

Briz.672.1.2012.MH

Kamień Pomorski, dnia 11 stycznia 2012 roku

Postanowienie Nr 1 / 1 /2012  
Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim  
z dnia 11 stycznia 2012 roku

**w sprawie uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Zastań, gm Wolin.**

Na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901.) w związku z art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z 2001 r. Nr 49, poz. 509, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 130, poz. 1188, Nr 170, poz. 1660, z 2004 r. Nr 162, poz. 1692, z 2005 r. Nr 64, poz. 565 Nr 78, poz. 682, Nr 181, poz. 1524, z 2008 r. Nr 229, poz. 1539, z 2009 r. Nr 195, poz. 1501, Nr 216, poz. 1676, z 2010 r. Nr 40, poz. 230, Nr 167, poz. 1131, Nr 182, poz. 1228, Nr 254, poz. 1700, z 2011 r. Nr 6, poz. 18, Nr 34, poz. 173, Nr 106, poz. 622).

Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim uzgadnia **pozytywnie** projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Zastań, gm Wolin, obejmującego obszar o powierzchni 13,2 ha

**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.

Burmistrz Wolina pismem z dnia 27 grudnia 2011 roku (data wpływu do Urzędu 28 grudnia 2011 r.) znak: BIG/WB-7322/Zast.-4/2007 w związku z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) zwrócił się o uzgodnienie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Zastań, gm Wolin, obejmującego obszar o powierzchni 13,2 ha. Dokument opracowano na podstawie Uchwały Nr XIII/65/07 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 31 maja 2007, zmienionej uchwałami Rady



Miejskiej nr XV/87/07 z dnia 27 lipca 2007 r. oraz nr XXXV/345/08 z dnia 19 listopada 2008 r. roku 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 XL/418/06 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 20 października 2006 r.

Plan, zgodnie z §1 ust. 2 projektu Uchwały Rady Miejskiej w Wolinie, obejmuje nieuzbrojony w media obszar o powierzchni 13,2 ha pomiędzy drogą powiatową Wolin – Międzywodzie a cieśniną Dziwny z przeznaczeniem na cele zabudowy rekreacyjnej, mieszkaniowej z infrastrukturą towarzyszącą. Część gruntu rolnego o powierzchni 2,66 ha pozostanie w dotychczasowym rolnym użytkowaniu. Obszar zmiany w całości zlokalizowany jest na złożu ropy naftowej Kamień Pomorski w granicach utworzonego decyzją MOŚZNiL z dnia 24 września 1992 roku znak: GO/654/CGE **Obszaru i terenu górniczego „Buniewice”** z terminem ważności (w/g koncesji) do 21.06.2018 r. Charakterystycznym przejawem obecności kopalni są uciążliwości odorowe podczas spalania (ulatniania się) gazu złożowego zawierającego siarkowodór. Suma poszczególnych komórek wyznaczających przeznaczenie terenu zmiany: UT-0,5 ha, UT1-1,98 ha, MN-1,0 ha, R-2,66 ha, KDW-0,59 ha, EE-0,06 ha, G-0,1 ha daje powierzchnię 6,89 ha. Dokument nie rozstrzyga o sposobie zagospodarowania gruntu o powierzchni 6,31 ha z różnicy 13,2 ha minus 6,89 ha, **wymaga to wyjaśnienia lub wprowadzenia stosownej zmiany w projekcie dokumentu** tym bardziej, że załącznik mapowy nr 2 obejmuje całą powierzchnię 13,2 ha. W rozdzielniku wymieniającym instytucje uzgadniające plan, nie wymienia się organu nadzoru górniczego - Okręgowego Urzędu Górniczego w Poznaniu jako właściwego do uzgodnienia zagospodarowania Obszaru i terenu górniczego „Buniewice”.

Dokument w § 14 ust. 4 punkt 4 wprowadza zakaz podziału wtórnego terenu rolnego o powierzchni 2,66 ha. Jak się wydaje jest on nieskuteczny i stoi w sprzeczności z art. 92 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z tym art. dla gruntów rolnych nie ma zastosowania tryb administracyjny zatwierdzania podziałów nieruchomości. W takim przypadku Burmistrz Wolina nie będzie wydawał decyzji zatwierdzając projekt podziału i nie będzie go też opiniował ( art. 93 ust. 5 ustawy o gospodarce gruntami), nie ma zatem narzędzi do egzekwowania powyższego zapisu.

W § 9 ust. 1 punkt. 3 urbanista wprowadził **„zakaz utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych”**. Intencje tego zapisu jego celowość są niezrozumiałe, problemu tego nie rozstrzyga również dokument prognozy oddziaływania na środowisko do planu. Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2005 r., Nr 239, poz. 2019 z późn .zm.) art. 9, ust 1 pkt 13 precyzuje pojęcie rów a w pkt. 19 litera a przyporządkowuje rów do urządzeń wodnych. W punktach 14, 15, 16, 17, w tym samym art. 9, omówiono pojęcie ścieków, ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych. Generalnie zastąpienie rowu melioracji szczegółowej (zwykle jego części) kolektorem podziemnym, odprowadzanie do rowu ścieków oczyszczonych jest sytuacją szczególną, prawnie dopuszczalną, która wiąże się z uzyskaniem pozwolenia wodnoprawnego. Z przedłożonych dokumentów do uzgodnienia nie wynika obecność na gruncie rowów melioracji szczegółowej, teren jest nieurbanizowany, zatem teoretycznie nie powinno tu być rowów odprowadzających np. ścieki bytowe oczyszczone dziś jak i w przyszłości. W planie dopuszczono realizację, w okresie przejściowym, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe – ścieki bytowe a równocześnie, jak się wydaje wykluczająco, wprowadzono **„zakaz utrzymywania..... zbiorników ściekowych”**. Powyższe wymaga, z oczywistych względów wyjaśnienia dla pełnego zrozumienia sensu zapisu.

W § 12 ust. 6 punkt 1 i 3 planu omówione zostało zaopatrzenie w gaz obszaru zmiany, docelowo będzie to gaz przewodowy, a do czasu jego wybudowania dopuszcza się stosowanie



gazu bezprzewodowego w zbiornikach. **Dokument nie rozstrzyga w sposób bardziej ogólny problematyki zaopatrzenia w ciepło.** Nie wprowadza np. zakazu instalowania lokalnych instalacji na paliwa stałe (miał węglowy, węgiel). Dopuszcza się wprowadzić indywidualne źródła ciepła, w tym, kolektory słoneczne, pompy ciepła, ogrzewanie elektryczne ale nie ma pożądaných ograniczeń np. w postaci wykorzystania niskoemisyjnych instalacji grzewczych. Brak takiego doprecyzowania należy uznać za wadę planu, która będzie generowała konflikty rozstrzygane przez Burmistrza Wolina i dodatkową pracę dla tego organu. Wymaga podkreślenia, że w rejonie zmiany od lat występują uciążliwości odorowe i warto zadbać, na etapie prac planistycznych, aby po likwidacji kopalni ropy naftowej wizerunek tego miejsca był bardziej komfortowy i sprzyjał rekreacji.

Starosta Kamieński jako organ administracji geologicznej nie znajduje w dokumentach przedłożonych do uzgodnienia ocen istotnych, z punktu widzenia bezpieczeństwa procesu inwestycyjnego, o potrzebie, lub jej braku, przeprowadzenia badań geotechnicznych gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów. Brakuje nawet najprostszych ocen dotyczących jakości gruntów, konturu glebowego, wysokości położenia n.p.m., uwodnienia gruntu, występowaniu sprzyjających warunków dla budownictwa lub przeciwnie. Tereny przeznaczone do zabudowy nie należą do zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych co nie jest równoznaczne z brakiem potrzeby sprawdzenia warunków geotechnicznych działki budowlanej.

Zgodnie z § 12 ust. 3 punkt 1 planu dopuszczona jest budowa studni na terenie własnych działek **do celów gospodarczych**, a docelowe zaopatrzenie w wodę na cele konsumpcyjne będzie następowało po wybudowaniu sieci wodociągowej. Przyjęte rozwiązanie może wynikać z potrzeby poprawienia dostępności wody pitnej w tym rejonie. Nie ma tu bowiem miejscowo dostępnych jej zasobów geologicznych w niezbędnej wielkości dla zaspokojenia w pełni wzrastających potrzeb m. Zastań, Międzywodzie szczególnie w sezonie turystycznym. Z budową programową wielu studni prywatnych wiąże się szereg niekorzystnych aspektów geologicznych i ekonomicznych, należą do nich: nieracjonalne wykorzystanie zasobów z ryzykiem zasolenia, skażeń warstwy wodonośnej wzrastającym z tytułu sezonowego (rekreacyjnego) wykorzystania nieruchomości; ograniczone wykorzystanie wody pitnej po wybudowaniu wodociągu powoduje problemy ze stanem sanitarnym wody w sieci, która cyklicznie nie jest wymieniana w instalacji; po wybudowaniu kanalizacji problematyczne jest właściwe rozliczenie wielkości zużytej wody z ujęcia własnego, która trafia do systemu kanalizacji zbiorczej. Od 1 stycznia 2012 r. obowiązuje nowa ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2011r. Nr 163, poz.981) stosuje się ją również do wykonywania ujęć wód podziemnych niezależnie od głębokości na potrzeby zwykłego korzystania z wód. Oznacza to w praktyce konieczność poniesienia wysokich kosztów związanych z wykonaniem dokumentacji projektowej i wynikowej studni. Ustawy, która już nie obowiązuje, nie stosowało się do wykonywania ujęć wód podziemnych do głębokości 30 m na potrzeby zwykłego korzystania z wód. Obszar planu zgodnie z Mapą hydrologiczną Polski w skali 1:50 000, Arkusz: Wolin (114) leży w jednostce 3abQI, gdzie litery a i b oznaczają odpowiednio: brak izolacji warstwy wodonośnej, izolacja warstwy wodonośnej słaba; symbol I informuje natomiast o zasobach dyspozycyjnych, w naszym przypadku są one niewielkie 69 m<sup>3</sup>/doba/km<sup>2</sup>(100ha). Wynika to z niekorzystnych warunków geologicznych wyrażających się zasoleniem podłoża i zredukowaną miąższością czwartorzędu - głównej warstwy wodonośnej. Stopień zagrożeń dla warstwy wodonośnej w jednostce nr 3 określono jako średni – izolacja słaba, obecność ognisk zanieczyszczeń. Powyższe omówienie wskazuje na negatywne aspekty przyjętego rozwiązania, które będzie generowało w przyszłości niekorzystne zjawiska związane z nieracjonalnym korzystaniem ze środowiska (zasobów wód podziemnych) i społeczne, stali

mieszkańcy gminy Wolin będą w taryfach ponosili wyższe koszty z tytułu niedociążonych instalacji wybudowanych dużymi nakładami finansowymi.

Plan w zasadach zagospodarowania terenu nie wprowadza wytycznych dotyczących wygrodzenia działek i nośników reklamowych, zatem dopuszcza możliwość zastosowania szpecących prefabrykatów betonowych, a w przestrzeni publicznej dozwala na lokalizację nośników reklamowych w każdej formie i ilości, w tym wolnostojących.

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.

**Przewodniczący Zarządu**

Beata Kiryluk

PRZEWODNICZĄCA  
ZARZĄDU  
*Beata Kiryluk*

**Członkowie Zarządu**

Radosław Drozdowicz

WICESTAROSTA  
*Radosław Drozdowicz*  
Radosław Drozdowicz

Edward Arys

CZŁONEK ZARZĄDU

*Edward Arys*

Adam Celiński

CZŁONEK ZARZĄDU

*Adam Celiński*

Jarosław Kapitan

CZŁONEK ZARZĄDU

*Jarosław Kapitan*