

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 427 położonej w obrębie Mrzeżyno, zainicjowany został Uchwałą L/425/18 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 30 maja 2018 r. Niniejszy plan stanowi jednocześnie zmianę obowiązującego na przedmiotowym terenie planu.

Celem sporządzenia planu jest możliwość realizacji jednego budynku zamiast dwóch na przedmiotowej działce, co zostało ustalone w obowiązującym planie.

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.

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 przekształcony antropogenicznie, ponadto posiada obowiązujący plan – 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.

Obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru kulturowo-krajobrazowego OKK30 „Zachodniopomorski Pas Nadmorski”.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w §7 uchwały.

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

Obszar objęty planem położony jest w granicach proponowanego „Nadmorskiego Parku Krajobrazowego”.

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 oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Obszary opracowania 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 poprzez ustalenia zawarte w § 8 uchwały.

Obszar objęty planem położony jest w granicach proponowanego obszaru kulturowo-krajobrazowego OKK 30 „Zachodniopomorski Pas Nadmorski”.

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 położeniem obszaru objętego planem w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, plan, odnosi się do przepisów odrębnych w tym zakresie.

Plan uwzględnia potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odpowiednie zapisy dotyczące dostępu do obiektów usługowych, gwarantujące brak barier architektonicznych, zawarte w § 4 oraz obsługi komunikacyjnej, zawarte w § 10 uchwały.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Przedmiotowy teren 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 planem stanowi własność osoby fizycznej.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. Obszar objęty planem położony jest w strefie ochronnej kompleksu wojskowego K-4064 Mrzeżyno, a ograniczenia z niej wynikające zostały uwzględnione w § 11 ust. 2 uchwały.

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 z 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 Mrzeżynie, 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, 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.

Nad rozwiązaniami przyjętymi w planie odbyła się otwarta dyskusja publiczna. Do wyłożonego projektu planu wpłynęły uwagi dotyczące m.in. dopuszczenia dachu płaskiego na całym budynku, zmiany przebiegu linii zabudowy, ilości miejsc parkingowych, dopuszczenia podpiwniczenia budynku na cele usługowe oraz zwiększe-

nia powierzchni zabudowy. Wszystkie uwagi zostały w całości uwzględnione przez Burmistrza Trzebiatowa, z wyjątkiem uwagi dotyczącej zwiększenia powierzchni zabudowy. Uwaga ta została uwzględniona w ograniczonym zakresie, możliwym do uzyskania przy uwzględnieniu ustaleń planu.

Po upływie terminu składania uwag do wyłożonego planu, wpłynęło pismo wnoszące o zmianę ustaleń w zakresie wysokości środkowej części budynku do 12 m. Z uwagi na fakt, że pismo wpłynęło po wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie składania uwag do projektu planu miejscowego, mając na uwadze art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przekazano projekt planu miejscowego oraz pismo o jego zmianę do Rady Miejskiej celem rozpatrzenia wniosku. Rada Miejska odrzuciła przyjęcie projektu w wyznaczonym terminie. W związku w dniu 12 grudnia 2019 r. złożona uwaga została ponownie zaopiniowana przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Komisja stwierdziła, że zwiększenie wysokości środkowej części budynku jest możliwe w przypadku jej przeszklenia oraz wycofania w stosunku do linii zabudowy pozostałej bryły budynku (jak to miało miejsce w wyłożonym projekcie planu) oraz konieczność ponownego wyłożenia projektu planu. Projekt skorygowano zgodnie z wytycznymi GKUA.

Do wyłożonego ponownie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi.

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