

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rogowo dla obszaru położonego na północ od jeziora Resko Przymorskie w Rogowie, zainicjowany został Uchwałą Nr XXXVIII/339/17 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego 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 przeznaczenie terenu na cele zabudowy turystyczno-wypoczynkowej, usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkalną oraz parku leśnego i zieleni naturalnej wzdłuż jeziora Resko Przymorskie, z ustaleniem zasad zagospodarowania i zabudowy oraz obsługi w zakresie komunikacji wewnętrznej i infrastruktury technicznej z częściowym utrzymaniem funkcji w planie dotychczas obowiązującym.

Ustalenia przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów przyjętego Uchwałą Nr XLVII/403/18 z dnia 29 marca 2018 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 § 5 oraz w § 11 w punkcie dotyczącym zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu.

Planowane zagospodarowanie terenu związane jest z turystyczno-wypoczynkowym wykorzystaniem walorów nadmorskich w gminie Trzebiatów. forma terenu, położenie nad jeziorem oraz istniejąca zieleń leśna determinuje sposób jego zabudowy i zagospodarowania. Na obszarze opracowania wyznaczono tereny przeznaczone pod zabudowę oraz komunikację wewnętrzną i tereny zieleni. Ustalenie zasad lokalizacji oraz jednorodnych cech architektonicznych dla zespołów zabudowy zapewnia uzyskanie ładu przestrzenno-architektonicznego. Od strony jeziora pozostawiono pas zieleni naturalnej, część istniejącej zieleni leśnej zostanie przekształcona na cele parku leśnego.

Przedmiotowy teren jest już częściowo przekształcony antropogenicznie. Ponadto posiada obowiązujący plan – niniejszy dokument zmienia jedynie część jego ustaleń (publiczne drogi dojazdowe na drogi wewnętrzne, niektóre parametry zabudowy oraz likwiduje ciąg pieszo-rowerowy wzdłuż jeziora), a ich realizacja nie wpłynie negatywnie na krajobraz. Planowana zabudowa będzie oddziaływać na krajobraz w sposób skumulowany z zainwestowaniem istniejącym. Przekształcenia krajobrazu łagodzić będzie pozostawienie zieleni naturalnej i leśnej.

- 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-Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH320017 oraz częściowo w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB 320010. 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.

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, dzięki m.in. wykonanym wizjom terenowym. Zapoznano się również ze stanem środowiska przyrodniczego oraz użytkowaniem powierzchni ziemi najbliższego sąsiedztwa, na które ustalenia planu mogą oddziaływać antropogenicznie, w tym w zakresie oddziaływań skumulowanych.

W związku występowaniem na obszarze objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie chronionych siedlisk przyrodniczych: kwaśna dąbrowa o kodzie 9190 oraz jezioro przybrzeżne Resko Przymorskie o kodzie 1150-2, wprowadzono ustalenia, których przestrzeganie nie spowoduje negatywnego wpływu na te tereny. Część zieleni leśnej, na której występuje siedlisko o kodzie 9190 przeznaczono na zieleni parkową o charakterze parku leśnego, z wyznaczeniem ścieżek spacerowych omijających siedlisko. Od strony jeziora pozostawiono pas zieleni naturalnej, będący jednocześnie terenem przyrodniczo cennym, który wraz z grupą drzew i krzewów występujących poza wyznaczonymi liniami zabudowy terenów przyległych do tego pasa (oznaczony jako pas zieleni przyrodniczej od strony Jeziora Resko Przymorskie), stanowić będzie bufor pomiędzy brzegiem jeziora, a terenami zainwestowanymi.

Na obszarze objętym planem występują gatunki roślin prawnie chronionych, które w większości przypadków powinny zostać zachowane.

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 wykraczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny.

Część obszaru opracowania jest gruntem leśnym. Przedmiotowy teren uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne decyzją DRW-I-EN-6140-15/06 Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 11.08.2006 r. w ramach procedury sporządzania obowiązującego planu.

Uzyskana zgoda pozwala na przekształcenie znaczącej części zieleni leśnej na park leśny, a wycinka drzew ograniczona zostaje wyłącznie do koniecznej w przypadku kolizji z zabudową realizowaną zgodnie z ustaleniami planu.

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 § 8 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, z wyjątkiem pasa zieleni naturalnej, będącego ewidencyjnie działką jeziora, której właścicielem jest Skarb Państwa. Prawo własności zostało uszanowane poprzez pozytywne dla właścicieli rozpatrzenie wniosków dotyczących zmiany planu dotychczas obowiązującego, zwiększając jego wartość ekonomiczną i użytkową istotną dla osób korzystających z obiektów usługowych i turystyczno-wypoczynkowych.

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 wyznacza się obszar przestrzeni publicznej – teren zieleni parkowej w formie parku leśnego, stanowiącego przestrzeń ogólnodostępną, którego zasady zagospodarowania podporządkowane są walorom przyrodniczym.

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 zakresie infrastruktury technicznej ustalono w § 9 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 wpłynęły wnioski od osób fizycznych, które w większości zostały uwzględnione.

Projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia, w tym uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 20 czerwca 2018 r. (pismo znak: WOPN-OS.610.38.2018.AM). Pomimo wyjaśnień i dwukrotnej korekty projektu planu nie udało się uzyskać pozytywnej opinii RDOŚ, ze względu na występowanie na części obszaru objętego planem chronionego siedliska przyrodniczego. W związku z tym z obszaru planu zostały wyłączone dwa tereny elementarne, najbardziej przyrodniczo konfliktowe, położone pomiędzy parkiem (15 ZP), drogą powiatową (poza obszarem planu), a drogą wewnętrzną (01 KDW), na których znajduje się chronione siedlisko przyrodnicze oraz stanowisko rośliny prawnie chronionej. Na wyłączonym obszarze zachowują moc ustalenia obowiązującego planu 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. Plan uwzględnia uwagi RDOŚ do pozostałych terenów elementarnych.

Po ograniczeniu obszaru objętego planem, 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 19 listopada do 10 grudnia 2018 r. oraz, zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanych inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi.

Dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu wyznaczono na dzień 6 grudnia 2018 r. Do dnia 24 grudnia 2018 r., tj. do dnia określonego w ogłoszeniach o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą, jako ostateczny termin składania uwag wpłynęło 19 uwag, z których 9 zostało uwzględnionych. Uwagi nieuwzględnione wraz z uzasadnieniem ich odrzucenia zawarte zostały w załączniku nr 3 do uchwały.

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 przyjęta została Uchwałą Nr XLVI/395/14 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 24 kwietnia 2014 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 wyższe wskaźniki zagospodarowania i zabudowy, nie przekraczające wielkości dopuszczonych 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 głównie na gruntach prywatnych. Zaopatrzenie terenu w zakresie infrastruktury technicznej zapewnione będzie staraniem i własnymi środkami inwestorów, z sieci poza obszarem opracowania planu. Jedynie realizacja przepompowni ścieków deszczowych na terenie 20 ITp będzie należała do zadań własnych Gminy i będzie realizowana ze środków publicznych.

Poza inwestycjami infrastruktury technicznej kosztem dla Gminy będzie wykup i zagospodarowanie terenu zieleni parkowej – parku leśnego na terenie 15 ZP.

Realizacja ustaleń planu zapewni stałe dochody gminy w postaci podatku od nieruchomości, większego od możliwego do uzyskania w przypadku realizacji inwestycji wg planu dotychczas obowiązującego.