

Boś.672.3.2018.KP

Kamień Pomorski, dnia 8 marca 2018 roku

**Postanowienie Nr 20 /7/2018  
Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim  
z dnia 8 marca 2018 roku**

**w sprawie uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Dziwnów: „Marina nad Zalewem Kamieńskim w Dziwnowie”, obejmującego teren położony w obrębie Dziwnów, pomiędzy Cieśniną Dziwną a Zalewem Kamieńskim.**

Na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) w związku z art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 ze zm.), Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim

**Postanawia**

pozytywnie uzgodnić projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Marina nad Zalewem Kamieńskim w Dziwnowie”. Obejmującego powierzchnię 54,5542 ha terenów pomiędzy Cieśniną Dziwną a Zalewem Kamieńskim.

**Uzasadnienie**

Pozytywne 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 pierwszy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym planowanych przez Powiat Kamieński. Poszczególne rozwiązania i zapisy planu powodują jednak potrzebę wniesienia uwag i ich omówienia. Przeznaczenie obszaru zmiany to m.in.: tereny zabudowy usługowej mariny, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, mieszkaniowo - usługowej, tereny zabudowy zagrodowej, tereny zieleni urządzonej, tereny plaży urządzonej i zieleni naturalnej, tereny basenów i kanałów mariny, tereny urządzeń sportowych, tereny dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-rowerowych, tereny infrastruktury technicznej urządzeń kanalizacyjnych, urządzeń wodociągowych, urządzeń elektroenergetycznych, tereny zamknięte i inne.

Burmistrz Dziwnowa pismem z dnia 5 lutego 2018 roku (data wpływu do Urzędu 7 lutego 2018 r.) znak: PP.6721.1.2012 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 2017 r., poz. 1073) zwrócił się o uzgodnienie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą: „Marina nad Zalewem Kamieńskim w Dziwnowie”. Dokument opracowano na podstawie Uchwały Nr XXIX/403/2012 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 12 listopada 2012 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności zamierzenia z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów, uchwalonego Uchwałą Nr XXII/117/99 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 26 października 1999 roku z późniejszymi zmianami. Opracowaniem objęto część terenów w obrębie gminy Dziwnów



(pierwotnie w 2012 roku obszar zmiany był położony w obrębach Dziwnów i Międzywodzie) o powierzchni 54,5542 ha (byłe poligony wojskowe).

Plan wyznacza zupełnie nowe przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu nieużytkowanego rolniczo, okresowo obecnie niedostępnego z uwagi na panujące tu warunki gruntowo-wodne, co wynika z położenia gruntów w granicach **obszarów szczególnego zagrożenia powodzią**. Rozumianego m. in. jako pas techniczny, oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%. Ustawowe objaśnienie określenia obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wynika z art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566). Konsekwencją tej sytuacji jest wymagalność pozwoleń wodnoprawnych dla nowych obiektów budowlanych i tymczasowych jakie tu zostaną zrealizowane w przyszłości – art. 390 ust. 1 pkt 1 litera b wspomnianej ustawy. Ustawa Prawo wodne przewiduje - art. 548 ust.1, że w stosunku do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia m.p.z.p., przed wejściem w życie ustawy Prawo wodne (przed 1 stycznia 2018 r.) stosuje się przepisy dotychczasowe (Prawo wodne t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1121). Nie zmienia to faktu, że realizowanie inwestycji, po uchwaleniu m.p.z.p., będzie uwzględniało ostrzejsze wymogi stawiane przez nowe Prawo wodne, obowiązujące od 1 stycznia 2018 roku. Na przykład: wykorzystywanie gruzu, mas ziemnych oraz skalnych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią będzie wymagało zwolnienia od zakazu, udzielanego przez właściwy organ Wód Polskich – art. 77 ust. 3 ustawy Prawo wodne. Jest to ważne w kontekście zasady ustanowionej planem aby budowę obiektów realizować z zachowaniem poziomu użytkowego posadzek budynków nie mniej niż 1,5 m n.p.m.. Dotyczy to również poziomu nawierzchni dróg, ciągów pieszo-rowerowych, parkingów, terenów sportowo rekreacyjnych. Rozwiązania te dotyczą całej powierzchni zmiany i mają zabezpieczać przed szkodami powodziowymi, na terenie, który nie jest chroniony wałem powodziowym, a dotychczas był polderem swobodnego wlewu tych wód w okresach wyżówkowych. Był to zatem naturalny, w pewny sensie, zbiornik retencyjny na wody powodziowe, buforujący oddziaływanie na obszary bardziej zurbanizowane i zagrożone w większym stopniu ryzykami strat.

Plan przyjął jako docelowe rozwiązanie zaopatrzenia w wodę poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej z ul. Dziwna poza granicami planu. Powyższe rozstrzygnięcie nie ogranicza możliwości stosowania indywidualnych rozwiązań zaopatrzenia w wodę z indywidualnych studni. Obecnie budowa studni, dla celów zwykłego korzystania, zgodnie z ustawą Prawo budowlane nie wymaga zgłoszenia, a otwór studzienny do 30 m głębokości nie wymaga zatwierdzenia projektu robót geologicznych. W tej sytuacji studnie płytkie do 30 m głębokości, przy poborze 5 m<sup>3</sup> na dobę dla gospodarstw domowych (zwykle korzystanie) są poza kontrolą ustawodawcy, a tym samym ich ewentualne wykonanie nie jest regulowane uzgadnianym m.p.z.p.. Geologicznie półwysep Międzywódzki, na którym znajduje się obszar zmiany, jest traktowany i opisany jako obszar zasolonych wód podziemnych i należy traktować go jako pozbawiony zasobów dyspozycyjnych. Położenie na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obszarze zasolonych wód podziemnych, urządzeń wodnych – studni, powinno zostać uregulowane w m.p.z.p. w formie **zakazu ich budowy**. Brak takiego zakazu będzie prowadził do degradacji istniejących tu zasobów wody słodkiej (łączenie horyzontów wód słodkich i słonych, otwór studzienny jako studnia chłonna) oraz pogorszenia stanu sanitarnego wód podziemnych na skutek zalewania terenu przez wody powodziowe o złym stanie sanitarnym (studnie źle zabezpieczone i nieprofesjonalnie wykonane).

Odprowadzanie ścieków sanitarnych zaprojektowano do istniejącego rurociągu tłocznego w ul. Dziwnej i dalej do oczyszczalni ścieków w Międzywodziu. Nie wyklucza to jednak możliwości zgłoszenia do Organu administracji architektoniczno - budowlanej



budowy oczyszczalni przydomowej. Uzgadniany m.p.z.p., nie zabrania zastosowania takiego rozwiązania. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1289 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym obecnie wskazuje, że właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku przez przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych. Przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych. Ze zdania drugiego przywołanego przepisu wynika, że ustawodawca uznaje za jednakowo przydatne do utrzymania czystości i porządku przez właścicieli nieruchomości przyłączanie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej oraz wyposażenia jej w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych. Zwalnia bowiem z obowiązku przyłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w taką przydomową oczyszczalnię ścieków. Wykładnia przepisów uwzględniająca nie tylko reguły gramatyczne nie uzasadnia wykładni takiej tezy, że zwolnienie to obowiązuje jeżeli przydomowa oczyszczalnia ścieków już została wybudowana. W tej sytuacji, aby rozstrzygnąć bezspornie, czy na gruncie cytowanej ustawy rozwiązanie polegające na wykorzystaniu przydomowych oczyszczalni ścieków jest równorzędne (i dopuszczalne w m.p.z.p.) z odprowadzaniem nieczystości płynnych (ścieków bytowych) poprzez miejscową (projektowaną) sieć kanalizacji, należy **wprowadzić wyraźny zakaz stosowania takiego rozwiązania w granicach uzgadnianego planu**. Przemawia za tym położenie obszaru zmiany na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wysoki poziom wód gruntowych, brak izolacji powodujący szybką migrację zanieczyszczeń do wód podziemnych i powierzchniowych, duże ryzyko skażeń sanitarnych.

Zaopatrzenie w ciepło zaprojektowano w systemie indywidualnych urządzeń do pozyskiwania energii cieplnej **bez ograniczeń rodzaju źródeł energii**, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi. Zapis powyższy ze względu na swoją pojemność nie ogranicza zastosowania jako źródeł energii paliw kopalnych wysoko emisyjnych (np.: węgla, miału węglowego), tym samym Gmina Dziwnów rezygnuje, świadomie lub nie, z aktywnej polityki ograniczania źródeł emisji. Biorąc pod uwagę obszar zmiany 54 ha, sąsiedztwo innych terenów dla których już uchwalono m.p.z.p. z dominującą funkcją mieszkalną i rekreacyjną, należy z większą wyobraźnią przewidzieć następstwa uchwalenia prawa miejscowego, które mogą szkodzić wizerunkowi Gminy Dziwnów. Wiele miast w Polsce angażuje obecnie znaczące środki finansowe w ograniczenie emisji (smogu), a przecież dużo taniej jest prowadzić właściwą politykę stanowienia prawa miejscowego, już na etapie jego tworzenia, przewidując przyszłe następstwa dzisiejszych regulacji.

Plan nie przewiduje możliwości zastosowania, nawet w okresie przejściowym do czasu wybudowania sieci gazowej, gazu zbiornikowego co istotnie będzie ograniczało inwestorów i zagospodarowanie obszaru zmiany.

Plan określa minimalny poziom posadowienia posadzek parterów budynków, dróg, parkingów na 1,5 m n.p.m., nie określono natomiast maksymalnego dopuszczalnego posadowienia tych obiektów budowlanych, co jest ważne dla kształtowania ład przestrzennego. Najwyższy znany stan wody dla Zalewu Szczecińskiego w 1872 roku osiągnął rzędna 1,96 m n.p.m., stan taki nie wystąpił jednak nigdy w czasie następnych 146 lat, czy zatem uzgadniany plan dopuszcza posadowienie poziomu użytkowego posadzek parterów budynków na tej wysokości?

Budowa mariny i jej kanałów w głębi łądu o powierzchni ponad 4 ha, będzie powodowała określoną interakcję środowiskową związaną z małą wymianą wód w głębi łądu.



Wody Zalewu Kamieńskiego, cieśniny Dziwny odznaczają się dużą zawartością związków biogennych - azotu i fosforu. Po wypełnieniu basenu i kanałów, przy zbiegu okoliczności: wysokie temperatury wody i powietrza, mała zawartość tlenu w wodzie, braku jej mieszania, bezwietrznej pogodzie, następują masowe zakwity glonów i sinic. Sytuacja ta jest znana z basenów portowych w Świnoujściu, a w mniejszym stopniu w basenie jachtowym w Wolinie. Szczególnie obecność sinic powoduje duże uciążliwości odorowe, a kontakt z metabolitami sinic może powodować w najprostszym przypadku poparzenie skóry, a w skrajnym przypadku uszkodzenie organów wewnętrznych (po połknięciu). W ostatnich latach Burmistrz Kamienia Pomorskiego wielokrotnie zwracał się do Starosty Kamieńskiego o interwencję w sprawie masowych wylewisk zagniętych ścieków komunalnych na plaży w miejscowości Wrzosowo. Nic bardziej mylnego. Identyczne uciążliwości odorowe, związane są z obecnością sinic. Wygląd wód sprawia wrażenie jakby rozlano tu ściek, a jest to tylko objaw masowego **zakwitu** sinic i wyrzutu produktów ich metabolizmu (np. siarkowodoru). Jesienią spadek temperatur, wietrzna pogoda dotleniająca płytkie akweny wód wewnętrznych morskich powoduje samoistne ustąpienie opisanych uciążliwości.

Jednym z istotnych skutków, **zupełnie pominiętych omówieniem dokumentów planistycznych**, wprowadzanych przez uzgadniany plan jest zmiana stosunków wodnych i jej wpływ na drzewa (lasy). Na terenach zalewowych następstwem tej sytuacji jest wymieranie całych zespołów drzewostanów. Najbardziej wskaźnikowym drzewem są tu brzozy. Każda trwała zmiana poziomu wód gruntowych w obrębie bryły korzeniowej, zarówno jej obniżenie jak i podwyższenie, powoduje obumieranie drzew, które nie mogą adoptować się do zmienionych skokowo warunków glebowo-wodnych. Obumieranie drzewostanów brzożowych, na skutek podwyższania terenów zalewowych, obserwować można na terenach sąsiednich do uzgadnianego planu, gdzie ten proces obserwowany jest od wielu lat. Skoro dane zjawisko już występuje, to powinno być zdiagnozowane, a taki stan wymagałby rzetelnego uwzględnienia w formie zaplanowania kompensacji przyrodniczej (np.: nowych nasadzeń drzew dostosowanych do zmienionych warunków gruntowo-wodnych).

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. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. 2017 r. poz. 1257) w trakcie biegu 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.

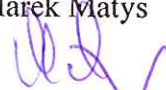
Przewodniczący Zarządu

Józef Malec

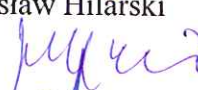


Członkowie Zarządu

Marek Matys



Bogusław Hilarski



Adam Celiński



Jarosław Kapitan

