

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Rogowo dla działki nr 380/3 i części działki nr 154, zainicjowany został Uchwałą Nr XXXVIII/316/13 z dnia 29 sierpnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XXII/230/08 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 sierpnia 2008 r. Przedmiotem zmiany jest ustalenie turystyczno-sportowego zagospodarowania strefy brzegowej i części jeziora Resko Przymorskie.

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.

Sposób realizacji wymogów wynikających z Art. 1 ust. 2÷4 upzp.

1. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte w § 7 oraz w § 12 dotyczącym zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu.

Planowane zagospodarowanie terenu związane jest z turystyczno-rekreacyjnym wykorzystaniem walorów jeziora Resko Przymorskie. Forma terenu determinuje sposób jego zabudowy i zagospodarowania. Plan ustala więc lokalizację zabudowy we wspólnej pierzei. Ze względu na walory krajobrazowe zabudowę ustala się jako zespół 6 wolnostojących pawilonów usługowych, zapewniając utrzymanie wglądu na jezioro. Ustalenie zasady lokalizacji i jednorodnych cech architektonicznych budynków zapewnia uzyskanie ładu przestrzenno-architektonicznego. Centralną część terenu pozostaje niezabudowana, z przeznaczeniem na cele ogólnodostępnej plaży, przy której dopuszcza się lokalizację usług przyplażowych bezpośrednio związanych z funkcją plaży i wypoczynku na wodzie. Bezpośrednio przy plaży dopuszcza się lokalizację pomostu wypoczynkowego, którego forma powinna umożliwić realizację wewnętrznego, bezpiecznego brodzika.

Tereny w części wschodniej i zachodniej obszaru przeznacza się na cele sportu i rekreacji, związanych z uprawianiem sportów wodnych, z dopuszczeniem lokalizacji niewielkich obiektów towarzyszących, koniecznych do ich obsługi. Dla terenów tych przewiduje się realizację oddzielnych pomostów przystosowanych do obsługi sportów wodnych. Skrajne części obszaru opracowania, w tym w całości teren w części wschodniej, o powierzchni ok. 21% łącznej lądowej powierzchni obszaru opracowania, pozostawia się jako zieleń naturalną.

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 § 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, w części w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB 320010. W związku z tym zabronione

są działania mogące w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych, a także w istotny sposób mogące wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których obszary te zostały wyznaczone; planowane przedsięwzięcia wymagają przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z chronionym siedliskiem przyrodniczym, którym jest jezioro przybrzeżne Resko Przymorskie, w planie ustalono zakazy, w tym dotyczące użytkowania sportowo-rekreacyjnego jeziora i nakazy, których przestrzeganie nie wpłynie negatywnie na to siedlisko.

Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona na potrzeby planu wykazała, że przestrzegając zasady określone w ustaleniach planu oraz przedstawione w prognozie działania minimalizujące nie powinny wystąpić istotne zagrożenia dla przedmiotów ochrony w obszarze Natura 2000 i chronionego siedliska. 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.

Na obszarze objętym planem nie występują zabytkowe elementy krajobrazu kulturowego, w związku z czym nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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 § 12 uchwały.

5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności.

Zmiana zasad zagospodarowania terenu pozwoli w optymalny sposób wykorzystać jego lokalizację w układzie funkcjonalno-przestrzennym miejscowości Rogowo, jak też lokalizację bezpośrednio przy brzegu jeziora, wykorzystując ten akwen na cele sportowe i rekreacyjne. Teren w układzie funkcjonalnym związany jest z intensywnym zagospodarowaniem sąsiadujących poprzez drogę terenów przeznaczonych na zabudowę hotelową i pensjonatową. Jest to teren o powszechnej dostępności i, poza plażą nadmorską, stanowić będzie alternatywę aktywnego wypoczynku.

Obszar objęty planem stanowi własność osób fizycznych. Prawo własności zostało uszanowane poprzez pozytywne dla właściciela rozpatrzenie wniosku dotyczącego zmiany planu dotychczas obowiązującego, zwiększając jego wartość zarówno ekonomiczną, jak też użytkową istotną dla osób korzystających z obiektów usługowych i zagospodarowania sportowo-wypoczynkowego.

6) 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.

7) potrzeby interesu publicznego.

Na obszarze planu nie wyznacza się terenów publicznych. W § 5 uchwały ustalono wymagania dotyczące wpływu na przestrzeń publiczną.

8) 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 § 9 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 z sieci istniejących i projektowanych w przyległej do obszaru opracowania drogi publicznej.

9) 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 w dniach od 27 października 2014 r. do 19 listopada 2014 r. oraz, w związku z dokonaną zmianą w projekcie, w dniach od 29 grudnia 2016 r. do 20 stycznia 2017 r., zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi.

Dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu wyznaczono na dzień 14 listopada 2014 r. oraz, w związku z ponownym wyłożeniem, na dzień 4 stycznia 2017 r. W związku z brakiem zainteresowanych dyskusje nie odbyły się.

2. Zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upzp

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.

Przeznaczenie ustalone w planie zgodne jest z obecnie obowiązującym studium. W chwili obecnej trwają prace nad oceną jego aktualności, jak też aktualności obowiązujących planów.

3. 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. Zaopatrzenie terenu w zakresie infrastruktury technicznej zapewnione będzie staraniem i własnymi środkami inwestora, z sieci poza obszarem opracowania planu. W związku z tym realizacja ustaleń planu nie niesie ze sobą konieczności finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, z wyjątkiem, gdy sieci takie będą realizowane w drodze pieszo-rowerowej o symbolu 052 KPR.

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