

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu „34 UT” położonego w Mrzeżynie, zainicjowany został Uchwałą Nr XXI/177/16 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 31 maja 2016 r. w/s przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Niniejszy plan stanowi jednocześnie zmianę obowiązujących na danym terenie planów.

Celem sporządzenia planu jest przeznaczenie na cele usług turystyki wraz z określeniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Ustalenia przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, przyjętego Uchwałą Nr XLVII/403/2018 z dnia 29 marca 2018 r.

Przedmiotowy plan stanowi wycinek z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów portowych i terenów przyległych w Mrzeżynie przyjętego uchwałą Nr XXVI/197/20 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 5 listopada 2020 r., który został unieważniony Rozstrzygnięciem nadzorczym nr P-1.4131.326.2020.AS Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 16 grudnia 2020 r. w zakresie terenu elementarnego 34 UT.

Plan został uzupełniony o brakujące elementy wskazane w rozstrzygnięciu nadzorczym – pasy ochronne od istniejących sieci infrastruktury technicznej, oraz uzgodniony ponownie w przedmiotowym zakresie.

Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
– sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2÷4:

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 w punkcie dot. zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu.

Planowane zagospodarowanie terenu będzie miało pozytywny wpływ na ład przestrzenny oraz istniejący krajobraz, gdyż jego realizacja uporządkuje i uzupełni istniejące zagospodarowanie terenu. Przedmiotowy obszar w większości jest częściowo przekształcony antropogenicznie, ponadto posiada obowiązujący plan – niniejszy dokument zmienia jedynie część ich ustaleń, a ich realizacja nie wpłynie negatywnie na krajobraz. 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 poprzez ustalenia zawarte w § 7 uchwały.

Teren opracowania zlokalizowany jest w granicach obszarów chronionych na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody – obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH320017. W związku zabronione są działania mogące pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, lub wpływać negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub pogarszać integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami, a także mogące wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których obszary te zostały wyznaczone. Sposób zagospodarowania terenu nie może negatywnie wpływać na walory krajobrazowe obszaru oraz musi uwzględniać lokalne cechy krajobrazu zabudowanego.

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 i chronionego siedliska. Realizacja ustaleń planu nie będzie wykraczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny.

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 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 części obszaru objętego planem na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz występującymi na obszarze opracowania wałów przeciwpowodziowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, wprowadza się ograniczenia i zakazy dla tych terenów.

Plan uwzględnia potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odpowiednie zapisy dotyczące dostępu do obiektów usługowych, gwarantujące brak barier architektonicznych, zawarte w § 8 ust. 4.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Przedmiotowy teren jest w częściowo obszarem przekształconym antropogenicznie. Zmiana zasad zagospodarowania poszczególnych terenów pozwoli w optymalny sposób wykorzystać jego lokalizację w układzie funkcjonalno-przestrzennym miejscowości Mrzeżyno – czyli bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Regi.

6. Prawo własności.

Obszar objęty planem stanowi własność osób fizycznych.

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 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 poprzez ustalenia zawarte w § 9 uchwały.

W związku położeniem obszaru objętego planem w granicach 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 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 planu;
- 2) ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez analizę uwarunkowań i kierunków rozwoju wyznaczonych w studium gminy oraz sporządzenie następujących opracowań: prognozy skutków finansowych sporządzenia planu, ekofizjografii, prognozy oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.

III. Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty planem, znajduje się w granicach istniejącej jednostki osadniczej, posiada dostęp do dróg publicznych i jest skomunikowany z pozostałą częścią miejscowości; realizacja ustaleń planu nie spowoduje rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza granice obecnej struktury;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w planie nie wprowadza się zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – plan nie obejmuje terenów dróg;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – obszar objęty planem położony jest w granicach istniejącej struktury osadniczej i nie powoduje rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza jej granice.

Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

– zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Gmina Trzebiatów posiada analizę dotyczącą oceny aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32, na podstawie której Rada Miejska w Trzebiatowie podjęła Uchwałę Nr XXXIII/317/17 z dnia 27 kwietnia 2017 r. w/s oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebiatów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Trzebiatów, stwierdzającą aktualność planów oraz konieczność dokonania aktualizacji studium. Studium zaktualizowane w granicach administracyjnych gminy zostało przyjęte 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.

Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
– 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 niesie ze sobą konieczność finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Realizacja ustaleń planu zapewni również stałe dochody w postaci podatków od nieruchomości.