

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 376/158 położonej w obrębie Mrzeżyno 3, zainicjowany został Uchwałą Nr XXXVII/286/21 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu na cele agroturystycznego gospodarstwa rybackiego na bazie istniejących stawów rybnych, wraz z ustaleniem zasad zabudowy, zagospodarowania terenu, 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/403/18 z dnia 25 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 ustaleniach § 3 dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu.

Obszar opracowania obejmuje teren istniejącego gospodarstwa rybackiego, a ustalenia planu rozszerzają zakres funkcjonowania gospodarstwa o towarzyszącą funkcję agroturystyki, z lokalizacją zespołu domków zakwaterowania w ramach gospodarstwa rybackiego, z pomostami wędkarskimi.

Przedmiotowy teren jest przekształcony antropogenicznie. Po zrealizowaniu ustaleń planu niewiele zmieni się krajobraz obszaru i jego ukształtowanie.

- 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 mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzski Pas Nadmorski” PLH320017 oraz obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010. 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 dokonano oceny stanu środowiska przyrodniczego, ze szczególnym uwzględnieniem potencjalnych obiektów przyrodniczo cennych: zadrzewienia, zagłębienia terenu, rowy, siedliska przyrodnicze i potencjalne miejsca bytowania ptactwa, herpetofauny, itp. analizując i badając składniki przyrody żywej i nieożywionej. Zapoznano się również z bieżącym stanem środowiska przyrodniczego oraz użytkowaniem najbliższego sąsiedztwa, na które ustalenia planu mogą oddziaływać antropogenicznie, w tym w zakresie oddziaływań skumulowanych.

Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona na potrzeby planu wykazała, że przestrzeganie zasad określonych w ustaleniach planu nie powinno powodować wystąpienia istotnych zagrożeń dla przedmiotów ochrony w obszarze Natura 2000. Realizacja ustaleń planu nie będzie wykraczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny.

Projekt planu ustala ochronę szpaleru drzew liściastych i iglastych przy drodze graniczącej z obszarem objętym planem oraz dopuszcza nasadzenia rodzimych gatunków zieleni wysokiej i średniej, z zakazem stosowania inwazyjnych gatunków drzew i krzewów.

Projekt planu uzyskał pozytywne opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gryficach.

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.

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.

Część obszaru opracowania, położona jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Wymagania i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu i lokalizacji zabudowy z tego wynikające zostały zawarte w § 8 uchwały.

Plan uwzględnia potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez zapisy § 3 uchwały dotyczące rozwiązań komunikacyjnych.

5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności

Zasady zagospodarowania terenu pozwolą w optymalny sposób wykorzystać jego lokalizację w układzie funkcjonalno-przestrzennym miejscowości Rogowo.

Obszar objęty planem stanowi własność osoby fizycznej, która wnioskuje o jego przeznaczenie na cele zabudowy gospodarstwa rybackiego z towarzyszącą funkcją agroturystyki. Plan umożliwia rozwój istniejącej funkcji gospodarstwa rybackiego w kierunku agroturystyki, zwiększając w ten sposób wartość gospodarstwa.

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 nie ustala się przeznaczenia terenów na cele publiczne.

8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zasady zaopatrzenia w zakresie infrastruktury technicznej ustalono w § 7 uchwały, z wykorzystaniem istniejących i planowanych sieci poza obszarem opracowania.

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 nie wpłynęły wnioski od społeczeństwa.

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 10 czerwca do 4 lipca 2022 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 30 czerwca 2022 r. Do dnia 18 lipca 2022 r., 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., a ostatnia zmiana studium została przyjęta Uchwałą Nr XLVII/403/18 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 29 marca 2018 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 terenu w stosunku do ustaleń planu dotychczas obowiązującego, ustalając rozszerzenie funkcji dotychczasowego gospodarstwa rybackiego o funkcję agroturystyki, nie przekraczające wielkości dopuszczonych w studium, przy zachowaniu walorów przyrodniczych.

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. Zaopatrzenie terenu w zakresie infrastruktury technicznej zapewnione będzie staraniem i własnymi środkami inwestora, z sieci poza obszarem opracowania planu. W związku z tym realizacja ustaleń planu nie niesie ze sobą konieczności finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Plan nie wprowadza ustaleń powodujących konieczność wykupu gruntów prywatnych na cele publiczne.

Jak wynika ze sporządzonej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu:

- ponieważ znaczna część funkcji będzie utrzymana (stawy rybne), nie są to zmiany znacząco cenotwórcze w stosunku do planu dotychczas obowiązującego, a wystąpienie opłaty jednorazowej („renty planistycznej”) jest warunkowe, jej ewentualne naliczenie i pobranie może być ekonomicznie nieuzasadnione,
- brak jest znaczącej zmiany przychodów z tytułu podatku od nieruchomości, bowiem przedmiotowa nieruchomość o funkcji stawów rybnych stanowi nieruchomość rolną i jako taka podlega opodatkowaniu podatkiem rolnym,
- uchwalenie niniejszego planu nie będzie przesłanką do roszczenia odszkodowawczego z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone), jak również nie wywoła obniżenia wartości rynkowej nieruchomości, co mogłoby skutkować roszczeniem z art. 36 ust. 3 ustawy.