

**UZASADNIENIE DO:
UCHWAŁY NR XLII/ 365 /17
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE**

z dnia 26 października 2017 r.

w sprawie: **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna w obrębie geodezyjnym nr 2.**

Zgodnie uchwałą Nr XXVII/273/16 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna w obrębie geodezyjnym nr 2, 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 Mrzeżyna w obrębie geodezyjnym nr 2 przyjętego uchwałą Nr XII/114/07 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 25 października 2007 r. w ściśle określonym zakresie, tj. zmiany zapisów dotyczących ustaleń planu w zakresie odprowadzenia ścieków, dopuszczających do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej, na jego terenie, wprowadzenie tymczasowego odprowadzenia ścieków do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, zlokalizowanych na terenach poszczególnych nieruchomości, przy zachowaniu warunków wynikających z przepisów odrębnych. Z zaznaczeniem, że plan nie dopuszcza lokalizacji indywidualnych zbiorników bezodpływowych w granicach pasa technicznego brzegu wód morskich.

Zamiar przeprowadzenia ww. zmiany wynika z konieczności uporządkowania gospodarki ściekowej głównie na terenie ogrodów działkowych "Relaks" w Mrzeżynie. Obecny plan nakłada bowiem obowiązek podłączenia zabudowy do sieci kanalizacyjnej miejscowości, nie dopuszczając tym samym lokalizacji indywidualnych zbiorników na ścieki. Gmina natomiast, na dzień dzisiejszy nie dysponuje wystarczającymi środkami finansowymi na budowę kanalizacji sanitarnej na ww. terenie.

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

Informuje się również, że Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna w obrębie geodezyjnym nr 2 przyjęty uchwałą Nr XII/114/07 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 25 października 2007 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) ze względu na specyficzny charakter zmiany planu nie ingerowano w ustalenia dotyczące wymagań w zakresie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych pierwotnej Uchwały.

W wyniku realizacji ustaleń zmiany planu planowane zagospodarowanie terenu nie będzie miało negatywnego wpływu na ład przestrzenny oraz istniejący krajobraz.

- 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) Ze względu na specyficzny charakter zmiany planu nie ingerowano w walory ekonomiczne przestrzeni terenu objętego planem.

W wyniku realizacji ustaleń zmiany planu, planowane zagospodarowanie terenu nie będzie ingerowało w dotychczasowe walory ekonomiczne przestrzeni terenu objętego planem.

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 i zainteresowani terenów objętych niniejszym planem 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 przedmiotu zmiany planu polegającego na umożliwieniu tymczasowego odprowadzenia ścieków do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, zlokalizowanych na terenach poszczególnych nieruchomości, przy zachowaniu warunków wynikających z przepisów odrębnych, stwierdza się, że ustalenia planu nie obejmują problematyki obronności i bezpieczeństwa państwa w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

6) Potrzeby interesu publicznego

Zmiana planu podyktowana została interesem publicznym mieszkańców miejscowości Mrzeżyno.

7) 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 dotychczas obowiązującym planie obejmującym teren poza granicami niniejszego opracowania

Zmiana planu i jej ustalenia uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, jednakże ze względu na specyficzny charakter zmiany planu nie ingerowano w ustalenia dotyczące sieci szerokopasmowych oraz potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, ustalonych w obecnie obowiązującym planie.

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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Informuje się, że:

- 1) Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, w ustalonym terminie nie wpłynął ani jeden wniosek od osób fizycznych, a jedynie 11 wniosków od poszczególnych organów, z których zasadne zostały w całości uwzględnione.
- 2) 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 tym samym 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 w dniu 30 sierpnia 2017 r. (środę) w siedzibie Urzędu Miejskiego w Trzebiatowie. Podczas dyskusji nie zgłoszono ani jednej uwagi.

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 dróg;
- 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.

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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), na podstawie której, Rada Miejska w Trzebiatowie podjęła Uchwałę Nr XXXIII/317/17 z dnia 27 kwietnia 2017 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 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i potrzebę dokonania aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów. Ostatnia aktualizacja studium (w granicach administracyjnych gminy) została przyjęta Uchwałą Nr XLVI/395/14 z dnia 24 kwietnia 2014 r.

Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do wymogów wynikających z przepisów art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych wykazała, że niektóre plany nie zawierają ustaleń wynikających z tych przepisów, jednakże ich brak nie dyskwalifikuje planu jako dokumentu planistycznego i nie przesądza o braku jego aktualności (przydatności), a przy kolejnych zmianach dostosowuje się je do aktualnych standardów.

Z przeprowadzonej oceny wynika również, że obecnie nie ma ustawowego obowiązku podjęcia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla terenu Gminy, ani aktualizacji planów obowiązujących. Zmiany wprowadzone w ustawie Prawo wodne oraz Prawo geologiczne i górnicze zwolniły gminę z obligatoryjności sporządzenia planów miejscowych terenów szczególnego zagrożenia powodzią oraz terenów i obszarów górniczych. Jednak wydaje się celowym systematyczne sporządzanie planów miejscowych dla terenów problemowych, gdyż tylko plan miejscowy może zapewnić zachowanie ładu przestrzennego i uwzględnienie interesu publicznego w zmianach zachodzących w przestrzeni.

Planowana inwestycja zgodna jest więc z obecnie obowiązującym studium.

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 ulic, 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.