

Uzasadnienie  
do Uchwały Nr XL/360/17  
Rady Miejskiej w Trzebiatowie  
z dnia 28 września 2017 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rogowo dla działki nr 379/3 zainicjowany został Uchwałą Nr XXIX/294/17 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XXIII/230/08 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 sierpnia 2008 r., zmienionego Uchwałą Nr V/30/15 z dnia 26 lutego 2015 r.

Przedmiotem planu jest poszerzenie zakresu obszarowego funkcji turystyczno-wypoczynkowych z usługami towarzyszącymi, wraz ze zwiększeniem wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu do możliwości wynikających z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, z ustaleniem zasad obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem obszarów przyrodniczo cennych.

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 § 4, § 6 oraz w § 10 w punkcie dotyczącym zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu.

Planowane zagospodarowanie terenu związane jest z turystyczno-wypoczynkowym wykorzystaniem walorów terenów nadmorskich w gminie Trzebiatów. Forma terenu determinuje sposób jego zabudowy i zagospodarowania. Na obszarze opracowania wyznaczono tereny przeznaczone pod zabudowę oraz komunikację wewnętrzną. Ustalenie jednorodnych cech architektonicznych budynków zapewnia uzyskanie ładu przestrzenno-architektonicznego. Środkowa część terenu w układzie wschód-zachód pozostaje niezabudowana oraz wyłączona z wszelkiego zainwestowania ze względu na wysokie walory przyrodnicze.

W celu zminimalizowania oddziaływania ustaleń planu na naturalną rzeźbę terenu ustalono jej maksymalną ochronę, z wyjątkiem koniecznych niwelacji związanych z zabudową i sieciami infrastruktury realizowanymi zgodnie z ustaleniami planu.

Przedmiotowy teren jest częściowo przekształcony antropogenicznie, występują tutaj bunkry dawniej służące jako składy amunicji, drogi gruntowe, nawierzchnie betonowe, nieczynne ujęcie wody i budynek gospodarczy. Ponadto obszar posiada obowiązujący plan, a przedmiotowy dokument zmienia jedynie część jego ustaleń.

Jednym z podstawowych założeń planu było ograniczenie wysokości zabudowy do wysokości drzew na terenie opracowania i na wale wydmyowym po stronie północnej. W związku z powyższym zrealizowana zabudowa nie stanie się istotną dominantą wysokościową w krajobrazie miejscowości i nie wpłynie znacząco na osie i panoramy widokowe z terenów sąsiednich. W celu zminimalizowania oddziaływania na krajobraz ustalono też zasady dotyczące kolorystyki i robót wykończeniowych. Teren opracowania znajduje się poza granicami obszarów chronionego krajobrazu, służących bezpośrednio ochronie korytarzy ekologicznych, w granicach proponowanego Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.

- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 6 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 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.

Przed przystąpieniem do opracowania projektu planu wykonane zostało opracowanie ekofizjograficzne, w którym zebrano informacje dotyczące użytkowania powierzchni ziemi obszaru, występującej w jego granicach roślinności oraz bytującej fauny. Również zapoznano się ze stanem środowiska przyrodniczego oraz użytkowaniem powierzchni ziemi najbliższego sąsiedztwa, na które ustalenia planu mogą oddziaływać antropogenicznie, w tym w zakresie oddziaływań skumulowanych. Przeprowadzono obserwacje dotyczące występowania w obszarze opracowania zwierząt oraz możliwości ich gniazdowania i rozrodu.

W okresach pozwalających na pełną inwentaryzację środowiska przyrodniczego w zakresie flory i fauny oraz siedlisk przyrodniczych wykonano wizje terenowe.

W związku z występowaniem na obszarze opracowania terenów wykazujących cechy siedliska przyrodniczego o kodzie 2180 – Lasy i bory na wydmach nadmorskich, wyłączono z zainwestowania tereny o największych walorach przyrodniczych oraz wprowadzono ustalenia, których przestrzeganie nie wpłynie negatywnie na te tereny.

W ustaleniach planu ujęto również występowanie roślin gatunków objętych ochroną prawną, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

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. Realizacja ustaleń planu nie będzie wykaczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny.

Obszar opracowania nie jest gruntem rolnym, ani gruntem leśnym. Nie wymaga więc zmiany przeznaczenia na cele nierolne i nieleśne. Mimo braku klasyfikacji leśnej, plan ustala maksymalną ochronę drzew, których wycinka może nastąpić wyłącznie w przypadkach uzasadnionych lokalizacją zabudowy, z ich bezwzględną ochroną na obszarach wyłączonych spod zabudowy i zagospodarowania.

### 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 § 4 oraz obsługi komunikacyjnej, zawarte w § 7 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, w pasie pomiędzy Morzem Bałtyckim, a jeziorem Resko.

Obszar objęty planem stanowi własność prywatną. 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 turystyczno-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.

8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W związku z położeniem obszaru objętego planem w niewielkiej odległości od terenów już zainwestowanych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie drogi powiatowej, obszar ten jest zabezpieczony w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną z sieci istniejących i projektowanych w przyległej do obszaru opracowania drodze publicznej. Zasady zaopatrzenia w infrastruktury technicznej ustalono w § 8 uchwały.

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 25 lipca do 16 sierpnia 2017 r. oraz, 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 3 sierpnia 2017 r. Do dnia 30 sierpnia 2017 r., tj. do dnia określonego w ogłoszeniach o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą, jako ostateczny termin składania uwag, do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

## **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 w dniu 27 kwietnia 2017 r. podjęła Uchwałę Nr XXXIII/317/17 w/s oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Trzebiatów. Uchwała stwierdza aktualność planów oraz konieczność dokonania aktualizacji studium. Ostatnia aktualizacja studium w granicach administracyjnych gminy została przyjęta Uchwałą Nr XXIV/191/12 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 czerwca 2012 r.

Zagospodarowanie obszaru objętego planem zgodne jest z wyżej wymienioną oceną, która dopuszcza zmiany w dokumentach planistycznych oraz zgodne jest z obowiązującym studium. Przedmiotowy plan zwiększa możliwości zagospodarowania obszaru w stosunku do ustaleń planu dotychczas obowiązującego, ustalając wskaźniki zagospodarowania i zabudowy o wielkościach jak maksymalne określone w studium.

### **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.

Realizacja ustaleń planu zapewni stałe dochody gminy w postaci podatku od nieruchomości w wielkości znacząco większej od możliwej do uzyskania w przypadku realizacji inwestycji wg planu dotychczas obowiązującego.