

**Postanowienie Nr 61 / 28/2023**  
**Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim**  
**z dnia 6 października 2023 r.**

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

Na podstawie art. 24 ust. 1, art. 27 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 gm. Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Wiselka. Powierzchnia zmiany ma wielkość 4,5417 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, natomiast poszczególne rozwiązania przyjęte planem budzą wątpliwości Organu. Przeznaczenie obszaru zmiany to: tereny zabudowy turystyki – UT; tereny zieleni naturalnej – ZN, tereny lasu - L; tereny drogi publicznej dojazdowej – KDD.

Burmistrz Wolina pismem z dnia 12 września 2023 roku (data wpływu do Urzędu 19 września 2023 r.) znak: BIO.6721.6.2022.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 Wiselka. Dokument opracowano na podstawie Uchwały Nr LVIII/609/22 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Wiselka, 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. Uchwalenie niniejszego planu spowoduje utratę mocy ustaleń Uchwały Nr XXXVII/351/08 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 22 grudnia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Wiselka, gmina Wolin (Dz. U. Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 19 marca 2009 r. nr 8, poz. 299). Jako zasadę obsługi w zakresie infrastruktury technicznej przyjęto zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej położonej w miejscowości Wiselka. 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 terenu inwestycji dochodzące do 30 m n.p.m., o poborze ponad 5 m<sup>3</sup> na **dobę wymagają już pozwolenia wodnoprawnego, na budowę urządzenia wodnego, pobór wód podziemnych**, a konieczność taką podkreśla zadeklarowana **działalność gospodarcza** – usługi turystyczne. Mimo, że droga publiczna oznaczona w granicach planu symbolem 5KDD, stanowiąca dojazd do terenu inwestycji, znalazła się w granicach opracowania, to należy uznać, że nie planuje się tu projektowania i realizacji, przynajmniej w najbliższym czasie, sieci wodociągowej skoro zastosowano rozwiązania przejściowe. 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 4,5 ha, gdzie dojazd do projektowanych do wydzielania nieruchomości będzie następował po terenach prywatnych. Powstaje zatem pytanie o odpowiedzialność utrzymania, wykonania, sieci wodociągowych w terenach prywatnych. Technicznym mankamentem eksploatacji sieci wodociągowej jest jej słabe obciążone, m. in. z uwagi na małe rozbiory dobowe, powodowane wykorzystaniem budynków do usług turystyki – charakteryzujące w naszym rejonie okresowością. 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 unikać 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 ciążyących 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** ścieków sanitarnych nastąpi do komunalnej oczyszczalni ścieków w Międzywodziu systemem kanalizacji grawitacyjno – tłocznej. Miejscowość Wiselka od ok. 20 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, planowaną zabudowę tarasową, 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 terenu zmiany istotnie opada w stronę jeziora Wiselka, jak również występują spadki w stronę działek sąsiadujących. Takie położenie wygenerowane zostało przez lokalizację terenu na stoku opadającym do misy jeziornej. W tej sytuacji należy się spodziewać niekontrolowanej migracji wód opadowych z **terenów utwardzonych**



w kierunku terenów najniżej położonych – do jeziora. Może to powodować lokalne konflikty na tym tle i szkody środowiskowe (wymywanie zboczy, zanieczyszczenie wód jeziora). W okresach wysokich opadów atmosferycznych **naturalną zlewnią dla miejscowości jest jezioro Wiselka**. Konfiguracja geologiczna 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 opadanie działek do jeziora. **Reasumując na wskazanym miejscu priorytetem powinno być przechwytywanie wody z terenów utwardzonych do zbiorników retencyjnych zamkniętych i otwartych, itd., a jej nadmiar może być rozsączony w grunt w sposób kontrolowany pod warunkiem, że ilość odprowadzonych wód nie przekroczy jego chłonności**. Powinno to również zrekompensować przeznaczenie 3,4741 ha gruntów leśnych, chronionych przed zabudową przez zmieniany plan, a mających w tym terenie **znaczenie wodochronne**. Usunięcie zadrzewienia istotnie zmieni miejscowo dotychczasowy reżim gospodarki opadem atmosferycznym i uruchomi procesy, które tu dotychczas nie występowały. 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 ziemny (nie wymieniono gazu bezprzewodowego (butlowy), 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 ostateczna i prawomocna.

#### Przewodniczący Zarządu

Józef Malec

#### Członkowie Zarządu

Joanna Piwińska

Krzysztof Kronenberg

Bogdan Wilkowski

Bogdan Czaplicki