

**UZASADNIENIE DO:
UCHWAŁY Nr LIV/465/18
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE
z dnia 27 września 2018r.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Kołobrzeskiej, ulicy Nowej i rzeki Regi w Trzebiatowie.**

Zgodnie z Uchwałą Nr XL/359/17 Rady Miejskiej w Trzebiatowie dnia 28 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Kołobrzeskiej, ulicy Nowej i rzeki Regi w Trzebiatowie, a także po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, przyjętego uchwałą Nr XLVII/403/2018 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 29 marca 2018 r., za zasadne przyjmuje się uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ww. obszaru z uwagi na konieczność uwzględnienia obecnych uwarunkowań terenu objętego planem, powstałych po wykonaniu tzw. kanału ulgi rzeki Regi (inwestycji związanej z ochroną przeciwpowodziową Trzebiatowa).

Informuje się, że przedmiotem niniejszego planu jest ustalenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i zabudowy terenu objętego planem, w tym między innymi: uporządkowanie zasad podziałów geodezyjnych umożliwiających wydzielenie niezbędnych terenów służących ochronie przeciwpowodziowej oraz ustalenie zasad podziału terenu na działki budowlane, w tym wydzielenie terenów przeznaczonych na powiększenie istniejących, zabudowanych działek.

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 niniejszego planu uwzględniono:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte w § 5, § 6 i § 10 Uchwały.

Planowane zagospodarowanie terenu nie będzie miało negatywnego wpływu na ład przestrzenny oraz istniejący krajobraz – w wyniku realizacji ustaleń planu na przedmiotowym terenie nastąpi ewentualna możliwa rozbudowa istniejącej zabudowy, w tym dopuszcza się jej uzupełnienie na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą terenu oraz analizą projektowanych na tym terenie inwestycji należy stwierdzić, że projektowane zagospodarowanie terenu nie będzie mieć negatywnego wpływu na ekspozycję krajobrazową tej części miasta, a realizacja zabudowy na podstawie ustaleń niniejszego planu nie wpłynie w sposób negatywny, w tym znaczący, na dotychczasowy krajobraz jego obszaru miejscowości.

Zmiany krajobrazu analizowanego terenu, polegać będą głównie na uporządkowaniu istniejącego krajobrazu oraz wprowadzeniu tzw. ładu przestrzennego i architektonicznego.

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

Na obszarze objętym planem występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których zgodnie z planem obowiązują przepisy odrębne. Zaznacza się również, że granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ujawnione na rysunku planu mogą ulec zmianie, gdyż zostały wyznaczone przed realizacją projektu pod nazwą "Rzeka Rega Trzebiatów - Mrzeżyno - Etap II - zadanie nr 2 - Kanał Ulgi - Odbudowa kanału na prawym brzegu rzeki w km 15+650 do rzeki Sarnii" (maj, 2009 r.), w wyniku, którego podwyższono teren w sąsiedztwie Kanału Ulgi do rzędnej 5,10 m n.p.m.

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest terenem w centralnej części zabudowanym, na którym zlokalizowana jest zarówno zabudowa mieszkaniowa jedno-, jak i wielorodzinna oraz warsztat samochodowy i Supermarket Intermarche.

Zabudowa mieszkaniowa pochodzi głównie z lat 50-tych XX w. za wyjątkiem:

- domu mieszkalnego przy ul. Kołobrzeskiej 1, pochodzącego z przełomu XIX i XX w.
- domu mieszkalnego przy ul. Kołobrzeskiej 4, pochodzącego z lat 20-30 XX w.
- obiektów współczesnych z końca XX w. tj. Marketu i budynku mieszkalno-usługowego położonych przy ul. Nowej.

Wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej na wysokości posesji od nr 1 do nr 4 częściowo zachowała się aleja Lipowa, dla której między innymi plan ustala zachowanie istniejącej zieleni przyulicznej oraz jej uzupełnienie. W przypadku niezbędnych wycięć należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na terenach otwartych towarzyszących "Kanałowi Ulgi", gdzie przeważają klony, topole szare i lipy. Natomiast na terenach otwartych w północnej części obszaru opracowania na terenach polnych przeważają liczne samosiewy dębów, plan ustala zachowanie wartościowych drzew i krzewów oraz wprowadzenie nowej roślinności, o ile nie koliduje to ze wskazanymi w planie inwestycjami w ramach wyznaczonych linii zabudowy.

Pozostałą część terenu opracowania planu stanowi tzw. "Kanał Ulgi", który niegdyś odprowadzał wodę na Polder Gorzysławski przepustem pod linią kolei wąskotorowej. Nad stawem istniał niegdyś most drogowy o konstrukcji ceglano-kamiennej ze stalowymi dźwigarami. W okresie II wojny światowej most został rozebrany, a w jego miejscu powstał nasyp drogowy wraz z przepustem rurowym o średnicy $D = 0,8$ m. Wówczas to staw został odcięty od dopływu wody z rzeki Regi. W tym czasie, również zlikwidowano odpływ wody w kierunku Polderu Gorzysławskiego.

Rzeka Rega, obecnie należy do urządzeń melioracji podstawowej i administrowana jest przez Zarząd Zlewni i Nadzór Wodny.

Na odcinku od km 12+700 do km 16+900 Rega przepływa przez miasto Trzebiatów stwarzając do czasu wykonania w 2015-2017 r. tzw. "Kanału Ulgi" zagrożenie powodzią dla miasta Trzebiatów w okresie tzw. wezbrań.

Wykonanie "Kanału Ulgi" po trasie historycznie istniejącej oraz częściowo nowej, zmieniło przebieg Kanału poniżej stawu Św. Grzegorza, nie zmieniło natomiast istniejącego sposobu zagospodarowania terenu oraz jego stosunków wodnych.

Obszar objęty planem ponadto wyposażony jest w sieć infrastruktury technicznej, która to z biegiem czasu może wymagać modernizacji, której konieczność plan uwzględnia.

Mając na uwadze powyższe na przedmiotowym obszarze nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji planu mających wpływ na środowisko przyrodnicze, a jedynie jego uporządkowanie.

3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte w § 7 uchwały.

Na terenie objętym planem znajdują się następujące obszary i obiekty zabytkowe objęte ochroną na podstawie ustaleń planu:

- historyczny układ urbanistyczny miasta Trzebiatów - między murami obronnymi miasta, Młynówką i Regą (rejon ul. Strumykowej) - strefa "B" ochrony konserwatorskiej (zgodnie z rysunkiem planu);
- historyczny układ urbanistyczny miasta Trzebiatów - Przedmieście Kołobrzeskiego rozwiniętego wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej z XIX/XX - wieczną zabudową mieszkalną i gospodarczą - strefa "B" ochrony konserwatorskiej (zgodnie z rysunkiem planu);
- sylwetę starego miasta chronioną poprzez strefę ochrony ekspozycji E-5 - widok na sylwetę Starego Miasta i bryłę kościoła NMP (obejmuje cały obszar planu)
- dwa budynki o walorach zabytkowych chronionych ustaleniami planu (zgodnie z rysunkiem planu), tj. dom mieszkalny przy ul. Kołobrzeskiej 1, dom mieszkalny przy ul. Kołobrzeskiej 4 (ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków);
- nasyp linii kolei wąskotorowej relacji Gryfice - Trzebiatów wpisany do rejestru zabytków pod Nr A - 1286 Decyzją z dnia 11.05.1995 r.

dla których niniejszy plan wskazuje na właściwe zasady ochrony.

- 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 funkcjami przedmiotowego terenu, ustalenia planu zostały sprecyzowane w taki sposób, aby w pełni uwzględniały bezpieczeństwo ludzi i mienie przebywających na tym obszarze ludzi w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Informuje się również, że przy opracowaniu przedmiotowego planu wzięto pod uwagę wszystkie możliwe mankamenty i zaprojektowano, go tak, aby jego następstwa nie miały negatywnych skutków dla zdrowia przebywających i mieszkających tam ludzi.

- 5) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Przedmiotowy teren jest obszarem przekształconym antropogenicznie, natomiast nowopowstałe obiekty zgodnie z uchwałą planu powinny posiadać zespół cech charakteryzujących się właściwymi proporcjami, dobrymi wykończeniami. W związku z powyższym planowane zagospodarowanie terenu poprawi walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wprowadzenie wysokiej jakości architektury.

- 6) Prawo własności.

Obszar objęty opracowaniem stanowi własność osób fizycznych, oraz mienie będące własnością gminy. Planowane zagospodarowanie terenu nie narusza prawa własności, ale przewiduje regulację własności zarówno osób fizycznych jak i terenów należących do gminy.

Właściciele terenu byli między innymi osobami wnioskującymi o sporządzenie niniejszego miejscowego planu i mieli możliwość zapoznania się z wyłożonym do publicznego wglądu projektem.

- 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 w/w zakresie. W związku z zakresem obszarowym ustalenia planu nie obejmują problematyki obronności i bezpieczeństwa państwa w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

- 8) Potrzeby interesu publicznego

W związku z zakresem obszarowym, ustalenia planu w pełni obejmują problematykę interesu publicznego.

- 9) Potrzeby 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.

W związku położeniem obszaru objętego planem na terenie zainwestowanym i znajdującym się w granicach istniejącej miejskiej jednostki osadniczej, obszar ten jest zabezpieczony w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez istniejący grupowy system wodociągowy, zasilany z podziemnego ujęcia wody, który gwarantuje pokrycie pełnego zapotrzebowania. Zakres obszarowy opracowania obejmuje sieci komunalne i inne, lecz nie zmienia wcześniej ustalonych zasad zaopatrzenia.

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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566, z 2018 r. poz. 1496 i poz. 1544), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Informuje się, że:

- 1) Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, w ustalonym terminie wpłynęły dwa wnioski od osób fizycznych, które 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.
- 3) Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami projektu planu odbyła się w dniu 28 sierpnia 2018 r. (wtorek) w siedzibie Urzędu Miejskiego w Trzebiatowie. Podczas dyskusji do protokołu zgłoszono trzy uwagi w tym dwie bezprzedmiotowe (jedna nie wchodząca zakres kompetencji zagadnień planistycznych - uchwała planu miejscowego nie obejmuje zagadnień ponoszenia kosztów weryfikacji granic nieruchomości, a druga zawierająca się już w dotychczasowych ustaleniach Uchwały Projektu mpzp, czyli uchwała wcześniej już dopuszczała realizację zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów obsługujących więcej niż jedną działkę budowlaną zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. nie więcej niż 80 m od najdalszego wejścia do obsługiwanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zamieszkania zbiorowego lub użyteczności publicznej. (§ 23 ust. 5 war. techn.) Przy czym odległość ta pozwala również na lokalizację ww. pojemników na terenach np. UH/KS oraz KS) i jedną, która została w całości uwzględniona przez Burmistrza Trzebiatowa.
- 4) W okresie składania uwag do treści Uchwały wpłynęła jedna uwaga, która w całości została również uwzględniona przez Burmistrza Trzebiatowa.

2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

- 1) ważony był interes publiczny i interes prywatny, 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.

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 planem, znajdujący się w granicach istniejącej jednostki osadniczej, jest skomunikowany z pozostałą częścią miasta Trzebiatowa; 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 w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu –

miasto Trzebiatów w której znajduje się obszar objęty planem obsługiwane jest komunikacją publiczną na trasie Kołobrzeg – Trzebiatów.

- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w ustaleniach planu uwzględniono powstanie terenów publicznych ciągów pieszych i pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KX**.
- 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 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 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, która została w tym roku opracowana. Ostatnią aktualizację Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, przyjęto Uchwałą Nr XLVII/403/2018 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 29 marca 2018 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.

Przedmiotowy teren położony jest w strefie terenów:

- miejskich zespołów zabudowy - oznaczonych symbolem -MM
- *centralnych miasta i miejsca koncentracji usług - CM*
- *zaplecza komunikacji samochodowej - KS*
- *wód otwartych - WO*
- *otwartych - TO*
- *parków i skwerów - ZP*

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.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony jest zarówno na gruntach prywatnych jak i gminnych. Na obszarze objętym granicami planu, nie ingerowano w przestrzeń publiczną, w związku z tym realizacja jego ustaleń, 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 nieruchomości w tym gruntów i budynków (ich wysokość uzależniona od funkcji) realizowanych w ramach planowanej inwestycji.