

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Kościuszki, Wojska Polskiego i Wąskiej w Trzebiatowie, zainicjowany został Uchwałą LIII/453/18 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 30 sierpnia 2018 r. Niniejszy plan stanowi jednocześnie zmianę obowiązującego na przedmiotowym terenie planu.

Celem sporządzenia planu jest ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarze Starego Miasta w Trzebiatowie, z uwzględnieniem wytycznych konserwatorskich. W stosunku do istniejącego na tym obszarze planu, dopuszczono pozostawienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wewnątrz kwartału.

Ustalenia przedmiotowego planu 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. Przedmiotowy obszar położony jest w strefie SM – tereny śródmiejskich zespołów mieszkaniowych. Ustalone w planie parametry dla projektowanej zabudowy, tj. powierzchnia zabudowy i powierzchnia biologicznie czynna różnią się od wyznaczonych w strefie SM, gdyż studium dopuszcza na terenach zwartej zabudowy historycznej zwiększenie w planach miejscowych ustalonego w Studium wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zabudowy oraz stosownie do tego zmniejszenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

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

I. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte w § 4.

Realizacja ustaleń planu nie będzie miała negatywnego wpływu na ład przestrzenny oraz istniejący krajobraz, gdyż uzupełni istniejącą strukturę osadniczą. Przedmiotowy obszar jest w pełni przekształcony antropogenicznie, ponadto posiada obowiązujący plan – niniejszy dokument zmienia jedynie niewielką część jego ustaleń, a ich realizacja nie wpłynie negatywnie na krajobraz. Planowane zagospodarowanie terenu, uzupełnieni istniejącą tkankę starego miasta. Planowana inwestycja będzie oddziaływać na krajobraz w sposób skumulowany z zainwestowaniem istniejącym.

Wprowadzone ustalenia dot. zagospodarowania terenu uwzględniają zachowanie ładu przestrzennego poprzez wyznaczenie obowiązujących linii zabudowy, ustalenie szerokości frontów, wysokości budynków oraz kolorystyki elewacji i dachów

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

Teren opracowania nie jest zlokalizowany w granicach obszarów chronionych na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Przedmiotowy teren położony jest w granicach administracyjnych miasta Trzebiatów na obszarze Starego Miasta.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że nie wystąpią istotne negatywne oddziaływania na różnorodność biologiczną, gdyż obszar objęty planem jest już przekształcony antropologicznie, a realizacja ustaleń planu nie będzie wykaczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny.

Na obszarze opracowania nie występują grunty leśne wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte w § 8 uchwały.

Obszar objęty planem, stanowiący historyczny układ urbanistyczny Starego Miasta w obrębie średniowiecznych obwarowań, wpisany jest do rejestru zabytków. Na obszarze objętym planem występują również obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Plan ustala zachowanie i odtworzenie historycznego układu urbanistycznego oraz ochronę obiektów zabytkowych.

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.

Plan uwzględnia potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odpowiednie zapisy dotyczące dostępu do obiektów usługowych, gwarantujące brak barier architektonicznych, zawarte w § 4.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności

Przedmiotowy teren jest obszarem przekształconym antropogenicznie. Zmiana zasad zagospodarowania terenu pozwoli w optymalny sposób wykorzystać jego lokalizację w układzie funkcjonalno-przestrzennym miasta Trzebiatów.

6. Prawo własności.

Obszar objęty planem stanowi własność osób fizycznych oraz Gminy Trzebiatów.

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 związku z zakresem obszarowym i jednorodną funkcją przedmiotowego terenu ustalenia planu nie obejmują problematyki obronności i bezpieczeństwa państwa w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

8. Potrzeby interesu publicznego.

Na obszarze objętym planem 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 poprzez ustalenia zawarte w § 10 uchwały.

W związku położeniem obszaru objętego planem 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 Trzebiatowie, które gwarantuje pokrycie pełnego zapotrzebowania na wodę miejscowości.

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 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 nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu planu, Burmistrz Trzebiatowa zawiadomił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi.

W celu omówienia rozwiązań przyjętych w planie została zaplanowana 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 planu;
- 2) ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez analizę uwarunkowań i kierunków rozwoju wyznaczonych w studium gminy oraz sporządzenie następujących opracowań: ekofizjografii, prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych sporządzenia planu.

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 została przyjęta Uchwałą Nr XXIV/191/12 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 czerwca 2012 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 zmienia nieznacznie część zasad zagospodarowania obszaru w stosunku do ustaleń planu dotychczas obowiązującego, 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 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 na gruntach prywatnych i gminnych. Teren jest zabezpieczony w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną, a w obszarze opracowania nie ma gminnych dróg publicznych, w związku

z tym realizacja ustaleń planu nie niesie ze sobą konieczności finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Realizacja ustaleń planu może zasilić budżet gminy poprzez uzyskanie dochodu ze sprzedaży części nieruchomości gruntowych oraz w dalszym okresie poprzez podatki od nieruchomości.