

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXVII/ 253 /16
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE
z dnia 27 października 2016 r.

w sprawie: **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno.**

Zgodnie z uchwałą Nr VI/41/15 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 30 marca 2015 roku. w sprawie przystąpienia do sporządzenia: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno, a także po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, uchwalonego uchwałą Nr XLVI/395/14 z dnia 24 kwietnia 2014 r., za zasadne przyjmuje się uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno przyjętego uchwałą XV/159/03 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 listopada 2003. w ściśle określonym zakresie, tj.:

- 1) zmiany zapisów dotyczących ustaleń w zakresie dopuszczenia zabudowy przed wyznaczoną planie linią zabudowy wzdłuż al. Tysiąclecia;
- 2) zmiany zapisów dotyczących wysokości zabudowy planowanej na działce nr 252/12.

Zamiar przeprowadzenia ww. zmian wynika z faktu, że w obowiązującym planie ustalono, zakaz zabudowy przed wyznaczoną w planie linią zabudowy wzdłuż Al. Tysiąclecia, a gmina chce umożliwić mieszkańcom możliwość zarobkowania zarówno w okresie letnim jak i całorocznym, przy wprowadzeniu ładu przestrzennego poprzez wprowadzenie architektury pawilonów handlowo-gastronomicznych w miarę jednorodnej w zakresie charakteru, stylu i gabarytów zabudowy.

Rozwiązaniem wspomnianego problemu jest wprowadzona zmiana zapisów obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zmiana zapisów dotyczących wysokości zabudowy planowanej na działce nr 252/12 polegająca na dopuszczeniu 3-ch zamiast 2-ch kondygnacji w ramach utrzymania dotychczasowej, tej samej wysokości zabudowy, wynika z wniosku złożonego przez właścicieli nieruchomości.

Informuje się również, że Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno przyjęty uchwałą Nr XV/159/03 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 listopada 2003 r. zachowuje swoją moc, z uwzględnieniem zmian wprowadzonych niniejszą uchwałą.

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:

1. Przy sporządzeniu projektu niniejszej zmiany planu:

- 1) Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zmianę ustaleń § 6 Uchwały.

Planowane zagospodarowanie terenu nie będzie miało negatywnego wpływu na ład przestrzenny oraz istniejący krajobraz – w wyniku realizacji ustaleń zmiany planu nastąpi ujednolicenie i uzupełnienie zabudowy wzdłuż ul. Aleja Tysiąclecia.

Niniejszy dokument zmienia jedynie część ustaleń dotychczas obowiązującego planu, który nie dopuszczał zabudowy pomiędzy wyznaczoną obowiązującą lub nieprzekraczalną linią zabudowy, a granicą działki drogowej ulicy Aleja Tysiąclecia.

Realizacja zabudowy na podstawie ustaleń niniejszego planu wpłynie pozytywnie na krajobraz poprzez wprowadzenie w miarę jednorodnej architektury pawilonów handlowo-gastronomicznych w zakresie charakteru, stylu i gabarytów zabudowy.

2) ze względu na specyficzny charakter zmiany planu nie ingerowano w ustalenia dotyczące wymagań:

- a) ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych w prognozie;
 - b) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - c) ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- ustalonych w obowiązującym planie.

3) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Planowane zagospodarowanie terenu poprawi walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wprowadzenie architektury pawilonów handlowo-gastronomicznych umożliwiających prowadzenie komercyjnych działalności gospodarczych.

4) Prawo własności.

Obszar objęty opracowaniem stanowi własność gminy i osób fizycznych. Planowane zagospodarowanie terenu nie narusza prawa własności, nie przewiduje wykupów, ani odsprzedaży terenów objętych zmianą.

Właściciele terenów mieli możliwość zapoznania się z wyłożonym do publicznego wglądu projektem.

5) 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.

6) Potrzeby interesu publicznego

W związku z zakresem obszarowym, na obszarze działek prywatnych ustalenia planu nie obejmują problematyki interesu publicznego. Natomiast na działce gminnej, zgodnie z wolą mieszkańców wyrażoną podczas dyskusji publicznej, dopuszczono lokalizację szaletu publicznego.

7) Ze względu na specyficzny charakter zmiany planu nie ingerowano w ustalenia dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności ustalonych w obowiązującym planie.

W związku z 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 wodociagową z ujęcia w Mrzeżynie, które gwarantuje pokrycie pełnego zapotrzebowania.

Zakres obszarowy opracowania nie obejmuje sieci komunalnych i innych, nie zmieniając wcześniej ustalonych zasad zaopatrzenia.

8) 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn zm.), 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 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 5 sierpnia 2016 r.

Do przedstawionego projektu wniesiono sześć uwag z czego dwie zostały nie uwzględnione z uwagi na sprzeczność z początkowym założeniem wprowadzenia zmian w obowiązującym planie a także w zbyt daleko idącą ingerencję na teren będący własnością gminy.

2. 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 zmiany 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 zakresie wprowadzonych zmian.

3. 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 zmianą planu, znajdujący się w granicach istniejącej jednostki osadniczej, 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 – obszar objęty zmianą planu nie przewiduje lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w ustaleniach zmiany planu nie ingerowano w przestrzeń w liniach rozgraniczających ulicy Al. Tysiąclecia;
- 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 zmianą planu 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.

4. Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodność zmiany 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.

5. 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 wykonywana 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.

Przedmiotowa zmiana planu sporządzana jest na gruntach prywatnych i gminnych. W zmianie planu nie ingerowano w przestrzeń w liniach rozgraniczających ulicy Al. Tysiąclecia, w związku z tym realizacja ustaleń zmiany planu nie niesie ze sobą konieczności 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 wprowadzeniu architektury pawilonów handlowo-gastronomicznych w miarę jednorodnej w zakresie charakteru, stylu i gabarytów zabudowy, stanowią niewielką zmianę już obowiązującego planu, wpływ wprowadzonych ustaleń nie będzie miał większego wpływu na finanse gminy, które wyniknęły w momencie uchwalenia pierwotnego planu. poza zobowiązaniem gminy do lokalizacji szaletu publicznego na terenie gminnym.