

**Postanowienie Nr 63/3/2024**  
**Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim**  
**z dnia 1 lutego 2024 r.**

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

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 ze zm.) w związku z art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim,

**Postanawia**

Uzgodnić projekt **zmiany** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Żółwino, obejmującego działkę o numerze ewidencyjnym nr 1 o powierzchni 1,6 ha, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jak: PsVI - 0,22 ha, PsV - 0,24 ha, ŁIV – 1,14 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 rekreacji indywidualnej – ML (1ML – 0,964 ha), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – MNW (2MNW — 0,1631 ha, 3MNW - 0,2440 ha), teren komunikacji drogowej wewnętrznej – KR (4KR - 0,2289 ha).

Burmistrz Wolina pismem z dnia 4 stycznia 2024 roku (data wpływu do Urzędu 10 stycznia 2024 r.) znak: BIO.6721.22.2022.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 zm.) zwrócił się o uzgodnienie **zmiany części** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Żółwino. Dokument opracowano na podstawie Uchwały Nr LXVIII/639/22 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 9 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie geodezyjnym Żółwino, po stwierdzeniu zgodności zamierzenia z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, przyjętego Uchwałą Nr LXXXIII/848/23 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 2 października 2023 roku. Zapisy tytułu projektu Uchwały... w sprawie m.p.z.p. nie wskazują, czy mamy do czynienia z **częściową zmianą istniejącego** m.p.z.p., co sugeruje Rozdział 4 dokumentu Ustalenia końcowe §16 i uzasadnienie do tego dokumentu. Na terenie działki nr 1 w Żółwinie, czytamy w uzasadnieniu do Uchwały, obowiązują ustalenia zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, przyjętego uchwałą nr LIV/362/98 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 18 czerwca 1998 r. publikowanym w Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 10 sierpnia 1998 r. nr 19, poz. 143. Uchwalenie niniejszego planu spowoduje utratę ustaleń w planie z 1998 r. w części dotyczącej terenu działki nr 1 w Żółwinie. Zmieniany plan z 1998 roku obejmował łącznie 19 pozycji tylko w obrębie Żółwino dotyczył działki: nr 90/2 – 3,51 ha, 31/2 – 0,3 ha, 8 – 1,02 ha, 1- 1,6 ha, 6 - 4,21 ha łącznie w Żółwinie 11,02 ha. Ówczesnie przewidywał on jako przeznaczenie terenu działki nr 1 pod zabudowę turystyczno-rekreacyjną - UT. Z uwagi na



brak dostępu działki nr 1 do infrastruktury komunalnej przewidziano w planie rozwiązania pośrednie: w miejsce sieci wodociągowej - studnie indywidualne, w miejsce sieci kanalizacyjnej grawitacyjno - tłocznej – zbiorniki bezodpływowe. Wprowadzono zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, co jest szczególnie uzasadnione dla ochrony środowiska w sytuacji występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, przeznaczenia terenu głównie pod zabudowę rekreacji indywidualnej (okresowe obciążenie oczyszczalni), lokalizację studni na wydzielonych działkach oraz bardzo krótki czas migracji zanieczyszczeń do warstwy wodonośnej. Dopuszczono odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych budynków na teren w granicach działki, do gruntu lub zbiorników retencyjnych. Z drogi wewnętrznej do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym. Nie występują w ocenianym terenie obszary górnicze i tereny osuwiskowe. Słabą stroną ocenianego plan jest położenie działki ewidencyjnej nr 1 w Żółwinie „...w dalszym sąsiedztwie zurbanizowanej strefy wsi.” jak to wynika z uzasadnienia do planu. Do działki nr 1 w Żółwinie prowadzą drogi gminne na działkach nr 2/1 pow. - 0,1497 ha, nr 3 - 0,34 ha, nr 7 - 0,30 ha z obrębu Żółwino, oraz droga gminna na działce nr 24 - 0,49 ha z obrębu Domysłów i mają głównie charakter dróg dojazdowych do działek rolnych. Wymaga to utwardzenia ok. 1,2797 ha pow. drogowych lub inaczej ok. 1356 metrów bieżących dróg. W tej sytuacji treść z uzasadnienia informująca o tym, że „...inwestor ponosi praktycznie większość kosztów transformacji terenu” jest myląca. Korzyści w postaci podatku od nieruchomości, oceniane jako **znaczne** dla gminy Wolin, w żaden sposób nie będą równoważyły przyszłych nakładów na drogi i budowę pozostałej infrastruktury. Mocne rozlewanie zabudowy wiąże się nie tylko z ryzykiem psucia ładu przestrzennego, ale również rodzi bardzo duże koszty społeczne dla wspólnoty samorządowej. Podjęte zobowiązania gminy Wolin wynikające z planu, szczególnie wobec osób rekreacyjnie tu przebywających, stawiają w dużo trudniejszej sytuacji stałych mieszkańców gminy, którzy będą czekali jeszcze dłużej na dostęp do udogodnień cywilizacyjnych. Budowa infrastruktury nierównomiernie obciążonej i wykorzystanej w ciągu roku do rozproszonej zabudowy jest wątpliwa społecznie, powinna być wskazana dla przedsięwzięć deweloperskich, gdzie nabywcy nieruchomości udźwigną pełny skutek finansowy swoich decyzji, również w zakresie podwyższonych kosztów budowy i funkcjonowania infrastruktury w miejscach odosobnionych.

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 prawomocne.

#### Przewodniczący Zarządu

Józef Malec

#### Członkowie Zarządu

Joanna Piwińska

Krzysztof Kronenberg

Bogdan Wilkowski

Bogdan Czaplicki