

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno w obrębie nr 2 – rejon skrzyżowania ul. Słonecznej i ul. Gen. W. Świerczewskiego, zainicjowany został Uchwałą Nr XIV/126/15 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 listopada 2015 r. w/s przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno w obrębie geodezyjnym nr 2, dla obszaru w sąsiedztwie skrzyżowania ul. Słonecznej z ul. Gen. Waltera Świerczewskiego, w gminie Trzebiatów, przyjętego Uchwałą Nr XII/114/07 z dnia 25 października 2007 r. W obowiązującym planie tereny będące przedmiotem zmiany planu określone były jako „miejsce koncentracji usług”. Celem sporządzenia zmiany planu jest przeznaczenie w/w terenów pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną z usługami, wyznaczenie placu publicznego w innej lokalizacji 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 w § 12 w punkcie dot. zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu.

Planowane zagospodarowanie terenu będzie miało pozytywny wpływ na ład przestrzenny oraz istniejący krajobraz, gdyż jego realizacja uporządkuje istniejącą zabudowę w rejonie skrzyżowania ulic Słonecznej i Gen. W. Świerczewskiego. Przedmiotowy teren jest już przekształcony antropogenicznie, ponadto posiada obowiązujący plan – niniejszy dokument zmienia jedynie część jego ustaleń, a ich realizacja nie wpłynie negatywnie na krajobraz. Planowana inwestycja będzie oddziaływać na krajobraz w sposób skumulowany z zainwestowaniem istniejącym.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 8 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-Kołobrzeski 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 nie jest gruntem rolnym, ani gruntem leśnym. Nie wymaga więc zmiany przeznaczenia na cele nierolne i nieleśne.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte w § 9 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 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 poprzez odpowiednie zapisy dotyczące dostępu do obiektów usługowych, gwarantujące brak barier architektonicznych, zawarte w § 5 oraz obsługi komunikacyjnej, zawarte w § 10 uchwały.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Przedmiotowy teren jest obszarem przekształconym antropogenicznie. Zmiana zasad zagospodarowania terenu pozwoli w optymalny sposób wykorzystać jego lokalizację w układzie funkcjonalno-przestrzennym miejscowości Mrzeżyno.

6. Prawo własności.

Obszar objęty planem stanowi własność osób fizycznych oraz Gminy Trzebiatów. Na cel publiczny (plac publiczny wraz z dopuszczeniem zabudowy usługowej) został przeznaczony teren stanowiący własność Gminy Trzebiatów. Prawo własności osób fizycznych zostało uszanowane poprzez pozytywne dla właściciela rozpatrzenie uwagi złożonej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

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 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.

Na obszarze planu wyznaczono teren placu publicznego w rejonie skrzyżowania ulic Słonecznej i Gen. Waltera Świerczewskiego – naprzeciwko istniejącego przedszkola, co stanowić będzie uzupełnienie funkcji publicznej. Ponadto ustalono wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w § 6 uchwały.



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 § 11 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 na wodę miejscowości.

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 przyjętymi w projekcie planu odbyła się dnia 2 sierpnia 2016 r. oraz w związku z wprowadzonymi zmianami w projekcie, na skutek uwzględnienia złożonej uwagi, ponownie dnia 8 listopada 2016 r.

## **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; uwaga do projektu planu złożona przez właściciela pojedynczej nieruchomości została rozpatrzona pozytywnie;
- 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 ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:**

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania przepuszczalności układu przestrzennego – obszar objęty planem, znajdujący się w granicach istniejącej jednostki osadniczej i położony przy drodze publicznej, jest skomunikowany z pozostałą częścią miejscowości, jednocześnie stanowiąc jedną z jej centralnych części o funkcji usługowej; realizacja ustaleń planu nie spowoduje rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza gra-



nice 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 Mrzeżyno, w której znajduje się obszar objęty planem, obsługiwana jest przez linię autobusową PKS Gryfice Sp. z o.o. na trasie Szczecin – Kołobrzeg; ponadto miejscowość obsługiwana jest komunikacją publiczną na trasie Kołobrzeg – Trzebiatów;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w ustaleniach dot. terenów elementarnych dróg ustalono realizację chodników, ponadto utrzymano projektowany ciąg pieszzy; ze względu na lokalny charakter osiedla nie wytyczono odrębnych ścieżek rowerowych;
- 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 powoduje 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 oraz 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 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.

Przedmiotowy plan sporządzany jest na gruntach prywatnych, a także na gruntach Gminy Trzebiatów. W związku z tym realizacja ustaleń planu niesie ze sobą konieczność finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Realizacja ustaleń planu zapewni również stałe dochody w postaci podatku od nieruchomości lub dzierżaw obiektów usługowych lokalizowanych na terenie o symbolu 1 U, o powierzchni zwiększonej w stosunku do planu dotychczas obowiązującego oraz na terenie o symbolu 3 KDP,U.

Większy dochód gminy będzie też związany ze zmianą przeznaczenia terenu o symbolu 2 MW,U na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wraz ze zwiększeniem wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy oraz jej wysokości z 2 do 3 kondygnacji. Dochodem w tym przypadku będzie podatek od nieruchomości oraz opłata wynikająca z art. 36 u.p.z.p., tj. z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w przypadku sprzedaży mieszkań w okresie do 5 lat od dnia obowiązywania planu.