

Kamień Pomorski, dnia 15 listopada 2019 r.

Postanowienie Nr 12/36/2019
Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim
z dnia 15 listopada 2019 r.

w sprawie uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Zagórze i Skoszewo, gmina Wolin.

Na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) w związku z art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.) Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim,

Postanawia

Uzgodnić projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Zagórze i Skoszewo, obejmującego obszar o łącznej powierzchni około 3,4379 ha. W obrębie Skoszewo są to działki ewidencyjne 156/1, 156/2, 157, a w obrębie Zagórze działki ewidencyjne 182/1, 182/2, 158/2, 158/18, 159/19. Działki nr 158/1 i 158/19 z obrębu Zagórze są oddalone od pozostałych o ok. 680 m.

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, ale poszczególne rozwiązania przyjęte planem wymagają wniesienia uwag przez Organ. Przeznaczenie obszaru zmiany to: tereny zabudowy rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem mieszkalnej jednorodzinnej – UT/MN. Zmiana nie obejmuje opracowaniem terenów dróg dojazdowych oraz nie wyodrębnia dróg wewnętrznych. Każda z działek inwestycyjnych przylega frontem do dróg gruntowych Powiatu Kamieńskiego o nr ewidencyjnych nr 160 i 347/3.

Burmistrz Wolina pismem z dnia 4 listopada 2019 roku (data wpływu do Urzędu 6 listopada 2019 r.) znak: BIO.6721.1.2019..KS 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 2018 r., poz. 1945 ze zm.) zwrócił się o uzgodnienie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin dla dwóch odrębnych terenów położonych w obrębach Zagórze i Skoszewo. Dokument opracowano na podstawie Uchwały Nr V/65/19 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 26 lutego 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wskazanym zakresie, po stwierdzeniu zgodności zamierzenia z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, przyjętego Uchwałą Nr V/64/19 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 26 lutego 2019 roku. Opracowaniem objęto ok. 3,4379 ha terenu dla zabudowy

rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem mieszkalnej jednorodzinnej. Dojazd do obszaru zmiany i poszczególnych działek indywidualne następuje przez drogi gruntowe Powiatu Kamieńskiego poza obszarem opracowania. Założono zaopatrzenie w wodę z planowanej sieci wodociągowej zasilanej z wodociągu grupowego, w okresie przejściowym z indywidualnych studni; odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej a w okresie przejściowym do lokalnych i indywidualnych zbiorników odpływowych; odprowadzanie wód opadowych z dachów budynków do gruntu, studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych, z terenów utwardzonych do gruntu z podczyszczaniem; zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych instalacji grzewczych; zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej. Plan ustala szereg zakazów np: lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków - z uwagi na położenie w granicach specjalnej strefie ochrony ptaków Natura 2000 „Zalew Szczeciński” PLB320009, zakaz wycinania roślinności w pasie technicznym, lokalizacji budynków w granicach psa technicznego brzegu morskich wód wewnętrznych, zakaz lokalizacji obiektów o charakterze kontenerowym (z wyłączeniem trafostacji), groduzenia nieruchomości od strony Zalewu Szczecińskiego, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar, lokalizacji napowietrznych linii energetycznych.

Uwagi do uzgadnianego dokumentu:

Dokument nie reguluje natomiast zasad groduzenia nieruchomości od strony dróg publicznych i nieruchomości sąsiednich. Wprowadzono tylko w uzasadnieniu do uchwały intencjonalny zapis, że w projekcie planu uwzględniono **zasady lokalizacji i form ogrodzeń.** Brak norm w tej sprawie prowadzi często do wykorzystania prefabrykowanych elementów betonowych, budowy szczelnych wysokich murów ogrodzeniowych, co degraduje całkowicie wizerunek niektórych miejscowości w gminie Wolin. Negatywnym przykładem takiej sytuacji jest miejscowość Karnocice, gdzie główny ciąg komunikacyjny został wygrodzony szczelnymi murami odcinając widok na Zalew Szczeciński. Daje to wrażenie pobytu w **getcie**, a miejscowość bezpowrotnie utraciła swoje walory atrakcyjności położenia nad dużym zbiornikiem wodnym. Należy brać pod uwagę, że tak będzie również w Skoszewie i Zagórze, skoro świadomie zrezygnowano ze stanowienia w tym zakresie norm prawa miejscowego.

W podstawie prawnej uchwały przywołano art. 15 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2016 roku o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U z 2019 r. poz. 654 ze zm.) z uwagi na sąsiedztwo Farmy Wiatrowej Zagórze. Powyższa norma prawna dopuszcza w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy uchwalanie miejscowych planów przewidujących lokalizację budynku **mieszkalnego** albo budynku o **funkcji mieszanej**, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie dotychczasowych przepisów, czyli w odległości niniejszej od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej. Oceniany plan miejscowy na stronie 3 w §5 ust. 2 pkt 1 dopuszcza natomiast: realizację budynków o funkcji rekreacyjnej z dopuszczoną zabudową mieszkaniową osobno lub w formie mieszanej. Innymi słowy dominującą funkcją jest funkcja **rekreacyjna a podrzędną mieszkaniowa**, wyraża się to również w opisie - **UT/MN** (funkcja rekreacyjna i mieszkaniowa). Zapis pozwala łącznie na realizację trzech rodzajów budynków: rekreacyjnych, mieszkaniowych i tych o funkcji mieszanej rekreacyjno-mieszkaniowych. Oceniane rozwiązania przyjęte planem miejscowym nie realizują, w ocenie Organu, intencji ustawy, zapisy są swobodną jej interpretacją, wynikającą z potrzeb inwestorów, którzy mają swoje wymagania finansując dokument. Tak ustanowione prawo miejscowe, będzie generowało problemy interpretacyjne, po jego uchwaleniu w tej formie. W tej sytuacji Organ administracji architektoniczno-budowlanej już dziś występuje z zapytaniem o interpretacje tych zapisów i ich zgodność z literą prawa?

W uzasadnieniu do uchwały występują kalkowane materiały z innych dokumentów, dotyczące innych obrębów (występuje np. obręb Domysłów) daje to wrażenie, że nie wszystkie treści przystają do przedłożonego opracowania. Na stronie 4 uzasadnienia występuje np. zdanie: Projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny z **uwzględnieniem jego przebudowy**, oraz o projektowane drogi wewnętrzne uzupełniające układ drogowy. Tymczasem w planie nie wykreślono dróg wewnętrznych, a istniejące drogi Powiatu Kamieńskiego przyległe do działek inwestycyjnych nie objęto opracowaniem. Gdyby przyjąć na poważnie omawiane zapisy to należałoby przebudowywać kilometry gruntowych dróg powiatowych aby sprostać tym wymaganiom, tym bardziej, że dwa tereny objęte opracowaniem są położone w odległości ok. 700 m od siebie. Z tego powodu pozytywnego uzgodnienia Zarządu Powiatu w Kamieniu Pomorskim proszę nie traktować jako zobowiązania do prowadzenia inwestycji w drogach gruntowych, dojazdowych do działek objętych planem. W uzasadnieniu rozważa się np. skutki finansowe nabycia przez budżet gminy terenów czy nabycia i **wyburzenia budynków** – w terenie dotychczas niezabudowanym. Zwraca również uwagę uzasadnienie, że efekty: transformacji terenu dla Gminy są **znaczne i dotyczą w zasadzie podatku od nieruchomości**. Wszystkie uzasadnienia do planów gm. Wolin pomijają jednak skutki społeczne kosztów związanych z powyższymi zobowiązaniami budowy infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej i ich utrzymania. Budynki rekreacji indywidualnej z założenia okresowo wykorzystują wybudowane sieci zbiorcze, przez co większe koszty stałe ich utrzymania ponoszą stali mieszkańcy Gminy Wolin, finansując tych którzy przebywają tu okazjonalnie, płacąc większe taryfy za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków. Zabudowa terenów nieuzbrojonych, poza zwartą zabudową miejscowości, nie przekłada się na oczywiste zyski gmin w postaci podatku od nieruchomości. Sprzyjanie takim rozwiązaniom generuje większe koszty społeczne – w sytuacji gdy inwestorzy sprzedają nieuzbrojone działki, a taki jest dominujący charakter ich działalności po uchwaleniu m.p.z.p.

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 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 prawomocne.

Przewodniczący Zarządu

Józef Malec

Członkowie Zarządu

Joanna Piwińska

Krzysztof Kronenberg

Bogdan Wilkowski

Marcin Stępień