

Kamień Pomorski, dnia 18 września 2013 roku

**Postanowienie Nr 6/28/2013
Zarządu Powiatu w Kamieniu Pomorskim
z dnia 18 września 2013 roku**

w sprawie uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Zastań, gmina Wolin. Plan obejmuje obszar o powierzchni 12,95 ha gm. Wolin.

Na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 roku poz. 647 z późn. zm.), w związku z art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 roku poz. 267) Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim,

Postanawia

pozytywnie uzgodnić projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Zastań, gmina Wolin. Plan obejmuje obszar o powierzchni 12,95 ha. Zapisy m. p. z. p. - wymagają wniesienia uwag przez Zarząd Powiatu w celu doprecyzowania dokumentu.

Uzasadnienie

Powyższy plan zagospodarowania przestrzennego był rozpatrywany dwukrotnie: 23 lipca 2012 roku oraz 10 lipca 2013 roku przez Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim. Burmistrz Wolina pismem znak: BIO/KS-7322/Zast.-5/2007, które wpłynęło do Urzędu 5 września 2013 roku, wystąpił o ponowne dokonanie uzgodnienia m.p.z.p. położonego w obrębie Zastań. Zarząd Powiatu w Postanowieniu Nr 9/36/2012 pismo Briz.672.9.2012.KZ oraz Postanowieniu Nr 4/22/2013 pismo Briz.672.4.2013.KZ uzgodnił go negatywnie wskazując na jakich warunkach i po wniesieniu jakich uzupełnień nastąpi pozytywne uzgodnienie dokumentu. W stosunku do wersji pierwotnej główna zmiana dotyczy § 11 pkt 13 otrzymał on nowe brzmienie: a) obowiązuje zakaz zmiany stosunków wodnych i zasypywania legalnie wykonanych bezodpływowych zagłębień terenu; b) obowiązuje utrzymanie funkcji i przebiegu rowów melioracyjnych z zastrzeżeniem § 11 pkt 13 lit. c; c) obowiązuje nakaz likwidacji zarówno wybudowanych jak i przebudowanych nielegalnie urządzeń wodnych oraz przywrócenie zmienionych z tego tytułu stosunków wodnych. W tej sytuacji Zarząd Powiatu uznaje, że powyższe zapisy zmieniają korzystnie istotę kwestionowanych rozstrzygnięć przyjmowanych w poprzednich wersjach (projektach) planu miejscowego. Mianowicie zrezygnowano z założenia, że wszystkie nielegalnie powstałe i przebudowane urządzenia wodne w granicach planu są uzasadnione przyrodniczo, środowiskowo, gospodarczo, (nie łamią zasady zrównoważonego rozwoju art 63 ustawy Prawo wodne) i będą mogły być zalegalizowane (art. 64a ustawy Prawo wodne).

Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim wnosi następujące uwagi do zapisów m.p.z.p.:

1) W § 11 pkt 12 w zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów wskazano opcjonalnie, że odpady będą usuwane na „**istniejące wysypisko komunalne**”. Takiej możliwości obecnie Gmina Wolin nie posiada i nie posiadała jej już w 2007 roku w chwili podjęcia procedury przystąpienia do opracowania m.p.z.p. W 2005 roku (31.12.2005) z powodu niedostosowania instalacji do wymogów ochrony środowiska składowisko w Reclawiu zostało zamknięte i przekazane do rekultywacji decyzją BoŚ.7167-3/2003 z dnia 22.12.2003 roku. Składowisko

w chwili obecnej jest użytkowane przez Celowy Związek Gmin R-XXI na podstawie umowy użyczenia z dnia 15.10.2008 roku zawartej pomiędzy Gminą Wolin a CZG R-XXI. Gmina Wolin należy do regionu gospodarki odpadami CZG R-XXI. Zmieszane odpady komunalne, odpady zielone oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych z terenu Gminy Wolin po wprowadzaniu (już funkcjonuje) nowego systemu gospodarowania odpadami komunalnymi trafiają do Regionalnego Zakładu Gospodarowania Odpadami w Słajsinie, gm. Nowogard. W świetle powyższego pkt 12 planu wymaga przepracowania, obecna redakcja nie odpowiada zmienionemu stanowi prawnemu.

2) W dwóch pozycjach plan informuje o zasadach grodzenia nieruchomości. W § 5 pkt 5 litera e – sformułowano zakaz: „**grodzenia nieruchomości przyległych do wód i rowów melioracyjnych**”. Redakcja zapisu powoduje, że odczytuje się go jako zakaz grodzenia wszystkich boków działki jeżeli ta graniczy z wodami lub rowami melioracyjnymi. W § 6 pkt 9 litera f, w ustaleniach dotyczących ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i ochrony przed powodzią wprowadzono: „**zakaz grodzenia działek od strony wody**”. W sposób, jak się wydaje nie zamierzony, doszło do stworzenia w dokumencie dwóch nierównoznacznych rozwiązań. Ich funkcjonowanie bez poprawienia (ujednolicenia) będzie powodowało kłopot z interpretacją jakie założenie, dla urbanisty, jest ważniejsze: nie grodzimy działki od strony wody, rowu czy nie grodzimy całej działki jeżeli choćby jeden jej bok będzie przylegał do wody lub rowu melioracyjnego?

3) Plan w § 6 pkt 8 wnosi obowiązek „wybagrowania przypowierzchniowej pokrywy torfów przed przystąpieniem do prac budowlanych”. Powyższy zapis wprowadza obowiązek stosowania, jako jedynie właściwego rozwiązania, posadowienia pośredniego obiektu budowlanego realizowanego przez wymianę gruntów nienośnych (np. organicznych, nasypowych, nieskonsolidowanych) – wybagrowanie. Czy słusznie przyjęto takie rozwiązanie jako jednowariantowe, w terenie w którym dla potrzeb planu nie opracowano dokumentacji geologiczno-inżynierskiej? W przypadku zalegania grubej warstwy gruntów do wymiany brany jest pod uwagę i stosowany wariant, który może być bardziej ekonomicznie uzasadniony, posadowienia pośredniego na palach, studniach, płycie żelbetowej. W omawianym rejonie wydawane są pozwolenia na budowę gdzie posadowienie odbywa się m.in. z uwzględnieniem palowania (na palach leżą ławy fundamentowe). Przyjęty wariant posadowienia, w tak trudnym terenie, powinien wynikać, z badań geotechnicznych gruntu ustalających możliwość posadowienia obiektów budowlanych, a nie preferowaniu konkretnego rozwiązania inżynierskiego zapisami planu.

W § 10 pkt 4, w ustaleniach szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, wprowadzono zapis: „wymaga się spełnienia wszystkich warunków wynikających z przepisów w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych. Zapis powyższy nie jest czytelny, a w tak trudnych warunkach gruntowo - wodnych nie spełnia potrzeb organu budowlanego dla zabezpieczenia bezpiecznego budowania. Zapis stosowany w innych planach zagospodarowania przestrzennego w redakcji: „przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów budowlanych” pozwala na wybór, czy z uwagi na warunki gruntowo-wodne organ budowlany będzie lub mógł wymagać przedłożenia przez inwestora badań geotechnicznych. Obecny zapis w planie nie pozwala w sposób pewny przyjąć, czy żądanie organu budowlanego przedłożenia badań geotechnicznych będzie uprawnione. Z uwagi na specyfikę regionalną: zagrożenie powodzią, obecność gruntów organicznych, nasypowych – każda inwestycja musiałaby być poprzedzona badaniami geotechnicznymi. Skoro „zaoszczędzono” na dokumentacji geologiczno-inżynierskiej do planu, to dla bezpieczeństwa interesów Gminy Wolin, koszty badań gruntu powinni ponieść inwestorzy. Obecni właściciele tego terenu, już korzystają z jego walorów, powinni zatem mieć świadomość ryzyk jakie ich decyzje

powodują. Ponoszenie kosztów wykonania dokumentacji geotechnicznej jest jednym z elementów kalkulacji kosztów społecznych jakie ta inwestycja może przynieść w przypadku wystąpienia zdarzeń nadzwyczajnych w połączeniu z niewłaściwie realizowanym procesem inwestycyjnym na nierozpoznanym geologicznie gruncie.

4) W § 11 pkt 5 plan dopuszcza korzystanie z ujęć wody na terenie własnych działek do celów gospodarczych. Budowa studni na obszarze i terenie górniczym ma swoją specyfikę, która wymaga podkreślenia w sytuacji gdy część obszaru analizowanego planu znajduje się w granicach Obszaru i Terenu Górniczego „Buniewice” złoża ropy naftowej Kamień Pomorski. Zgodnie z art 86 ustawy Prawo geologiczne i górnicze do robót geologicznych służących innym celom (budowa własnego ujęcia) wykonywanych metodą odwiertów wiertniczych stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zakładu górniczego i jego ruchu oraz ratownictwa górniczego. Trzymając się literalnie tego przepisu dla wykonania studni w obszarze górniczym niezbędne jest zatwierdzenie planu ruchu zakładu górniczego dla danej roboty geologicznej co podniesie koszty wykonania tego urządzenia. Należy podkreślić również problematykę poprawnego wykonania studni w obszarze zagrożonym zjawiskami powodziowymi: wymaga ona bardzo starannego wykonania szczelnej obudowy studni, izolacji ujmowanego poziomu wodonośnego od wód opadowych, gruntowych, izolacji od warstw wodonośnych które nie są ujmowane. Pobór sezonowy wody w studniach, taki typ pobytu jest obecnie w Zastaniu dominujący, sprzyja zjawiskom skażenia bakteriologicznego warstw wodonośnych przy braku odpowiednich rozwiązań hydraulicznych (brak zaworów antyskażeniowych) zapobiegających cofaniu się wody zagniłej z systemu. Wody otaczające obszar planu w kanałach, rowach melioracyjnych mają zły stan sanitarny co wynika m. in. z pozaklasowych wód Jeziora Koprowo oraz złego stanu ekologicznego wód Zalewu Kamieńskiego, oba te zbiorniki przez rzekę Struga Lewinska łączy się z obszarem planu. Na obszarze wód Zalewu Kamieńskiego występują np. okresowe zakwity toksycznych sinic. Biorąc pod uwagę wszystkie wady obecności indywidualnych studni w granicach obszaru zagrożonego powodzią należałoby odstąpić od ich lokowania w granicach ocenianego planu. Budowa hydrogeologiczną terenu wskazuje, że ujmowana woda będzie wymagała uzdatniania prostego na mangan i żelazo, z kolei projektowanie takiego systemu który będzie wykorzystany dwa miesiące w roku jest bardzo problematyczne.

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

CZŁONKOWIE ZARZĄDU
Radosław Drozdowicz
Edward Arys
Adam Celinski
Edward Arys

Jarosław Kapitan