

Kamień Pomorski, dnia 31 stycznia 2012 roku

Postanowienie Nr 2 / 4 / 2012
Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim
z dnia 31 stycznia 2012 roku

w sprawie uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gm. Świeržno dla obszaru działki nr 17 o powierzchni 8,1524 ha położonej w obrębie ewidencyjnym Redliny.

Na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. 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 r. 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 części gm. Świeržno dla obszaru działki nr 17, o powierzchni 8,1524 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym Redliny

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.

Wójt Gminy Świeržno pismem z dnia 27 grudnia 2011 roku (data wpływu do Urzędu 12 stycznia 2012 r.) znak: GP/6722.01.2012 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 części gm. Świeržno dla obszaru działki nr 17, o powierzchni 8,1524 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym Redliny. Dokument opracowano na podstawie Uchwały Nr XLIV/230/2010 Rady Gminy w Świerźnie z dnia 29 października 2010r., we wskazanym zakresie, po stwierdzeniu zgodności zamierzenia z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świeržno, przyjętego Uchwałą Nr XXXVII/265/02 Rady Gminy w Świerźnie z dnia 10 października 2002 r.

Plan, zgodnie z §1 ust. 1 projektu Uchwały Rady Gminy w Świerźnie, obejmuje nieuzbrojony w media obszar o powierzchni 8,1524 ha. Dojazd do nieruchomości następuje od strony południowej drogami Skarbu Państwa nr 29/2, 24, 14. Przeznaczenie zgodnie z planem określono jako: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; tereny zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy turystycznej rozumiane jako obiekty hotelarskie typu hotele, pensjonaty, z infrastrukturą towarzyszącą. Część gruntu rolnego o powierzchni 0,01886 ha – teren elementarny 6ZL pozostanie w dotychczasowym użytkowaniu leśnym. Obszar zmiany prawie w całości jest rolą VI klasy bonitacyjnej w użytkowaniu rolniczym, a w niewielkiej części zarośnięty samosiejkami drzew i krzewów. Suma poszczególnych komórek wyznaczających przeznaczenie terenu zmiany wynosi: 1MN-0,6976 ha, 2MN-1,7020 ha, 3MN-2,0910 ha, 4MN-2,0467 (MN - budynki mieszkalne jednorodzinne); 5MN,MT-0,8073 ha (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy turystycznej), KDW-0,7889 ha (drogi wewnętrzne).

W § 12 punkt 6 urbanista wprowadził nakaz w brzmieniu „**z chwilą zrealizowania sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno - tłocznej nakazuje się likwidację istniejących przydomowych oczyszczalni ścieków i przyłączenie nieruchomości do tych sieci.**”. Założeniem tego zapisu jest to, aby do czasu wybudowania systemu kanalizacji sanitarnej wiejskiej z odbiornikiem – oczyszczalnią ścieków w Świerznie, korzystać z rozwiązania przejściowego (i tylko takiego) – oczyszczalni przydomowych i następnie z niego zrezygnować. O ile celowość takiego zapisu jest zrozumiała - ochrona środowiska, to problematyczne będzie jego wykonanie. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. z 2005 r. Nr 236, poz. 2008 z późn. zm.) art. 5, ust. 1 pkt 5 precyzuje: „.....przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych”. W powszechnej ocenie oczyszczalnie przydomowe są najprostszym i najtańszym rozwiązaniem sanitarnym dostępnym na rynku, szczególnie atrakcyjnym dla osób, które budują się i przebywają w Powiecie Kamieńskim czasowo w okresie turystycznym, zwykle nie dłużej jak dwa miesiące w roku. W planie dominującym typem zabudowy jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, co nie świadczy jednak, że wystąpi całoroczne wykorzystanie nowo wybudowanych domów. Zarówno warunki demograficzne, płytki lokalny rynek pracy, wysoka stopa bezrobocia podpowiadają, że inwestorami głównie będą osoby spoza naszego powiatu przebywające tu czasowo. Zatem nie będą miały interesu finansowego i przymusu prawnego aby dobrowolnie zrezygnować, po poniesieniu nakładów, z oczyszczalni przydomowych na rzecz przyłączenia się do zbiorczego systemu kanalizacyjnego. Powyższe argumenty wskazują, że przyjęte planem rozwiązanie przejściowe - oczyszczalnie przydomowe jest w rzeczywistości docelowym planem wybudowania 86 oczyszczalni przydomowych. Tyle jest bowiem działek budowlanych przewidzianych do wydzielienia w granicach działki nr 17. Zwraca uwagę przy tym brak rozwiązania sanitarnego przejściowego dla projektowanych tu hoteli i pensjonatów. Oczyszczalnie przydomowe, jak sama nazwa wskazuje, nie są rozwiązaniem przypisanym w ustawie dla działalności gospodarczej, a z taką mamy do czynienia mówiąc o hotelach pensjonatach. Należy ocenić, że dopiero po wybudowaniu sieci zbiorczych kanalizacji przez gminę, będzie mogła w granicach planu powstawać zabudowa turystyczna. Może zatem warto uwzględnić w planie jako rozwiązanie przejściowe również budowę szamb? Niedocenianym i rzadko omawianym aspektem związanym z eksploatacją oczyszczalni przydomowych jest stosowanie tego rozwiązania dla budynków wykorzystywanych przez ich właścicieli sezonowo. Warunkiem prawidłowej pracy każdej oczyszczalni przydomowej (i komunalnej) jest stała podaż ścieku, która utrzymuje właściwą populację i pracę flory bakteryjnej, jej aktywność zapewnia efekt ekologiczny w postaci obniżenia ładunku zanieczyszczeń. W przypadku długiej przerwy w dostawie ścieku (np. miesiąc), flora bakteryjna zanika i wymaga ponownie odbudowy (np. Szczepienia), a pozostały ściek w osadniku gnilnym zagniwa. Uzyskanie efektu ekologicznego wymaga ponownie czasu i nakładów – zwykle jest to trudne i mało prawdopodobne przy sezonowym wykorzystaniu urządzenia. Większość eksploatorów

oczyszczalni przydomowych nie ma świadomości tych zależności, a jeżeli nawet ma, to z uwagi na wymierne korzyści finansowe (niskie koszty eksploatacji) nie rozważa ich.

Skoro plan miejscowy przewiduje programową budowę kilkudziesięciu oczyszczalni przydomowych to wystąpi potencjalnie, z omawianych względów, skumulowany niekorzystny efekt wprowadzenia dużych ilości źle oczyszczonego ścieku bytowego do gruntu i wód podziemnych. Zaproponowane rozwiązanie w projekcie planu miejscowego dotyczące gospodarki ściekowej wydają się zatem kontrowersyjne i wymagają przewartościowania. Gmina Świerzno, jeżeli chce rzeczywiście odprowadzić docelowo ściek z dz. nr 17 do swojej oczyszczalni powinna zaproponować jako rozwiązanie przejściowe szczelne szamba, które są bardziej przyjazne dla środowiska (niż sezonowo wykorzystane oczyszczalnie przydomowe), a motywacje dotyczące ich późniejszej likwidacji bardzo oczywiste – wysokie ceny usług asenizacyjnych. Zyskuje się przy tym dociążenie pracy miejscowej oczyszczalni i partycypację w kosztach jej utrzymania przez nowych mieszkańców gminy. Ma to oczywiste przełożenie na kalkulację taryf i bardziej prospołeczne rozłożenie kosztów inwestycji liniowych i ich późniejsze utrzymanie. Przyjęte rozwiązanie w kształcie przedłożonym do uzgodnienia jest korzystne dla inwestora (właściciela działki), któremu zależy na rozwiązaniach najtańszych sprzyjających sprzedaży nieruchomości, nie premiując jednak rozwiązań prośrodowiskowych i społecznie uzasadnionych.

Wskazujemy, ponadto, na potrzebę skomunalizowania przez Gminę Świerzno dróg dojazdowych do nieruchomości nr 17, działek drogowych nr 29/2, 24, 14 Skarbu Państwa. Pozytywne uzgodnienie Zarządu Powiatu planu miejscowego nie jest wyrazem akceptacji, dla rozpatrywania na tak, przyszłych wniosków inwestorów (nabywców działek) o nakłady na podniesienie standardów dróg Skarbu Państwa w tym rejonie. Uznajemy, że uchwalając plan miejscowy prywatnego inwestora, Gmina Świerzno suwerennie i odpowiedzialnie przejmuje na siebie problematykę związaną z budową dróg prowadzących do obszaru zmiany. Często po uchwaleniu planu miejscowego gminy nie akceptują swoich własnych zobowiązań finansowych, w tym względzie, mając niesłuszne roszczenie do Powiatu o nakłady na drogi Skarbu Państwa. Uprzedzając taką sytuację informujemy, że nie zamierzamy i nie będziemy partycypować w kosztach wynikających z przyjętych rozwiązań drogowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 17.

Starosta Kamieński jako organ administracji geologicznej nie ma podstaw do oceny aby na obszarze zmiany występowały zjawiska związane z osuwaniem się mas ziemnych. W projekcie planu nie wskazano również na potrzebę oceny, w procesie inwestycyjnym, przydatności gruntów pod budownictwo np. przez wymóg przeprowadzenia badania geotechnicznego, uznając, jak się wydaje, że są tu dobre warunki gruntowo- wodne pod budownictwo.

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.

Przewodnicząca Zarządu

Beata Kiryluk
PRZEWODNICZĄCA
ZARZĄDU
Beata Kiryluk

Członkowie Zarządu

Radosław Drozdowicz

Radosław Drozdowicz

Edward Arys
CZŁONEK ZARZĄDU

Edward Arys

Adam Celiński
CZŁONEK ZARZĄDU

Adam Celiński

Jarosław Kapitan
CZŁONEK ZARZĄDU

Jarosław Kapitan