

Postanowienie Nr 4/21/2024
Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim
z dnia 25 lipca 2024 r.

w sprawie uzgodnienia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach.

Na podstawie art. 24 ust. 1, art. 27 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 2024 r. poz. 572) Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim,

Postanawia

Uzgodnić projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach, dla terenu obejmującego powierzchnię 10,84 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 usług turystyki – **UT**; tereny usług lub usług turystyki - **U-UT**, tereny usług lub usług gastronomii – **U-UG**; tereny akwakultury i obsługi rybactwa lub usług gastronomii - **RA-UG**; teren plaży – **ZB**; teren zieleni parkowej z dopuszczeniem realizacji parkingu podziemnego - **ZP-KOG**; teren zieleni urządzonej - **ZP**; teren drogi dojazdowej - **KDD**; teren komunikacji drogowej wewnętrznej- **KR**; teren elektroenergetyki - **IE**

Burmistrz Międzyzdrojów pismem z dnia 26 czerwca 2024 roku (data wpływu do Urzędu 26 czerwca 2024 r.) znak: RI.6721.4.2022 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 ze zm.) zwrócił się o uzgodnienie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach, gmina Międzyzdroje. Dokument opracowano na podstawie Uchwały Nr XLIX/592/22 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach. Występuje zgodność zamierzenia z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, przyjętego Uchwałą Nr LXV/782/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 28 września 2023 roku. Uchwalenie planu spowoduje utratę mocy obowiązującego tu prawa miejscowego zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach, przyjętego Uchwałą Nr XIX/161/11 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 22 grudnia 2011 r. (publikacja: Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego, poz. 188 z dnia 30 stycznia 2012 r.). W obszarze opracowania nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, złóż surowców mineralnych,

chronionych zasobów wód podziemnych. Przyjęte rozwiązania urbanistyczne, sanitacyjne, infrastrukturalne, uwzględniają przyszłe potrzeby rozwojowe i położenie obszaru zmiany w terenie już zurbanizowanym. Na obszarze plaży (Skarb Państwa) w komórce 1ZB o powierzchni 2,9274 ha ustalono przeznaczenie pod tereny plaży nadmorskiej z dopuszczeniem lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych z obsługą plaży, w okresie od 1 maja do 30 września, natomiast komórka planu oznaczona symbolem 2ZB o powierzchni 2,1369 ha to zieleń wydymowa, ochronna, z dopuszczeniem lokalizacji wydymowych ciągów i tarasów spacerowo-rekreacyjnych.

W uzasadnieniu do podejmowanej uchwały wskazano na główne jej zadanie prowadzące do uporządkowania istniejącego krajobrazu, **w tym zablokowania możliwości wybudowania 150-metrowego punktowca**, który dominowałby na tle Międzyzdrojów. Obecnie inwestor firma SIEMASZKO w miejscu lokalizacji obiektu o wysokości 150 zaprojektowała budynek o wysokości do 55 metrów i otrzymała od Starosty Kamieńskiego pozwolenie na budowę. Jednocześnie decyzja ta została zaskarżona do Wojewody Zachodniopomorskiego przez Stronę postępowania - właściciela sąsiedniej nieruchomości. Zatem uzgadniana zmiana planu i projektowana inwestycja przez firmę Siemaszko są wzajemnie spójne, jako wynik, jak się wydaje, kompromisu zawartego między Gminą Międzyzdroje a inwestorem. Od kilku lat Starosta Kamieński procedował wniosek firmy Siemaszko o wybudowanie budynku o wysokości do 150 m, który w wyniku odwołań Strony postępowania (sąsiada) oraz kontestowania tej inwestycji przez samą Gminę Międzyzdroje nie doszedł do skutku. Konflikt na tym tle nie wygasł, w tym sensie, że właściciel sąsiedniej działki systematycznie i konsekwentnie odwołuje się od wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę, a obniżona wysokość projektowanego budynku do 55 metrów i charakter zabudowy w dalszym ciągu mu nie odpowiada. Obiekt tej wysokości w centrum miejscowości Międzyzdroje, jako najwyższy w granicach miasta, w dalszym ciągu będzie stanowił zabudowę przeskalowaną i dominującą, w szczególności dla najbliższych nieruchomości graniczących, których właściciele mają prawo czuć się poszkodowani takim sąsiedztwem. Obniżenie budynku z projektowanych pierwotnie 150 m do 55 m spowodowało częściowe załagodzenie problemu. Zawarta ugoda dotyczy jednak części stron sporu. Omówienie powyższej sytuacji jest istotne, obrazuje bowiem niską jakość planowania przestrzennego w powiecie kamieńskim. Niejednokrotnie sprywatyzowanego przez osoby fizyczne i podmioty gospodarcze (prawne) finansujące plany miejscowe z naciskiem na zabezpieczenie własnych interesów gospodarczych, przy małym zaangażowaniu gmin, które nie przewidują skutków i kosztów społecznych przyjmowanych rozwiązań (nie stawiają też wymagań finansującym plany np. w zakresie partycypacji w budowie lokalnej infrastruktury). Skutkiem wtórnym takiej sytuacji jest wieloletnie bezproduktywne zaangażowanie innych organów, w tym administracji architektoniczno - budowlanej, w wielokrotne bezowocne próby wydania pozwoleń na budowę, torpedowane sukcesywnie przez niezadowolone strony postępowania. Zmieniany plan Gminy Międzyzdroje z 2011 roku, po upływie dekady, stał się nieakceptowalny społecznie. Dostrzeżono z upływem czasu wszystkie wady wysokiego obiektu, który zdominowałby lokalny krajobraz zabudowy miasta, wywołując długoterminowe skutki braku nawiązania do sąsiedniej zabudowy. Mimo otwartego procedowania m.p.z.p. z 2011 r. właściciele sąsiednich nieruchomości, bez refleksji, nie widzieli przyszłych skutków wprowadzenia zabudowy wysokiej do ich sąsiedztwa i nie negowali jej, a działo się tak w sytuacji gdy gmina Międzyzdroje nie prezentowała i nie zabezpieczyła właściwie zarówno swojego jak i ich interesu w uchwalanym prawie miejscowym.

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 prawomocne.

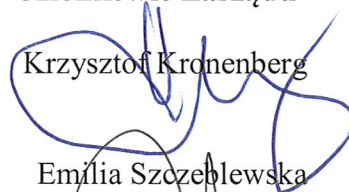
Przewodniczący Zarządu

Józef Małec

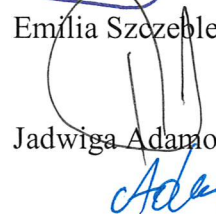


Członkowie Zarządu

Krzysztof Kronenberg



Emilia Szczeblewska



Jadwiga Adamowicz



Jerzy Adamiak
