

Postanowienie Nr 5/22/2024
Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim
z dnia 2 sierpnia 2024 r.

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

Na podstawie art. 24 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w związku z art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim,

Postanawia

Uzgodnić projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Łuskowo, obejmującego działki o numerze ewidencyjnym nr 112/3, 112/5, 112/6, 112/7, 112/8 o powierzchniach odpowiednio – 0,3000 ha, 0,3446 ha, 0,3136 ha, 0,3000 ha, 0,3000 ha, oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako grunty orne klasy RV i RVI.

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. Poszczególne rozwiązania przyjęte planem wymagają odniesienia się Organu. Przeznaczenie obszaru zmiany to: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – MN-U (1MNW – 0,1420 ha); teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN (2MN - 1,2211 ha); teren komunikacji drogowej wewnętrznej – KR (3KR - 0,1951 ha).

Burmistrz Wolina pismem z dnia 18 lipca 2024 roku (data wpływu do Urzędu 23 lipca 2024 r.) znak: BIO.6721.27.2023.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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Łuskowo. Dokument opracowano na podstawie Uchwały Nr LXXXI/833/23 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 15 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie geodezyjnym Łuskowo, 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. Mimo dostępu działek inwestycyjnych do sieci wodociągowej w działce drogowej nr 118/3 przewidziano w planie rozwiązanie pośrednie, do czasu zrealizowania sieci wodociągowej – dopuszczono studnie indywidualne. Po wybudowaniu sieci wodociągowej wprowadzono nakaz przyłączenia się do niej. Istniejące studnie mogą być wówczas wykorzystane na cele gospodarcze. W miejsce docelowego rozwiązania w postaci sieci kanalizacyjnej grawitacyjno – tłocznej plan dopuszcza –

przejściowo zbiorniki bezodpływowe i przydomowe oczyszczalnie ścieków. Wprowadzenie łącznie rozwiązań w postaci studni indywidualnych oraz oczyszczalni przydomowych, jest szczególnie obciążające dla środowiska wód podziemnych, prowadząc z czasem do trwałych nieodwracalnych zmian chemizmu wody pitnej. Szczególnie w sytuacji występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, słabej izolacji nadkładem wód użytkowego poziomu wodonośnego, lokalizację studni na wydzielonych niewielkich działkach w terenie o bardzo krótkim czasie migracji zanieczyszczeń do warstwy wodonośnej, w granicach wyspy Wolin, gdzie jedynym źródłem tworzenia zasobów wód podziemnych jest opad atmosferyczny. W ustaleniach dotyczących zasad podziału nieruchomości dopuszczono minimalną wielkość działki budowlanej do wydzielenia - na 800 m². Zatem teoretycznie w komórce 2MN - 1,2211 ha można wydzielić 15 działek, i konsekwentnie może tu powstać 15 studni indywidualnych do zwykłego korzystania z wód i 15 przydomowych oczyszczalni ścieków. Takie nagromadzenie urządzeń do poboru wody i uzdatniania ścieków powoduje skumulowane oddziaływanie na środowisko wód podziemnych. Tak się już dzieje w innych regionach powiatu kamieńskiego, prowadząc na początku do wystąpienia w ujmowanych wodach podziemnych azotanów, a w dalszej kolejności prowadząc do skażeń bakteriologicznych (np. występują enterokoki kałowe). Połowa oczyszczalni przydomowych w Polsce to oczyszczalnie drenażowe, najprostsze i najtańsze, ale pozbawione możliwości technologicznych poboru do badania oczyszczonego ścieku. To co się zrzuca do gruntu, w takiej sytuacji, jest poza wszelką kontrolą. Wybudowanie sieci kanalizacji sanitarnej nie powoduje obowiązku likwidacji oczyszczalni przydomowej, ich właściciele nie mają w tym interesu, tym bardziej, że oczyszczalnie przydomowe uchodzą za najtańsze i bezobsługowe urządzenia do utylizacji nieczystości płynnych z gospodarstwa domowego. Zgodnie z warunkami technicznymi lokalizacja studni dostarczającej wodę przeznaczoną do spożycia winna zabezpieczać odległości ochronne: 5 m od granicy działki i 30 m od przewodu rozsączającego oczyszczalni przydomowej. Te parametry spowodują, że część inwestorów na małych działkach nie będzie mogła wykonać sobie własnego ujęcia z uwagi na zbliżenie do drenażu oczyszczalni na sąsiednich działkach. Niezbędna strefa ochronna będzie tu za mała i w lepszej sytuacji będą inwestorzy, którzy wcześniej rozpoczną inwestycje w terenie bez ograniczeń sanitarnych. W wybranych i udokumentowanych przypadkach stref pośrednich na wyspie Wolin, czas migracji zanieczyszczeń do warstwy wodonośnej wynosi 3 doby i istnieje tu bezwzględny zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków. Nagromadzenie oczyszczalni i studni na małych działkach powoduje trudność zachowania i egzekucji wymaganych prawem odległości tych urządzeń lokalizowanych na sąsiednich działkach. Wykonanie studni do 30 m głębokości jest poza ustawą Prawo geologiczne i górnicze oraz Prawo budowlane, a ich wykonanie na gruncie, które nie jest poprzedzone zgłoszeniem i ujawnione geodezyjnie, może prowadzić do nadmiernego zbliżenia do oczyszczalni przydomowych i studni na sąsiednich działkach. W uzasadnieniu do planu miejscowego na stronie 6 zapisano ocenę, że inwestor ” ...ponosi praktycznie większość kosztów transformacji terenu.” co jak się wydaje, oznacza poniesienie kosztów planistycznych związanych z opłaceniem urbanisty, a nie pozostaje w związku z chęcią partycypowania w kosztach budowy miejscowej infrastruktury. Wachlarz przyjętych rozwiązań pośrednich w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków zabezpiecza warunki do łatwej i bezproblemowej sprzedaży nieruchomości w trybie „sprzedaj zapomnij”. Nie pozostaje to w związku z przyjęciem najlepszych, bezpiecznych i dostępnych rozwiązań dla lokalnego środowiska wód podziemnych. Odwracając sytuację, można powiedzieć iż to zasób wód podziemnych dobrej jakości poniesie, przez przyjęte rozwiązania planistyczne, praktyczne większość kosztów środowiskowych i społecznych uchwalenia planu w tym terenie. Oprócz tego, że dane rozwiązanie jest dopuszczane i można je sankcjonować prawem miejscowym, to warto się zastanowić czy jest dobre dla środowiska i nie spowoduje niekontrolowanych

i nieodwracalnych skutków. Zarówno brak wyobraźni, doświadczenia, podporządkowanie inwestorom forsującym rozwiązania najlepsze z punktu ich jednostkowego interesu (prywatyzacja planowania przestrzennego) nie tworzą warunków do przyjmowania rozwiązań najbardziej wyważonych i neutralnych środowiskowo. Psucie zasobów wód podziemnych jest trudne do udowodnienia i rozliczenia, dominuje zatem poczucie bezkarności za brak właściwej ochrony i pieczy nad nim. Oceniany plan nie tworzy warunków ochrony wód podziemnych. **Organ za zasadne uważa odstąpienie od pomysłu lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków i budowy tu jednocześnie własnych ujęć, z uwagi duże prawdopodobieństwo wystąpienia niepożądanych zdarzeń sanitarnych.** Na małych działkach ze studniami najlepszym przejściowym rozwiązaniem są szczelne zbiorniki bezodpływowe. Priorytetem planu powinno być zabezpieczenie z indywidualnych ujęć wody dobrej jakości, a oczyszczalne przydomowe leżą w oczywistej opozycji do tego wymogu. W obszarze opracowania nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, złóż surowców mineralnych, teren znajduje się poza granicami GZWP nr 102 na wyspie Wolin.

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

Krzysztof Kronenberg

Emilia Szczeblewska

Jadwiga Adamowicz

Jerzy Adamiak

