

Briz.672.5.2012.MH

Kamień Pomorski, dnia.24 kwietnia 2012 roku

Postanowienie Nr 5 / 18 / 2012
Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim
z dnia 24 kwietnia 2012 roku

w sprawie uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Wypoczynkowo-Mieszkaniowego „Green House II” w Kołczewie gm.Wolin.

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, nr 186, poz.1100).

Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim uzgadnia pozytywnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Wypoczynkowo-Mieszkaniowego „Green House II ” w Kołczewie gm.Wolin – obejmującego obszar o powierzchni 24,38 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 3 kwietnia 2012 roku (data wpływu do Urzędu 4 kwietnia 2012 r.) znak: BIO.AO-7322.Koł.-1.2012 w związku z art. 17 pkt 6 lit. 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 Osiedla Wypoczynkowo-Mieszkaniowego „Green House II” w Kołczewie gm.Wolin – obejmującego obszar o powierzchni 24,38 ha. Dokument opracowano na podstawie Uchwały Nr XXIII/320/08 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 30 września 2008 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego, we wskazanym zakresie, po stwierdzeniu zgodności zamierzenia z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, przyjętego Uchwałą Nr XXXLII/426/2002 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 5 października 2002 r. i następnie modyfikowanego w 2006 r. Postanowieniem Nr 28/38/09 z dnia 26 listopada 2009 Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim plan miejscowy o powyższej nazwie i powierzchni 24,81 ha pozytywnie uzgodnił. Zmiany wniesione przez inwestorów spowodowały potrzebę ponownego powtórzenia procedury uzgodnienia.

Przedmiotem planu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi, zabudowa usługowa (turystyczno-wypoczynkowa, gastronomiczna, rehabilitacyjno-rekreacyjna), tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, drogi, ciągi pieszo-rowerowe. Zgodnie z §13 projektu Uchwały Rady Miejskiej w Wolinie, obszar planu ma docelowo zostać zwodociągowany przez przyłączenie do lokalnej sieci, wybudowana zostanie sieć tłoczna kanalizacyjna włączona do istniejącego tu systemu grawitacyjnego. Przejściowo dopuszczono odprowadzenie ścieków sanitarnych do indywidualnych zbiorników (szamb). Błędnie w zapisie przyjęto istnienie oczyszczalni ścieków Kołczewo mając na uwadze, jak się wydaje, oczyszczalnię w Wolinie. Uwzględniono budowę odrębnej sieci dla ścieków opadowych. Zastosowane rozwiązania typu: studzienki chłonne, przeznaczenie wody z lokalnego zbiornika wodnego do wykorzystania w celach uprawowych będą wiązały się z uzyskaniem pozwolenia wodnoprawnego na budowę urządzenia wodnego (studnia chłonna) a w drugim przypadku na szczególne korzystanie z wód (np. deszczowanie upraw). Planując zaopatrzenie w ciepło zreagowano zapis: „...bez wprowadzenia ograniczeń dotyczących rodzaju paliwa”, co nie wyklucza stosowania paliw stałych wysokoemisyjnych typu np. miał węglowy. Należy uznać, że jest to zapis niekorzystny, będzie rodził konflikty i duży dyskomfort dla odpoczynku szczególnie w sezonie turystycznym. 23 listopada 2010 roku Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim uzgadniał pozytywnie projekt planu miejscowego w obrębie geodezyjnym Kołczewo - Wartowo o powierzchni 25,222 ha, który graniczy z obecnie uzgadnianym. W obu przypadkach priorytetem dotyczącym ochrony środowiska przyrodniczego jest ochrona zasobów wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 102. Wprowadzanie rozwiązań przejściowych typu szambo na dużych obszarach, może tworzyć efekt synergii oddziaływań i powoduje obawy o ich skuteczność. Negatywnym przykładem jest same Kołczewo. Do niedawna bazowano tu na własnym ujęciu komunalnym, od 2011 roku miejscowość jest zasilana z sąsiedniej Wiselki. Powodem tej zmiany był m.in. stan sanitarny ujęcia w którym pojawiły się związki azotu, związane z nieszczelnymi szambami, brakiem strefy pośredniej ujęcia, słabą izolacją warstwy wodonośnej. Od 1 stycznia 2012 r. zaszły b. ważne zmiany w ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. z 2012 r. Nr 0 poz. 391) samorządy otrzymały narzędzia prawne dla przeciwdziałania tego typu niekorzystnym zjawiskom. Artykuł 6a. ust. 1 ustawy umożliwia np. radzie gminy, w drodze uchwały, przejąć od właścicieli nieruchomości wszystkie albo wskazane obowiązki związane z pozbywaniem się nieczystości ciekłych. Powyższa treść świadczy o realnych możliwościach prawnych, które gmina Wolin może stosować dla poprawy bezpieczeństwa zaopatrzenia miejscowości w wodę. W tym kontekście intencjonalne zapisy w planie miejscowym o budowie w okresie przejściowym „**szczelnych zbiorników bezodpływowych**” mogą mieć większą wagę, z uwagi na możliwość podjęcia realnych, aczkolwiek niepopularnych społecznie, działań przez lokalny samorząd. Wybór czy gmina będzie je stosować należy już tylko od jej kompetencji i wyobraźni.

Z punktu widzenia organu administracji geologicznej - Starosty Kamieńskiego, bardzo uzasadnione byłoby wprowadzenie zapisu o potrzebie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych do projektu planu, z przywołaniem Rozporządzenia

Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 24 września 1998 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 1998 r. Nr 126, poz. 839). Tereny przeznaczone do zabudowy nie należą do zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, co nie jest równoznaczne z brakiem potrzeby sprawdzenia warunków geotechnicznych działki budowlanej, wykluczających lub potwierdzających m. in. występowanie gruntów nienośnych, oceniających lokalne stosunki gruntowo - wodne. W poprzedniej edycji tekstu Uchwały Rady Miejskiej w Wolinie z 2009 r. był to jeden z nakazów obowiązujących na obszarze planu.

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
WOLIN
RAJON
Radosław Drozdowicz

Edward Arys
CZŁONEK ZARZĄDU
Edward Arys

Adam Celiński
CZŁONEK ZARZĄDU
Adam Celiński

Jarosław Kapitan