

**UZASADNIENIE DO:
UCHWAŁY NR LXIII/469/23
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE
z dnia 27 kwietnia 2023r.**

w sprawie: **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na północ od jeziora Resko Przymorskie w Rogowie.**

Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVIII/300/21 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 30 września 2021 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na północ od jeziora Resko Przymorskie w Rogowie, stwierdzając nienaruszenie 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. za zasadne przyjmuje się uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na północ od jeziora Resko Przymorskie w Rogowie obejmującego teren o powierzchni 20,04 ha.

Głównym zadaniem zmiany opracowanego i obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest zmiana zapisów treści Uchwały Nr V/31/19 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na północ od jeziora Resko Przymorskie w Rogowie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 27 marca 2019 r., poz. 1617), w ściśle określonym zakresie, tj. zmianie zapisów treści ww. Uchwały Nr V/31/19 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 lutego 2019 r., dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu, a także ustaleń dotyczących zasad obsługi komunikacyjnej dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **5UTw, 6UTw, 01KDW i 02KDW, bez zmiany rysunku planu.**

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 niniejszej zmiany planu:

- 1) Z uwagi na specyficzny charakter zmiany miejscowego planu ingerencja w obowiązujący plan polegała głównie na skorygowaniu niektórych ustaleń dotyczących parametrów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wynikających głównie z bardziej reprezentacyjnej formy projektowanej zabudowy.

Wprowadzone zapisy będą w większym stopniu wprowadzały ład przestrzenny, a co za tym idzie projektowaną architekturę tej części miejscowości. W związku z powyższym wymagania w zakresie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych będą dostosowane do walorów krajobrazowych w zakresie terenów elementarnych, w których wprowadzane są niniejsze zmiany.

- 2) Z uwagi na specyficzny charakter zmiany planu nie ingerowano w ustalenia dotyczące następujących wymagań (ustalonych w obowiązującym planie):
- a) ochrony środowiska opisanych w prognozie oddziaływania na środowisko;
 - b) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - c) ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 3) Ze względu na specyficzny charakter zmiany planu nie ingerowano w walory ekonomiczne przestrzeni terenu objętego planem.

W wyniku realizacji ustaleń zmiany planu, planowane zagospodarowanie terenu nie będzie ingerowało w dotychczasowe walory ekonomiczne przestrzeni terenu objętego planem.

- 4) Prawo własności.

Obszar objęty opracowaniem stanowi własność osób fizycznych, firm, Gminy Trzebiatów.

Planowane zagospodarowanie terenu nie narusza prawa własności.

Właściciele terenów objętych niniejszą zmianą planu i zainteresowani mieli możliwość zapoznania się z wyłożonym do publicznego wglądu projektem zmiany planu w dniach: od 03 marca 2023 r. do 24 marca 2023 r.

Projekt ww. zmiany mpzp wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, dostępny był również na stronie internetowej BIP Urzędu Miejskiego w Trzebiatowie w dziale Ogłoszenia > Obwieszczenia.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami odbyła się w dniu 17 marca 2023 r. (w piątek, o godz. 13⁰⁰) w siedzibie Urzędu Miejskiego w Trzebiatowie - w sali konferencyjnej (pok. nr 15).

5) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia zmiany planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej, projekt zmiany planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie. W związku z zakresem obszarowym i projektowaną funkcją turystyczną przedmiotowego terenu ustalenia zmiany planu nie obejmują problematyki obronności i bezpieczeństwa państwa w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej.

6) Potrzeby interesu publicznego

Przy sporządzaniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kierowano się również interesem publicznym mieszkańców gminy Trzebiatów.

7) Ustalenia dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności ustalonych w dotychczas obowiązującym planie.

Zmiana planu nie ma wpływu na ustalenia dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w stosunku do obecnie obowiązującego planu.

Ze względu na specyficzny charakter zmiany planu nie ingerowano w dotychczasowe ustalenia dotyczące sieci szerokopasmowych oraz potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, ustalonych w obecnie obowiązującym planie.

8) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503¹), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Informuje się, że:

- 1) Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, w ustalonym terminie wpłynął jeden wniosek od pełnomocnika inwestora na jednym z objętych zmianą terenów elementarnych oraz 10 wniosków od poszczególnych organów i instytucji, z których zasadne zostały w całości uwzględnione.
- 2) Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu.
Burmistrz Trzebiatowa zawiadomił w sposób przewidziany ustawowo, w tym na stronie internetowej BIP Urzędu Miejskiego w Trzebiatowie oraz w sposób przyjęty zwyczajowo o wyłożeniu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, w dniach: od 03 marca 2023 r. do 24 marca 2023 r. Projekt ww.

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747.

zmiany mpzp wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, dostępny był również na stronie internetowej BIP Urzędu Miejskiego w Trzebiatowie w dziale Ogłoszenia, obwieszczenia, informacje, zapewniając tym samym udział społeczeństwa w procedurze oceny zmiany planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanych inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami odbyła się w dniu 17 marca 2023 r. (piątek) w siedzibie Urzędu Miejskiego w Trzebiatowie - w sali konferencyjnej (pok. 15), o godz. 13⁰⁰.

Na dyskusję publiczną, nie przybyła, ani jedna osoba zainteresowana. W związku z powyższym przyjęto, że wszystkie zainteresowane osoby zapoznały się ze zmianą planu w sposób zdalny i nie miały do zaproponowanych rozwiązań, żadnych pytań.

Podczas dyskusji publicznej oraz w trakcie okresu zbierania uwag, który był do dnia 7 kwietnia 2023 r. włącznie, do projektu zmiany planu jak i prognozy oddziaływania na środowisko, nie wpłynęła ani jedna uwaga.

W związku z powyższym stwierdza się, że udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało we właściwy sposób przeprowadzone.

II. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

- 1) ważony był interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania poprzez analizę stanu władania oraz wprowadzenie ustaleń zgodnych z wnioskiem o przystąpienie do sporządzenia zmiany planu;
- 2) ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez analizę uwarunkowań i kierunków rozwoju wyznaczonych w studium oraz sporządzenie następujących opracowań: prognozy skutków finansowych sporządzenia zmiany planu, prognozy oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.

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

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty zmianą planu, znajdujący się w granicach istniejącej jednostki osadniczej, która skomunikowana jest z pozostałą częścią miejscowości. Realizacja ustaleń zmiany planu nie spowoduje rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza granice obecnej struktury, aniżeli wskazuje na to obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na północ od jeziora Resko Przymorskie w Rogowie;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – Gmina Trzebiatów obsługiwana jest komunikacją publiczną (autobusową);
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w ustaleniach planu uwzględniono potrzeby pieszych i rowerzystów, natomiast ustalenia zmiany planu nie mają wpływu na ten aspekt treści ustaleń;
- 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 zmianą planu położony jest poza granicami istniejącej struktury osadniczej i nie prowadzi do rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza jej granice w zakresie większym niż wskazuje na to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na północ od jeziora Resko Przymorskie w Rogowie, przyjęty Uchwałą Nr V/31/19 Rady Miejskiej w

Trzebiatowie z dnia 28 lutego 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 27 marca 2019 poz. 1617). Główną zmianą w zakresie lokalnym będzie minimalne w stosunku do istniejącego zwiększenie intensywności istniejącej zabudowy na wskazanych do zmiany terenach.

IV. 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503²), 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 stwierdzając aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i potrzebę dokonania aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, która została w 2018 roku opracowana. Ostatnią aktualizację Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, przyjęto Uchwałą Nr XLVII/403/2018 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 29 marca 2018 r. i obecnie opracowuje się nową zmianę Studium na podstawie Uchwały Nr XXXVIII/298/21 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 30 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów.

Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do wymogów wynikających z przepisów art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych wykazała, że niektóre plany nie zawierają ustaleń wynikających z tych przepisów, jednakże ich brak, nie dyskwalifikuje planu jako dokumentu planistycznego i nie przesądza o braku jego aktualności (przydatności), a przy kolejnych zmianach dostosowuje się je do aktualnych standardów.

Z przeprowadzonej oceny wynika również, że obecnie nie ma ustawowego obowiązku podjęcia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla terenu Gminy, ani aktualizacji planów obowiązujących. Zmiany wprowadzone w ustawie Prawo wodne oraz Prawo geologiczne i górnicze zwolniły gminę z obligatoryjności sporządzenia planów miejscowych terenów szczególnego zagrożenia powodzią oraz terenów i obszarów górniczych. Jednak wydaje się celowym systematyczne sporządzanie planów miejscowych dla terenów problemowych, gdyż tylko plan miejscowy może zapewnić zachowanie ładu przestrzennego i uwzględnienie interesu publicznego w zmianach zachodzących w przestrzeni.

Tereny objęte zmianą planu położone są w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, przyjętym uchwałą Nr XLVII/403/2018 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 29 marca 2018 r., w strefie terenów **specjalnych służących wypoczynkowi** - oznaczonych symbolem **-SW** dla których Studium wskazuje na:

"Tereny specjalne służące wypoczynkowi służą przede wszystkim funkcji wypoczynkowej - lokalizacji obiektów hotelowych, pensjonatowych i uzdrowiskowych oraz realizacji usług właściwych dla tej strefy. Funkcja wypoczynkowa może być na tych terenach realizowana także w formie ośrodków wypoczynkowych.

1. Na terenach specjalnych służących wypoczynkowi dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) *hotelu i pensjonatów;*
- 2) *mieszkań dla właścicieli i obsługi,*
- 3) *sklepów, obiektów gastronomicznych, rozrywkowych oraz innych służących obsłudze wypoczywających, lokalizowanych również na niższych kondygnacjach budynków hotelowych i pensjonatowych,*
- 4) *obiektów biurowych i administracyjnych, związanych z funkcją podstawową,*
- 5) *obiektów służących celom sportowym, kulturalnym i zdrowotnym związanym z funkcją uzdrowiskową,*

² Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 1846, poz.2185, poz.2747.

- 6) garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych, na własnej działce dla samochodów osobowych do 3,5 t i autokarów,
 - 7) obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, urządzenia odprowadzające ścieki nawet, jeśli nie są przewidziane w planie zagospodarowania przestrzennego na te cele żadne powierzchnie,
 - 8) ogólnodostępnych garaży i parkingów,
 - 9) ulic układu obsługującego,
 - 10) zieleni ogólnodostępnej.
2. W szczególności na terenach służących wypoczynkowi dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej bez możliwości rozbudowy, z zaleceniem adaptacji na funkcje zgodne z kategorią terenu.
 3. W szczególności na terenach służących wypoczynkowi nie dopuszcza się lokalizowania obiektów budowlanych, w tym wymienionych wyżej, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania terenów służących wypoczynkowi ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość. Powyższe zastrzeżenia obowiązują także dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.
 4. Na terenach tych, lub ich częściach, ze względu na ograniczoną pojemność rekreacyjną i intensywność wykorzystania terenu, może zostać określone ograniczenie liczby miejsc w budynkach pensjonatowych i hotelowych.
 5. Na terenach służących wypoczynkowym obowiązuje strefa uspokojonego ruchu.
 6. Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla specjalnych terenów wypoczynkowych jest nie dopuszczalne.
 7. Na terenach specjalnych służących wypoczynkowym obowiązuje zachowanie następujących wskaźników urbanistycznych:
 - 1) dla zabudowy wypoczynkowej - $PZ_{max} = 0,4$ $TZ_{min} = 0,5$ $HZ_{max} = 4$ kond.
 - 2) dla indywidualnych wskazanych realizacji $PZ_{max} = 0,3$ $TZ_{min} = 0,5$ $HZ_{max} = 6$ kond."

W związku z powyższym uznaje się, że wprowadzone zmiany w obowiązującym miejscowym nienaruszaną ustaleń obecnie obowiązującego Studium. Planowana inwestycja zgodna jest więc z obecnie obowiązującym studium.

V. 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.

Przedmiotowa zmiana planu nie narusza prawa własności, w odniesieniu do planu obowiązującego.

W zmianie planu nie ingerowano w przestrzeń w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w związku z powyższym realizacja ustaleń zmiany planu nie niesie ze sobą konieczności finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.