

Kamień Pomorski, dnia 23 lipca 2012 roku

Postanowienie Nr 9 / 26/ 2012  
Zarządu Powiatu w Kamieniu Pomorskim  
z dnia 23 lipca 2012 roku

w sprawie uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Zastań, gmina Wolin. Plan obejmuje obszar o powierzchni 19,95 ha gm. Wolin,

Na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( t.j. Dz. U. z 2012 roku poz. 647), oraz art. 64a, ust. 1, ust.2, ust.5, art. 63 ust.1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2012 roku poz. 145) w związku z art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego ( t.j. Dz. U. z 2000 roku Nr 98, poz. 1071 z późniejszymi zmianami),

Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim negatywnie uzgadnia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Zastań, gmina Wolin. Plan obejmuje obszar powierzchni 19,95 ha.

#### Uzasadnienie

Burmistrz Wolina pismem z dnia 29 czerwca 2012 roku (data wpływu do Urzędu 3 lipca 2012 r.) znak: BIO.KS-7322/Zast.-5/.2007 w związku z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 roku poz. 647) zwrócił się o uzgodnienie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Zastań gm. Wolin obejmującego obszar o powierzchni 19,95 ha. Dokument opracowano na podstawie Uchwały Nr XVIII/105/07 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 26 września 2007 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 roku i następnie zmienionego w dniu 28 października 2010 roku uchwałą nr LXXIX/785/10.

Na terenie objętym zmianą znajduje się 19 stawów rekreacyjnych (retencyjnych) na działkach: 37/11, 37/10, 37/17, 37/19, 37/20, 37/6, 37/5, 37/8, 37/3, 37/2, 37/1, 40/8, 40/9, 40/10, 40/11, 40/12, 40/18, 46/31, 46/32, nie są to oczka wodne do 30 m<sup>2</sup>. Wybudowano dwa kanały: pierwszy to dz. nr 37/24 powierzchnia wody – 0,2006 ha połączony z kanałami Skarbu Państwa na dz. nr 38, 39; drugi kanał znajduje się w działce nr 37/36 – powierzchnia Ws – 0,64 ha nie jest jeszcze połączony z wodą płynącą od której dzieli go 5 m przesmyk nieużytku. Do kanału działka nr 37/24 wykonano zatoczki na działkach 37/25, 37/27, 37/31,

37/32, 37/13, 37/14, 37/16, 37/18. Wspomniane kanały oraz zatoczki powstały w latach 2004-2008. Potwierdzają ten fakt ortofotomapy z roku 2004, 2008 oraz dokumenty geodezyjne – np. Mapy podziałowe w zasobach geodezyjnych Wydziału Geodezji i Kartografii Starostwa Powiatowego w Kamieniu Pomorskim. W latach 2004- 2008 przebudowano (zniszczono) kanał Skarbu Państwa dz. nr 38. Kanał ewidencyjnie ma powierzchnię wody 0,26 ha, został rozszerzony od strony zachodniej kosztem działek prywatnych o nr 37/36, 37/34, 37/21, 40/7, 40/16, 40/15, 40/14, ma obecnie nieregularną formę, rozwiniętą linię brzegową przez uformowane zatoczki. Należy oceniać, że zmiany kanału działka nr 38 podwoiły lustro wody w stosunku do sytuacji wyjściowej. Rów Skarbu Państwa dz. nr 45 rozszerzono o zatoki (stawy) na działkach 46/30, 46/38, 46/35. Zmiany antropogeniczne (wybieranie brzegu) spowodowały, że Struga Lewińska rozlała się na działki prywatne o numerach 46/30, 46/31, 46/32, 46/33, 46/34 granice geodezyjne tych działek znajdują się w wodzie płynącej naturalnego ciekłu.

**Pozytywne uzgodnienie nastąpi** po ujawnieniu wszystkich urządzeń wodnych, o których stanowi art. 9, pkt 19 ustawy Prawo wodne wykonanych nielegalnie, znajdujących się w granicach obszaru zmiany; omówieniu zmian w stosunkach wodnych, jakie one spowodowały, skutków tych zmian, obecnych i przyszłych oraz ocenie czy ich wykonanie da się pogodzić z zasadą zrównoważonego rozwoju – art. 63 ust. 1 ustawy Prawo wodne i doprowadzić do legalizacji, o której mówi art. 64 a; w innym przypadku plan powinien uwzględniać konieczność likwidacji wybudowanych nielegalnie urządzeń wodnych i przywrócenie zmienionych stosunków wodno-gruntowych.

**Pozytywne uzgodnienie nastąpi** po pełnym omówieniu skutków prawnych i przyrodniczych zmienionych stosunków wodno – gruntowych spowodowanych przez samowolne zmiany: linii brzegowych ciekłu naturalnego - Strugi Lewińskiej; przebudowę urządzeń wodnych Skarbu Państwa kanału dz. nr 38, rowu dz. nr 45; podwyższenie działek w obszarze zmiany urobkiem z wykonanych nielegalnie urządzeń wodnych, przebudowanych urządzeń wodnych, gruntem z zewnątrz nieznanego pochodzenia.

Prognoza do planu miejscowego na stronie 45 w podrozdziale Wody powierzchniowe i podziemne oraz stosunki gruntowo-wodne, wskazuje: nie przewiduje się likwidacji istniejącej sieci rowów, kanałów (w tym prywatnych), stawów odwadniających (retencyjnych) teren oraz ocenia się: w zapisach projektu nie znajdują się wskazania dotyczące prowadzenia działań mających na celu zmianę stosunków wodno-gruntowych omawianego terenu. Uwaga, jaka nasuwa się w tej sprawie jest taka, że zachowanie istniejących urządzeń wodnych będzie wynikało z możliwości ich legalizacji w zgodzie z obowiązującym Prawem wodnym, a stosunki wodne zostały już tak zmienione, w ostatnim okresie, że plan miejscowy skupia się jedynie na potwierdzeniu przyjętych tu rozwiązań **jako właściwych**. Ich słuszności nikt nie poddał jeszcze rzeczywistej analizie, w porównaniu do stanu, gdy obszar miał przeważającą funkcję związaną z rolnictwem i w tym celu był wykorzystywany. W § 6 pkt 9 litera c uchwały Rady Miejskiej w Wolinie wprowadzono **obowiązek zachowania istniejącego systemu melioracyjnego**, należy się domyślać, że jest to forma „legalizacji” istniejących już urządzeń wodnych niezależnie czy powstały w sposób prawny lub nieformalny. Podejście powyższe, z prognozy i uchwały, jest bardzo wygodne dla urbanisty, zgodne z interesem właściciela gruntu, który go dzielił i sprzedawał, obecnych właścicieli wydzielonych działek wykorzystujących już teren w sposób rekreacyjno-wypoczynkowy. Przyjęcie powyższego toku rozumowania, grubej kreski dla zdarzeń (inwestycji) zastanych na gruncie, jest jednak bardzo niekorzystne z punktu widzenia przepisów Prawo wodnego i może rodzić przyszłe skutki odszkodowawcze. Dlatego w interesie Zarządu Powiatu leży precyzyjne wyjaśnienie, jakie stany (inwestycje) związane były z rolniczym wykorzystaniem nieruchomości, a jakie wynikają z adaptacji terenów

polderowych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe realizowane samowolnie bez uwzględniania zasady zrównoważonego rozwoju i w ogóle racjonalnego planu. Zgodnie z art. 17 ustawy Prawo wodne, jeżeli woda powierzchniowa płynąca (w kanałach), zajmie trwale, w sposób naturalny, grunt niestanowiący własności właściciela wody, grunt ten staje się własnością właściciela wody za odszkodowaniem od właściciela wody. Pozytywna opinia Zarządu Powiatu dla uzgadnianego planu miejscowego byłaby zatem (lub mogłaby być) w przyszłości poczytana za potwierdzenie, że zajęcie gruntów prywatnych przez wody powierzchniowe płynące nastąpiło w **sposób naturalny**, tymczasem dowodnie wiemy, że jest to wynik działalności ludzkiej ostatnich lat (wykopano dwa nowe kanały i poszerzono istniejący). Właścicielowi gruntów zalanych podczas powodzi (art. 16 ustawy Prawo wodne) w wyniku nieprzestrzegania przepisów ustawy przez **właściciela wody** lub **właściciela urządzenia wodnego** przysługuje odszkodowanie na warunkach określonych w ustawie. Czy nie należy uznać, że Zarząd Powiatu, pozytywnie uzgadniając plan miejscowy, w którym przebudowano (zniszczono) kanał na dz. nr 38 Skarbu Państwa, bez uzasadnienia, nie uzyskano na takie działanie zgody właściciela urządzenia wodnego, dopuszcza się nieprzestrzegania przepisów ustawy i ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą – przez niedopełnienie z należytą starannością funkcji zarządczych? Linia brzegowa Strugi Lewińskiej w gr. planu, kanału dz. nr 38, jest zmieniona (poszerzenia, zatoki), przebiega w wodzie i nieruchomościach prywatnych, umożliwienie dostępu do powierzchniowych wód publicznych z działki prywatnej będzie generowało po stronie Gminy Wolin koszty. Zgodnie z art. 28 ustawy Prawo wodne część nieruchomości umożliwiającej dostęp do wody wyznacza wójt, burmistrz lub prezydent miasta w drodze decyzji za odszkodowaniem należnym właścicielowi działki. Nie jest to szczególnie korzystna sytuacja zważywszy, że samowolne działania i decyzje osób prywatnych, usankcjonowane planem miejscowym będą generowały nadzwyczajne koszty po stronie samorządu i jego mieszkańców. Powyższe uwagi częściowo diagnozują przyszłe możliwe interakcje między właścicielem urządzeń wodnych, wody - Skarbem Państwa, właścicielem prywatnych kanałów, właścicielami działek z dostępem do wód publicznych. Pozytywna opinia Zarządu Powiatu, akceptująca bezrefleksyjnie przyjęte planem miejscowym rozwiązania, pomijające rozliczenie inwestycji w zmiany stosunków wodnych ostatnich lat będzie dodatkowo komplikowała wytworzone stany prawne. Główną przyczyną degradacji obszarów bagienno-torfowych wyspy Wolin jest ich odwodnienie poprzez obniżenie poziomu wód podziemnych nacięciami rowów, kanałów, osadów organogenicznych zwykle do podłoża piaszczystego. Towarzyszy temu niszczenie infrastruktury technicznej, zastawek, przepustów, śluz powodujące uruchomienie procesu degradacji retencji podziemnej, powierzchniowej i przejściowej. Występują na wyspie Wolin również pojedyncze przykłady korzystnych i odwracalnych zmian. W przypadku rezerwatu przyrody Łuniewo, zlikwidowano istniejące rowy odwadniające celem zwiększenia i odbudowy retencji. Bez powyższej interwencji rezerwat by zaniknął i utracił swoje walory przyrodnicze. W normalnej sytuacji, podmiot zwracający się o przebudowę urządzenia wodnego – kanału na dz. nr 38, w tak przypadkowy sposób jak miało to miejsce, bez uzasadnienia przyrodniczego i celowościowego, nie uzyskałby zgody właściciela urządzenia wodnego na taką ingerencję. Nie akceptujemy również takiego rozwiązania na etapie planu miejscowego tym bardziej, że takiemu rozwiązaniu nie towarzyszy żadne uzasadnienie w dokumentacji planu (prognoza). Zakres wykonanych w rejonie zmian - prac ziemnych, w założeniu miał odwodnić, poprawić dostępność terenów bagiennych. Obejmował wykonanie kanałów połączonych ze Strugą Lewińską, zmiany linii brzegowej cieków naturalnego, zmiany granic kanału na działce nr 38, powstanie licznych zatoczek do kanałów. Jeżeli częściowo osiągnięto ten cel, to wtórnie przez rozwinięcie linii brzegowej kanału połączonego ze Strugą Lewińską, wzrośnie intensywność zjawisk powodziowych. Wody powodziowe będą łatwiej wpływały i zalewały tereny o niskich rzędnych. Przy braku wałów

powodziowych, których Zarządy Melioracji nie planują w tym rejonie, likwidacji śluży wodnej w ostatnim dziesięcioleciu na Lewińskiej Strudze (przy przepuszczeniu drogi powiatowej), jedyną skuteczną ochroną przeciwpowodziową jest dobór odpowiedniej rzędnej posadowienia obiektów budowlanych, uwzględniającą rzędną terenów zagrożonych wodą powodziową stuletnią. Na stronie 6, § 6 pkt 9 litera b projektu uchwały Rady przyjęto, że tereny zagrożone wodą stuletnią stanowią tereny poniżej 1,08 m n.p.m. ( $H_p=1\%$ ) i wprowadzono nakaz podniesienia terenu przeznaczonego pod zabudowę lub wyniesienia parteru do rzędnej 1,2 m n.p.m. Nie określono przy tym rzędnej posadowienia infrastruktury oraz nie ustalono „polityki” podnoszenia rzędnej terenu na całych działkach – bardzo wrażliwy temat do rozwoju sporów sąsiedzkich i uciążliwe zadanie dla Burmistrza Wolina. Konflikty na tym tle już mają miejsce w Łownie, w granicach obszarów gdzie, opracowano plany miejscowe, ale bez wyobraźni, nie przyjęto wspólnych zasad zagospodarowania wydzielonych działek budowlanych. W takim przypadku, każdy właściciel nieruchomości w zgodzie ze stanem swojej wiedzy (i zasobności) decyduje samodzielnie, na jaką wysokość podnieść grunt na swojej nieruchomości, tworząc z założenia konflikt z tymi, którzy są niżej położeni i mają pogorszone stosunki wodne. Powyższe zalecenie, dla rzędnej posadowienia, jest zbyt „oszczędne” i, naraża inwestorów na zdarzenia nadzwyczajne. Po północnej stronie Strugi Lewińskiej (ściśle sąsiedztwo, obszar gm. Dziwnów), na wysokości obszaru zmiany, w 2010 roku opracowano plan miejscowy dla działki nr 758 z wtórnym podziałem, powierzchnia 27 ha, przyjęta rzędna posadowienia to 1,5 m n.p.m. Studium Gminy Dziwnów, której granica administracyjna biegnie bezpośrednio za Strugą Lewińską, przyjmuje założenie: jako tereny zalewowe określono wszystkie obszary położone na rzędnej poniżej 1,24 m n.p.m., jako tereny pod trwale zainwestowanie wskazuje się tereny położone od 1,5 m n.p.m., co biorąc pod uwagę bliskość, graniczenie obu terenów planistycznych, podobieństwo uwarunkowań gruntowo-wodnych za bardziej miarodajne, potwierdzone uchwaleniem uzgodnionego dokumentu. Wybór właściwego wariantu rzędnej posadowienia jest rolą i odpowiedzialnością Gminy Wolin. W terenie zagrożonym powodzią, polderowym, najbardziej efektywną metodą podniesienia bezpieczeństwa realizacji inwestycji jest podniesienie poziomu gruntu działki budowlanej, właściwe posadowienie obiektów budowlanych (dobór rzędnej posadowienia). Rozbudowa, budowa sieci kanałów, rowów, stawów rekreacyjnych, oczek wodnych w obszarze zalewowym, gdzie ruch wody w ciągu roku następuje głównie w poziomie, wynikającym z sąsiedztwa dużych zbiorników wodnych j. Koprowo, Zalewu Kamieńskiego, zjawisk przyrodniczych „cofki”, nie daje oczekiwanego efektu w postaci zabezpieczenia właściwych stosunków gruntowo-wodnych w obszarze zmiany. Plan miejscowy akceptuje zastane rozwiązania jako właściwe dla kształtowania stosunków gruntowo-wodnych, mimo, że wynikały one, jak oceniamy, z przesłanek koniunkturalnych i gospodarczych. W wyniku prowadzonych tu prac ziemnych uzyskano materiał ziemny do podniesienia zabagnionych działek, poprawiono atrakcyjność położenia nieruchomości przez dostęp do wód publicznych, uzyskano niewielką poprawę w zakresie łatwiejszego spływu wód opadowych do wykonanych zbiorników wodnych, nie zmieniono przy tym rzędnej występowania wód gruntowych w granicach poszczególnych nieruchomości.

W zakresie odprowadzenia wód opadowych w planie miejscowym projektuje się lokalne systemy kanalizacji deszczowej. Dopuszczono odprowadzenie wód opadowych do gruntu poprzez studnie chłonne, przewidziano stosowanie zbiorników „małej retencji”, oczek wodnych. Zastosowane rozwiązania typu: studzienki chłonne, zbiorniki „małej retencji”, oczka wodne, będą wiązały się z uzyskaniem pozwolenia wodnoprawnego na budowę urządzenia wodnego (studnia chłonna, zbiornik retencyjny, staw). Minimalna odległość od dna studni chłonnych do poziomu zwierciadła wody gruntowej powinna wynosić  $H=1,5$  m, przy rzędnej posadowienia obiektów budowlanych przewidzianych planem na poziomie 1,2 m n.p.m., stałym wysokim poziomie wód gruntowych terenów zalewowych, powyższy parametr

1,5 m nie będzie możliwy do spełnienia. Podstawowa rzędna terenów objętych zmianą wynosi obecnie 0,5-0,8 m n.p.m., a miało już miejsce podniesienie terenu urobkiem z wybudowanych stawów rekreacyjnych, kanałów, zatoczek do tych kanałów, nawiezieniu gruntu pozyskanego z zewnątrz. Problematyczne będzie zatem uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego na takie rozwiązanie, gdzie nie wystąpi efekt oczyszczania ścieku (wód opadowych). Jeżeli rozważyć zastosowane pojęcie „zbiornik małej retencji” to definicja tego pojęcia nie występuje wprost w art. 9 ust. 1 pkt. 19 ustawy Prawo wodne. Mamy tu natomiast pojęcie stawu rybnego, stawu przeznaczonego do oczyszczenia ścieków, rekreacji lub innych celów (np. retencyjnych). Nie sposób również rozstrzygnąć czy zastosowane pojęcie zbiornik „małej retencji” dotyczy stanów przyszłych czy już istniejących. Na terenie objętym planem występują już 19, ujawnionych na mapie planu, stawów rekreacyjnych (retencyjnych) nie są to oczka wodne do 30 m<sup>2</sup> tylko „zbiorniki dużej retencji” trzymając się zastosowanego nazewnictwa. Brak stosowania właściwego nazewnictwa, nie niewynikającego z ustawy Prawo wodnego i budowlane, będzie rodził niepotrzebne problemy z oceną, o jakie i w jakim celu przywołane urządzenie wodne chodzi.

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 Transportu, Budownictwa i Gospodarki Wodnej Spraw z dnia 27 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463).

Tereny przeznaczone do zabudowy nie należą do zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, co nie jest równoznaczne z brakiem potrzeby sprawdzenia warunków geotechnicznych działek budowlanych. Obszar zmiany to tereny zagrożone powodzią, zmienione antropogenicznie (grunty nasypowe), o niskim poziomie wód gruntowych, nienośnych gruntach organicznych. Budowa domów mieszkalnych wymaga wymiany gruntów lub rozważenia pośredniego posadowienia obiektów budowlanych. Z dokumentów, które wpłynęły do Urzędu, dla terenów sąsiednich wynika, że warunki gruntowe omawianego podłoża budowlanego należy uznać za złożone.

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

CZŁONEK ZARZĄDU  
  
Edward Arys

Adam Celiński

Jarosław Kapitan  
CZŁONEK ZARZĄDU  
  
Jarosław Kapitan