

**UCHWAŁA NR XXVIII/220/2012
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE
z dnia 30 sierpnia 2012 r.**

**w sprawie uchylecia Uchwały Nr LX/469/2006 Rady Miasta Świnoujścia
z dnia 27 kwietnia 2006 r.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. Dz. U. Nr 142 poz. 1591; zmiany: z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759; z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241, z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675, z 2011 r. Nr 21 poz. 113, Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 149 poz. 887, Nr 217 poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 567), w związku z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647) **Rada Miasta Świnoujście uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchyła się Uchwałę Nr LX/469/2006 z dnia 27 kwietnia 2006 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście – Jednostka obszarowa III (rejon ul. Krzywej).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta

Paweł Sujka

U z a s a d n i e n i e

Na podstawie Uchwały Rady Miasta Świnoujścia Nr LX/469/2006 przystąpiono do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru III w rejonie ul. Krzywej w Świnoujściu o łącznej powierzchni 9,9179 ha.

Przedmiotem zmiany miejscowego planu miała być zmiana funkcji terenów użytkowanych dotychczas jako tereny rolne lub nieużytki rolne oznaczonych symbolem planu TO.III.B.23-2, terenów leśnych oznaczonych symbolami planu LS.III.B.22, LS.III.B.24 i terenów ogrodów działkowych oznaczonych symbolem planu RD.III.B.23-1 na tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

Po przeprowadzeniu analizy wszystkich uzyskanych opinii i stanowisk instytucji uzgadniających plany oraz dokumentacji geologicznej o warunkach gruntowo-wodnych stwierdza się, że przyjęty kierunek zmian tj. wprowadzanie na terenie objętym zmianą planu zabudowy jednorodzinnej jest niewłaściwy i stanowi ryzyko dla gminy związane z ewentualnymi odszkodowaniami, w tym również z tytułu oddziaływania transgranicznego planowanej zabudowy na istniejące zagospodarowanie na granicy Polski i Niemiec.

Jednocześnie zmienione przepisy ustawy Prawo wodne nakazują opracowanie centralnych planów zarządzania ryzykiem powodziowym i map ryzyka powodziowego, w których zostaną wskazane tereny wyłączone spod zabudowy. Aktualnie materiały te są przygotowywane przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie. Sytuowanie budynków na terenach wyłączonych spod zabudowy może skutkować odszkodowaniami od gminy.

Poniżej przedstawia się wyciągi z opinii dotyczących terenu zmiany planu przy ul. Krzywej:

I. Opinia Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej przy Urzędzie Miasta Świnoujście z dnia 29 stycznia 2010 r.

Cyt. z protokołu: „Komisja zgodnie stwierdziła, że po zaprezentowaniu Komisji stanowiska organu opiniującego projekt planu – Zachodniopomorskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Szczecinie Terenowy Oddział w Kamieniu Pomorskim oraz przedstawieniu uwarunkowań geotechnicznych dla terenu objętego zmianą planu - trzeba uznać ten kierunek rozwoju miasta za niewłaściwy”.

II. Stanowisko Zachodniopomorskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Szczecinie - Terenowy Oddział w Kamieniu Pomorskim (pismo znak: EKA-5011/11/2010/JC).

Organ określił teren jako cyt.: „*depresyjny, narażony na stagnowanie wody opadowej znajdujący się w zlewni kanału Wydrzany A – kanału pompowego, z którego woda odpompowywana jest przez przepompownię Kamminke (Niemcy) do Zalewu Szczecińskiego. Pompownia Kamminke to pompownia w pełni zautomatyzowana, a parametry pompowania wody z kanału Wydrzany A dostosowane są do rzędnej wlotu syfonu pod Kanałem Torfowym. Istniejąca rzędna wlotu syfonu obecnie nie pozwala na osiągnięcie właściwej normy odwodnienia dla terenów ogrodów działkowych "Paprotna". Za pompowanie wody ze zlewni Kanału Wydrzany A pompownia Kamminke odpowiedzialna jest niemiecka służba wodna, ale tylko do potrzeb rolnictwa. Polska służba wodna poprzez Zachodniopomorski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych odpowiada za pracę i pompowanie wody przepompownią*

Wydrzany (przy przejściu granicznym Garz) z terenu Niemiec, miasta Świnoujście jak również ogrodów działkowych „Granica”. Praca przepompowni Kamminke i Wydrzany uregulowana jest umową międzynarodową zawartą między Rzeczpospolitą Polską a Republiką Federalną Niemiec”.

Odnosząc się do stanowiska ZZM i UW stwierdzić należy, że skoro w obecnych okolicznościach projektowanie odwodnienia terenu za pomocą rowów otwartych z podłączeniem ich do Kanału Torfowego jest rozwiązaniem błędnym, zaś jedyną alternatywą jest odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej miejskiej, to wobec braku perspektywy wykonania kanalizacji deszczowej w ul. Krzywej nie ma realnego rozwiązania dla odprowadzenia wód opadowych. Odprowadzenie wód opadowych do gruntu jest niemożliwe z uwagi na strukturę podłoża i przepisy środowiskowe. Nie jest możliwe również odprowadzenie wód opadowych z terenu wykorzystywanego inaczej niż rolniczo do Kanału Torfowego, gdyż zmiana stosunków gruntowo-wodnych wymagałaby nowych umów międzynarodowych z uwagi na oddziaływanie transgraniczne planowanych inwestycji. Szacowany koszt wykonania kanalizacji deszczowej i sanitarnej w ulicy Krzywej to ok. 3,2 mln. zł.

III. Opinie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie pisma znak: OKI-504/2-1/09bz, NU-491-92-2/10/IR.

1. Zgodnie z treścią opinii pierwszej, wał przeciwpowodziowy chroniący tereny objęte zmianą planu przed podtopieniem podczas sztormowych wezbrań wód Zalewu Szczecińskiego posiada IV klasę budowli hydrotechnicznej i jest przeznaczony do ochrony użytków rolnych. Jego ogólny stan techniczny (konstrukcja, materiały użyte do budowy, rodzaj podłoża) nie pozwalają wykluczyć możliwości przerwania wału, podczas którego z wezbrań sztormowych i silnego falowania. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 20 kwietnia 2007 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2007 r. Nr 86 poz. 579) - wał ochraniający tereny zamieszkałe powinien posiadać min. III klasę budowli.

Cyt. „W konsekwencji należy uznać, że wał jest niewystarczający do ochrony tego obszaru i wymaga prac modernizacyjnych.”

Stwierdzono również, że konieczna będzie ochrona przed skutkami przerwania wału przeciwpowodziowego, z uwagi na możliwość wystąpienia istotnych strat materialnych oraz zagrożenia życia ludzi (głębokość wody w niektórych rejonach może sięgać powyżej 1,5 m). Uzasadnia to konieczność zwiększenia stopnia ochrony tych terenów i zamieszkujących je osób, głównie z uwagi na niedostosowanie do skali zagrożeń aktualnych parametrów wału przeciwpowodziowego i jego stanu technicznego.

2. Zgodnie z treścią drugiej opinii opartej na Rozporządzeniu nr 6/2006 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 14 września 2006 roku, teren opracowywania zmiany planu (większość działek) leży w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej "Wydrzany" w Świnoujściu. Zgodnie z w/w dokumentem w strefie ochrony pośredniej zabronione jest wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi, z wyjątkiem oczyszczonych wód opadowych i roztopowych, a także zabrania się wykonywania robót melioracyjnych mających na celu obniżenie lustra wody gruntowej poniżej 0,5 m poniżej poziomu morza i wykonywania odwodnień budowlanych. Zakaz wykonywania robót melioracyjnych mających na celu obniżenie lustra wody gruntowej poniżej 0,5 m poniżej poziomu morza wynika z faktu zagrożenia wód ujęcia ingresją zasolonych wód Zalewu Szczecińskiego lub rzeki Świny, natomiast zakaz wykonywania odwodnień budowlanych jest

konieczny ze względu na ochronę jakości wody oraz wielkości zasobów przedmiotowego ujęcia.

Dodatkowo organ poinformował, że ujmowana warstwa wodonośna jest bardzo podatna na wpływ czynników antropogenicznych z uwagi na słabą izolację i wysoką przewodowość oraz płytko zalegające zwierciadło wody podziemnej o charakterze swobodnym. Obniżenie poziomu wód podziemnych może spowodować ingresję zasolonych wód Zalewu Szczecińskiego lub Świny.

IV. Plany zarządzania ryzykiem powodziowym opracowywane przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej

W związku z koniecznością dostosowania polskiego prawa do unijnej dyrektywy powodziowej, znowelizowano ustawę Prawo wodne, której przepisy weszły w życie 18 marca 2011 roku. W związku ze zmianą przepisów sporządzono wstępną ocenę ryzyka powodziowego, która posłuży w późniejszym okresie do sporządzenia planów zarządzania ryzykiem powodziowym. Procedura sporządzania w/w planów prowadzona przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej zostanie zakończona do grudnia 2015 roku. Raport z wykonania wstępnej oceny ryzyka powodziowego z grudnia 2011r. zatwierdzony przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie wraz z załącznikami jest zamieszczony na stronie internetowej www.kzgw.gov.pl. Zgodnie z wyjaśnieniem KZGW z dnia 21 lutego 2012 r. znak pisma: KZGW/DPiZWop/07/65/2012/aw cyt.: „*Wstępna ocena ryzyka powodziowego jest dokumentem poglądowym, a zasięgi obszarów wyznaczonych w ramach jej opracowania nie stanowią podstawy prowadzenia polityki przestrzennej na danym obszarze. Najważniejszym wynikiem wstępnej oceny ryzyka powodziowego są wskazane rzeki, dla których zostaną wykonane szczegółowe mapy zagrożenia powodziowego. Mapy te zostaną wykonane z wykorzystaniem najnowszych technologii i bardzo dokładnego numerycznego modelu terenu, który jest obecnie wykorzystywany w ramach projektu "Informatyczny System Ostoły Kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami"*”. Omawiany teren, między innymi, został wskazany do opracowania szczegółowej analizy w zakresie zagrożenia powodziowego.

V. Opinia geologiczna o warunkach gruntowo-wodnych, listopad 2011 roku.

Warunki wodne są niekorzystne. W podłożu występuje woda o zwierciadle napiętym na głębokości 1,2 - 2,6 m p.p.t., które jest obniżone w stosunku do naturalnego poziomu, co spowodowane zostało przez czynniki antropogeniczne (eksploatację studni wierconych, komunalnego ujęcia wody oraz prace melioracyjnej pompowni).

W okresach długotrwałych intensywnych opadów - pomimo pracy ujęcia wody i przepompowni - należy liczyć się z możliwością podniesienia zwierciadła wody maksymalnie o ok. 0,3 m w stosunku do rzędnej 0,0 m n.p.m.

Warunki gruntowe także są niekorzystne. Praktycznie na całej powierzchni badanego obszaru zalega pokrywa słabo nośnych, nie skonsolidowanych torfów o miąższości 1,2 - 2,6 m.

Wobec powyższego, całość badanego obszaru uznać należy za teren przydatny do zabudowy jedynie pod warunkiem zastosowania posadowień pośrednich (fundamenty palowe lub posadowienie na równoważnych wobec pali kolumnach) lub uzdatniania podłoża. Bardzo płytkie występowanie wody gruntowej praktycznie wyklucza budowę kondygnacji podziemnej, która wiązałaby się z koniecznością obniżenia zwierciadła wody lub odcięcia jej dopływu szczelnymi przegrodami (ścianki szczelne lub szczelinowe, korki w dnie wykopów, itd), a także stosowania odpowiednich izolacji przeciwwodnych.

Całkowita wymiana słabych torfów może być opłacalna jedynie w rejonach ich najmniejszej miąższości. Zabieg ten przeprowadzić można także bez odwodnienia wykopów, stosując za to grubookruchowe, ostrokrawędziste kruszywo (tłuczeń, łamany beton), dające się ubijać w wodzie.

Dla dróg, placów i parkingów wskazane będzie uzdatnianie podłoża kolumnami żwirowymi lub piaskowymi ze spoiwem cementowym lub wapiennym, najlepiej w połączeniu z geokratami i odpowiednim kruszywem w stropowych partiach podłoża.

VI. Stanowisko Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinie.

RDLP wyraziła negatywną opinię w piśmie znak: ZZ-2120-14/10 z dnia 19 lipca 2010 roku, co do przeznaczenia na cele nieleśne części działki nr 282/29 (pierwotnie projektowany wjazd na osiedle). Zdaniem RDLP realizacja planowanej inwestycji wiąże się z wycinką drzew, które tworzą drzewostan ochronny.

VII. Analiza stanu własnościowego.

Opracowanie ustaleń planu dodatkowo komplikuje fakt, iż w obrębie zmiany planu przeważa własność prywatna, własnością Gminy są jedynie rowy melioracyjne, od dawna nie spełniające swojej funkcji, gdyż zostały zasypane przez właścicieli terenów sąsiadujących z nimi. Działki własnościowe głównie mają kształty charakterystyczne dla działek rolnych, tj. są długie i wąskie. Z powodu skomplikowanego stanu własnościowego oraz wymiarów działek, wykluczających je przy obecnych kształtach z przeznaczenia pod zabudowę jednorodziną, zachodziłaby konieczność przeprowadzenia procedury scalenia nieruchomości i ich ponownego podziału na działki o odpowiednich parametrach. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami procedura scalenia i ponownego podziału musiałaby być prowadzona na koszt i przez Urząd Miasta Świnoujście.

VIII. Negatywne stanowisko projektanta planu wyrażone we wnioskach zawartych w piśmie z dnia 16 marca 2012 roku do opracowywanej zmiany mpzp dla rejonu ul Krzywej.

Wnioski projektanta planu zostały zakończone następującym stwierdzeniem cyt. *„Moim zdaniem prace nad planem terenu przy ul. Krzywej należy zawiesić co najmniej do czasu zakończenia prac dotyczących oceny ryzyka powodziowego oraz kompleksowego uregulowania stosunków wodnych na terenie wyspy Uznam.”*

Powyższe stanowiska wskazują na szereg problemów, których rozwiązanie obecnie nie jest możliwe w taki sposób, by zadowolić wszystkich współwłaścicieli i nie narazić gminy na wysokie koszty. Należą do nich:

1. Nie zakończone opracowanie map ryzyka i zagrożenia powodziowego dla terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i tym samym stworzenie ryzyka planowania ok. 50 budynków na terenach, które mogą być później wyłączone z możliwości zabudowy. Taka sytuacja może wywołać roszczenia finansowe w stosunku do gminy.
2. Niekorzystne warunki gruntowo-wodne, wymagające specjalnych posadowień z jednoczesnym zabezpieczeniem oddziaływania transgranicznego na Kanał Torfowy.
3. Wobec braku realnej perspektywy przebudowy ul. Krzywej wraz z pełnym uzbrojeniem - brak możliwości odprowadzania wód deszczowych oraz ścieków sanitarnych do sieci miejskich. Wskazanie terenów pod zabudowę w mpzp wywoła presję właścicieli na wykonanie przez gminę inwestycji, których nie ma w planie inwestycyjnym. Szacowany koszt inwestycji dla infrastruktury technicznej to ok. 3,2 mln zł. oraz koszty związane z procedurą scalenia gruntów, których nie oszacowano.

4. Dodatkowa trudność to konieczność wspólnej realizacji wewnętrznej infrastruktury technicznej osiedla, w przypadku tego terenu z ok. 70 współwłaścicielami.

W świetle przedstawionych opinii i stanowisk uzasadnione jest przerwanie opracowania projektu planu zmieniającego funkcję dotychczasowych terenów rolnych na cele nierolne pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną niskiej intensywności.