

Przedmiotowa zmiana dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno przyjętego uchwałą Nr XII/114/07 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 25 października 2007 r., zmienionego uchwałą Nr XLII/365/17 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 października 2017 r.

Zmiana planu, zainicjowana Uchwałą Nr XXXIX/309/21 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 października 2021 r., dotyczy ponownego zdefiniowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami PW.D.05 i PW.D.05/1. Na terenie o dotychczasowej funkcji pensjonatowej dopuszcza się inne formy zabudowy usług turystycznych - budowę domów gościnnych, samodzielnych lokali zakwaterowania turystycznego oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z gospodarczą zabudową towarzyszącą, dopuszcza się również przeznaczenie istniejącego budynku gospodarczego na cele turystyczne. Nie ulegają zmianie wskaźniki zabudowy – 30-% wskaźnik powierzchni zabudowy, 40-% wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalna wysokość zabudowy podstawowej - do 9,5-m.

Zmiana dopuszcza, do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej, możliwość odprowadzania ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych lub budowę przydomowych oczyszczalni ścieków, ale wyłącznie poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

W związku z przedmiotem zmiany nie ulega zmianie załącznik graficzny do uchwały - rysunek planu.

Wprowadzana zmiana planu nie narusza 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.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z Art. 1 ust. 2÷4 upzp.

Przy sporządzeniu projektu niniejszej zmiany planu uwzględniono:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Zmiana planu obowiązującego dotyczy wyłącznie funkcji budynków. Nie spowoduje zmiany wizerunku przyszłego zespołu zabudowy w stosunku do wizerunku i wpływu na ład przestrzenny oraz walory krajobrazowe zespołu realizowanego na podstawie dotychczasowych ustaleń. Realizowana zabudowa swoją wielkością i formą nie będzie odbiegać od charakterystycznych cech lokalnego krajobrazu zabudowanego.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W związku z ustalonym w uchwale wszczynającej zakresem zmiany, nie ulega zmianie powierzchnia zabudowy terenu, który jest gruntem budowlanym, jak też dotychczas ustalona 40-% powierzchnia biologicznie czynna. W związku z przedmiotem zmiany, nie powodującej zmiany oddziaływania na środowisko w stosunku do ustaleń planu dotychczas obowiązującego, po zasięgnięciu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gryficach, odstąpiono od sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze planu nie występują obiekty, jak też obszary, objęte formami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

W związku z zakresem zmiany, ustalenia nie obejmują problematyki ochrony zdrowia w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy. Na obszarze planu nie są zlokalizowane funkcje bezwzględnie wymagające przystosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, a przystosowanie do przyjęcia takich gości należy do decyzji właściciela.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności

Teren objęty zmianą jest w większości własnością prywatną, a przedmiotowa zmiana przeprowadzana jest na wniosek właścicieli. Na obszarze planu możliwe jest wydzielenie z terenu własności Gminy Trzebiatów dwóch działek budowlanych i ich sprzedaż z warunkami ustalonymi w planie wraz z wprowadzoną zmianą zwiększającą możliwości ich zagospodarowania.

6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa Państwa. W trakcie procedury planistycznej, projekt zmiany planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w tym zakresie. W związku z zakresem obszarowym nie obejmuje problematyki obronności i bezpieczeństwa państwa w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

7. Potrzeby interesu publicznego

Na obszarze objętym zmianą planu brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

Zmiana planu nie obejmuje zmiany podstawowych zasad zaopatrzenia w zakresie infrastruktury technicznej, z wyjątkiem dopuszczenia budowy na poszczególnych działkach, zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne lub przydomowych oczyszczalni ścieków, lokalizowanych wyłącznie poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

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, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu wpłynęły wnioski dotyczące obszaru planu, z których część zgodną z przedmiotem zmiany określonym w uchwale wszczynającej uwzględniono w projekcie.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień, Burmistrz Trzebiatowa zawiadomił o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu w dniach od 17 sierpnia do 8 września 2023 r., zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny projektu. W okresie wyłożenia, na dzień 7 września 2023 r., wyznaczył termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. W okresie wyłożenia projektu oraz w trakcie dyskusji publicznej,

jak też do dnia 22 września 2023 r., który wyznaczono jako ostateczny termin składania uwag, uwag nie wniesiono.

II. 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, która jest obecnie w trakcie opracowania. 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 zmianą planu zgodne jest z wyżej wymienioną oceną, która dopuszcza zmiany w dokumentach planistycznych oraz zgodne jest z obowiązującym studium. Przedmiotowa zmiana planu zwiększa możliwości zagospodarowania obszaru w stosunku do ustaleń planu dotychczas obowiązującego pod względem funkcji, zwiększając jej różnorodność. Nie ulegają zmianie, zgodne ze studium, wskaźniki zabudowy - powierzchnia zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna oraz wysokość zabudowy podstawowej.

III. 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, 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 lub jego zmiany i wykonywana jest po sporządzeniu projektu, 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 sporządzana jest w większości na gruntach własności prywatnej.

Zaopatrzenie terenu w zakresie infrastruktury technicznej zapewnione jest z istniejących i planowanych sieci w drodze graniczącej z terenem PW.D.05. Zasady przebiegu sieci w drogach ustalono w planie obowiązującym i przedmiotowe opracowanie nie zmienia tych zasad. W związku z tym realizacja ustaleń zmiany planu nie spowoduje konieczności finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy gdyż skutki te są przeniesieniem skutków finansowych planu obowiązującego.

Realizacja ustaleń zmiany planu zapewni dochody gminy w postaci podatku od nieruchomości w przypadku sprzedaży wydzielanych działek.