

Postanowienie Nr 25/32/2021
Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim
z dnia 27 października 2021 r.

w sprawie uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kołczewo 1, 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 ze zm.) Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim,

Postanawia

pozytywnie uzgodnić projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kołczewo 1, gm. Wolin. Powierzchnia zmiany obejmuje łącznie 0,8888 ha, użytków rolnych, nieużytków, gdzie obowiązują ustalenia m.p.z.p. przyjętego uchwałą nr XXXVIII/356/02 Rady Miejskiej w w Wolinie z dnia 23 lutego 2002 r. Po uchwaleniu uzgadnianego dokumentu straci moc dotychczasowe prawo miejscowe.

Uzasadnienie

Pozytywne 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 pierwszy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym planowanych przez Powiat Kamieński.

Burmistrz Wolina pismem z dnia 4 października 2021 roku (data wpływu do Urzędu 5 października 2021 r.) znak: BIO.6721.18.2020.KW 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 ze zm.) zwrócił się o uzgodnienie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Wolin obejmującego 0,8888 ha w obrębie Kołczewo 1. Obszar zmiany położony jest w sąsiedztwie zurbanizowanej strefy wsi Kołczewo (na przeciwko szkoły podstawowej), pomiędzy droga wojewódzka nr 102 na dz. nr 590/4 a działką Skarbu Państwa na dz. nr 615. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad i warunków zagospodarowania terenów rolnych przeznaczonych do: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN (z dopuszczeniem do 30% dla funkcji usługowej **powierzchni użytkowej** budynku mieszkalnego) oraz wyznaczenia drogi wewnętrznej – KDW. Plan ustala zaopatrzenie w wodę z istniejącej w sąsiedztwie sieci wodociągowej; odprowadzanie ścieków bytowych nastąpi planowanym systemem grawitacyjno-tłocznym, przejściowo z wykorzystaniem zbiorników bezodpływowych - wprowadzono zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków; odprowadzanie wód deszczowych zaprojektowano do gruntu, zbiorników retencyjnych, z drogi z podczyszczaniem ropopochodnych; zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi z istniejącej sąsiedztwie sieci elektroenergetycznej. Dokument opracowano na podstawie Uchwały Nr XXXV/325/2020 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 27 listopada 2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego w powyższym zakresie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Wolin, przyjętym Uchwałą Nr V/64/19 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 26 lutego 2019 r. Dotychczas obowiązujący m.p.z.p. nie spełniał potrzeb inwestora m.in. w zakresie ustalonego wskaźnika zabudowy na poziomie 10% (po zmianie max do 20%) jak również możliwej wysokości zabudowy do 7,0 m (po zmianie max. 9 m). Należy zwrócić uwagę, że definicja budynku mieszkalnego jednorodzinnego w ustawie Prawo budowlane Art.3 pkt 2a dopuszcza aby jednemu lokalowi mieszkaniowemu towarzyszył lokal użytkowy (usługowy) o powierzchni nieprzekraczającej **30% powierzchni całkowitej budynku**. Użyte w projekcie planu pojęcie **powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego** dotyczy zatem mniejszej powierzchni niż ma to miejsce w ustawie Prawo budowlane. W tej sytuacji zachodzi pytanie o rzeczywiste intencje tego zapisu i przyszłe oczekiwania inwestora. Również podniesienie wysokości budynków mieszkalnych z 7 do 9 metrów daje możliwość wybudowania w dachu stromym antresoli, która ma charakter 3 kondygnacji, mimo, że założono programowo budynek do dwóch kondygnacjach nadziemnych. Mając na uwadze różne preferencje inwestorów, co do wysokości zabudowy taki zapis nie sprzyja jednolitym rozwiązaniom urbanistycznym.

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 ostateczne i prawomocne.

Przewodniczący Zarządu

Józef Malec

Członkowie Zarządu

Joanna Piwińska

Bogdan Czaplicki

Krzysztof Kronenberg

Bogdan Wilkowski