

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna dla obszaru pomiędzy portem, a ulicami: Zabytkową, Żeromskiego i Portową, zainicjowana została Uchwałą XLIX/414/18 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 kwietnia 2018 r. Niniejsza zmiana dotyczy ustaleń w zakresie jednego terenu elementarnego na obszarze obowiązującego planu.

Celem sporządzenia zmiany planu jest zmiana zapisów dotyczących wysokości zabudowy, definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zmiana wskaźników parkingowych i zasad zapewnienia miejsc parkingowych dla terenu UT1.

Przedmiotowa zmiana planu nie narusza 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.

Sposób realizacji wymogów wynikających z Art. 1 ust. 2÷4 upzp.

I. Przy sporządzeniu projektu niniejszej zmiany planu uwzględniono:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe

Realizacja ustaleń zmiany planu nie będzie miała negatywnego wpływu na ład przestrzenny oraz istniejący krajobraz, gdyż uzupełni istniejącą strukturę osadniczą. Przedmiotowy obszar jest przekształcony antropogenicznie, a przedmiotowa zmiana będzie miała niewielki wpływ na realizację inwestycji zawartych w obowiązującym planie – niniejszy dokument zmienia jedynie niewielką część jego ustaleń, a ich realizacja nie wpłynie negatywnie na krajobraz. Tak więc planowana inwestycja będzie oddziaływać na krajobraz w sposób skumulowany z zainwestowaniem istniejącym.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych

Obszar objęty zmianą planu nie jest zlokalizowany w granicach obszarów chronionych na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

W związku z niewielkim zakresem wprowadzanych zmian w stosunku do obowiązującego planu, odstąpiono od sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, po uzyskaniu niezbędnej zgody od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gryficach.

Obszar objęty zmianą planu nie jest gruntem rolnym, ani gruntem leśnym. Nie jest więc wymagana zmiana przeznaczenia na cele nierolne i nieleśne.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym zmianą planu nie występują zabytkowe elementy krajobrazu kulturowego.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ustalenia zmiany planu nie stoją w sprzeczności z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, projekt zmiany planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie.

W związku z położeniem obszaru objętego zmianą planu w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, zmiana planu, odnosi się do przepisów odrębnych w tym zakresie.

Zmiana planu uwzględnia potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odpowiednie zapisy dotyczące obsługi komunikacyjnej.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Obszar objęty zmianą planu jest obszarem przekształconym antropogenicznie. Zmiana zasad zagospodarowania terenu pozwoli w optymalny sposób wykorzystać jego lokalizację w układzie funkcjonalno-przestrzennym miejscowości Mrzeżyno.

6. Prawo własności.

Obszar objęty zmianą planu stanowi własność osoby fizycznej.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Ustalenia zmiany planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej, projekt zmiany planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami. W związku z zakresem obszarowym i jednorodną funkcją przedmiotowego terenu ustalenia zmiany planu nie obejmują problematyki obronności i bezpieczeństwa państwa w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

8. Potrzeby interesu publicznego.

Na obszarze objętym zmianą planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W związku położeniem obszaru objętego zmianą planu na terenie zainwestowanym i znajdującym się w centralnej części istniejącej jednostki osadniczej, obszar ten jest zabezpieczony w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez istniejącą sieć wodociągową z ujęcia w Mrzeżynie, które gwarantuje pokrycie pełnego zapotrzebowania na wodę miejscowości.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszą zmianą planu, 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, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, w ustalonym terminie nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu zmiany planu, Burmistrz Trzebiatowa zawiadomił o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu, zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny zmiany planu. Nad rozwiązaniami przyjętymi w zmianie planu zaplanowana została otwarta dyskusja publiczna. W związku z brakiem osób zainteresowanych dyskusja nie odbyła się. Do wyłożonego projektu zmiany planu nie wniesiono uwag.

II. 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 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 prognozy skutków finansowych sporządzenia zmiany planu.

2. Zgodność zmiany 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 zmianą planu zgodne jest z wyżej wymienioną oceną, która dopuszcza zmiany w dokumentach planistycznych oraz zgodne jest z obowiązującym studium. Przedmiotowa zmiana planu zmienia nieznacznie część zasad zagospodarowania obszaru w stosunku do ustaleń dotychczas obowiązujących, bez zmiany jego zakresu obszarowego.

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 zmiany planu, związanym z walorami ekonomicznymi przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, jest prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta jest jednym z etapów sporządzania zmiany 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 dotyczy gruntów prywatnych. W związku z tym realizacja ustaleń zmiany planu nie niesie ze sobą konieczności finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.