

Kamień Pomorski, dnia 6 czerwca 2020 r.

Postanowienie Nr 17/17/2020
Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim
z dnia 4 czerwca 2020 r.

w sprawie uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje obejmującego obszar ulicy Gryfa Pomorskiego m. Międzyzdroje – Lubiewo.

Na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) w związku z art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.) Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim,

Postanawia

Uzgodnić projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje obejmującego obszar ulicy Gryfa Pomorskiego m. Międzyzdroje - Lubiewo

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 intensywnej zabudowy usług i obiektów związanych z czasowym zakwaterowaniem oraz usług towarzyszących – UTH; tereny usług i obiektów związanych z czasowy zakwaterowaniem oraz usług towarzyszących – UT; tereny techniczne wraz z infrastrukturą towarzyszącą – TT, tereny lasów – ZL; tereny komunikacji-dróg publicznych, ciągów komunikacji pieszo-jezdnej, pieszej i pieszo-rowerowej, terenów zaplecza i obsługi komunikacji, w tym: drogi publiczne klasy lokalnej, drogi publiczne klasy dojazdowej, ogólnodostępne place, ciągi pieszo-jezdne, komunikacji pieszej, rowerowej oraz tereny zaplecza i obsługi komunikacji-parking – KS.

Burmistrz Międzyzdrojów pismem z dnia 20 maja 2020 roku (data wpływu do Urzędu 25 maja 2020 r.) znak: RI.PPZ.6721.1.2019 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 2020 r., poz. 293 ze zm.) zwrócił się o uzgodnienie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje dla terenu położonego w rejonie ulicy Gryfa Pomorskiego m. Międzyzdroje-Lubiewo. Dokument opracowano na podstawie Uchwały V/65/19 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 12 lutego 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Gryfa Pomorskiego m. Międzyzdroje – Lubiewo, po stwierdzeniu zgodności zamierzenia

z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, przyjętego Uchwałą Nr XLV/482/18 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14 czerwca 2018 roku. Opracowaniem objęto 85,1 ha obszaru niezagospodarowanego. Na terenie jednej z nieruchomości do niedawna funkcjonował ośrodek wypoczynkowy, który został rozebrany przed przystąpieniem do prac planistycznych. Obszary leśne (ZL1, ZL2, ZL3) obejmują powierzchnię 64,52 ha - ok. 75,8% terenu opracowania. Obszar planu wymaga wykształcenia struktury komunikacyjnej zapewniającej obsługę terenów i wysoki standard w kształtowaniu przestrzeni publicznej. Nowa zabudowę o funkcji usługowej zaplanowano na niezagospodarowanych dotąd terenach wymagających realizacji infrastruktury technicznej i uzbrojenia. Zgodnie z opracowaniem, jak również w ocenie Starosty Kamieńskiego - organu administracji geologicznej, nie występują tu obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, ale realizacja obiektów inżynierskich wymaga rozpoznania geologicznego z uwagi na grunty nienośne i wysoki poziom wód gruntowych. Ze złóż występuje natomiast nieeksploatowane złożo gazu ziemnego. Niemniej ważnym surowcem o znaczeniu gospodarczym i leczniczym **mogą być** wody geotermalne. Wymaga to ich udokumentowania w granicach opracowania. Obszar opracowania znajduje się również poza granicami sąsiadującego Zbiornika Wód Podziemnych Wyspy Wolin (GZWP nr 102) oraz poza komunalnym ujęciem wody podziemnej w Międzyzdrojach - terenem ochrony bezpośredniej i projektowanej strefy pośredniej. Plan zakłada pełne uzbrojenie terenu w media komunalne bez okresów przejściowych, w tym w wodę pitną z ujęcia miejskiego. Aczkolwiek opracowanie przyrodnicze do planu przytacza informację, że jednostka hydrogeologiczna Międzyzdroje posiada rezerwę zasobów dyspozycyjnych do poboru rzędu 37%, a zatem teoretycznie jest zdolna zaspokoić potrzeby terenów objętych opracowaniem, to problemem jest skokowy pobór wody na ujęciu w Międzyzdrojach w sezonie letnim. Wytwarza on głęboki lej depresji w otoczeniu ujęcia, który regeneruje się po sezonie, ale nakładają się na to lata suszy oraz duża dynamika rozwoju miasta. Mała ilość opadu atmosferycznego, jedyne źródło zasilania w wodę warstwy wodonośnej na Wyspie Wolin, skutkuje zczepkiwaniem jej zasobów geologicznych, postępującym obniżaniem poziomu wód gruntowych, podziemnych i pogarszaniem się jej jakości. Obserwowany i projektowany rozwój miasta wymaga wprowadzenia drugostronnego zasilania z centralnej części Wyspy Wolin i odbudowy lokalnej warstwy wodonośnej przez zmniejszenie jej eksploatacji. Należy uznać, w ocenie Organu, że jest to najbardziej wrażliwy i limitujący rozwój miasta problem wymagający pilnego rozwiązania. Ważnym i newralgicznym zagadnieniem ocenianego planu są miejsca parkingowe. Miasto potrzebuje większej liczby parkingów w stosunku do tego co obecnie oferuje i w perspektywie planowanego rozwoju. Regulacje zawarte w §16 uzgadnianego planu nakładające na inwestorów obowiązki zapewnienia niezbędnej ilości miejsc do parkowania są niewystarczające i będą potęgować istniejące już niedomagania. Identyczne rozwiązania w zakresie kształtowania liczby miejsc parkingowych w kolejnych planach uzgadnianych przez Organ nie sprawdzają się. Inwestorzy budują zbyt mało miejsc parkingowych w stosunku do liczby sprzedawanych mieszkań, lokali, apartamentów, a braki w tym zakresie tylko się pogłębiają. W mieście nie ma gdzie parkować. Można zrozumieć inwestorów, że przy tak drogich nieruchomościach nie opłaca się im inwestować w parkingi kosztem np. apartamentów, ale prowadzi to w konsekwencji do paraliżu komunikacyjnego. Do zatłoczonego miasta nie można wjechać samochodem ani go bezproblemowo opuścić. Rolą gminy, w granicach sprawowanego przez nią władztwa planistycznego, jest to niekorzystne zjawisko ograniczyć.

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 ostateczna i prawomocne.

Przewodniczący Zarządu

Józef Malec



Członkowie Zarządu

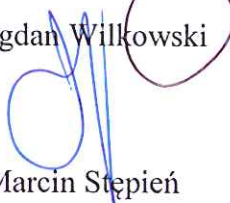
Joanna Piwińska



Krzysztof Kronenberg



Bogdan Wilkowski



Marcin Stępień

