

**Postanowienie Nr 47/ 21 /2023**  
**Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim**  
**z dnia 31 lipca 2023 r.**

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

Na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) w związku z art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim,

**Postanawia**

Uzgodnić projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Płocin, gmina Wolin. Powierzchnia zmiany ma wielkość 6,7376 ha. Obejmuje jedną działkę ewidencyjną o numerze 47 sąsiadującą z drogami gminnymi na działce nr 104 i 105 relacji Płocin - Sułomino.

**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 mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej – MNW; tereny zabudowy rekreacji indywidualnej – ML, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej - KR.

Burmistrz Wolina pismem z dnia 30 czerwca 2023 roku (data wpływu do Urzędu 5 lipca 2023 r.) znak: BIO.6721.19.2022.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 2023 r., poz. 977) zwrócił się o uzgodnienie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Płocin. Dokument opracowano na podstawie Uchwały Nr LXI/631/22 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 15 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Płocin, po stwierdzeniu zgodności zamierzenia z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, przyjętego Uchwałą Nr LXXI/696/23 z dnia 9 stycznia 2023 roku. Jako zasadę obsługi w zakresie infrastruktury technicznej przyjęto zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej położonej w miejscowości Płocin. Dopuszczono w okresie przejściowym zaopatrzenie w wodę z własnych studni, z obowiązkiem podłączenia wszystkich obiektów do sieci po jej wybudowaniu. W tej sytuacji każdy inwestor może, ubiegając się o pozwolenie na budowę, wskazać, że zastosuje rozwiązanie indywidualne - zaopatrzenia w wodę z własnej studni. Budowa urządzenia wodnego o głębokości do 30 m i pobór do 5 m<sup>3</sup> na dobę nie wymaga zgłoszenia i zatwierdzenia projektu robót geologicznych. Studnie głębsze niż 30 m p.p.t., co może zachodzić biorąc pod uwagę rzędne działki inwestycyjnej

dochodzące do 15 m n.p.m., o poborze ponad 5 m<sup>3</sup> na dobę wymagają już pozwolenia wodnoprawnego, na budowę urządzenia wodnego i pobór wód podziemnych. W związku z tym, że działki drogowe nr 104 i nr 105 w Płocinie, stanowiące dojazd do terenu inwestycji, znalazły się poza obszarem opracowania, to należy uznać, że nie planuje się tu projektowania i realizacji, przynajmniej w najbliższym czasie, sieci wodociągowej. W sytuacji, gdy sieć wodociągowa nie dochodzi do granicy nieruchomości, nie występuje obowiązek przyłączenia się, ponieważ wymagana jest uprzednia rozbudowa sieci, co należy do zadań gminy. Stopień komplikacji tej sytuacji podnosi fakt, wynikający z dużego obszaru zmiany - ponad 6 ha, gdzie dojazd do projektowanych do wydzielenia nieruchomości będzie następował po drogach prywatnych. Powstaje zatem pytanie o odpowiedzialność utrzymania, wykonania, sieci wodociągowych w terenach prywatnych. Technicznym mankamentem eksploatacji sieci wodociągowej jest jej słabe obciążenie, m. in. z uwagi na małe rozbiory dobowe, powodowane rekreacyjnym wykorzystaniem części budynków - w komórkach 1ML, 2ML, 3ML planu. Woda stagnująca ponad jedną dobę w sieci ulega niekorzystnym zmianom sanitarnym podnoszącym koszt eksploatacji i ryzyko zdarzeń nadzwyczajnych (skażenie bakteriologiczne). Niezależnie od intencji zapisu planu mówiącego, o obowiązku podłączenia wszystkich obiektów do sieci wodociągowej i rezygnacji z eksploatacji własnych studni dla celów zaopatrzenia w wodę konsumpcyjną, zastosowane rozwiązania przejściowe będą powodowały, że nie wszyscy będą zainteresowani rozwiązaniem docelowym, szczególnie ci którzy będą korzystać z zabudowy rekreacyjnej wykorzystywanej okazjonalnie (unikanie stałych kosztów eksploatacyjnych). Od szeregu lat obserwowana jest stała tendencja na terenie Powiatu Kamieńskiego, gdzie uchwalaniu planów miejscowych, wydawanym decyzjom o warunkach zabudowy, decyzjom celu publicznego nie towarzyszy adekwatna rozbudowa infrastruktury technicznej, a w celu swoistego obejścia bądź oddalenia obowiązków ustawowych ciążących na gminach, wprowadza się zapisy o przyłączeniu obiektów do projektowanej sieci, której faktycznie się nie projektuje i nie jest przewidziana do realizacji. Zapisy ocenianego dokumentu nie odbiegają od tego stereotypu, jest to stały element praktyki odkładania w czasie kosztów społecznych - na następne pokolenia, na które gmin nie stać w chwili podejmowania zobowiązania, jakim jest uchwalenie m.p.z.p.

**Odprowadzenie** cieków sanitarnych nastąpi do komunalnej oczyszczalni ścieków w Wolinie systemem kanalizacji grawitacyjno – tłocznej. Miejscowość Płocin od wielu lat jest już skanalizowana. W okresie przejściowym dopuszczono odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lokalizowanych w granicach własnych działek. Na terenie objętym planem obowiązuje **zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków**. Co jest szczególnie korzystne z uwagi na duże deniwelacje terenu w przedziale między 4 m n.p.m. do 15 m n.p.m. oraz łatwość przemieszczania się zanieczyszczeń do ujmowanej tu warstwy wodonośnej (słaba izolacja gruntami o niskiej przepuszczalności). Odprowadzenie wód opadowych z połaci dachów nastąpi na teren w granicach działki **do gruntu** lub zbiorników retencyjnych. Z dróg wewnętrznych **do gruntu** zgodnie z obowiązującymi przepisami. Plan nie przewiduje wykorzystania systemów komunalnych do przyjmowania i odprowadzania deszczówki. Zaproponowane rozwiązania systemowe są przyjęte dla typowej sytuacji gdzie nie występują duże deniwelacje terenu i spadki. Część działki nr 47 istotnie opada w stronę drogi gminnej na działce nr 105, część mniej znacząco do drogi na dz. nr 104, jak również występują spadki w stronę działek sąsiadujących. Takie położenie wygenerowane zostało przez lokalizację terenu na stoku i wierzchołku lokalnego wyniesienia. W tej sytuacji należy się spodziewać niekontrolowanej migracji wód opadowych z terenów utwardzonych w kierunku terenów najniższej położonych. Może to powodować lokalne podtopienia i konflikty na tym tle. W szczególności dotyczy to drogi gminnej na działce nr 105. W okresach wysokich opadów atmosferycznych droga ta jest obecnie nieprzejezdna dla pojazdów samochodowych, jako **naturalna zlewnia dla działki nr 47, a tym bardziej będzie to miejsce napływu wód**

**atmosferycznych po utwardzeniu działki nr 47 wewnętrznymi drogami i terenami zabudowanymi.** Ze względu na okazjonalne wykorzystanie przez pojazdy rolnicze, nigdy nie została utwardzona i nie obsługiwała terenów zabudowanych tylko tereny wykorzystane rolniczo. Lepsza sytuacja występuje od strony działki drogowej nr 104, z uwagi na mniejsze spadki terenu i wybudowaną tu ścieżkę rowerową o nawierzchni utwardzonej – asfaltowej. Konfiguracja terenu powoduje, że na obszarach o dużym nachyleniu dopuszczono zabudowę tarasową, nie ma tu jednak indywidualnego podejścia do gospodarki opadem atmosferycznym z uwagi na wiele płaszczyzn i spadki w różnych kierunkach. **Reasumując na wskazanym terenie priorytetem powinno być przechwytywanie wody z terenów utwardzonych do zbiorników retencyjnych zamkniętych i otwartych, studni chłonnych, skrzynek rozszczepiających itd., a jej nadmiar może być rozszczepiany w grunt w sposób kontrolowany pod warunkiem, że ilość odprowadzonych wód nie przekroczy jego chłonności.** Spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie, wynikające z niewłaściwie przyjętego rozwiązania planem miejscowym, szkodliwie wpływające na grunty sąsiednie, będzie generowało niepotrzebne **zadania dla Burmistrza Wolina.** Z urzędu lub na wniosek, w drodze decyzji, będzie on zobowiązany do wprowadzenia nakazu przywrócenia stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom. Dlatego warto przemyśleć omówioną sytuację pod kątem unikania i zapobiegania konfliktom na tym tle. **Zaopatrzenie w ciepło** nastąpi z indywidualnych źródeł ciepła, a nośnikami energii ma być gaz bezprzewodowy (butlowy), gaz sieciowy, energia elektryczna, niekonwencjonalne źródła ciepła - odnawialne źródła energii.

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 przed upływem 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 Maléc

#### Członkowie Zarządu

Joanna Piwińska

Krzysztof Kronenberg

Bogdan Wilkowski

Bogdan Czaplicki

