

Uzasadnienie
do Uchwały Nr LXXIII/556/24
Rady Miejskiej w Trzebiatowie
z dnia 1 lutego 2024 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek: nr 425/5 i nr 425/6 położonych w obrębie Mrzeżyno-1, zainicjowany został uchwałą Nr XXXVII/287/21 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu przy ulicy Nadmorskiej o funkcji turystyczno-wypoczynkowej z usługami towarzyszącymi.

Plan, sporządzany na wniosek właściciela działki, zachowuje możliwość budowy obiektu usług turystyczno-wypoczynkowych o wysokości od 3 do 6 kondygnacji, a w porównaniu do planu dotychczas obowiązującego umożliwia realizację zabudowy usługowej na terenie wyłączonym spod zabudowy. Wzdłuż nadmorskiego ciągu spacerowego, graniczącego od północy z obszarem opracowania, ustala się możliwość lokalizacji pawilonów handlowych lub gastronomicznych z dopuszczalną towarzyszącą funkcją mieszkania właściciela lub obsługi i/lub lokalu turystycznego na poziomie drugiej kondygnacji.

Plan w granicach opracowania zastępuje plan przyjęty Uchwałą Nr XLVII/405/14 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 29 maja 2014 r., co ustalono w § 14 uchwały.

Ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów przyjętego uchwałą Nr XLVII/403/18 z dnia 25 marca 2018 r.

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

1. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte w § 5 oraz w § 12 w punkcie dotyczącym zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu.

Plan nie zmienia ustalonych podstawowych zasad kształtowania zabudowy na terenie podstawowego zagospodarowania, tj. na terenie o symbolu 1a UT, zachowując istniejące i ustalone w planie dotychczas obowiązującym, wskaźniki zabudowy. Zabudowa na terenie 1b UH,UG będzie zabudową o wielkościach typowych dla pawilonowej zabudowy usługowej. Lokalizowana wzdłuż ciągu spacerowego będzie funkcjonalnie, jako obsługa turystów, z tym ciągiem związana. Ograniczenie gabarytów i spodziewany wysoki poziom estetyczny nie będą powodowały istotnego pogorszenia walorów krajobrazowych obszaru. Dla tego zespołu wprowadzono zakaz obsługi komunikacyjnej z ciągu pieszego, ustalając dostęp przez teren 1a UT.

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 8 uchwały.

Część terenu opracowania zlokalizowana jest w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski PLH320017, wyznaczonego w celu ochrony siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty. Na części tej nie przewiduje się lokalizacji zabudowy, jak też zagospodarowania rekreacyjnego, wprowadzając nakaz zachowania zieleni naturalnej.

Jak wykazała sporządzona na potrzeby planu Prognoza oddziaływania na środowisko, nie przewiduje się znaczącego oddziaływania ustaleń zmiany planu na środowisko, nie przewiduje się i nie dopuszcza realizacji przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko.

Na terenie zmiany planu nie dopuszcza się realizacji usług uciążliwych środowiskowo, czyli takich które mogą wywołać utrudnienia w normalnym funkcjonowaniu środowiska i człowieka jako jego elementu.

Realizacja ustaleń planu nie stanowi zagrożenia dla środowiska przyrodniczego poza jego granicami.

Obszar opracowania jest gruntem budowlanym.

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym planem nie występują zabytkowe elementy krajobrazu kulturowego, w związku z czym nie ustala się zasad 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 obszarowym i funkcją przedmiotowego terenu, ustalenia planu nie obejmują problematyki ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Plan uwzględnia potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odpowiednie zapisy dotyczące dostępu do obiektów usługowych, gwarantujące brak barier architektonicznych, zawarte w § 5 oraz obsługi komunikacyjnej, zawarte w § 8 uchwały.

5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności

Działka będąca przedmiotem opracowania jest własnością indywidualną, a zmiana planu sporządzana jest na wniosek właściciela. Zagospodarowanie terenu, do którego jego właściciel ma tytuł prawny, nie narusza chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich.

6) 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.

7) potrzeby interesu publicznego

Na obszarze planu nie ustala się przeznaczenia terenów na cele publiczne.

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

Plan nie powoduje konieczności budowy nowych obiektów, ani odcinków sieci infrastruktury technicznej. Zaopatrzenie w zakresie infrastruktury zapewnione jest z istniejących i projektowanych sieci w drodze poza granicą obszaru objętego planem.

Zasady zaopatrzenia w zakresie infrastruktury technicznej ustalono w § 9 uchwały.

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 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, w ustalonym terminie nie wpłynęły wnioski osób fizycznych.

Projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia.

Burmistrz Trzebiatowa zawiadomił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 27 kwietnia do 22 maja 2023 r., zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanych inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi.

Dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu wyznaczono na dzień 19 maja 2023 r. Do dnia 5 czerwca 2023 r., tj. do dnia określonego w ogłoszeniach o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą jako ostateczny termin składania uwag, nie wpłynęła żadna uwaga.

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. 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 planem zgodne jest z wyżej wymienioną oceną, która dopuszcza zmiany w dokumentach planistycznych oraz zgodne jest z obowiązującym studium.

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 (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 wprowadzanych zmian w formie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta 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.

W związku z ustaleniami planu przewiduje się zmianę wartości nieruchomości wynikającą ze zwiększonej możliwości realizacji zabudowy, tj. nowej zabudowy usługowej na terenie 1b UH,UG.

Plan nie powoduje konieczności budowy nowych odcinków sieci infrastruktury technicznej, których budowa należałaby do zadań własnych Gminy Trzebiatów. Możliwa jest modernizacja sieci poza obszarem opracowania lub wymiana związana ze zużyciem technicznym.