

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.¹) Rada Miejska w Trzebiatowie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno, dla terenu położonego przy ul. Bocznej, realizowanej na podstawie Uchwały Nr XLV/384/14 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 30 marca do 21 kwietnia 2015 r. – I wyłożenie oraz w dniach od 11 września do 9 października 2015 r. – II wyłożenie, wniesiono uwagi, których wykaz w formie dwóch tabel stanowi integralną część dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych.

§ 2. Ze złożonych uwag uwzględniono 16.

§ 3. Odrzuca się nieuwzględnione uwagi, których wykaz sporządzony w formie tabelarycznej z uzasadnieniem ich odrzucenia, stanowi załącznik do niniejszego rozstrzygnięcia.

¹ zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777

ZESTAWIENIE NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG
do Załącznika Nr 3 do Uchwały Nr XV/140/15 Rady Miejskiej w Trzebiatowie
z dnia 30 grudnia 2015 r.

l.p.	Pozycja wykazu uwag /Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomo- ści, której dotyczy / symbol w planie	Uzasadnienie
1	2	3	4
WYŁOŻENIE I (w dniach od 30 marca do 21 kwietnia 2015 r.)			
1.	Brak zgody na przebieg drogi 01 KDZ przez działki nr 398/2-5. Nie ma potrzeby jej poszerzania, co i tak nie zostanie zrealizowane, a strefa wyciszonego ruchu stoi w sprzeczności z planowanym trzykrotnym poszerzeniem pasa drogowego.	teren 2 UT: działki nr 398/2-5	Poszerzenie drogi zostało zaprojektowane, uzgodnione i uchwalone już na etapie poprzedniego mpzp. Studium gminy przewiduje funkcję ul. Bocznej jako obwodnicy m. Mrzeżyno. Rezygnacja z poszerzenia w granicach planu skutkowałaby bardzo dużą różnicą szerokości pasa drogowego w stosunku do pozostałej części poza obszarem objętym planem. Poza funkcją obwodnicy droga obsługiwać będzie przyległe tereny turystyczne, musi więc mieć odpowiednią szerokość. Nie wyklucza to możliwości wprowadzenia odcinkowego ruchu uspokojonego w postaci wysp, zatok, muld. Poza tym w liniach rozgraniczających przewidziane są chodniki, ścieżka rowerowa, miejsca parkingowe oraz pas zieleni.
2.	Brak zgody na przesunięcie linii zabudowy uwzględniającej w/w drogę. Linia przebiegałaby w połowie działek uniemożliwiając normalne ich zagospodarowanie. Dotychczasowy podział działek został przez UMiG zaproponowany i zaakceptowany i nie przewidywał zajęcia połowy terenu właściciela. Planowane zmiany spowodują pomniejszenie działek o połowę uniemożliwiając ich zabudowę w pierwotnie przewidywanej formie. Propozycja linii zabudowy w odległości maks. kilku metrów od granicy działek z ul. Boczna.	teren 2 UT: działki nr 398/2-5	Brak możliwości przesunięcia linii zabudowy w stronę istniejącej ul. Bocznej – linia zabudowy ustalona w odległości 5,0 m od granicy terenu elementarnego ze względu na projektowane poszerzenie drogi wyznaczonej w studium gminy jako obwodnica Mrzeżyna klasy zbiorczej, stanowiące kontynuację poszerzenia ustalonego innym planem.
3.	Brak zgody na ograniczenie funkcji zabudowy terenu do pensjonatowo-turystycznej – wniosek o wprowadzenie funkcji zabudowy mieszkaniowej. Teren nie nadaje się pod budowę pensjonatów z wielu powodów: małą atrakcyjność, duża odległość do morza, podmokły bagienny grunt, brak infrastruktury, brak mediów, obszar nadaje się jako zaplecze pod domy mieszkalne.	teren 2 UT: działki nr 398/2-5	Funkcja turystyczna, zabudowy pensjonatowej jest ustalona w studium, które zabudowę mieszkaniową dopuszcza jedynie w formie mieszkań dla właścicieli pensjonatów lub jeżeli nie zakłócają one funkcji podstawowej, którą jest funkcją pensjonatową. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jako funkcji dominującej naruszałoby ustalenia studium.
4.	Brak zgody na opłatę z powodu wzrostu wartości nieruchomości w związku ze zmianami. Gmina nie uczyniła nic by podnieść wartość terenu, nie ma więc podstaw aby ustalać 10% podatek od wzrostu wartości nieruchomości.	teren 2 UT: działki nr 398/2-5	Przedmiotowy plan wprowadza możliwość zabudowy rekreacji indywidualnej oraz towarzyszącej pensjonatom zabudowy mieszkaniowej, rozszerzając tym samym istniejącą funkcję terenu, decydującą o przewidywanym wzroście wartości nieruchomości. W związku z czym gmina ma obowiązek nałożyć opłatę planistyczną, której wysokość może wynosić do 30%.

1	2	3	4
5.	Zaplanowanie pasa drogowego ul. Bocznej w dotychczasowej szerokości np. z jednym kierunkiem ruchu.	teren 2 UT: działki nr 398/2-5	Poszerzenie drogi wynika z jej ustalonej w studium i innych planach klasy zbiorczej drogi jako obwodnicy m. Mrzeżyno i drogi obsługującej przyległe tereny turystyczne; w przekroju jezdnia dwukierunkowa, chodniki, ścieżka rowerowa, pas zieleni.
6.	Zmniejszenie ilości ograniczeń w zagospodarowaniu terenu powodujących iż ulica Boczna nie rozwija się od kilkunastu lat.	teren 2 UT: działki nr 398/2-5	Plan został sporządzony zgodnie ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp. W związku z tym ustalenia przedmiotowego planu obejmują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów. Plan dopuszcza różnorodne zagospodarowanie, z ograniczeniami wynikającymi z ustaleń studium.
7.	Rezygnacja z poszerzenia istniejącej drogi – ul. Bocznej, ze względu na bezcelowość takiej inwestycji, koszty oraz kolidowanie z rosnącym przy drodze dębami.	Teren 01 KDZ	Poszerzenie drogi zostało zaprojektowane, uzgodnione i uchwalone już na etapie poprzedniego mpzp. Studium gminy przewiduje funkcję ul. Bocznej jako obwodnicy m. Mrzeżyno. Rezygnacja z poszerzenia w granicach planu skutkowałaby bardzo dużą różnicą szerokości pasa drogowego w stosunku do pozostałej części poza obszarem objętym planem. Poza funkcją obwodnicy droga obsługiwać będzie przyległe tereny turystyczne, musi więc mieć odpowiednią szerokość. Ustalenia planu nakazują zachowanie wartościowego drzewostanu wraz z uzupełnieniem nasadzenia alejowego.
8.	Nie przekazywanie ul. Bocznej w zarząd powiatu, ze względu na brak zainteresowania z ich strony.	Teren 01 KDZ	Na etapie sporządzania planu nie rozstrzyga się kategorii dróg, ich nadanie następuje w trybie zgodnym z przepisami ustawy o drogach publicznych, które w przypadku dróg powiatowych reguluje art. 6a.
9.	Wykonanie nowej drogi dojazdowej wg załączonej mapki.	poza granicą opracowania	Uwaga nie dotyczy obszaru objętego planem
10.	Zmniejszenie do 2 m linie zabudowy od strony południowej.	teren 3 UT	Linie zabudowy od południowej granicy terenu ustala się w odległości 8,0 i 12,0 m ze względu na istniejący drzewostan oraz sąsiadujący las.
11.	W par. 12 ust. 3 pkt 2 lit. i szerokość ściany frontowej zmniejszyć do 5 m.	teren 3 UT	Dot. budynków rekreacji indywidualnej. Ustalona szerokość ściany frontowej dotyczy głównej, frontowej elewacji budynku, ze względu na dopuszczoną zasadę lokalizacji wzajemnie równoległą lub prostopadłą, niezależnie od jego usytuowania na działce. Wyjaśniono w „słowniczku” uchwały
12.	W paragrafie 12 ust. 3 pkt 2 lit. j zmienić zapis dot. wysokości wszystkich obiektów poprzez niepodawanie wysokości minimalnej.	teren 3 UT	Ustalona 2-kondygnacyjna wysokość, w tym poddasze, jest minimalną dla funkcji pensjonatowej i mieszkaniowej. Przy 2 kondygnacjach spełnienie wymogów dla funkcji pensjonatowej wymagałoby bardzo dużej powierzchni zabudowy.
WYŁOŻENIE II (w dniach od 11 września do 9 października 2015 r.)			
13.	Przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony lasu do 5,0 m.	teren 3 UT: działka nr 344/4	W związku z wymogami określonymi w § 271 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75 poz. 690, z późn. zm. – usytuowanie budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe – rozdz. 7) nieprzekraczalną linię zabudowy pozostawia się bez zmian. Linia w odległości 9,0 m od strony wschodniej granicy wyznaczona przez boczną ścianę istniejącego budynku będzie i tak wymagała uzyskania odstęptwa.

1	2	3	4
14.	Brak zgody na przebieg drogi 01 KDZ przez działki nr 398/2-5. Nie ma potrzeby jej poszerzania, co i tak nie zostanie zrealizowane, a strefa wyciszonego ruchu stoi w sprzeczności z planowanym trzykrotnym poszerzeniem pasa drogowego – ponowienie uwagi z pierwszego wyłożenia.	teren 2a UTr: działki nr 398/2÷5	Poszerzenie drogi zostało zaprojektowane, uzgodnione i uchwalone już na etapie poprzedniego mpzp. Studium gminy przewiduje funkcję ul. Bocznej jako obwodnicy m. Mrzeżyno. Rezygnacja z poszerzenia w granicach planu skutkowałaby bardzo dużą różnicą szerokości pasa drogowego w stosunku do pozostałej części poza obszarem objętym planem. Poza funkcją obwodnicy droga obsługiwać będzie przyległe tereny turystyczne, musi więc mieć odpowiednią szerokość. Nie wyklucza to możliwości wprowadzenia odcinkowego ruchu uspokojonego w postaci wysp, zatok, muld. Poza tym w liniach rozgraniczających przewidziane są chodniki, ścieżka rowerowa, miejsca parkingowe oraz pas zieleni.
15.	Brak zgody na przesunięcie linii zabudowy uwzględniającej w/w drogę. Linia przebiegałaby w połowie działek uniemożliwiając normalne ich zagospodarowanie. Dotychczasowy podział działek został przez UMiG zaproponowany i zaakceptowany, i nie przewidywał zajęcia połowy terenu właściciela. Planowane zmiany spowodują pomniejszenie działek o połowę uniemożliwiając ich zabudowę w pierwotnie przewidywanej formie. Propozycja linii zabudowy w odległości maks. kilku metrów od granicy działek z ul. Boczna – ponowienie uwagi z pierwszego wyłożenia.	teren 2a UTr: działki nr 398/2÷5	Brak możliwości przesunięcia linii zabudowy w stronę istniejącej ul. Bocznej – linia zabudowy ustalona w odległości 5,0 m od granicy terenu elementarnego ze względu na projektowane poszerzenie drogi wyznaczonej w studium gminy jako obwodnica Mrzeżyna klasy zbiorczej, stanowiące kontynuację poszerzenia ustalonego innym planem.
16.	Uzupełnienie dotychczasowej funkcji zabudowy pensjonatowej i proponowanej funkcji rekreacji indywidualnej o funkcję zabudowy mieszkalnej i uwzględnienie zapisów projektu planu dot. zabudowy tak jak dla obszarów 1 UT, 2 UT i 3 UT. Zapisy planu dla tego obszaru zgodnie z pierwszym wnioskiem powinny mieć na celu rozszerzenie, a nie ograniczenie możliwości zabudowy, czyli min. dopuszczenie lokalizacji na jednej działce kilku, tworzących jednorodny zespół zabudowy, budynków rekreacji indywidualnej jak to ma miejsce w pozostałych obszarach planu 1 UT, 2 UT i 3 UT.	teren 2a UTr: działki nr 398/2÷5	Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jako funkcji dominującej naruszałoby ustalenia studium. Funkcja mieszkaniowa, zgodnie ze studium, jest dopuszczona jedynie w formie zabudowy towarzyszącej pensjonatom. Ponadto, niniejsza uwaga dot. funkcji terenu – o rozszerzenie o zabudowę mieszkalną jest sprzeczna z uwagą zgłoszoną przez właściciela terenu dnia 09.10.'15 r., gdzie akceptuje on projektowaną funkcję terenu 2a UTr z wyjątkiem działki narożnej. Uwaga dot. działki narożnej została uwzględniona (patrz poz. 3.1 niniejszej tabeli). Właściciel terenu po 1-szym wyłożeniu złożył uwagę dot. możliwości wtórnego podziału na mniejsze działki. Wprowadzono więc możliwość podziału istniejących działek w celu realizacji jednego budynku rekreacji indywidualnej na jednej działce – brak jest na małych działkach warunków do lokalizacji zespołów zabudowy, przy spełnieniu warunków dot. lokalizacji na terenie działki miejsc postojowych, wskaźnika dot. powierzchni biologicznie czynnej. W związku z tym uwaga dot. rozszerzenia funkcji terenu i lokalizacji zespołu zabudowy nie została uwzględniona.
17.	Brak zgody na opłatę z powodu wzrostu wartości nieruchomości w związku ze zmianami w wysokości 10%, gdyż proponowane w projekcie zmiany w przypadku tego terenu spowodują spadek, a nie wzrost nieruchomości – rozszerzenie uwagi z pierwszego wyłożenia.	teren 2a UTr: działki nr 398/2÷5	Przedmiotowy plan wprowadza możliwość zabudowy rekreacji indywidualnej oraz towarzyszącej pensjonatom zabudowy mieszkaniowej, rozszerzając tym samym istniejącą funkcję terenu, decydującą o przewidywanym wzroście wartości nieruchomości. W związku z czym gmina ma obowiązek nałożyć opłatę planistyczną, której wysokość może wynosić do 30%.

1	2	3	4
18.	Zaplanowanie pasa drogowego ul. Bocznej w dotychczasowej szerokości np. z jednym kierunkiem ruchu – ponowienie uwagi z pierwszego wyłożenia.	teren 2a UTr: działki nr 398/2÷5	Poszerzenie drogi wynika z jej ustalonej w studium i innych planach klasy zbiorczej drogi jako obwodnicy m. Mrzeżyno i drogi obsługującej przyległe tereny turystyczne; w przekroju jezdnia dwukierunkowa, chodniki, ścieżka rowerowa, pas zieleni.
19.	Zmniejszenie ilości ograniczeń w zagospodarowaniu terenu powodujących iż ulica Boczna nie rozwija się od kilkudziesięciu lat – ponowienie uwagi z pierwszego wyłożenia.	teren 2a UTr: działki nr 398/2÷5	Plan został sporządzony zgodnie ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp. W związku z tym ustalenia przedmiotowego planu obejmują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów. Plan dopuszcza różnorodne zagospodarowanie z ograniczeniami wynikającymi z ustaleń studium.
20.	Zmiana zapisu: zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się lokalizację na jednej działce kilku, tworzących jednorodny zespół zabudowy, budynków rekreacji indywidualnej;	teren 2a UTr: działki nr 398/2÷5	Właściciel terenu po 1-szym wyłożeniu złożył uwagę dot. możliwości wtórnego podziału na mniejsze działki. Wprowadzono więc możliwość podziału istniejących działek w celu realizacji jednego budynku rekreacji indywidualnej na jednej działce – brak jest na małych działkach warunków do lokalizacji zespołów zabudowy, przy spełnieniu warunków dot. lokalizacji na terenie działki miejsc postojowych, wskaźnika dot. powierzchni biologicznie czynnej.
21.	Zmiana zapisu: obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu – uwzględniająca istn. drogę;	teren 2a UTr: działki nr 398/2÷5	Brak możliwości przesunięcia linii zabudowy w stronę istniejącej ul. Bocznej – linia zabudowy ustalona w odległości 5,0 m od granicy terenu elementarnego ze względu na projektowane poszerzenie drogi wyznaczonej w studium gminy jako obwodnica Mrzeżyna klasy zbiorczej, stanowiące kontynuację poszerzenia ustalonego innym planem.
22.	Zmiana zapisu: wskaźnik powierzchni zabudowy – 10÷50% pow. działki;	teren 2a UTr: działki nr 398/2÷5	Po powtórnej analizie zwiększa się powierzchnię zabudowy do 30% (możliwa pow. zabudowy ~ 200 m ²), co dopuszczają ustalenia studium dla jednostki PW – jak maksymalna ustalona dla obszaru opracowania. Nie ma możliwości zwiększenia powierzchni zabudowy do 50% ze względu na sprzeczność z ustaleniami studium oraz specyfiką funkcji, jaką jest zabudowa rekreacji indywidualnej.
23.	Zmiana zapisu: wysokość budynku – do 2 kondygnacji – 7,0÷9,0 m;	teren 2a UTr: działki nr 398/2÷5	Zwiększa się wysokość zabudowy do 8,5 m, a dolną granicę pozostawia bez zmian. Ze względu na położenie zabudowy od strony głównej drogi – drogi zbiorczej Mrzeżyna, proponowana 2-m różnica wysokości poszczególnych budynków w pierzei byłaby zaprzeczeniem pojęcia ładu przestrzenno-architektonicznego.
24.	Dach głównej bryły budynku symetryczny dwuspadowy, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachówkopodobną, w kolorze naturalnej ceramiki lub gontem, kąt nachylenia głównych połaci dachu – 38÷45°.	teren 2a UTr: działki nr 398/2÷5	Niezgodne z lokalnymi cechami krajobrazu zabudowanego – teren objęty planem w granicach proponowanego Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.
25.	Zmiana zapisu: powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki.	teren 2a UTr: działki nr 398/2÷5	Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów rekreacji indywidualnej w jednostce PW został ustalony w studium w wysokości min. 55%.

1	2	3	4
26.	Zmiana zapisu: utrzymanie istniejącego podziału.	teren 2a UTr: działki nr 398/2÷5	Nie ma możliwości utrzymania istniejącego podziału bez uwzględnienia konieczności poszerzenia drogi 01 KDZ. Poszerzenie drogi zostało zaprojektowane, uzgodnione i uchwalone już na etapie poprzedniego mpzp. Studium gminy przewiduje funkcję ul. Bocznej jako obwodnicy m. Mrzeżyno.
27.	Zmiana zapisu: dopuszcza się podział działek lub ich scalenie (w celu lokalizacji na jednej działce kilku, tworzących jednorodny zespół zabudowy, budynków rekr. indyw.), z wyjątkiem działki narożnej położonej przy drodze 02 KPJ – wg zasady oznaczonej na rysunku planu.	teren 2a UTr: działki nr 398/2÷5	Właściciel terenu po 1-szym wyłożeniu złożył uwagę dot. możliwości wtórnego podziału na mniejsze działki. Wprowadzono więc możliwość podziału istniejących działek w celu realizacji jednego budynku rekreacji indywidualnej na jednej działce – brak jest na małych działkach warunków do lokalizacji zespołów zabudowy. Zasadą kompozycji pierzei drogi jest, zgodnie z zasadą kształtowania ładu przestrzenno-architektonicznego, utrzymanie jej jednorodności – spójnej zasady lokalizacji i podstawowych cech zabudowy. Ustaloną zasadą jest lokalizacja budynków wg obowiązującej linii zabudowy.
28.	Zmiana zapisu: min. pow. zabudowy wydzielanej działki – 500,0 m ² (prawie połowa działki zajęta jest pod drogę, z 2000 m ² zostaje niewiele ponad 1000 ²).	teren 2a UTr: działki nr 398/2÷5	Podane powierzchnie są błędne. Po uwzględnieniu poszerzenia drogi zostają 3 działki o powierzchni ok. 1400 m ² każda, przy zastosowaniu wtórnego, równomiernego podziału uzyskuje się działki o powierzchni min. 670 m ² .
29.	Zmiana zapisu: min. szerokość frontu wydzielanej działki – 18,0 m.	teren 2a UTr: działki nr 398/2÷5	Szerokość, ustalona w oparciu o istniejące działki i ich równomierny podział, wynosi 19,0 m i pozostawia się ją bez zmian.