

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XXVI/251/16
Rady Miejskiej w Trzebiatowie
z dnia 27 października 2016 r.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego działki o numerach: 134/44, 134/46, 134/47, 134/50, 134/59 obrębu Mrzeżyno 3 sporządzony został jako zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego obszaru tzw. wojskowego kompleksu mieszkalnego w miejscowości Rogowo, przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/330/05 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 30 czerwca 2005 r., zainicjowana Uchwałą Nr XIV/125/15 z dnia 26 listopada 2015 r.

W obowiązującym planie na przedmiotowym terenie, oprócz zachowania istniejącego budynku mieszkalnego, możliwa była realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej. Celem sporządzenia zmiany jest dopuszczenie nowej zabudowy jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, wraz z ustaleniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ustalenia przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, przyjętego Uchwałą Nr XLVI/395/14 z dnia 24 kwietnia 2014 r.

Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2÷4:

I. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte w § 5 oraz § 12 uchwały w punkcie dot. zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Planowane zagospodarowanie terenu nie będzie miało negatywnego wpływu na ład przestrzenny oraz istniejący krajobraz – w wyniku realizacji ustaleń planu nastąpi uzupełnienie istniejącej struktury osiedla mieszkaniowego. Przedmiotowy teren jest już przekształcony antropogenicznie, będąc częścią rekreacyjną zabudowy istniejącej. Niniejszy dokument zmienia jedynie część ustaleń planu obowiązującego, który lokalizował nową zabudowę w formie zabudowy bliźniaczej, a wprowadzana zmiana uniezależnia oddzielnych właścicieli nieruchomości.

Realizacja zabudowy na podstawie ustaleń niniejszego planu nie wpłynie na krajobraz w sposób znacząco inny niż planu dotychczas obowiązującego. Zasady kształtowania zabudowy ustalono na podstawie cech zabudowy istniejącej, więc realizowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na lokalny krajobraz zabudowany. Będzie to oddziaływanie skumulowane z zainwestowaniem istniejącym.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 7 uchwały.

Teren opracowania zlokalizowany jest w granicach obszarów chronionych na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody – na obszarze mającym znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Koło-brzeski Pas Nadmorski” PLH320017 oraz w granicach proponowanego Nadmorskiego Parku Krajobrazowego. W związku z tym zabronione są działania mogące pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych, a także mogące wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których obszary te zostały wyznaczone, a planowane przedsięwzięcia mogą wymagać przeprowadzenia oceny w sprawie oddziaływania na obszar Natura 2000.

Sposób zagospodarowania terenu nie może negatywnie wpływać na walory krajobrazowe obszaru oraz musi uwzględniać lokalne cechy krajobrazu zabudowanego.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że nie wystąpią istotne negatywne oddziaływania na różnorodność biologiczną, a realizacja ustaleń planu nie będzie wykraczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny.

Obszar opracowania jest gruntem budowlanym nie wymagającym zmiany przeznaczenia.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte w § 7 uchwały.

Część obszaru objętego planem położona jest w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego osiedla mieszkaniowego, dla której ustalono zasady ochrony m.in. zachowanie historycznego układu przestrzennego i formy architektonicznej zabudowy oraz dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej. Ponadto na terenie objętym planem znajduje się budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków, dla którego również ustalono zasady ochrony, mające na celu m.in. oraz zachowanie ukształtowania bryły i stosowania tradycyjnych materiałów przy modernizacji obiektu.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie.

W związku z położeniem działki w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich plan, zgodnie z przepisami odrębnymi, wprowadza się wymogi eliminujące ewentualne zagrożenia dla żeglugi na obszarze morskim.

W związku z zakresem obszarowym i jednorodną funkcją przedmiotowego terenu ustalenia planu nie obejmują problematyki bezpieczeństwa ludzi i mienia w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Plan uwzględnia potrzeby osób niepełnosprawnych ustalając obowiązek zapewnienia dostępu komunikacyjnego w przypadku lokalizacji funkcji usługowych towarzyszących podstawowej funkcji mieszkaniowej.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Przedmiotowy teren jest obszarem przekształconym antropogenicznie. Ustalone w przedmiotowym planie zasady zagospodarowania i zabudowy nie wpłyną znacząco na dotychczasowe walory ekonomiczne, tj. wykorzystania terenu w układzie funkcjonalno-przestrzennym miejscowości Rogowo.

6. Prawo własności.

Obszar objęty opracowaniem stanowi własność osób fizycznych. Właściciele byli wnioskującymi o zmianę planu i uzyskali możliwość zapoznania się z wyłożonym do publicznego wglądu projektem.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie. W związku z zakresem obszarowym i jednorodną funkcją przedmiotowego terenu ustalenia planu nie obejmują problematyki obronności i bezpieczeństwa państwa w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

8. Potrzeby interesu publicznego

W związku z zakresem obszarowym, obejmującym działkę własności prywatnej i jednorodną funkcją terenu, ustalenia planu nie obejmują problematyki interesu publicznego.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenia zawarte w § 10 uchwały.

W związku położeniem obszaru objętego planem na terenie zainwestowanym i znajdującym się w granicach istniejącej jednostki osadniczej, obszar ten jest zabezpieczony w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez istniejącą sieć wodociągową z ujęcia w Mrzeżynie, które gwarantuje pokrycie pełnego zapotrzebowania. Zakres obszarowy opracowania nie obejmuje sieci komunalnych i innych, nie zmieniając wcześniej ustalonych zasad zaopatrzenia.

10) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym planem, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło poprzez powiadomienie społeczeństwa o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, w ustalonym terminie nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu planu, Burmistrz Trzebiatowa zawiadomił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami projektu planu odbyła się dnia 2 sierpnia 2016 r. Do przedstawionego projektu nie wniesiono uwag.

II. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

- 1) ważone były interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania poprzez analizę stanu władania oraz wprowadzenie ustaleń zgodnych z wnioskiem o przystąpienie do sporządzenia planu;
- 2) ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez analizę uwarunkowań i kierunków rozwoju wyznaczonych w studium gminy oraz sporządzenie następujących opracowań: prognozy skutków finansowych sporządzenia planu, ekofizjografii, prognozy oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.

III. Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty planem, znajdujący się w granicach istniejącej jednostki osadniczej na obszarze dawnego osiedla wojskowego, jest skomunikowany z pozostałą częścią miejscowości; realizacja ustaleń planu nie spowoduje rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza granice obecnej struktury, a co za tym idzie konieczności budowy nowej infrastruktury komunikacyjnej;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – miejscowość Rogowo w której znajduje się obszar objęty planem obsługiwana jest komunikacją publiczną na trasie Kołobrzeg – Trzebiatów;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w ustaleniach planu utrzymano projektowany ciąg pieszy;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – obszar objęty planem położony jest w granicach istniejącej struktury osadniczej i nie prowadzi do rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza jej granice; główną zmianą w zakresie lokalnym będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy, jednak nie wykroczy ona poza ukształtowaną już strukturę osadniczą.

Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Gmina Trzebiatów posiada analizę dotyczącą oceny aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32, na podstawie której Rada Miejska w Trzebiatowie podjęła Uchwałę Nr XIX/196/08 z dnia 29 maja 2008 r. w/s oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebiatów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Trzebiatów stwierdzającą aktualność planów, ale konieczność dokonania aktualizacji studium. Zaktualizowane studium (w granicach administracyjnych gminy) zostało przyjęte Uchwałą Nr XXIV/191/12 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 czerwca 2012 r. Przedmiotowy teren położony jest w strefie miejskich zespołów mieszkaniowych. Planowana inwestycja zgodna jest więc z obecnie obowiązującym studium. W chwili obecnej trwają prace nad oceną jego aktualności, jak też aktualności obowiązujących planów.

Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) ważnym czynnikiem decydującym o przyjęciu rozwiązań projektu planu, związanym z walorami ekonomicznymi przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykony-

wana jest po sporządzeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy w zakresie wydatków i dochodów. Rozwiązania planistyczne przedstawia się w prognozie w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Przedmiotowy plan sporządzany jest na gruntach prywatnych. W planie utrzymuje się projektowany publiczny ciąg pieszy, w związku z tym realizacja ustaleń planu niesie ze sobą konieczność finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Realizacja ustaleń planu może również przynieść wieloletni dochód w postaci podatku od budynków (ich wysokość uzależniona od funkcji) realizowanych w ramach planowanej inwestycji. Jednakże biorąc pod uwagę iż wprowadzone ustalenia planu, polegające na zmianie dotychczasowych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszaru położonego w północno-zachodniej części osiedla mieszkaniowego w Rogowie, stanowią niewielką zmianę już obowiązującego planu, wpływ wprowadzonych ustaleń nie będzie miał większego wpływu na finanse gminy, które wyniknęły w momencie uchwalenia pierwotnego planu.