

**Postanowienie Nr 57/26/2023**  
**Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim**  
**z dnia 26 września 2023 r.**

**w sprawie uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje dla terenu w rejonie ulic: Ustronie Leśne, Kolejowa i Bukowa, gmina Międzyzdroje.**

Na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), w związku z art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim,

**Postanawia**

Uzgodnić projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje dla terenu w rejonie ulic: Ustronie Leśne, Kolejowa i Bukowa, gmina Międzyzdroje. Powierzchnia zmiany wynosi 28,15 ha.

**Uzasadnienie**

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 pierwsze ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym planowanych przez Powiat Kamieński, a poszczególne rozwiązania przyjęte planem nie budzą zastrzeżeń Organu. Przeznaczenie obszaru zmiany to: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN, w tym: tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostożącej – MNW i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - MNS; tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostożącej – MWW; tereny usług – U, w tym: tereny usług turystyki – UT i tereny usług edukacji - UT; tereny komunikacji – K, w tym; tereny komunikacji drogowej publicznej – dróg klasy dojazdowej - KDD; tereny komunikacji drogowej wewnętrznej - KR; tereny infrastruktury technicznej - I, w tym: tereny elektroenergetyki – IE, tereny wodociągów – IW; tereny lasu – L; tereny zieleni urządzonej – ZP. Burmistrz Międzyzdrojów pismami z dnia 15 września 2023 roku (data wpływu do Urzędu 215 września 2023 r.) znak: RI.6721.1.2022 w związku z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) zwrócił się o uzgodnienie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje dla terenu w rejonie ulic: Ustronie Leśne, Kolejowa i Bukowa, gmina Międzyzdroje. Dokument opracowano na podstawie Uchwały Nr XLV/540/22 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 24 lutego 2022 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje w rejonie ulic: Ustronie Leśne, Kolejowa i Bukowa. Występuje zgodność zamierzenia 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, złóż surowców mineralnych, występują natomiast chronione zasoby wód podziemnych z uwagi na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP 102 i lokalizację tu ujęcia komunalnego miasta. Przyjęte rozwiązania urbanistyczne, sanitacyjne, infrastrukturalne, uwzględniają położenie obszaru zmiany w terenie już częściowo zurbanizowanym. Obszar planu o powierzchni ok. 16 ha obejmuje tereny wykształconej już struktury funkcjonalno - przestrzennej miasta w tym: tereny zabudowy mieszkaniowej i towarzyszących usług, tereny zabudowy usług turystycznych, teren byłej szkoły, teren wodociągów miejskich wraz z towarzyszącą infrastrukturą (ujęciami wody podziemnej), tereny zieleni parkowej, nieruchomości stanowiące części Wolińskiego Parku Narodowego położone poza zwartym kompleksem parku, tereny wskazane w studium lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, a także tereny techniczne wraz z infrastrukturą towarzyszącą, tereny komunikacji - dróg publicznych, placów i ciągów komunikacji pieszej i pieszorowerowej, dróg wewnętrznych. Ustalenia wprowadzane przez m.p.z.p w znacznej mierze sankcjonują istniejące zagospodarowanie oraz nie wprowadzają w nie ingerencji. Niewielkie zmiany dotyczyć będą głównie zabudowy mieszkaniowej, zlokalizowanej w południowej części - dotyczy to głównie terenu elementarnego określonego w uchwale jako 10 MNW (pow. 0,71 ha – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). **W ocenie Organu przebudowy wymaga Rozdział 4 dokumentu** Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych. Najbardziej wrażliwym, ze względu na występujące czynniki ryzyka, elementem planu jest zasób ujmowanych i chronionych wód podziemnych eksploatowanych przez ujęcie komunalne w Międzyzdrojach, które nie ma ustanowionej strefy ochrony pośredniej ujęcia z jej zakazami i ograniczeniami. Regulacje przyjęte planem nie wypełniły tego braku stosownymi zapisami. Nastąpiło to w wyniku błędnego przyjęcia założeń, że zasób wód podziemnych jest chroniony istniejącym prawem miejscowym opisanym w §10 ust.1 i 5 planu. **Warunki korzystania z wód regionu Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego oraz warunki korzystania z wód zlewni są aktami nieobowiązującymi.** Przykładowo występował tu zakaz budowy studni dla celów działalności gospodarczej w granicach miast: Międzyzdroje, Wolin, Świnoujście. Po wygaśnięciu aktu prawa miejscowego gmina Międzyzdroje wydawała już w br. decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie pralni z własnym ujęciem. Tylko wyobraźnia może podpowiadać ile takich indywidualnych studni powstanie dodatkowo w mieście, mimo, że jest to geologicznie i przyrodniczo nieuzasadnione. Prawo miejscowe nie zabrania jednak stosowania takiego rozwiązania. Oceniany plan nie wprowadza wprost zakazu budowy studni dla cele gospodarcze i potrzeby własne, a budowa studni do 30 m, w tym drugim przypadku – zwykłego korzystania, jest poza ustawą Prawo budowlane i Prawo geologiczne. Podobnie ma się sprawa z budową pionowych otworów dla pomp ciepła do 30 m głębokości. Dokumentacja hydrogeologiczna, w której zaproponowano ustalenie podobszarów ochronnych A i B dla GZWP nr 102 oraz zaproponowano zakazy i nakazy tu obowiązujące, **nie jest prawem miejscowym i nigdy nim nie była.** Warunki hydrogeologiczne opisane w tej dokumentacji są jak najbardziej aktualne i wiążące, dla ich wykorzystania np. w dokumentach planistycznych, jak ten uzgadniany przez Organ plan. Wojewoda Zachodniopomorski nie ustanowił jednak, na bazie tej dokumentacji hydrogeologicznej, prawa miejscowego. Zatem opisywane w pkt 5 zakazy lokalizacji oczyszczalni przydomowych, pionowych otworów wiertniczych w celu wykorzystania ciepła Ziemi, nie obowiązują w granicach planu, **który ich wprost nie zakazuje.** Zatem oceniany plan miejscowy dopuszcza rozwiązania w postaci: lokowania w jego granicach oczyszczalni przydomowych, studni i pionowych odwiertów dla pomp ciepła. Należy również zwrócić

uwagę na fakt, wynikający z art. 130 ustawy Prawo wodne, że zakazy i ograniczenia na obszarze strefy ochrony pośredniej stanowią zamknięty katalog, który nie może być poszerzony. Wniosek o ustanowienie strefy pośredniej złożony do Wojewody Zachodniopomorskiego, a obejmujący zakaz pionowych odwiertów dla pomp ciepła, oczyszczalni przydomowych, zostanie odrzucony, ze wskazaniem konieczności wykreślenia zakazów niewymienionych w art. 130 ustawy Prawo wodne. Oznacza to konieczność wprowadzenia zakazów, innych niż wynikających z art. 130 ustawy Prawo wodne, do m.p.z.p., co powinno być zgodne z długofalowym interesem operatora ujęcia i gminy Międzyzdroje. Największy projekt w powiecie kamieńskim z wykorzystaniem pionowych odwiertów wiertniczych w celu wykorzystania ciepła Ziemi dotyczył wykonania 63 otworów, o głębokości 230 m każdy, łącznie ponad 14 km. Oceniany dokument nie zabrania obecnie prowadzenia tego typu inwestycji w granicach planu, ale niesie to za sobą wiele zagrożeń, niepożądanych dla jakości ujmowanych lokalnie wód podziemnych (zasolenie, trwała zmiana chemizmu).

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 przed upływem 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 ostateczna i prawomocna.

#### **Przewodniczący Zarządu**

Józef Malec

#### **Członkowie Zarządu**

Joanna Piwińska

Krzysztof Kronenberg

Bogdan Wilkowski

Bogdan Czaplicki

