

Kamień Pomorski, dnia 29 lipca 2020 r.

Postanowienie Nr 19/23/2020
Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim
z dnia 29 lipca 2020 r.

w sprawie uzgodnienia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy Kawczej Górze, obejmującego działki oznaczone numerami 439 i 160/5 w obrębie 20 jednostki ewidencyjnej gminy Międzyzdroje.

Na podstawie art. 24 ust. 1, art. 27 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 **zmiany** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy Kawczej Górze, obejmującego działki oznaczone numerami 439 i 160/5 w obrębie 20 jednostki ewidencyjnej gminy Międzyzdroje. Powierzchnia zmiany: dz. nr 439 -2,2878 ha (po podziale geodezyjnym w 2013 roku wyodrębniono z niej działki 439/1 - 2,2596 ha, 439/2 - 0,0282 ha), dz. nr 160/5 -0,0151 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, z art. 17 pkt 6, lit. b, tiret pierwsze, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym planowanych przez Powiat Kamieński; nie występują tu również tereny zagrożone usuwaniem się mas ziemnych o których mowa z art. 17 pkt 6, lit. a, tiret ósme ustawy, a poszczególne rozwiązania przyjęte planem nie budzą zastrzeżeń Organu. Przeznaczenie obszaru zmiany to: tereny zabudowy usług turystycznych i/lub zabudowy apartamentowej oznaczone symbolem - UT/UA oraz tereny ulic wewnętrznych oznaczone jako - KDW. Pierwotnie podstawowe przeznaczenie terenu ustalono jako: **tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowo-apartamentowej** oraz tereny dróg wewnętrznych. Zrezygnowano zatem z przeznaczenia terenu na funkcje mieszkaniowe preferując usługi turystyki, wprowadzając dodatkowo zmiany linii zabudowy, niektórych parametrów zabudowy oraz dopuszczając możliwość podziału działek. Niektóre zapisy wprowadzone do projektu dokumentu wymagają jednak komentarza i wniesienia uwag.

Burmistrz Międzyzdrojów dwoma pismami z dnia 20 maja 2020 roku (data wpływu do Urzędu 10 lipca 2020 r.) znak: PPZ.6721.4.8341.2017 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 2020 r., poz. 293 ze zm.) zwrócił się o uzgodnienie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje dla terenu położonego w obrębie 20 miasta

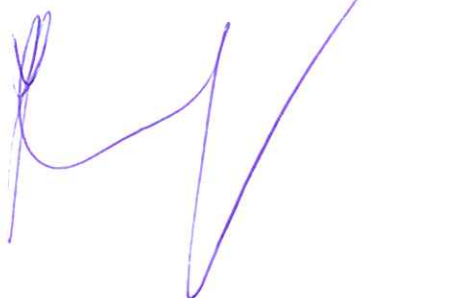
Międzyzdroje, przy „Kawczej Górze”. Dokument opracowano na podstawie Uchwały XL/426/17 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14 grudnia 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia **zmiany** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy „Kawczej Górze”, miasta Międzyzdroje, po stwierdzeniu 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 ok. 2,3 ha obszaru obecnie niezagospodarowanego, wyłączonego z produkcji rolnej, zadrzewionego, o znacznych deniwelacjach 8,9 m (od 19,5 m n.p.m. do 10,6 m n.p.m. w pobliżu ulicy Campingowej). Nowo opracowany projekt miejscowego planu miejscowego – przez zmianę funkcji, zrezygnowano m. in. z funkcji mieszkaniowej, dostosowuje zapisy do obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gm. Międzyzdroje. **Uwagi do dokumentu:** 1). Zgodnie z opracowaniem §9 ust.1 pkt.3, 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 kategorię geotechniczną budynków o wysokości do 55 m n.p.t., projektowane garaże podziemne, znaczne deniwelacje terenu, możliwość wystąpienia gruntów nienośnych i niedostatecznie zagęszczonych, konieczność zabezpieczenia skarp przy głębokich wykopach. W dniu 16 grudnia 2019 roku Starosta Kamieński zatwierdził w formie decyzji dokumentację geologiczno - inżynierską dla ustalenia warunków geologiczno-inżynierskich dla tematu: Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Zwycięstwa w Międzyzdrojach, działka nr 439/1, z obrębu nr 0020 Międzyzdroje. Dokumentacja potwierdza, iż teren przedmiotowej inwestycji znajduje się w obrębie rejonu o warunkach geologiczno-inżynierskich korzystnych dla budownictwa. Analizowane opracowanie zmiany m.p.z.p. zawiera szczegółowe wskazania co do głębokości prowadzenia odwiertów geotechnicznych, formy zabezpieczenia wykopów fundamentowych, konieczności wzmocnienia gruntów nienośnych, zagadnień będących domeną geologa opracowującego dokumentację geologiczno-inżynierską czy architekta – projektanta obiektu budowlanego. W tej sytuacji należy wprowadzone zapisy traktować jako elementy prawa miejscowego, który wykraczają poza niezbędny zakres regulacji stanowiony m.p.z.p. Nawet jeżeli towarzyszy temu działaniu troska o bezpieczeństwo prowadzenia ważnych dla rozwoju miasta inwestycji. Powielanie treści z dokumentacji geologiczno-inżynierskiej do m.p.z.p. nie wydaje się celowe i uzasadnione. 2). Informacja z §9 ust.1 pkt.2 o położeniu obszaru zmiany w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 102 z dniem 1 kwietnia 2016 roku uległa dezaktualizacji. Związane jest to z decyzją Ministra Środowiska znak DGK-II.4731.78.2015.AW zatwierdzającą Dodatek do „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ustalenia ochrony zbiornika wód podziemnych Wyspy Wolin GZWP nr 102” w związku z ustanowieniem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 102. Dokumentacja zmieniła m. in. przebieg granic zbiornika, tak, że działki objęte opracowaniem znalazły się poza nim. Z uwagi na brak izolacji wód podziemnych w granicach działek inwestycyjnych, wszystkie dotychczasowe rozwiązania przyjęte uzgadnianym dokumentem, z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych, wód deszczowych są właściwe i korzystne dla miejscowego środowiska. Rygory te nie powinny zatem zostać złagodzone informacją o położeniu działek poza granicami GZWP nr 102. 3) W §6 ust. 2 dopuszczono na terenie wchodzącym w skład powierzchni biologicznej czynnej wprowadzenie alei pieszych oraz ciągów dróg rowerowych. Jeżeli aleje spacerowe oraz ciągi dróg rowerowych mają być również terenami biologicznie czynnymi to niezbędne jest wskazanie, że nie będą to powierzchnie szczelne i nieprzepuszczalne dla opadu

atmosferycznego. Wyasfaltowane aleje dla pieszych, brukowane drogi rowerowe nie spełniają kryterium powierzchni biologicznie czynnej.

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

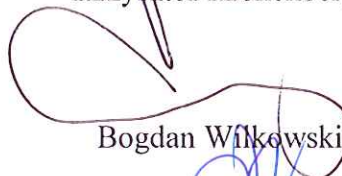


Członkowie Zarządu

Joanna Piwińska



Krzysztof Kronenberg



Bogdan Wilkowski



Marcin Stępień

