

Kamień Pomorski, dnia 26 września 2023 r.

Postanowienie Nr 58/26/2023
Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim
z dnia 26 września 2023 r.

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

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 ze zm.) 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 Sułomino, gmina Wolin. Powierzchnia zmiany ma wielkość 6,46 ha i obejmuje dwie działki ewidencyjne nr 16 i 17.

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 mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – MNW, tereny zabudowy usług turystyki – UT; tereny zabudowy rekreacji indywidualnej – ML, tereny zabudowy usług handlu detalicznego, turystyki oraz gastronomii – UHD-UT-UG, teren zieleni urządzonej z elementami usług sportu i rekreacji – ZP-US, teren na poszerzenie drogi publicznej dojazdowej - KDD, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – KR.

Burmistrz Wolina pismem z dnia 1 września 2023 roku (data wpływu do Urzędu 7 września 2023 r.) znak: BIO.6721.24.2022.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 ze zm.) zwrócił się o uzgodnienie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Sułomino. Dokument opracowano na podstawie Uchwały Nr LXIII/640/22 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 9 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Sułomino, 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 Sułomino, z dopuszczeniem w okresie przejściowym budowy własnych studni. Po wybudowaniu sieci wodociągowej powstanie obowiązek podłączenia wszystkich obiektów do sieci. W związku z tym, że cała działka

drogowa nr 33 w Sułominie, stanowiąca dojazd do terenu inwestycji, znalazła 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 wydzielonych już nieruchomości będzie następował po drogach prywatnych. Powstaje zatem pytanie o odpowiedzialność utrzymania, wykonania, sieci wodociągowych w terenach prywatnych. Technicznym mankamentem eksploatacji sieci wodociągowej słabo obciążonej, m. in. z uwagi na małe rozbiory dobowe, wykorzystanie rekreacyjne budynków, jest to, że woda stagnująca ponad jedną dobę w sieci ulega niekorzystnym zmianom sanitarnym podnoszącym koszt eksploatacji i ryzyko zdarzeń nadzwyczajnych (skażenie bakteriologiczne). Reasumując, niezależnie od intencji zapisu planu mówiącego, o obowiązku podłączenia wszystkich obiektów do sieci wodociągowej, będą miały zastosowanie rozwiązania przejściowe. 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 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 Sułomino 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**. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z obszaru zabudowy nastąpi do gruntu lub zbiorników retencyjnych, a z terenów dróg wewnętrznych z dodatkowym wymogiem ich oczyszczenia przed wprowadzeniem do odbiornika końcowego. Zaopatrzenie w ciepło nastąpi z indywidualnych źródeł ciepła, a nośnikami energii ma być gaz ziemny, energia elektryczna, niekonwencjonalne źródła ciepła – odnawialne źródła energii. **W sąsiedztwie terenu opracowania na działkach nr 2/2, 3/2, 4/2, 5/4** udokumentowano złoża kruszyw naturalnych w ilości 1140,33 tys. ton zasobów bilansowych. W przypadku podjęcia wydobywania uruchomi to szereg niekorzystnych oddziaływań związanych z niszczeniem lokalnej drogi gruntowej, zapyleniem, hałasem, wzmożonym ruchem samochodowym, a w fazie poeksploatacyjnej nastąpią uciążliwe prace rekultywacyjne. Często właściciele wyrobisk dążą do ich wypełnienia odpadami, co jest dopuszczalnym rozwiązaniem, ale rodzi też szereg konfliktów społecznych. Odpady mogą tu być zwożone latami, z uwagi na znaczną powierzchnię wydobywania. Pozyskiwanie kruszyw może trwać krótko, w wyniku intensywnej eksploatacji na potrzeby przebudowy drogi S3 lub rozłożyć się na szereg lat, w zależności od istniejącego popytu na piasek na lokalnym rynku. Projekt planu nie uwzględnia tej sytuacji np. w postaci roślinnych pasów nasadzeń, czy innych form barier ochronnych. Brak takich rozwiązań i niedostrzeżenie tego problemu dzisiaj, będzie generowało szereg konfliktów w przyszłości na tle uciążliwego sąsiedztwa strefy gospodarczej ze strefą zabudowy rekreacyjnej i mieszkaniowej. Starosta Kamieński widzi w tym problem. Nie znalazł on swojego rozwiązania w konstrukcji planu, a będzie angażował samorząd gminny i powiatowy w rozwiązywaniu konfliktów społecznych, których przyczyn nie dostrzegano na etapie prac projektowych nad uzgadnianym dokumentem. Jak Państwo piszecie w uzasadnieniu do opracowania „**inwestor ponosi praktycznie większość**

kosztów transformacji terenu” jest to oczywisty walor i korzyść finansowa jaką odnosi z tej sytuacji gmina, której **zadania ustawowe** finansuje **prywatny podmiot**. Czy jednak taka sytuacja nie upośledza przyjmowanych rozwiązań urbanistycznych i nie ma wpływu na ewentualne rozwiązania kompensacyjne? W przypadku finansowania planów przez gminę przyjmowane rozwiązania kompensujące (bufory roślinne) byłyby racjonalnie przerzucone na inwestora. W sytuacji odwrócenia ról finansowania inwestor nie ma interesu w szukaniu najlepszych rozwiązań planistycznych. Trudnych problemów lepiej nie dostrzegać, jeżeli ich rozwiązanie wiąże się dodatkowymi nakładami.

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

