

Boś.672.8.2022.KP

Kamień Pomorski, dnia 20 września 2022 r.

Postanowienie Nr 31/29/2022
Zarządu Powiatu w Kamieniu Pomorskim
z dnia 20 września 2022 r.

w sprawie uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Kołczewo 1.

Na podstawie art. 24 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), 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

Uzgodnić projekt **zmiany** miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Kołczewo 1, obejmującego działki nr 411, 412/2, 412/3, 412/4 o łącznej powierzchni 2,5806 ha.

Uzasadnienie

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 letniskowej lub rekreacji indywidualnej, przeznaczone do okresowego pobytu ludzi – ML; tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej obejmującej budynki rekreacji indywidualnej oraz hotel lub pensjonat przeznaczone do okresowego pobytu ludzi, z dopuszczeniem usług z wyłączeniami: obiektów stwarzających zagrożenie dla środowiska, życia lub zdrowia ludzi, choćby w przypadku awarii lub których uciążliwość przekracza poza granice obszaru objętego planem – ML/U. Obsługę komunikacyjną ustalono z istniejących dróg publicznych w tym z drogi powiatowej nr 0005Z w ciągu ul. Zwycięstwa - poza obszarem opracowania.

Burmistrz Wolina pismem z dnia 5 września 2022 roku (data wpływu do Urzędu 8 września 2022 r.) znak: BIO.6721.1.2022.KW w związku z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) zwrócił się o uzgodnienie **zmiany** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kołczewo 1. Wniosek sformułowano w liczbie pojedynczej, jako dotyczący zmiany pojedynczego planu miejscowego. W rzeczywistości dz. nr 411, 412/2 objęte są planem z 2002 roku, a działki nr 412/3, 412/4 planem z 2010 roku. Zatem sam wniosek jak i rozwinięcie tytułu do Uchwały.. nie oddają właściwego stanu prawnego analizowanej sprawy. Dokument opracowano na podstawie Uchwały Nr LV/539/22 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 26 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia **zmian** miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Kołczewo 1, 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. Zapisy projektu m.p.z.p. wskazują, że **na obszarze objętym analizowanym planem** tracą moc ustalenia m.p.z.p. gminy Wolin, zatwierdzonych uchwałami Rady Miejskiej w Wolinie Nr XXXVIII/356/2002 z dnia 23 lutego 2002 r. (Dz. Urz. województwa Zachodniopomorskiego Nr 28, poz. 551 z 9 maja 2002) oraz Nr LXX/663/10 z dnia 27 maja 2010 r. (Dz. U. województwa Zachodniopomorskiego Nr 65, poz. 1248 z 12 lipca 2010 r.) - w części dotyczącej powierzchni 2,5806 ha i dz. nr 411, 412/2, 412/3, 412/4. Należą one do jednego inwestora i są objęte pozwoleniami na budowę. W 2020 roku inwestor otrzymał od Starosty Kamieńskiego trzy pozwolenia na budowę, które w części zostały skonsumowane. Na poszczególnych działkach w ewidencji gruntów i budynków naniesiono łącznie, na chwilę obecną, 16 budynków rekreacyjnych. Wprowadzone zmiany dotyczą zmienionych funkcji terenu, możliwości prowadzenia podziałów i sytuowania projektowanych, wybudowanych budynków w przestrzeni, są zgodne z interesem inwestora i wynikają z jego inicjatywy. W obszarze zmiany nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, udokumentowane złoża kopalin, natomiast występują tu chronione zasoby wód podziemnych ze względu na położone w granicach GZWP nr 102 na wyspie Wolin. Tę sytuację dokumentują wspomniane plany z 2002 i 2010 roku. Za wadę dokumentu należy uznać brak regulacji w zakresie grodzienia nieruchomości, po ich podziale, w celu sprzedaży. Będzie to sprzyjało dewastacji krajobrazu w sytuacji stosowania wysokiego grodzienia szczelnymi materiałami np. z prefabrykatów betonowych. Takie sytuacje w gminie Wolin nie są odosobnione. Niechlubną ilustracją tego zjawiska jest przykład miejscowości Karnocice w gm. Wolin, gdzie od strony drogi publicznej szczelnym ogrodzeniem odcięto oś widokową na Zalew Szczeciński. Spowodowało to nieodwracalne szkody wizerunkowe dla tej miejscowości. Dziś jest to niechlubny przykład dewastacji krajobrazu i obraz władztwa planistycznego gminy Wolin, stosowanego bez wyobraźni dla przyszłych skutków niedopracowanych dokumentów planistycznych. Skoro złe doświadczenia realnie obrazują błędy dotychczasowego planowania, to z unikaniem takich powtórzeń nie powinno być problemu. Tak jednak nie jest, a mamy do czynienia z terenem mającym dostęp do wód publicznych, gdzie zjawisko zawłaszczania do nich dostępu jest naturalną i powszechną tendencją. Nie wymaga to wielkiej wyobraźni od planistów i Gminy Wolin, tym bardziej gdy samorząd finansuje to zadanie, a nie inwestor, dla którego istotny jest interes własny. Należy unikać tworzenia warunków do powstawania zamkniętych enklaw z ograniczonym dostępem (i widokiem) do miejsc atrakcyjnych środowiskowo, w tym do wód publicznych, a nie im sprzyjać.

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 Miałec



Członkowie Zarządu

Joanna Piwińska



Bogdan Czaplicki



Krzysztof Kronenberg



Bogdan Wilkowski

