

Kamień Pomorski, dnia 10 maja 2012 roku

Postanowienie Nr 8 / 20 / 2012  
Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim  
z dnia 10 maja 2012 roku

w sprawie uzgodnienia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Promenady Zachodniej w Międzyzdrojach”,

Na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) w związku z art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późn. zm.),

Zarząd Powiatu w Kamieniu Pomorskim uzgadnia pozytywnie projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Promenady Zachodniej w Międzyzdrojach”.

### 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.

Burmistrz Międzyzdrojów pismem z dnia 18 kwietnia 2012 roku (data wpływu do Urzędu 19 kwietnia 2012 r.) znak: PPZ-7321-2/09/10/11 w związku z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) zwrócił się o uzgodnienie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Promenady Zachodniej w Międzyzdrojach”. Dokument opracowano na podstawie Uchwał 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 18 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., obejmującego część terenów w obrębie nr 20 jednostki ewidencyjnej miasta Międzyzdroje o powierzchni 7,19 ha.

Plan dokonuje korekty przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu z uwzględnieniem koncepcji Rewitalizacji Zabudowy Nadmorskiej Gminy Międzyzdroje oraz doprowadza do zgodności z ustaleniami w obowiązującym Studium. Przeznaczenie obszaru zmiany to: tereny pod usługi turystyczne, zieleń urządzonej wraz z infrastrukturą techniczną. Zgodnie z §16 ust. 1 pkt, litera a i d projektu Uchwały Rady Miejskiej w Międzyzdrojach, plan dopuszcza możliwość lokalizowania, na terenie oznaczonym IUP, plaży piaszczystej, zabudowy tymczasowej, tymczasowych zespołów obiektów dla potrzeb imprez plenerowych. Rozwiązanie powyższe jest już testowane w praktyce. W 2011 roku Gmina Międzyzdroje rozstrzygnęła przetarg na dzierżawę części działki nr 430/3, obręb 20 miasta Międzyzdroje, przy zejściu na plażę na wysokości ulicy Wesołej na prowadzenie działalności rekreacyjno-sportowo-rozrywkowej z małą gastronomią. Okres związania umową to 5 lat, począwszy od 2011 roku. Przetarg wygrał Inwestor prowadzący działalność pod Firmą Copacabana. Zakres aktywności związany z prowadzeniem imprez dyskotekowych w zabudowie tymczasowej lokalu powoduje liczne interwencje, na tle pogorszenia klimatu akustycznego i zakłócenia innych funkcji wypoczynkowych. Jednym z elementów Uchwały Rady Miejskiej w Międzyzdrojach jest załącznik mapowy, gdzie obiekt zaznaczony na plaży, z uwagi na lokalizację należy się domyślać, że chodzi o Copacabanę, opisano jako „obiekty przeznaczone do sukcesywnej likwidacji”. Problem został zatem przez Gminę zauważony i elastycznie zdefiniowany. Sukcesywnie może oznaczać, w naszym przypadku, likwidację Copacabany po 2015r., upływa wówczas termin na jaki zawarto umowę, a od 2016 r. zgodnie z §16 ust. 1 projektu uchwały nie ma przeszkód aby powstał tu następny obiekt tymczasowy Copacabana bis. Nie występuje zatem zgodność założeń pomiędzy załącznikiem mapowym a treścią uchwały, chyba, że ma się na uwadze złudne uspokojenie oponentów, przeciwnych dyskotekom do białego rana na plaży. Dla pełnego obrazu należy dodać, że Copacabana jako obiekt zgłoszony na 120 dni, jest rozbierany po sezonie i ponownie składany przed jego rozpoczęciem, zatem o jaką sukcesywną likwidację obiektu autorowi chodzi? Rzeczywisty problem sprowadza się do zrezygnowania z działalności dyskotekowej w obiektach tymczasowych na plaży w godzinach ciszy nocnej. Plaża jako miejsce odtwarzania muzyki, z uwagi na otwartą przestrzeń, linearny niezakłócony przepływ powietrza i dźwięków, szczególnie przy wiatrach wiejących od strony Morza Bałtyckiego do lądu, sąsiedztwie terenów zurbanizowanych nastawionych na ciszę w porze nocnej, musi z założenia powodować stały permanentny konflikt sprzecznych interesów. Dokumenty dodatkowe do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania: Opracowanie ekofizjograficzne, Prognoza oddziaływania na środowisko marginalizuje tematykę hałasu. Na stronie 20 Prognozy...jest tylko jedno zdanie na ten temat: W granicach wyznaczonych planem terenów nie będą realizowane i użytkowane obiekty i urządzenia, których działalność wywierałaby wpływ na klimat akustyczny i warunki życia mieszkańców terenów otoczenia. Przeciwnego zdania jest Starosta Kamieński, który już na tle konfliktu z emisją hałasu, emitent Copacabana, skarżący SGI Baltis Sp. z o.o. właściciel budynku „Playa Baltis” zgromadził segregator pism, dokumentów, a rozwiązania planu dają podstawę do oceny, że jest to dopiero początek długotrwałego konfliktu, który będzie powodował po stronie Starostwa Powiatowego w Kamieniu Pomorskim stałe koszty organizacyjne, w tym związane z pomiarem emisji hałasu prowadzącego uciążliwą działalność gospodarczą. Nie jest rolą Starosty Kamieńskiego rozstrzygnięcie czy w innym miejscu plaży, przy zastosowaniu innych barier dźwiękochłonnych, ograniczeń umownych, można podobną działalność związaną z odtwarzaniem muzyki, gastronomią, prowadzić całą dobę, szczególnie w nocy, nie powodując uciążliwości związanych z emisją hałasu do otoczenia. Plan tego również nie rozstrzyga, niesłusznie pomija problem, utrzymując rozwiązania, które już się nie sprawdziły. W tym sensie wymaga on dopracowania aby uwzględniał istniejące realia. Zawarta umowa użyczenia pomiędzy Starostą Kamieńskim a Gminą Międzyzdroje na władanie plażami

(gruntami Skarbu Państwa) w granicach miasta, z założenia nie powoduje skutków finansowych u obu stron umowy. To się zmienia niekorzystnie w sytuacji, gdy Starosta jest angażowany w konfliktowe rozwiązania gospodarcze Gminy Międzyzdroje, z jego udziałem, jak w tym przypadku, a mało tego nic nie zapowiada, żeby miało się to zmienić w jakiegokolwiek perspektywie. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony środowiska przed hałasem, w szczególności art. 115a, art. 378 ust. 1 oraz 379 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz.150 z późn. zm.) organem kompetentnym do przeprowadzania kontroli u emitentów hałasu prowadzących działalność gospodarczą jest starosta, właściwy jest on również do wydania decyzji o dopuszczalnym poziomie hałasu poprzedzonych badaniami własnymi. W dniu 20 kwietnia 2012 r. do tutejszego Urzędu wpłynął wniosek o zaopiniowanie zmiany planu pod nazwą: Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Osiedla Wypoczynkowo-Mieszkaniowego „Wesoła” w Międzyzdrojach, powierzchnia zmiany to 1,03 ha, znajduje się tu zespół apartamentowo-usługowy Playa Baltis, „skarżący się” na hałas z plaży. Obszar zmiany zdominowany jest funkcją mieszkaniowo-hotelową, która będzie tu w dalszym ciągu rozwijana, a charakterystyczne w rozwiązaniach architektonicznych są duże powierzchnie przeszkleń. Takie rozwiązania mają wpływ na większą wrażliwość budynku na zjawiska rezonansu, związane np. z emisją dźwięków określonej częstotliwości (np. przy odtwarzaniu muzyki) oraz ogólnie na hałas z plaży nocą, co podnoszą właściciele obiektu. Nietrudno o ocenę, że w odniesieniu do tych dwóch sąsiadujących planów miejscowych istnieje konflikt funkcji i wzajemne oddziaływanie, które nie da się pogodzić w dłuższej perspektywie. Jeden z planów powinien w założeniu być dominujący (z funkcją mieszkalną) i do niego należy podporządkować rozwiązania urbanistyczne w drugim, skoro występujące niezgodności dają się już wyspecyfikować. Rozjemcza funkcja starosty, badającego emisję hałasu, nie zastąpi Gminy Międzyzdroje w podejmowaniu rozsądnych i trudnych decyzji. Z punktu widzenia ochrony klimatu akustycznego rozwiązania przyjęte planem są nie do zaakceptowania, utrzymają istniejący stan konfliktu, przez przenoszenie uciążliwej emisji hałasu poza granice opracowania, bez wskazania środków zaradczych i rozwiązań docelowych.

Organ administracji geologicznej - Starosta Kamieński, jako bardzo uzasadnione uznaje wprowadzenie zapisu w planie §16 ust. 3 pkt. 3 lit e, o potrzebie budowy parkingu podziemnego z uwzględnieniem jego odporności na działanie fal sztormowych. Pominięto w dokumencie, niesłusznie, element poprzedzenia realizacji zabudowy wielokondygnacyjnej, podpiwniczonej badaniami geotechnicznymi, regulowanymi w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 24 września 1998 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 1998 r. Nr 126, poz. 839). Od 1 stycznia 2012 roku obowiązuje nowa ustawa z dnia 9 czerwca 2011 roku Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2011 r. Nr 163, poz. 981), która w art. 161 ust. 1 wskazuje na marszałka województwa jako organ administracji geologicznej pierwszej instancji, a w ust. 2 enumeratywnie wylicza zadania starosty, jako organu administracji geologicznej pierwszej instancji. W punktach od 1 do 6 wśród zadań starosty nie wymieniono spraw dotyczących osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi. W tej sytuacji to marszałek województwa opiniuje projekt studium (art. 11 pkt 6 litera g ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), opiniuje również projekty planów miejscowych ( art.17 pkt 6, lit. a, tiret 4 ustawy o planowaniu.....) w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Jego właściwość dotyczy także uzgodnienia decyzji dotyczących lokalizacji inwestycji celu publicznego (art. 53 ust. 3, pkt 5 ustawy o planowaniu..) w aspekcie osuwisk.

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.

**Przewodnicząca Zarządu**

Beata Kiryluk

**PRZEWODNICZĄCA**

**ZARZĄDU**

*Beata Kiryluk*

**Członkowie Zarządu**

**CZŁONEK ZARZĄDU**

*Radosław Drozdowicz*

Edward Arys

**CZŁONEK ZARZĄDU**

*Edward Arys*

Adam Celiński

**CZŁONEK ZARZĄDU**

*Adam Celiński*

Jarosław Kapitan

**CZŁONEK ZARZĄDU**

*Jarosław Kapitan*