

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag  
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska w Trzebiatowie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na północ od jeziora Resko Przymorskie w Rogowie, realizowanego na podstawie Uchwały Nr XXXVIII/339/17 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 19 listopada do 10 grudnia 2018 r., wpłynęły uwagi, których wykaz

w formie tabeli stanowi integralną część dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych.

§ 2. Ze złożonych uwag uwzględniono dziewięć uwag.

§ 3. Odrzuca się nieuwzględnione uwagi, których wykaz sporządzony w formie tabelarycznej, zawierający uzasadnienie ich odrzucenia, stanowi załącznik do niniejszego rozstrzygnięcia.

# UWAGI NIEUWZGLĘDNIONE

Wykaz do Załącznika Nr 3 do Uchwały Nr V/31/2019 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 lutego 2019 r.

L.p.	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy	Uzasadnienie
1.	Dopuszczenie uzupełniającej funkcji mieszkaniowej dla potrzeb właściciela nieruchomości i personelu w wielkości do 20% powierzchni użytkowej obiektu turystyczno-wypoczynkowego”.	<u>teren 4 UTp</u> (obecnie 4 UTw) działka nr 476/3	Dla terenów o przeznaczeniu jak wnioskowane, tj. szeroko pojęte usługi turystyczno-wypoczynkowe dopuszczono uzupełniającą funkcję mieszkaniową dla potrzeb właściciela nieruchomości i personelu w wielkości jedynie do 10% powierzchni użytkowej obiektu turystyczno-wypoczynkowego. Biorąc pod uwagę wielkości działek i możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wskaźnik intensywności, ustalone 10% jest wystarczające na realizację funkcji uzupełniającej. Zwiększenie wskaźnika powodowałoby wyróżniające potraktowanie terenu 4 UTw w stosunku do terenów: 1 UTw, 2 UTw, 5 UTw, 6 UTw.
2.	Dopuszczenie zabudowy szeregowej.		Zabudowa szeregowa na obszarze planu występuję jedynie wzdłuż drogi powiatowej w małych zespołach – 7 U,MN i dot. terenów małych usług z funkcją mieszkaniową. Zabudowa szeregowa jest właściwą dla osiedleńczej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wprowadzenie zabudowy szeregowej powinno też wynikać z całościowej kompozycji obszaru oraz powiązań w jego granicach. Ustalenie w przedmiotowym planie zabudowy mieszkaniowej jest przede wszystkim niemożliwe ze względu na ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia dla tego terenu sformułowano analogicznie do ustaleń dla terenów: 1 UTw, 2 UTw, 5 UTw, 6 UTw.
3.	Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 13,5 m.		Zwiększa się wysokość zabudowy z 9,5 m do 13,0 m stosownie do funkcji usług turystyczno-wypoczynkowych, jak na terenie o funkcji analogicznej 6 UTw. Zabudowa terenu 4 UTw stanowi kontynuację pierzei z terenem 6 UTw i w tym zakresie, do 13,0 m, uwaga została uwzględniona.
4.	Dopuszczenie dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci 5÷45° oraz dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci 3÷5° (dla wszelkiej zabudowy).		Dopuszczenie tak rozległego zakresu kąta nachylenia połaci dachu (w zasadzie całkowita dowolność geometrii dachu) zaburzy przyjętą kompozycję zespołu zabudowy, mającego podstawowe znaczenie dla ładu przestrzennego. Dla terenu 4 UTw przyjęte zostały parametry jak dla sąsiedniego terenu 6 UTw.
5.	Zwiększenie powierzchni zabudowy do 60%.	<u>teren 5 UTw</u> działki nr: 376/194 ÷ 376/198 <u>teren 6 UTw</u> działki nr: 376/199 ÷ 376/203	Powierzchnię zabudowy do 40% ustalono zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów oraz stosownie do przeznaczenia na cele wypoczynkowe. Wskaźnik 60-% uniemożliwia zagospodarowanie działki inne niż wyłącznie lokalizację budynku.

1	2	3	4
6.	Zwiększenie wysokości zabudowy do 6 kondygnacji – do 25,5 m.	<u>teren 5 UTw</u> działki nr: 376/194 ÷ 376/198 <u>teren 6 UTw</u> działki nr: 376/199 ÷ 376/203	Studium gminy Trzebiatów dopuszcza 6-kondygnacyjną wysokość tylko w wybranych, szczególnie uzasadnionych lokalizacjach. Zgodnie ze studium maksymalna dopuszczalna na tym terenie wysokość to 4 kondygnacje. Jednak ze względu na położenie w bliskiej odległości od jeziora, co wiąże się z ochroną krajobrazu oraz ładu przestrzennego, wysokość zabudowy w stosunku do obowiązującego planu zwiększono o 1 kondygnację – dopuszczono maks. 3 kondygnacje, podporządkowując wysokość zasadzie kontynuacji kompozycji terenów przyjeziornych.
7.	Realizacja przystani wodnej.	<u>teren 6 UTw</u> działka nr 376/204	Zagospodarowanie terenów przyjeziornych obejmuje lokalizacje pomostów wypoczynkowo-cumowniczych. Lokalizacja w przedmiotowym planie na przedłużeniu ciągu pieszo-jezdnego 05 KPJ została ustalona zgodnie z planem dotychczas obowiązującym, który uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia. Ze względu na to, iż jezioro Resko Przymorskie jest chronionym siedliskiem przyrodniczym, realizacja kolejnego pomostu/przystani w sąsiedztwie nie uzyska pozytywnej opinii i uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.
8.	Przeniesienie własności działek nr 376/193 i 376/204 na pierwotnego właściciela, tj. wnioskodawcę.	<u>teren 01 KDW</u> działka nr 376/193 <u>teren 6 UTw</u> działka nr 376/204	Uwaga nie dotyczy zagadnień rozstrzyganych w planie miejscowym.
9.	Wydzielenie drogi KPJ do obsługi przedmiotowej nieruchomości z placem manewrowym na sąsiedniej nieruchomości.	<u>teren 16 UTp</u> działka nr 376/40	Wydzielenie proponowanej drogi jest zasadne, jednakże lokalizacja dojazdu oraz placu manewrowego wyłącznie na działce sąsiedniej nie waży interesu obydwu właścicieli. Propozycja równomiernego rozłożenia placu manewrowego spotkała się z ustną odmową wnioskodawcy, w związku z tym pozostawiono dojazd w formie proponowanego podziału na działki.
10.	W § 12 ust. 16 pkt 1 lit. d dopisać dopuszczenie możliwości lokalizacji przyczep oraz campingów i ich funkcjonowanie w okresie 10 lat.	<u>teren 16 UTp</u> działka nr 376/40	Proponowana funkcja niezgodna ze studium. Na przedmiotowym obszarze w studium ustalona została strefa PW – tereny zabudowy pensjonatowej i SW – tereny specjalne służące wypoczynkowi, które nie obejmują wnioskowanej funkcji. Pola kempingowe i karawaningowe wg studium dopuszczone są w strefie UT – tereny ogólnodostępnych urządzeń turystycznych i sportowych.