

**Uzasadnienie
do Uchwały Nr LII/443/14
Rady Miejskiej w Trzebiatowie
z dnia 31 października 2014 r.**

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi zmianę planu miejscowego części miejscowości Rogowo od Mrzeżyna do granicy portu w Dźwirzynie, przyjętego Uchwałą Nr XXIII/230/08 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 sierpnia 2008 r., zmienionego Uchwałą Nr XXI/175/12 z dnia 26 kwietnia 2012 r.

Zmiana, obejmująca działki o numerach 384 i 380/2, zainicjowana została Uchwałą Nr XXXVI/297/13 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 maja 2013 r. i była procedowana jako „zmiana planu”. W związku z zakresem opracowania, obejmującym wydzielony teren wraz pełną problematyką zawartą w Art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt do uchwalenia został przedstawiony jako prawnie niezależnie funkcjonujący „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego”. Właściwą informację przedstawiono w przepisach końcowych przedmiotowej uchwały.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów ustala dla przedmiotowego terenu strefę SW, t.j. tereny specjalne służące wypoczynkowi, tym samym umożliwiając zainwestowanie terenu na cele turystyczno-wypoczynkowe z usługami towarzyszącymi.

Ustalenia planu wprowadzają konieczność realizacji jednolitego stylowo zespołu zabudowy apartamentowej oraz możliwość budowy hotelu w centralnej części terenu, na osi kompozycyjnej zespołu, realizowanego jako dominanta przestrzenna, t.j. budynek o wyróżniającą się formie lub gabarytach.

Jest to zgodne z podstawowym, wstępnym założeniem projektowym związanym ze szczególnym położeniem terenu inwestycji pomiędzy lasem nadmorskim, a brzegiem jeziora Resko Przymorskie, w miejscu widokowo otwartym, o wielokilometrowej ekspozycji.

Przyjęte wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz wysokości zabudowy zgodne są z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów.

Ustalenia planu wskazują działania zapewniające realizację zabudowy o wysokim standardzie architektonicznym i użytkowym.

W zespole zabudowy przewidziana jest lokalizacja urządzeń rekreacyjnych i sportowych wraz z terenem zieleni.

W związku z założonym wysokim standardem obiektów ustalono obowiązek lokalizacji na własnym terenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości zapewniającej pełne zapotrzebowanie, w tym możliwość ich realizacji w garażach podziemnych.

W związku z utrzymaniem przejścia na plażę i przebiegiem drogi publicznej, na terenach bezpośrednio z nią sąsiadujących plan ustala lokalizację zabudowy usługowej usług handlu i gastronomii oraz innych nieuciążliwych usług służących obsłudze wypoczywających i mieszkańców, jak też konieczność lokalizacji usług bezpośrednio związanych z plażą nadmorską.

Zachodnia część obszaru opracowania pozostaje terenem leśnym, docelowo przekształconym w założenie parkowe. Zapobiega to nadmiernie intensywnej, pasmowej zabudowie Rogowa, pozostawiając pomiędzy terenami zainwestowanymi znaczącej wielkości tereny zieleni ogólnodostępnej

Przeprowadzona w trybie opracowywania planu prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że w związku z realizacją ustaleń planu nie powinny wystąpić negatywne oddziaływania na cele ochrony oraz integralność obszarów Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH320017 oraz „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010, jak też nie wystąpi zajmowanie oraz niszczenie siedlisk o kluczowym znaczeniu dla ochrony fauny w granicach wykazanego w waloryzacji przyrodniczej obszaru cennego przyrodniczo.