

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XXVI/252/16
Rady Miejskiej w Trzebiatowie
z dnia 27 października 2016 r.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno w obrębie nr 2 – rejon ul. Słonecznej, będący zmianą planu przyjętego Uchwałą Nr XII/114/07 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 25 października 2007 r., zainicjowany został Uchwałą Nr IX/95/15 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 sierpnia 2015 r. W obowiązującym planie tereny będące przedmiotem zmiany planu były oznaczone jako „tereny zabudowy pensjonatowej”. Celem sporządzenia planu jest rozszerzenie zakresu przeznaczenia terenu na cele usług turystycznych oraz zakresu obszarowego lokalizacji zabudowy, wraz z ustaleniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, przyjętego Uchwałą Nr XLVI/395/14 z dnia 24 kwietnia 2014 r.

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.

W chwili obecnej teren jest zainwestowany w części centralnej i wschodniej, z zabudową pensjonatową, mieszkaniową i domkami kempingowymi. Ograniczony jest dwiema drogami i ścianą lasu. Przedmiotowy teren został przekształcony antropogenicznie i nie posiada ponadprzeciętnych walorów krajobrazowych. Planowana inwestycja będzie oddziaływać na krajobraz w sposób skumulowany z zainwestowaniem istniejącym. Ład przestrzenny winien być osiągnięty poprzez realizację zabudowy zgodnie z zasadami ustalonymi w projekcie, określającymi zasady lokalizacji zabudowy i jej podstawowe, wspólne parametry.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 6.

Teren opracowania zlokalizowany jest w granicach obszarów chronionych na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody – na obszarze mającym znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Koło-brzeski Pas Nadmorski” PLH320017 oraz w granicach proponowanego Nadmorskiego Parku Krajobrazowego. 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, a planowane przedsięwzięcia mogą wymagać przeprowadzenia oceny w sprawie oddziaływania na obszar Natura 2000. Sposób zagospodarowania terenu nie może negatywnie wpływać na walory krajobrazowe obszaru oraz musi uwzględniać lokalne cechy krajobrazu zabudowanego.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że nie wystąpią istotne negatywne oddziaływania na różnorodność biologiczną, a realizacja ustaleń planu nie będzie wykraczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny.

Obszar opracowania nie jest gruntem rolnym, ani gruntem leśnym. Nie wymaga więc zmiany przeznaczenia na cele nierolne i nieleśne.

W zagospodarowaniu każdej działki ustalono maksymalną ochronę i zachowanie wartościowego drzewostanu, co uwidoczniło na rysunku planu. Ustalono zasady zagospodarowania nie powinny powodować zagrożeń dla położonego bezpośrednio poza granicą opracowania planu obszaru chronionego siedliska przyrodniczego.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte w § 7 uchwały.

Obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego osiedla mieszkaniowego i panoramy miejscowości, w związku z czym określono zasady jej ochrony. Plan ustala podstawowe formy projektowanej zabudowy uwzględniając formy istniejące na obszarach sąsiadujących, w tym budynki poza zachodnią granicą opracowania, wpisane do rejestru zabytków. Ustalono linie zabudowy, zachowując walory inwestycyjne terenu, powinny umożliwić zachowanie wglądu na historyczne osiedle.

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 przez właściwe organy 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.

Plan uwzględnia potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odpowiednie zapisy w zakresie obsługi komunikacyjnej (patrz § 8).

5. Walory ekonomiczne przestrzeni

Przedmiotowy teren jest obszarem przekształconym antropogenicznie. Uzupełnienie istniejącej struktury, rozszerzenie jej o dodatkowe funkcje turystyczne, tj. zabudowę rekreacji indywidualnej oraz zwiększenie zakresu możliwości lokalizacji zabudowy, pozwoli w maksymalny sposób wykorzystać jego lokalizację w układzie funkcjonalno-przestrzennym miejscowości nadmorskiej.

6. Prawo własności

Obszar objęty planem stanowi głównie własność osób fizycznych. Własność gminy Trzebiatów stanowią znajdujące się na obszarze objętym planem drogi wewnętrzne.

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 planu, ze względu na jego wielkość, przeznaczenie oraz położenie w strukturze miejscowości, nie ustala się terenów przeznaczonych na cele publiczne.

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.

W związku położeniem obszaru objętego planem na terenie częściowo zainwestowanym i znajdującym się w granicach istniejącej jednostki osadniczej, obszar ten jest już częściowo 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 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, wpłynęły wnioski od osób fizycznych, które zostały przeanalizowane i rozpatrzone na etapie sporządzania projektu planu.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu planu, Burmistrz Trzebiatowa zawiadomił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami projektu planu odbyła się dnia 19 maja 2016 r. oraz, w związku z wprowadzonymi zmianami w projekcie na skutek uwzględnienia złożonych uwag, ponownie dnia 2 sierpnia 2016 r.

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 analizę stanu władania oraz 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 znajdujący się w granicach istniejącej jednostki osadniczej i położony przy drodze publicznej, jest skomunikowany z pozostałą częścią miejscowości, w tym z jej centralną częścią o funkcji usługowej; realizacja ustaleń planu nie spowoduje rozprzestrzeniania się nowej zabudo-

wy poza granice obecnej struktury, a co za tym idzie konieczności budowy nowej infrastruktury komunikacyjnej;

- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – miejscowość Mrzeżyno, w której znajduje się obszar objęty planem, obsługiwana jest przez linię autobusową PKS Gryfice Sp. z o.o. na trasie Szczecin – Kołobrzeg; ponadto miejscowość obsługiwana jest komunikacją publiczną na trasie Kołobrzeg – Trzebiatów;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – obszar objęty planem jest powiązany z resztą miejscowości krótką drogą wewnętrzną, na której ruch samochodowy będzie niewielki, nie ma więc potrzeby wydzielania ścieżki rowerowej czy dodatkowych przejść pieszych;
- 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 prowadzi do rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza jej granice; ustalone w planie przeznaczenie terenu jest częściowo kontynuacją już istniejącego zagospodarowania – zabudowa turystyczna; główną zmianą w zakresie lokalnym będzie zabudowa terenów obecnie nieza inwestowanych, jednak nie wykroczy ona poza ukształtowaną już strukturę osadniczą.

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 XIX/196/08 z dnia 29 maja 2008 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 planów, ale konieczność dokonania aktualizacji studium. Zaktualizowane studium (w granicach administracyjnych gminy) zostało przyjęte Uchwałą Nr XXIV/191/12 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 czerwca 2012 r. Przedmiotowy teren położony jest w strefie zabudowy pensjonatowej. Planowana inwestycja zgodna jest więc z obecnie obowiązującym studium. W chwili obecnej trwają prace nad oceną jego aktualności, jak też aktualnością obowiązujących planów.

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 pole-

ga 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, a także na gruntach gminy Trzebiatów (drogi wewnętrzne). W związku z tym realizacja ustaleń planu niesie ze sobą konieczność finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, lokalizowanych w drogach stanowiącą własność gminy.

Realizacja ustaleń planu może również przynieść stały dochód w postaci podatku od nieruchomości, którego wysokość uzależniona od funkcji realizowanych w ramach planowanej inwestycji oraz ich powierzchni, a także wpływy w postaci opłaty z tytułu ewentualnego wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia przedmiotowego planu, w przypadku sprzedaży przez właściciela nieruchomości w okresie do 5 lat od dnia obowiązywania planu. Jednakże biorąc pod uwagę, iż planowana inwestycja, polegająca na rozszerzeniu funkcji terenu usług turystycznych, stanowi niewielką zmianę już obowiązującego planu, wpływ wprowadzonych ustaleń nie będzie miał większego wpływu na finanse gminy, które wyniknęły w momencie uchwalenia planu dotychczas obowiązującego.