

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Kołobrzaska, Kasprowicza i Długa w Trzebiatowie, zainicjowana została uchwałą Nr XXXII/244/21 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 25 marca 2021 r. Niniejsza zmiana dotyczy ustaleń w zakresie jednego dwóch terenów elementarnych na obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Trzebiatów 6, przyjętego uchwałą Nr XLVI/447/06 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 29 czerwca 2006 r., zmienionego uchwałą Nr V/29/15 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 lutego 2015 r., zmienionego uchwałą Nr XX/154/20 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 maja 2020 r.

Celem sporządzenia zmiany planu jest zmiana zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ustaleń dotyczących zabezpieczenia miejsc parkingowych dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami 29 MW i 30 MW.

Przedmiotowa 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.

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

I. Przy sporządzeniu projektu niniejszej zmiany planu uwzględniono:

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

Realizacja ustaleń zmiany planu nie będzie miała negatywnego wpływu na ład przestrzenny oraz istniejący krajobraz, gdyż uzupełni istniejącą strukturę osadniczą. Przedmiotowy obszar jest przekształcony antropogenicznie, a przedmiotowa zmiana będzie miała niewielki wpływ na realizację inwestycji zawartych w obowiązującym planie – niniejszy dokument zmienia jedynie niewielką część jego ustaleń, a ich realizacja nie wpłynie negatywnie na krajobraz. Tak więc planowana inwestycja będzie oddziaływać na krajobraz w sposób skumulowany z zainwestowaniem istniejącym.

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

Obszar objęty zmianą planu nie jest zlokalizowany w granicach obszarów chronionych na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

W związku z niewielkim zakresem wprowadzanych zmian w stosunku do obowiązującego planu, odstąpiono od sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, po uzyskaniu niezbędnej zgody od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gryficach.

Obszar objęty zmianą planu nie wymaga zmiany przeznaczenia na cele nierolne i nieleśne.

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

Na części obszaru objętej zmianą planu występuje strefa ochrony konserwatorskiej W.III, dla której zostały ustalone zasady w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XLVI/447/06 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 29 czerwca 2006 r.

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

Ustalenia zmiany planu nie stoją w sprzeczności z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, projekt zmiany planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie.

Zmiana planu uwzględnia potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odpowiednie zapisy dotyczące obsługi komunikacyjnej.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Obszar objęty zmianą planu jest obszarem przekształconym antropogenicznie. Zmiana zasad zagospodarowania terenu pozwoli w optymalny sposób wykorzystać jego lokalizację w układzie funkcjonalno-przestrzennym miasta Trzebiatów.

6. Prawo własności.

Obszar objęty zmianą planu stanowi własność gminy Trzebiatów.

7. 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 zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami. W związku z zakresem obszarowym i jednorodną funkcją przedmiotowego terenu ustalenia zmiany planu nie obejmują problematyki obronności i bezpieczeństwa państwa w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

8. Potrzeby interesu publicznego.

Na obszarze objętym zmianą planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.

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

W związku położeniem obszaru objętego zmianą planu na terenie częściowo zainwestowanym, obszar ten jest zabezpieczony w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową, które gwarantuje pokrycie pełnego zapotrzebowania na wodę miejscowości.

10. 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, w ustalonym terminie nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu zmiany planu, Burmistrz Trzebiatowa zawiadomił o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu, zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny zmiany planu. Nad rozwiązaniami przyjętymi w zmianie planu zaplanowana została otwarta dyskusja publiczna. W związku z brakiem osób zainteresowanych dyskusja nie odbyła się. Do wyłożonego projektu zmiany planu wniesiono 1 uwagę, która została w całości odrzucona.

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 zagospoda-

rowania poprzez 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 gminy oraz sporządzenie prognozy skutków finansowych sporządzenia zmiany planu.

2. Zgodność zmiany 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 została przyjęta Uchwałą Nr XXIV/191/12 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 czerwca 2012 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 zmienia nieznacznie część zasad zagospodarowania obszaru w stosunku do ustaleń dotychczas obowiązujących, bez zmiany jego zakresu obszarowego.

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 zmiany planu, związanym z walorami ekonomicznymi przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, jest prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta jest jednym z etapów sporządzania zmiany 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 dotyczy gruntów we władaniu Gminy Trzebiatów. Na obszarze objętym zmianą nie wystąpi realizacja ustaleń, które niosłoby ze sobą konieczność finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.