

Kamień Pomorski, dnia 11 stycznia 2023 r.

Postanowienie Nr 40 / 1/ 2023
Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim
z dnia 11 stycznia 2023 r.

w sprawie uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina Międzyzdroje.

Na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), w związku z art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.) Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim,

Postanawia

Odmówić uzgodnienia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, obejmujący powierzchnię 101,2 ha.

Uzasadnienie

Odmowa uzgodnienia przez organ następuje z uwagi na ocenę, że w projekcie planu miejscowego nie uwzględniono dotychczasowego przeznaczenia w Studium... gm. Międzyzdroje dla działki 169/3 w Lubinie należącej do Powiatu Kamieńskiego, gdzie znajduje się m. in. Placówka Opiekuńczo - Wychowawcza w Lubinie. Dotychczasowe przeznaczenie w Studium.... opisane jako: Tereny zabudowy mieszkaniowej na obszarach miejskich - M1, Tereny zabudowy usług turystycznych na obszarach wiejskich – UT1, zostało zastąpione w uzgadnianym dokumencie zapisem: Tereny zabudowy usług administracji, z dopuszczeniem utrzymania placówki opiekuńczo wychowawczej - UA.2 . Zapis powyższy, aczkolwiek zgodny ze stanem faktycznym, nie odpowiada interesowi prawnemu, faktycznemu i gospodarczemu władającego tym terenem. Jak również zmiana taka nie była wnioskowana w toku prowadzonego postępowania rozpoczętego w 2019 roku. Właściciel terenu planuje docelowo likwidację domu dziecka w Lubinie w związku z innym projektowanym systemem realizacji tego zadania przez Organ. Przeznaczenie obszaru zmiany to: tereny plaż - PŻ; tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – MN/U; tereny zabudowy mieszkaniowej – M; tereny zabudowy usług turystycznych – UT; tereny zabudowy usług sportu i rekreacji – US; tereny zabudowy usług administracji – UA; tereny zabudowy usług kultury - UK; tereny zabudowy usługowej - U, tereny zabudowy portowej - TP; tereny zieleni parkowej - ZP; tereny zieleni cmentarnej - ZC; tereny zieleni otwartej - TO, tereny zieleni Wolińskiego Parku Narodowego - WPN; tereny dróg

publicznych – KDZ drogi klasy zbiorczej, KDD drogi klasy dojazdowej; tereny publiczne dostępnych ciągów pieszych i pieszodozjazdowych - KX; tereny dróg wewnętrznych - KDW; tereny komunikacji samochodowej - parkingi – KS; tereny infrastruktury technicznej - IT.

Burmistrz Międzyzdrojów pismami z dnia 2 grudnia 2022 roku (data wpływu do Urzędu 28 grudnia 2022 r.) znak: RI.PPZ.6721.1.2020 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 2022 r., poz. 503 ze zm.) zwrócił się o uzgodnienie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje dla terenu położonego w części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica. Dokument opracowano na podstawie Uchwały Nr XXIII/247/20 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 28 maja 2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w części obrębu Lubin i Wapnica gm. Międzyzdroje. Z omówionych powyżej względów organ podnosi brak zgodności części zapisów projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, przyjętego Uchwałą Nr XLII/485/21 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 30 listopada 2021 roku. W obszarze opracowania nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych - z wyłączeniem sytuacji zbliżenia zabudowy do brzegu klifowego, złóż surowców mineralnych, chronionych zasobów wód podziemnych. Przyjęte rozwiązania urbanistyczne, sanitacyjne, infrastrukturalne, uwzględniają położenie obszaru zmiany w terenie już w części przekształconym antropogenicznie, częściowo zabudowanym, jak i częściowo wolnym od zabudowy. W wyniku realizacji ustaleń planu nastąpi zachowanie i ochrona istniejącego krajobrazu poprzez ochronę istniejących budynków, budowli, będących w rejestrze zabytków oraz budynków o walorach zabytkowych. Opracowany dokument ma realizować przyjętą i prowadzoną obecnie przez gminę politykę przestrzenną, polegającą na ograniczeniu wysokości zabudowy i dostosowaniu jej do walorów terenu. Wcześniej m.p.z.p. w granicach miasta gm. Międzyzdroje, dopuszczały zabudowę budynkami wysokimi i wysokościami nawet w przedziale od 50 do 150 m n.p.t.. Dzisiaj ta koncepcja nie jest popierana jako sprzeczna z interesem samorządu. Zarzuca się takim rozwiązaniom konflikt z układem urbanistycznym miasta Międzyzdroje oraz brak zharmonizowania z krajobrazem i miejscowym otoczeniem. Dokument nie wprowadza zakazu budowy nowych studni i oczyszczalni przydomowych, mimo promowania zasady wykorzystania przed wszystkim sieci komunalnych. W przypadku wykonania urządzeń wodnych do 30 m głębokości i zwykłym korzystaniu do 5 m³/ d., co nie wymaga zgłoszeń budowlanych i zatwierdzenia projektu robót geologicznych, proces ten będzie pozostawał **poza jakkolwiek kontrolą**, niezależnie od intencji projektowanego prawa miejscowego. Podobna sytuacja dotyczy oczyszczalni przydomowych, które w orzecznictwie sądowoadministracyjnym są traktowane jako rozwiązania równorzędne do zbiorników bezodpływowych, dopuszczonych przejściowo do wykorzystania planem. Szczególnie niekorzystna sytuacja powstaje przy lokowaniu jednocześnie na jednej działce studni i oczyszczalni przydomowych. Prowadzi to często do pogorszenia jakości wód podziemnych z uwagi na krótki czas migracji zanieczyszczeń do warstwy wodonośnej na wyspie Wolin, i brak możliwości kontroli jakości zrzucanego ścieku do gruntu. W Polsce 50% instalowanych oczyszczalni przydomowych to te najprostsze drenażowe, które nie mają warunków technicznych aby pobrać ściek celem sprawdzenia skuteczności prowadzonego procesu oczyszczania. Sytuacja ta wymaga zatem przewartościowania i ewentualnego przepracowania zapisów ocenianego dokumentu.

Pozytywne uzgodnienie nastąpi po doprowadzeniu do zgodności zapisów obowiązującego Studium.... Gminy Międzyzdroje z zapisami projektowanego przeznaczenia w planie miejscowym działki nr 169/3 zgodnie z interesem Powiatu Kamieńskiego.

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. W myśl art. 144 w związku art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego w trakcie biegu terminu do wniesienia zażalenia strona może zrzec się prawa do wniesienia zażalenia wobec organu administracji publicznej, który wydał postanowienie. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia zażalenia przez ostatnią ze stron postępowania, postanowienie staje się ostateczne i prawomocne.

Przewodniczący Zarządu

Józef Malec



Członkowie Zarządu

Joanna Piwińska



Krzysztof Kronenberg

Bogdan Wilkowski

Bogdan Czaplicki

