

Postanowienie Nr 12/48 /2012
Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim
z dnia 25 października 2012 roku

w sprawie uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Wypoczynkowo-Mieszkaniowego „Zielony Dom 2” położonego w obrębie geodezyjnym Kolczewo gm.Wolin.

Na podstawie art. 24 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647), w związku z art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim,

Postanawia

pozytywnie uzgodnić projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Wypoczynkowo-Mieszkaniowego „Zielony Dom 2” położonego w obrębie geodezyjnym Kolczewo 1, gm. Wolin, Powiat Kamieński, województwo zachodniopomorskie – 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 z zakresu zadań rządowych, samorządowych mających związek z uzgadnianym planem.

Burmistrz Wolina pismem z dnia 9 października 2012 roku (data wpływu do Urzędu 12 października 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 (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647) zwrócił się o uzgodnienie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Osiedla Wypoczynkowo-Mieszkaniowego „Zielony Dom 2” w Kolczewie 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 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. Postanowieniem Nr 28/38/09 z dnia 26 listopada 2009 Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim uzgodnił plan miejscowy o powyższej nazwie i powierzchni oraz po wprowadzonych zmianach, ponownie w dniu 24 kwietnia 2012r. Postanowieniem Nr 5/18/2012. Zmiany wprowadzone w październiku 2012 r. dotyczą zmniejszenia terenu 32ZZ – powiększono jego kosztem teren zabudowy mieszkaniowej 6MN, wprowadzono nowy teren elementarny 017KDW – teren drogi wewnętrznej, klasy dojazdowej. Wniesione poprawki spowodowały potrzebę ponownego powtórzenia procedury uzgodnienia, nie zmieniły się jednak inne rozwiązania przyjęte planem w poprzedniej edycji w tym powierzchnia zmiany. 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. Plan wielokrotnie kopiuje błąd na który Zarząd Powiatu wskazywał w poprzednim uzgodnieniu. W § 13 ust. 2 pkt 2 dokumentu założono wywożenie ścieków do **oczyszczalni ścieków w Kołczewie**. Takiej oczyszczalni nie było w Kołczewie, nie ma jej dziś i nie projektuje się jej w przyszłości. Błąd powieliła również Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona do planu miejscowego.

Wymagają omówienia przyjęte rozwiązania dotyczące zagospodarowania wód opadowych. Docelowym rozwiązaniem będzie wybudowanie kanalizacji deszczowej. Odprowadzone zostaną tu wody z powierzchni utwardzonych za wyjątkiem wód opadowych z dachów - §6 ust. 2 pkt 3 projektu planu. Wody opadowe z dachów będą odprowadzane w grunt, poprzez studzienki chłonne i lokalne zbiorniki wodne na poszczególnych działkach inwestorów - §13 ust. 2 pkt 3 dokumentu. Odbiornikiem, wód opadowych i roztopowych z dróg i powierzchni utwardzonych (w tym w granicach działek indywidualnych, nie są wyłączone) będzie naturalny zbiornik wodny usytuowany na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 19.1W poprzez separator, którego lokalizację na rysunku planu oznaczono symbolem 37Kp,Ks. Powyższe rozwiązanie jest spójne dla sytuacji gdyby infrastruktura techniczna powstawała przed sprzedażą działek, a sieci np. wodno-kanalizacyjne miały jednego operatora. Plan tego nie zakłada co jest widoczne poprzez usankcjonowanie rozwiązań przejściowych. Należy wyobrazić sobie sytuację prawną pierwszego inwestora decydującego się na rozpoczęcie budowy, w najprostszej sytuacji budynku mieszkaniowego jednorodzinne. Nie uzyska on pozwolenia na budowę, jeżeli nie przedstawi organowi budowlanemu pozwolenia wodnoprawnego na odprowadzenie wody opadowej, z terenu utwardzonego w granicach swojej działki poza nią, do wspomnianego zbiornika wodnego. Dokument operatu wodnoprawnego w założeniu powinien prezentować i rozliczać gospodarkę opadami zebranymi z terenów utwardzonych w granicach całego planu o powierzchni 24,38 ha. Stronami postępowania do uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, z uwagi na zasięg oddziaływania, będą wszyscy współwłaściciele separatora, zbiornika wodnego, dróg, wspólnych i indywidualnych terenów utwardzonych. Inwestor w dokumencie zostanie zobowiązany do wykonania w ciągu trzech lat sieci kanalizacji wód opadowych, separatora, zagospodarowania zbiornika wodnego. Należy się spodziewać, że z braku interesu prawnego, nie będzie chciał inwestować i ponosić kosztów za wszystkich zainteresowanych i odstąpi od złożonego wniosku na wydanie pozwolenia wodnoprawnego. Zaprezentowane omówienie daje obraz dużego stopnia złożoności zaproponowanego programu gospodarki wodami opadowymi w granicach planu miejscowego, dla sytuacji, gdyby inwestor (deweloper) lub Gmina Wolin nie przejęła na siebie wykonania niezbędnej infrastruktury technicznej. Starosta Kamieński nie kwestionuje przyjętych planem rozwiązań, zakładając, że Gmina Wolin świadomie i odpowiedzialnie kształtuje i prowadzi politykę przestrzenną na terenie swojej gminy, jak również w pełni odpowiada za zbiorowe zaopatrzenie w wodę

i odprowadzenie ścieków wynikające z uchwalanych planów miejscowych. W innym wypadku należałoby rozważyć przeprojektowanie zapisów dokumentu na bardziej uzasadnione i odpowiadające stanowi wiedzy o zobowiązaniach dotyczących budowy infrastruktury w granicach 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

Członkowie Zarządu

Radosław Drozdowicz
CZŁONEK ZARZĄDU

Radosław Drozdowicz

Edward Arys

CZŁONEK ZARZĄDU

Edward Arys

Adam Celiński

CZŁONEK ZARZĄDU

Adam Celiński

Jarosław Kapitan
