

Boś.672.1.2018.KP

Kamień Pomorski, dnia 6 lutego 2018 roku

**Postanowienie Nr 18/4/2018
Zarządu Powiatu w Kamieniu Pomorskim
z dnia 6 lutego 2018 r.**

w sprawie ponownego uzgodnienia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Promenada Zachodnia w Międzyzdrojach.

Na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), w związku z art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257) Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim,

Postanawia

pozytywnie uzgodnić projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą Promenada Zachodnia w Międzyzdrojach. Postanowieniem Nr 8/20/2012 z dnia 10 maja 2012 r., Postanowieniem Nr 6/17/2014 roku z dnia 17 maja 2014 r., Postanowieniem Nr 2/4/2015 z dnia 29 stycznia 2015 r., Postanowieniem Nr 17/32/2017 z dnia 29 września 2017 r. Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim, znak pism: Briz.672.8.2012.MH, Briz.672.8.2014.MŻ, Briz.672.2.2015.KS, Boś.672.6.2017.KP wypowiadał się już w powyższej sprawie, poruszając głównie zagadnienia związane z klimatem akustycznym w rejonie objętym planem, źródłami zaopatrzenia w ciepło, koniecznością wykonania badań geotechnicznych podłoża gruntowego - ustalających warunki posadowienia nowej zabudowy, tak aby była odporna na zjawiska podmywania przez Bałtyk i silne wiatry, oraz w 2017 roku omawiając ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej wynikające z zawartej ugody sądowej, w sprawie powstrzymania się wykorzystania plaży na cele związane z działalnością rozrywkową zakłócającą ciszę nocną

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. Przeznaczenie obszaru zmiany to m.in.: tereny plaży, tereny zieleni wydymowej, tereny zieleni urządzonej, tereny usług turystycznych z garażem podziemnym, tereny usług turystycznych przyplażowych z zielenią urządzoną, drogi publiczne, ciągi piesze, tereny ciągów pieszo-jezdných itd..

Burmistrz Międzyzdrojów pismem z dnia 17 stycznia 2018 roku (data wpływu do Urzędu 21 stycznia 2018 r.) znak: PPZ.6721.1.1089.2013.SJ 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 2017 r., poz. 1257) zwrócił się o uzgodnienie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą: „Promenada Zachodnia w Międzyzdrojach”. Dokument opracowano na podstawie Uchwały Nr XL/389/09 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 28 kwietnia 2009 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Promenady Zachodniej w Międzyzdrojach uchwalonego

Uchwałą Nr IX/75/07 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 19 kwietnia 2007 r., po stwierdzeniu zgodności zamierzenia z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, uchwalonego Uchwałą Nr LV/573/10 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 czerwca 2010 r. Opracowaniem objęto część terenów w obrębie nr 20 jednostki ewidencyjnej miasta Międzyzdroje o powierzchni 7,1973 ha (poprzednio w 2017 r. 7,1844 ha).

Plan wyznacza nowe przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu, a wprowadzane rozwiązania mają podnieść walory krajobrazowe oraz przyczynić się do dalszego rozwoju branży turystyczno - rekreacyjnej miasta Międzyzdroje. W wersji uzgadnianej w 2015 roku wprowadzono zapisy umożliwiające ograniczone zagospodarowanie terenów w tym w obszarze siedliska przyrodniczego wydmy szarej, pod ciągi pieszce w formie nawierzchni uniesionych nad gruntem. W wersji uzgadnianej w 2017 roku wprowadzono m.in. precyzyjniejsze zapisy zapewniające ochronę roślin objętych ścisłą ochroną gatunkową w tym w przypadku kolizji z ciągami pieszymi (podniesienie konstrukcji kładek) oraz wprowadzono zakaz jakiegokolwiek wykorzystania terenu pasa technicznego (składowanie materiałów, parkowanie samochodów, ustawiania rusztowań, lokalizacji tymczasowych dróg dojazdowych itd.). Zrezygnowano również z realizacji projektu powstania parku rozrywki, na rzecz większego udziału w przestrzeni zieleni urządzonej. W wersji analizowanej w 2018 roku wprowadzono szereg drobnych zmian uściślających dotychczasowe zapisy. Dla przykładu na stronach 8 i 9 dokumentu §15 Tereny plaż ust. 12: zmniejszono powierzchnie zabudowy tymczasowej dla komórki 1UP z 10% do 3%, w komórce 1UP zwiększył się udział powierzchni biologicznie czynnej z 90% do 97%, wprowadzono **zakaz** zabudowy tymczasowej w okresie od 30 września do 1 maja, istotnie przeredagowano zapis dotyczący ograniczeń dopuszczalnej zabudowy tymczasowej. W wersji z 2017 roku na plaży dopuszczono zabudowę tymczasową wyłącznie do **usług nieuciążliwych** i jednocześnie **usług turystycznych** oraz do usług przyplażowych i do prowadzenia imprez plenerowych (także z użyciem nagłośnienia). Poszczególne pojęcia były dookreślone - w dokumencie umieszczono słowniczek terminów. W redakcji z 2018 roku dopuszczono zabudowę tymczasową (w tekście występuje błąd stylistyczny **dopuszczalną zabudowę turystyczną**) budynkami usług turystycznych ograniczonych wyłącznie do usług: gastronomii, handlu, wypożyczalni sprzętu: turystycznego, rekreacyjnego, sportowego, oraz do usług przyplażowych i do organizacji imprez plenerowych (także z użyciem nagłośnienia). Porównanie powyższych zapisów z 2017 i 2018 r. prowadzi do oceny, że zapis oceniany w 2018 r. jest bardziej ogólny i bardziej pojemny, zrezygnowano bowiem z powiązania aby usługi turystyczne były usługami nieuciążliwymi. Przyzwala się w ten sposób, a w każdym razie nie ogranicza się możliwości naruszania przepisów ochrony środowiska w zakresie szkodliwych emisji. W tym wypadku głównym problemem jest emisja hałasu z terenu o dużej ekspozycji (wiatry północno - zachodnie) i intensywnym oddziaływaniu (linearna przestrzeń dla biegu fali akustycznej) na tereny przyległe i chronione akustycznie. Obiekty chronione, w naszym przypadku, znajdują się pod drugiej stronie ul. Bohaterów Warszawy, w niewielkiej odległości od potencjalnych źródeł emisji i są to już granice innego m.p.z.p.. Dominującym zjawiskiem dla handlu w sezonie turystycznym w Międzyzdrojach jest głośne odtwarzanie muzyki, zapisy planu nie ograniczają tego zjawiska w swojej konstrukcji. W tej sytuacji, w ocenie Zarządu Powiatu w Kamieniu Pomorskim, ograniczenia zabudowy tymczasowej plaż w redakcji z 2017 roku, lepiej zabezpieczą interesy dotychczas poszkodowanych hałasem i **Organ wnosi o ich przywrócenie**. Przekraczanie norm hałasu, przez prowadzenie działalności gospodarczej na plaży w granicach uzgadnianego planu, było wielokrotnie dokumentowane przez Starostę Kamieńskiego, poszkodowanych hałasem i istnieje pełna świadomość tego typu oddziaływania. W latach 2011 – 2015 negatywnym przykładem oddziaływania hałasem było dzierżawienie przez Gminę Międzyzdroje części

działki nr 430/3, obręb 20 miasta Międzyzdroje, przy zejściu na plażę na wysokości ulicy Wesołej na działalność rekreacyjno-sportowo-rozrywkową z małą gastronomią stwarzającą stałe pogorszenie klimatu akustycznego dla sąsiadów poza granicą uzgadnianego planu. Inwestor prowadził działalność pod Firmą Copacabana, związaną z prowadzeniem imprez dyskotekowych w zabudowie tymczasowej lokalu powodując liczne interwencje, na tle pogorszenia klimatu akustycznego i zakłócenia innych funkcji wypoczynkowych. Stało się to przyczyną wydania przez Starostę Kamieńskiego decyzji o dopuszczalnym poziomie hałasu znak: Boś. AK-7644-H-3-1-1/10/11/12/13 z dnia 16 października 2013 roku. Sprawa była tak uciążliwa dla poszkodowanych hałasem Edyty i Romualda Stachowiak, że w postępowaniu sądowym, pozwany Skarb Państwa - Starosta Kamieński zobowiązał się w 2016 roku do **powstrzymania** wykorzystania nieruchomości (plaży w tym rejonie) na cele związane z działalnością rozrywkową zakłócającą ciszę nocną w godzinach od 22.00-6.00 rano z wyjątkiem masowych imprez gminnych. Prawomocne decyzje administracyjne nakładające na emitenta obowiązki nieprzekraczania dopuszczalnych norm hałasu dla terenów chronionych w porze dziennej i nocnej, nie chronią skutecznie poszkodowanych hałasem, którzy dochodzą skutecznie swoich praw w postępowaniach sądowych. Dlatego istotne jest aby rozwiązania planu ograniczały usługi turystycznych na plaży, wokół niej, w zabudowie tymczasowej - do takich, które nie powodując trwałych, wieloletnich konfliktów na tle zaśmiecania hałasem. Niewielka przestrzeń miejska miasta Międzyzdroje, często umowne wydzielenie funkcji mieszkaniowej, turystycznej wymaga wyprzedającego łagodzenia potencjalnych i zidentyfikowanych już konfliktów oraz zachowania równowagi między różnymi sprzecznymi interesami mieszkańców i miasta. Należy zwrócić uwagę, że od 1 stycznia 2018 roku ustawa Prawo wodne w art. 390 ust.1 pkt 1 lit. b wprowadza obowiązek uzyskania pozwolenia wodnoprawnego dla nowych obiektów budowlanych lokalizowanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią – m.in. na pasach technicznych. Przepis nie wyłączył z tego obowiązku obiektów tymczasowych, zatem ich lokowanie w czasie sezonu letniego będzie istotnie utrudnione, rozłożone w czasie, a kalkulacje opłacalności bardziej złożone i wymagające właściwej polityki informacyjnej.

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. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. 2017 r. poz. 1257) 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 ostateczna i prawomocne.

Przewodniczący Zarządu
Józef Malec

Członkowie Zarządu
Marek Matys

Adam Celiński

Bogusław Hilarski

Jarosław Kapitan