

Postanowienie Nr 49/22/2023
Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim
z dnia 21 sierpnia 2023 r.

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

Na podstawie art. 24 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Rekowo, obejmującego obszar działki nr 120/1 o powierzchni 4,0 ha, z uwagami dotyczącymi przyjętych rozwiązań urbanistycznych.

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, ale poszczególne rozwiązania przyjęte planem wymagają wniesienia zastrzeżeń. Przeznaczenie obszaru zmiany to: teren zabudowy rekreacji indywidualnej - ML-UT; teren zabudowy zagrodowej – RZM, tereny komunikacji drogi wewnętrznej – KR. Uchwalenie niniejszego planu spowoduje utratę mocy ustaleń uchwały nr XXIII/209/08 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 4 marca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rekowo w granicach dz. 120/1.

Burmistrz Wolina pismem z dnia 26 lipca 2023 roku (data wpływu do Urzędu 28 lipca 2023 r.) znak: BIO.6721.1.14/22.KW w związku z art. 17 pkt 6 lit. b tiret pierwsze ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) zwrócił się o uzgodnienie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Rekowo. Dokument opracowano na podstawie Uchwały LII/623/14 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 20 marca 2014 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Rekowo, po stwierdzeniu zgodności zamierzenia z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, przyjętego Uchwałą Nr LXXI/696/23 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 9 stycznia 2023 roku. Opracowaniem objęto 4,0 ha obszaru niezabudowanego **użytkowanego rolniczo**, przylegającego do drogi gminnej na działce nr 143. Należy zauważyć, że występuje

tu niekonsekwencja zapisów Uzasadnienia do planu, gdzie działka nr 120/1 została opisana jako teren nieużytkowany rolniczo, natomiast przeciwnie, w Prognozie oddziaływania na środowisko ... jest opisana jako w całości obsiana roślinami zbożowymi, co udokumentowano stosownym materiałem zdjęciowym. W dniu 17 lipca 2019 r. Postanowieniem Nr 10/21/2019 Zarządu Powiatu w Kamieniu Pomorskim, pismo: Boś.672.10.2019.KP, uzgodnił projekt m.p.z.p. dla działki nr 120/1. Ówczśnie przewidziano tu zagospodarowanie pod tereny zabudowy rekreacji indywidualnej UT; tereny dróg wewnętrznych – KDW, tereny urządzeń infrastruktury technicznej-elektroenergetyki - EE. Nie występowała zabudowa zagrodowa - RZM. Nowy dokument dla części działki 121/1 o łącznej powierzchni 1,477 ha przewiduje zabudowę zagrodową – 3RZM, wydzieloną po konturze użytku RIIIb, a pozostałą jej część 2,2532 ha przeznaczono pod rekreację indywidualną i usługi turystyki. Najmniejszą powierzchnię zajmują tereny komunikacji wewnętrznej – 0,2698 ha. Konieczność wprowadzenia nowego terenu funkcjonalnego - zabudowy zagrodowej, w miejsce rekreacji indywidualnej i powtórnego procedowania uzgadnianego planu spowodowały dwie decyzje Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Pierwsza z dnia 18 sierpnia 2022 r. DNI.tr.602.159.2022 oraz druga z dnia 26 września 2022 r., które nie wyrażały zgody na zmianę przeznaczenia ww. gruntów klasy RIIIb na cele nierolne. Między innymi z uwagi na znaczenie produkcyjne niewielkiej ilości gleb klas I-III w Polsce, które uchodzą za zasób praktycznie nieodnawialny, ponieważ ich degradacja i utrata na cele nierolne jest niemożliwa do odzyskania w ciągu ludzkiego życia. Wytworzenie 1 cm gleby wymaga niemal 1000 lat, a w gminie Wolin występuje duży zasób gruntów niskiej jakości właściwszych do wykorzystania na cele budowlane. W następstwie tej sytuacji, co opisano w treści uzasadnienia do planu, „Właściciel gruntu działki nr 120/1 dokonał zmian klasyfikacji gruntu rolnego to zmieniono projektanta i wrócono do procedury planistycznej...” **pisownia oryginalna**. Procedura zmiany klasyfikacji gruntów RIIIb spowodowała zmniejszenie ich obszaru z wyjściowej powierzchni 2,8100 do powierzchni 1,4500 ha. Po częściowo udanej procedurze obniżenia klasy gruntu RIIIb pozostał problem ich wykorzystania w pozostałej części tak, aby nie powodowało to kolejnej konfrontacji z Ministrem Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Oczywiście alternatywą stało się wprowadzenie zabudowy zagrodowej w „pojemnej interpretacji”. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych art. 2. ust. 1 pkt 3 budowa obiektów związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego: budynków mieszkalnych oraz innych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu nie zmienia charakteru gruntów rolnych. Po realizacji inwestycji w gospodarstwie rolnym pozostaje to nadal grunt rolny. Należy zwrócić uwagę, że co do zasady, wprowadzenie zabudowy zagrodowej w kompleks działek rekreacyjnych jest przepisem na tworzenie przyszłych konfliktów między produkcją rolniczą a strefą rekreacji. Z założenia są to wykluczające się aktywności. Władztwo planistyczne Gminy Wolin powinno zmierzać do wykluczenia sporów na tym tle, tak aby nie być ich stroną. Na terenie oznaczonym symbolem 3RZM dopuszczono np. chów i hodowlę zwierząt w liczbie w nie większej niż 4 jednostki przeliczeniowe (DJP) na jedno gospodarstwo, a uciążliwości odorowe należą do częstych powodów skarg sąsiedzkich. Cała redakcja §12 w Rozdziale 3 Ustalenia szczegółowe **nosi znamiona sztucznej regulacji kompensującej zakaz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi** przeznaczenia na cele nierolnicze 1,45 ha gruntów (pierwotnie 2,81 ha) rolnych klas R IIIb w działce nr 120/1. W ten sposób, że dopuszcza się podział cz. działki (gruntu RIIIb – 1,477 ha) na powierzchnie minimalne 3000 m², opisane jako działki budowlane, a faktycznie przyszłe siedliska rolnicze. Uwzględnia się również budowę maksymalnie **jednego budynku agroturystycznego** na gospodarstwo rolne, budynki gospodarcze, garaż, wiatę. W §12 ust. 3 pkt. 3 litera a wskazuje się również na wysokość **budynku mieszkalnego – max. 9,5 m. Nie sposób się zorientować, czy budynek mieszkalny i budynek agroturystyczny (usługi) to dwa różne opcjonalne rozwiązania,**

czy też występuje kompilacja budynku mieszkalnego z jego agroturystyczną funkcją łącznie. 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. Pojęcie samoistne **budynku agroturystycznego w zabudowie zagrodowej nie jest wymieniane w orzecznictwie jako właściwe dla zabudowy zagrodowej.** W sytuacji gdy inwestor wystąpi do Organu administracji architektoniczno-budowlanej o pozwolenie na budowę budynku agroturystycznego w zabudowie zagrodowej spotka się **z odmową.** Analizowany plan nie wprowadza słowniczka porządkującego zastosowane pojęcia w uzgadnianym planie - w tym budynku agroturystycznego. Z jednej strony daje to pożywkę do stosowania nieograniczonych możliwości interpretacyjnych, zgodnych z interesem inwestora, ale z drugiej strony jest niepożądaną komplikacją w ocenie, jaki stan prawny wytworzono uchwalając plan miejscowy. Prowadzi to tylko do sporów na tle niejasnych zapisów, chyba, że te zapisy wprowadzają zamierzony stopień niejasności wynikających z intencji inwestora, który go finansuje. Z przebiegu procedury uzgodnień wynika, że inwestor sam nie jest zainteresowany prowadzeniem działalności rolniczej na dz. inwestycyjnej. Natomiast zabiega i finansuje powstanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględniającego podział cz. działki 120/1 na działki siedliskowe, tak aby nabywcy tych działek, mieli jak największą wachlarz możliwości ich wykorzystania. Z założenia nie na cele wprost rolnicze ale głównie **usług agroturystycznych.** Należy się zatem spodziewać, powstania tu rozproszonej zabudowy mieszkaniowej lub, jak to wynika z planu, **budynków agroturystycznych – cokolwiek to znaczy.** Przyjęty wskaźnik zabudowy dla zabudowy zagrodowej 30% spowoduje faktyczne wyłączenie z produkcji rolnej użytków RIIIb na pow. ok. 0,4431 ha bez ponoszenia skutków finansowych takiego działania. W tej sytuacji **Zarząd Powiatu wnosi aby pojęcie budynku agroturystycznego było pojęciem zdefiniowanym planem jako jego integralna część,** i przez to niebudzącym wątpliwości co do swoich ukrytych treści, pośrednio wynikających z konstrukcji planu, historii jego uchwalania i celowych starań inwestora. 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 dostosowana do zastanych okoliczności. 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 rozliczne 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. 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 w Rekowie – poza obszarem zwartej zabudowy, kiedy sam 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 następować z planowanej 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 z linii elektroenergetycznych zlokalizowanych w sąsiedztwie obszaru 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 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 ostateczna i prawomocna.

Przewodniczący Zarządu

Józef Malec



Członkowie Zarządu

Joanna Piwińska

Krzysztof Kronenberg

Bogdan Wilkowski

Bogdan Czaplicki

