

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Mrzeżyno dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Trzebiatowską, ulicą Kołobrzeską i ulicą Boczna w Mrzeżynie, zainicjowany został uchwałą Nr LI/437/18 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan stanowi zmianę zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno przyjętego uchwałą Nr XV/159/03 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 listopada 2003 r., zmienionego uchwałą nr XXVI/253/16 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 października 2016 r. oraz uchwałą nr XX/154/20 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 maja 2020r.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów na cele zabudowy turystyczno-wypoczynkowej, usługowej oraz zieleni parkowej ze zbiornikiem retencyjnym, z ustaleniem zasad zagospodarowania i zabudowy oraz obsługi w zakresie komunikacji 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 § 12 w punkcie dotyczącym zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu.

Planowane zagospodarowanie terenu związane jest z turystyczno-wypoczynkowym oraz usługowym wykorzystaniem walorów nadmorskich w gminie Trzebiatów. Na obszarze opracowania wyznaczono tereny przeznaczone pod zabudowę oraz komunikację i tereny zieleni, w tym zieleni parkową ze zbiornikiem retencyjnym w celu zbierania wody z otaczających rowów melioracyjnych. Ustalenie zasad lokalizacji oraz jednorodnych cech architektonicznych dla zespołów zabudowy, zwłaszcza w obrębie terenu elementarnego 1 UTp, ZP, przeznaczonego do całościowego zagospodarowania, zapewnia uzyskanie ładu przestrzenno-architektonicznego.

Przedmiotowy teren jest już częściowo przekształcony antropogenicznie. Ponadto posiada obowiązujący plan – niniejszy dokument zmienia jedynie część jego ustaleń (częściowa zmiana terenów przeznaczonych na zieleni parkową na tereny usług turystyczno-wypoczynkowych, dopuszczenie lokalizacji zespołów domków rekreacyjnych), a ich realizacja nie wpłynie negatywnie na krajobraz. Po zrealizowaniu ustaleń planu zmieni się krajobraz obszaru i część jego ukształtowania. Potencjalnie powstała zabudowa przedłuży pas zwartej zabudowy i połączy ciągiem istniejące już budynki w układ kwartału ul. Trzebiatowskiej, Kołobrzeskiej i Bocznej. Przekształcenia krajobrazu łagodzić będzie pozostawienie zieleni naturalnej o charakterze bagiennym oraz wprowadzenie założenia parkowego ze zbiornikiem retencyjnym.

- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 8 uchwały.

Teren opracowania zlokalizowany jest w granicach obszaru chronionego na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody – na obszarze mającym znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzski Pas Nadmorski” PLH320017 oraz w sąsiedztwie 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 najbliższego sąsiedztwa, na które ustalenia planu mogą oddziaływać antropogenicznie, w tym w zakresie oddziaływań skumulowanych.

W związku z występowaniem na obszarze objętym planem roślinności o charakterze bagiennym, wprowadzono ustalenia, których przestrzeganie nie spowoduje negatywnego wpływu na te tereny. Część zieleni leśnej, na której występuje wspomniana roślinność przeznaczono na zielen parkową o charakterze naturalnym, z dopuszczeniem wprowadzenia jednej ścieżki spacerowej wzdłuż rowu melioracyjnego. Ponadto na obszarze, na którym występuje gęsta sieć rowów melioracyjnych, wyznaczono teren zieleni parkowej ze zbiornikiem retencyjnym w celu zbierania wody z otaczających rowów melioracyjnych

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 SP-S-2120/277/2001 Ministra Środowiska z dnia 07.01.2002 r. w ramach procedury sporządzania obowiązującego planu.

Uzyskana zgoda pozwala na przekształcenie niewielkiego fragmentu zieleni leśnej pod trójkąt widoczności drogi, 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 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.4 uchwały.

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.

Znaczna część obszaru opracowania, w tym prawie całość terenu 1 UTp,ZP, położona jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Wymagania i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu i lokalizacji zabudowy z tego wynikające zostały zawarte w § 11 uchwały.

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 § 9 uchwały.

5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności

Zmiana zasad zagospodarowania terenu pozwoli w optymalny sposób wykorzystać jego lokalizację w układzie funkcjonalno-przestrzennym miejscowości Mrzeżyna.

Obszar objęty planem stanowi głównie własność prywatną oraz gminną. Prawo własności zostało uszanowane poprzez pozytywne dla właścicieli rozpatrzenie wniosków złożonych do planu, 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 stanowiący 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 bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zainwestowanych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie lokalnych dróg gminnych, 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 § 10 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.

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 3 lipca 2020r. do 27 lipca 2020 r, 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 16 lipca 2020r. Do dnia 10 sierpnia 2020r., tj. do dnia określonego w ogłoszeniach o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą, jako ostateczny termin składania uwag nie wpłynęła żadna uwaga.

Wskutek złożonego na sesji wniosku o zmianę części tekstowej uchwały, zaistniała konieczność ponowienia procedury sporządzania planu- Burmistrz Trzebiatowa zawiadomił o ponownym wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 11 grudnia 2020r. do 8 stycznia 2021 r, 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 5 stycznia 2021r. Do dnia 22 stycznia 2021r., tj. do dnia określonego w ogłoszeniach o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą, jako ostateczny termin składania uwag nie wpłynęła żadna uwaga.

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 gminnych i prywatnych. Zaopatrzenie terenu w zakresie infrastruktury technicznej, w tym system kanalizacji deszczowej, bardzo istotny w tym rejonie Mrzeżyna, będzie należała do zadań własnych Gminy i będzie realizowana ze środków publicznych.

Poza inwestycjami infrastruktury technicznej kosztem dla Gminy będzie zagospodarowanie terenu zieleni parkowej – teren 8 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.