęcie znaczy. W przeciwieństwie do działki nr 257 na działce nr 256 nie wprowadzono kategorii gruntów rolnych z zakazem wznoszenia obiektów kubaturowych, zatem cała ta działka, po podziałach, będzie objęta zabudową zagrodową i straci swoje walory rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Analizując kwestie związane z wymaganiami dotyczącymi budynków, które muszą znaleźć się w obrębie zabudowy zagrodowej, w orzecznictwie sądowym przeważa pogląd, że charakter zabudowy zagrodowej określa przede wszystkim istnienie budynku mieszkalnego. Budowa kolejnych – w tym gospodarczych i inwentarskich - stanowić będzie wyłącznie uzupełnienie istniejącej zabudowy zagrodowej, którą stanowi budynek mieszkalny. Dla stwierdzenia zabudowy zagrodowej wystarczy powstanie budynku mieszkalnego funkcjonalnie związanego z gospodarstwem rolnym. W tej sytuacji, skoro inwestor sam nie jest zainteresowany prowadzeniem działalności rolniczej i zabiega, finansując powstanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o podziały działki 256 na działki siedliskowe, to należy się spodziewać, powstania tu rozproszonej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowej i zabudowy agroturystycznej. Przyjęty wskaźnik zabudowy 20% spowoduje faktyczne wyłączenie z produkcji rolnej na pow. 1,2 ha bez ponoszenia skutków finansowych takiego działania. Wydaje się, że wprowadzone (wymyślone na potrzeby planu) pojęcie zabudowy agroturystycznej zastępuje pojęcie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem rekreacji indywidualnej występujące w poprzednio uzgadnianym dokumencie, nie ma jednak swojego odpowiednika wynikającego z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W tej sytuacji **Zarząd Powiatu wnosi aby pojęcie zabudowy zagrodowej i ujawnionej zabudowy agroturystycznej były pojęciami zdefiniowanymi planem jako jego integralna część**, i nie budziły wątpliwości co do swoich ukrytych treści, pośrednio wynikających z konstrukcji

planu. Należy zdawać sobie sprawę, że nabycie przez nie rolnika działki pod zabudowę zagrodową - siedliskową, jej wyłączenie z produkcji rolnej np. w wyniku dokonanego zgłoszenia obiektu nie wymagającego pozwolenia na budowę, będzie skutkowało sankcją z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych w wysokości dwukrotnej należności. Nałożenie tej sankcji nie spowoduje również wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i zmiany jego statusu w ewidencji gruntów i budynków, przez włączenie do zurbanizowanych terenów niezabudowanych - Bp, czy gruntów rolnych zabudowanych - Br. Zasadą konstrukcji planów miejscowych jest ich klarowność i przejrzystość co do przyjmowanych rozwiązań urbanistycznych, przeciwieństwem jest sytuacja wymyślona w analizowanym dokumencie. W sytuacji „prywatyzowania planowania przestrzennego” przez inwestorów rozliczających się z urbanistą (powszechna sytuacja w Powiecie Kamieńskim), powstają zapisy intencjonalnie reprezentujące interes prywatny a nie społeczny, powodujące liczne problemy interpretacyjne dla Organu administracji architektoniczno – budowlanej. Tym bardziej, że gminy nie są zaangażowane nadzorczo w „prywatne plany” mimo przyjmowania na siebie zobowiązań wynikających z budowy infrastruktury. Powszechna jest obserwowana przez Zarząd Powiatu norma, że inwestorzy, w związku z uchwalanymi planami nie partycypują w kosztach budowy infrastruktury, działając w trybie „sprzedaj zapomnij”. Stąd większość z kilkuset hektarów gruntów rolnych objętych planami w Gminie Wolin nie jest wykorzystana zgodnie ze swoim przeznaczeniem, a podejmowane są kolejne inicjatywy planów, poza terenami zurbanizowanym, bez widoków na jakąkolwiek infrastrukturę. Dzieje się tak w sytuacji gdy wiele terenów już zurbanizowanych w Gminie Wolin ma podstawowe braki infrastrukturalne, sama Gmina jest poważnie zadłużona, a tworzy kolejne swoje zobowiązania budowy infrastruktury do prywatnych przedsięwzięć – m.p.z.p. Argumentacja o korzyściach płynących z transformacji terenów objętych planami - dotyczących w zasadzie podatku od nieruchomości, zupełnie pomijają koszty społeczne zobowiązań, które bierze na siebie samorząd, interesu stałych mieszkańców gminy czy strat środowiskowych wynikających ze stosowania rozwiązań przejściowych. Jaki interes prawny ma bowiem stały mieszkaniec Gminy Wolin, bez dostępu do mediów, infrastruktury drogowej (np. drogi gruntowe Skarbu Państwa bez uregulowanego stanu prawnego), we wspieraniu zobowiązań podejmowanych przez Gminę w zakresie budowy infrastruktury dla terenu rolniczego Sierosławie – poza obszarem zwartej zabudowy, kiedy sam całe życie czeka na zaspokojenie własnych potrzeb?

W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych założono ich odbiór do sieci kanalizacji sanitarnej a w okresie przejściowym do zbiorników bezodpływowych. Wykluczono możliwość lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków. Zaopatrzenie w wodę będzie docelowo następowało z planowane sieci wodociągowej a w okresie przejściowym z indywidualnych studni. Po wybudowaniu wodociągu obowiązuje nakaz przyłączenia się do sieci, a istniejące studnie mogą być wykorzystane jedynie dla celów gospodarczych. Wody deszczowe z dachów, dróg wewnętrznych będą odprowadzane do gruntu w granicach działek inwestycyjnych z uwzględnieniem konieczności ich podczyszczenia. Docelowo budynki będą ogrzewane gazem sieciowym a w okresie przejściowym dopuszcza się korzystanie z systemów indywidualnych z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych. Zasilanie w energię elektryczną nastąpi ze stacji transformatorowych zlokalizowanych w obszarze zmiany z dopuszczeniem lokalizacji nowych stacji transformatorowych i linii kablowych.

Pouczenie

Na niniejsze postanowienie służy stronie prawo wniesienia zażalenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie, za pośrednictwem Zarządu

Powiatu w Kamieniu Pomorskim, w terminie 7 dni od jego doręczenia. W myśl art. 144 w związku art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego w trakcie biegu terminu do wniesienia zażalenia strona może zrzec się prawa do wniesienia zażalenia wobec organu administracji publicznej, który wydał postanowienie. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia zażalenia przez ostatnią ze stron postępowania, postanowienie staje się ostateczna i prawomocne.

Przewodniczący Zarządu

Józef Malec



Członkowie Zarządu

Joanna Piwińska

Krzysztof Kronenberg

Bogdan Wilkowski

Marcin Stępień
