

**UZASADNIENIE DO
UCHWAŁY NR XII/118/25
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE
z dnia 26 marca 2025 r.**

w sprawie: **zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego w Mrzeżynie na południe od ul. Letniskowej stanowiącego dz. nr 316/13 oraz dla części dz. nr 413/86 obręb Mrzeżyno -1.**

Zgodnie z Uchwałą NR VII/63/24 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 30 października 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego w Mrzeżynie na południe od ul. Letniskowej stanowiącego dz. nr 316/13 oraz dla części dz. nr 413/86 obręb Mrzeżyno -1, stwierdzając nienaruszalność ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, uchwalonego Uchwałą Nr LXXVI/566/24 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 marca 2024 r., za zasadne przyjmuje się uchwalenie **zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego w Mrzeżynie na południe od ul. Letniskowej stanowiącego dz. nr 316/13 oraz dla części dz. nr 413/86 obręb Mrzeżyno -1** obejmującego teren o powierzchni 3,8558 ha.

Głównym zadaniem opracowanego zintegrowanego planu inwestycyjnego, jest wprowadzenie zmian w zakresie przebiegu linii zabudowy (zgodnie z uchwałą intencyjną) oraz ustalenie odpowiedniego przeznaczenia terenu i parametrów zabudowy, a także określenie sposobów ich zagospodarowania oraz dostosowanie ustaleń planu do kierunków obecnie obowiązującego studium.

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 §5, §6, §12, §13 oraz §15 uchwały, a w szczególności w pkt. dot. zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Planowane zagospodarowanie terenu nie będzie miało negatywnego wpływu na ład przestrzenny oraz istniejący krajobraz. Zintegrowany plan inwestycyjny ma wprowadzić zmiany w zakresie przeznaczenia i parametrów zabudowy terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem UT, w zakresie przebiegu linii zabudowy oraz dostosowanie ustaleń planu do kierunków obecnie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów. Ponadto wskazuje się do realizacji inwestycję uzupełniającą, polegającą na modernizacji części gminnej drogi publicznej ul. Letniskowej oznaczonej na załączonym projekcie planu symbolem KDD.

Charakter zaproponowanych w planie rozwiązań, w żaden sposób nie spowoduje naruszenia spójności przestrzennej obszaru, ale go dopełni i w pewien sposób uatrakcyjni.

W związku z powyższym przyszłe oddziaływanie projektu planu za pomocą realizowanych w przyszłości inwestycji powinno stworzyć stały, pozytywny dla tej przestrzeni reprezentacyjny układ urbanistyczny, a realizacja dopuszczalnej w projekcie nowego planu zabudowy na podstawie jego ustaleń nie powinna negatywnie wpłynąć na walory architektoniczne i krajobrazowe miejsca objętego granicami planu.

- 2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych** poprzez ustalenia zawarte w § 6 i §9 uchwały.

Teren opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego znajduje się:

- częściowo w granicach obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 PLH320017 „Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski”,
- poza granicami obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLH320017 Wybrzeże Trzebiatowskie.

Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą ponadto plan ustala ochronę środowiska poprzez:

- a) realizację założeń systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy, przy jednoczesnym zakazie prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych. Wprowadza on również zakaz bezpośredniego odprowadzenia wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych i terenów utwardzonych bezpośrednio do gruntu;
- b) gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system;
- c) zaopatrzenie w ciepło, z eliminacją paliw powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza.

Ustala on również nakaz zachowania wartościowego drzewostanu na terenie objętym planem.

Podkreślić należy również, że projektowany sposób zagospodarowania terenu uwzględnia lokalne cechy krajobrazu zabudowanego i nie powinien on negatywnie wpływać na walory krajobrazowe miejsca.

Plan ponadto ustala zakaz lokalizacji inwestycji:

- mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych postanowieniami niniejszego planu oraz realizacji sieci infrastruktury technicznej.

Obszar objęty planem wyposażony jest również w sieć infrastruktury technicznej, która to z biegiem czasu może wymagać modernizacji, rozbudowy lub wymiany.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie będą występowały istotne negatywne oddziaływania na różnorodność biologiczną, a realizacja ustaleń planu nie będzie wykraczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny.

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

Na obszarze objętym planem nie znajdują się obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Nadmienia się również, że teren planu nie posiada historycznej siatki ulic, ani przestrzeni publicznych, gdyż dawniej stanowił on teren niezabudowany.

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 sporządzania procedury planistycznej, projekt planu będzie/został (niepotrzebne skreślić) zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie.

W związku z zakresem obszarowym i uzupełniającymi się funkcjami terenu objętego postanowieniami planu nie przewiduje się problematyki związanej z bezpieczeństwem ludzi i mienia w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta.

Informuje się również, że przy opracowaniu przedmiotowego planu wzięto pod uwagę wszystkie możliwe mankamenty i zaprojektowano go tak, aby jego następstwa nie miały negatywnych skutków dla zdrowia przebywających i mieszkających tam ludzi.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Przedmiotowy teren jest obecnie obszarem przekształconym antropogenicznie, zagospodarowanym, stanowiącym ośrodek turystyczny należący do Firmy AWEST Plucińscy Sp. K. z siedzibą w Resku przy ul. Tadeusza Kościuszki 14C. Koszty sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego zostaną pokryte przez wnioskodawcę, co zostanie wpisane do umowy urbanistycznej na podstawie art. 37ed ust. 2 pkt 3 ustawy o pizp. W umowie urbanistycznej zostaną również określone warunki realizacji i finansowania inwestycji uzupełniającej polegającej na modernizacji części gminnej drogi publicznej ul. Letniskowej oznaczonej w projekcie planu symbolem KDD, która zostanie zrealizowana przez inwestora na rzecz gminy w granicach obszaru objętego planem. W związku z realizacją zamierzenia gmina nie poniesie wydatków związanych z realizacją zadań własnych gminy, oraz z tytułu ewentualnych roszczeń wynikających z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zatem niniejsze opracowanie wpłynie pozytywnie na walory ekonomiczne zagospodarowywanej przestrzeni.

6. Prawo własności.

Obszar objęty opracowaniem stanowi ośrodek turystyczny należący do Firmy AWEST Pluciński Sp. K. z siedzibą w Resku przy ul. Tadeusza Kościuszki 14C.

Planowane zagospodarowanie terenu nie narusza prawa własności.

Właściciele i użytkownicy terenów uzyskali **od 23 stycznia 2025 r. do 14 lutego 2025 r.** możliwość zapoznania się z wyłożonym do publicznego wglądu, w ramach konsultacji społecznych, projektem planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz możliwość składania uwag do przedmiotowego projektu oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Obszar planu znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej,

W trakcie procedury planistycznej, projekt planu zostanie/~~został~~ (niepotrzebne skreślić) zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie. W związku z zakresem obszarowym, tj. projektowanymi funkcjami przy zachowaniu i możliwości rozbudowy i zabudowy przedmiotowego terenu zgodnie z zapisami planu, ustalenia planu nie kolidują z założeniami obronności i bezpieczeństwa państwa w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej.

8. Potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte w § 5 oraz w §12 i §13 uchwały

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego ustalając zasady kształtowania terenów komunikacji.

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 § 13 uchwały.

W związku położeniem obszaru objętego planem na terenie znajdującym się w granicach istniejącej jednostki osadniczej, obszar ten jest zabezpieczony w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez istniejącą sieć wodociągową, która gwarantuje pokrycie pełnego zapotrzebowania. Zakres obszarowy opracowania obejmuje także sieci komunalne i inne, utrzymując wcześniej ustalone zasady zaopatrzenia, a także możliwość ich modernizacji, rozbudowy i wymiany (budowy nowych) sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.

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 art. 37ec ust.2 pkt.4 lit d oraz ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940), a także art. 39 ust. 1 pkt 2, pkt. 3 pkt.4 i pkt.5, art. 40 oraz art. 41, w nawiązaniu do art. 54 ust 2 i 3 ustawy 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, poz. 1940 i poz. 1881), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Procedura planistyczna była prowadzona zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz Trzebiatowa zgodnie z art. 37ec ust.2 pkt.4 lit d oraz ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940) jednocześnie wystąpił o uzyskanie opinii, uzgodnień od instytucji i organów o których mowa w art. 17 pkt.6 lit a i b ww. ustawy oraz ogłosił w sposób określony w art. 8h ust.1, **o rozpoczęciu w dniu 23 stycznia 2025 r. konsultacji społecznych dotyczących ww. projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które odbywały się w dniach od 23 stycznia 2025 r. do 14 lutego 2025 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Trzebiatowie, ul. Rynek 1 (pok. nr 16), w godzinach pracy Urzędu.**

Poinformował również, że w dniach: od 23 stycznia 2025 r. do 14 lutego 2025 r. projekt ww. zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego w Mrzeżynie na południe od ul. Letniskowej stanowiącego dz. nr 316/13 oraz dla części dz. nr 413/86 obręb Mrzeżyno -1 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, dostępny był również na stronie internetowej BIP Urzędu Miejskiego w Trzebiatowie w dziale Ogłoszenia > Obwieszczenia.

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenu i parametrów zabudowy, a także określenie sposobów ich zagospodarowania oraz dostosowanie ustaleń planu do kierunków obecnie obowiązującego studium.

Zgodnie z art. 37ec ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39, ust. 1 pkt. 3 i art. 40 pkt. 1 i pkt. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie ww. zintegrowanego planu inwestycyjnego, czy prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi.

Uwagi mogły być wnoszone na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej oraz za pośrednictwem platformy usług administracji publicznej ePUAP, na formularzu dostępnym na stronie w Bip, w postaci papierowej lub w formie dokumentu elektronicznego, do Burmistrza Trzebiatowa, z podaniem imienia i nazwiska albo nazwy oraz adresu zamieszkania albo siedziby oraz adresu poczty elektronicznej, o ile taką składający uwagę posiada, ze wskazaniem, czy jest składający uwagę jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, można też było podać dodatkowe dane do kontaktu takie jak adres do korespondencji lub numer telefonu, której uwaga dotyczy, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 14 lutego 2025r.

Do przedstawionego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono żadnej uwagi.

II. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

Zmiana przeznaczenia terenu została ustalona w oparciu o zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Analizy społeczne, ekonomiczne i środowiskowe stanowiły podstawę do podejmowania decyzji dotyczących funkcji terenu na etapie sporządzania studium. Przy formułowaniu ustaleń ZPI wyważone zostały interesy publiczny i prywatne. Projekt ZPI będzie w toku dalszej procedury rozpatrywany w odniesieniu do uzyskanych opinii, dokonanych uzgodnień oraz przeprowadzonych konsultacji społecznych.

- 1) ważony był interes publiczny i interes prywatny, 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 oraz sporządzenie następujących opracowań: prognozy skutków finansowych i prognozy oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.

III. Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu 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, jest dobrze skomunikowany z pozostałymi miejscowościami gminy Trzebiatów; realizacja ustaleń planu nie spowoduje rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza granice obecnej struktury, a co za tym idzie konieczności budowy nowej infrastruktury komunikacyjnej;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – Gmina Trzebiatów, jak i obszar objęty planem obsługiwane jest komunikacją publiczną (autobusową);
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w ustaleniach planu uwzględniono potrzeby pieszych i rowerzystów;

- 4) dażenia 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 w sposób niekontrolowany. Planowana zabudowa nie wykroczy poza strukturę osadniczą wyznaczoną w dotychczas obowiązującym planie.

IV. 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.

Analiza sporządzana była przed wejściem w życie przepisów wprowadzających możliwość sporządzania zintegrowanych planów inwestycyjnych, nie odnosi się więc wprost do tego rodzaju aktu planistycznego. Zgodnie z art. 37ea ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego, a zgodnie z art. 37n ust. 2 ww. ustawy, ilekroć w przepisach ustawy albo przepisach odrębnych jest mowa o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, planie miejscowym lub planach zagospodarowania przestrzennego, należy przez to rozumieć również zintegrowany plan inwestycyjny. Wobec powyższego można przyjąć, że wyniki analizy odnoszące się do planów miejscowych mają również zastosowanie do zintegrowanych planów inwestycyjnych.

Gmina Trzebiatów posiada analizę dotyczącą oceny aktualności Studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130¹), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), na podstawie której, Rada Miejska w Trzebiatowie podjęła Uchwałę Nr XXXIII/317/17 z dnia 27 kwietnia 2017 r. w/s oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Trzebiatów stwierdzającą aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i potrzebę dokonania aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, która została w 2024 roku opracowana. Ostatnią aktualizację Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, przyjęto Uchwałą Nr LXXVI/566/24 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 marca 2024 r.

Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do wymogów wynikających z przepisów art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych wykazała, że niektóre plany nie zawierają ustaleń wynikających z tych przepisów, jednakże ich brak, nie dyskwalifikuje planu jako dokumentu planistycznego i nie przesądza o braku jego aktualności (przydatności), a przy kolejnych zmianach dostosowuje się je do aktualnych standardów.

Z przeprowadzonej oceny wynika również, że obecnie nie ma ustawowego obowiązku podjęcia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla terenu Gminy, ani aktualizacji planów obowiązujących. Zmiany wprowadzone w ustawie Prawo wodne oraz Prawo geologiczne i górnicze zwolniły gminę z obligatoryjności sporządzenia planów miejscowych terenów szczególnego zagrożenia powodzią oraz terenów i obszarów górniczych. Jednak wydaje się celowym systematyczne sporządzanie planów miejscowych dla terenów problemowych, gdyż tylko plan miejscowy może zapewnić zachowanie ładu przestrzennego i uwzględnienie interesu publicznego w zmianach zachodzących w przestrzeni.

Teren objęty **zintegrowanym planem inwestycyjnym dla obszaru położonego w Mrzeżynie na południe od ul. Letniskowej stanowiącego dz. nr 316/13 oraz dla części dz. nr 413/86 obręb Mrzeżyno -1** jest w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, przyjętym Uchwałą Nr LXXVI/566/24 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 marca 2024 r., w strefie terenów **Tereny ogólnodostępnych urządzeń turystycznych i sportowych** - oznaczonych symbolem **-UT** dla których Studium wskazuje na:

"Tereny ogólnodostępnych urządzeń turystycznych i sportowych służą obsłudze turystyki, sportowi i rekreacji.

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024r. poz. 1907, 1940

Na terenach tych dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych obiektów i urządzeń niezbędnych dla realizacji podstawowej funkcji terenu. Na terenach tych dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z realizacją podstawowej funkcji terenu, w tym: obiektów i urządzeń sportowych, przystani wodnych, schronisk i stanic.

1. Na terenach urządzeń turystycznych i sportowych dopuszcza się lokalizowanie:
 - 1) obiektów sportowych,
 - 2) przystani wodnych, zespołów domów weekendowych,
 - 3) kąpielisk,
 - 4) schronisk i stanic,
 - 5) pól biwakowych i kempingów,
 - 6) mieszkań dla właścicieli obiektów lub dozoru,
 - 7) urządzonych tras spacerowych i rowerowych,
 - 8) obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu tych terenów w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, i odprowadzenie ścieków;
 - 9) zespołów garaży i parkingów dla potrzeb obiektów na własnym terenie, oraz parkingów ogólnodostępnych dla potrzeb miasta;
 - 10) ulic układu obsługującego,
 - 11) zieleni ogólnodostępnej.
2. Lokalizacja nowej zabudowy na terenach urządzeń turystycznych i sportowych jest możliwa pod warunkiem, że:
 - 1) będzie dostosowana charakterem do miejsca i nie wpłynie niekorzystnie na krajobraz i zabudowę sąsiadującą,
 - 2) lokalizacja nie pogorszy warunków zamieszkania w sąsiedztwie.
 - 3) zostaną spełnione warunki dobrego dojazdu i parkowania samochodów na terenie związanym z zabudową.
3. W szczególności na terenach urządzeń turystycznych i sportowych nie dopuszcza się lokalizowania obiektów budowlanych, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania tych terenów ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość. Powyższe zastrzeżenia obowiązują także dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.
4. W granicach pasa technicznego brzegu wód morskich dopuszcza się jedynie lokalizowanie zespołów obsługi zejść i zjazdów technicznych na plażę, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla kategorii jest niedopuszczalne.
6. Na terenach ogólnodostępnych urządzeń turystycznych i sportowych obowiązuje zachowanie następujących wskaźników urbanistycznych:
dla domów weekendowych - $PZ_{max} = 0,2$, $TZ_{min} = 0,6$ $HZ_{max} = 2$ kond."

W związku z powyższym planowana forma zagospodarowania terenu jest więc niesprzeczna z obecnie obowiązującym studium, bowiem studium dopuszcza lokalizację nowej zabudowy na terenach urządzeń turystycznych i sportowych pod warunkiem, że cyt.:

- 1) "będzie dostosowana charakterem do miejsca i nie wpłynie niekorzystnie na krajobraz i zabudowę sąsiadującą,
- 2) lokalizacja nie pogorszy warunków zamieszkania w sąsiedztwie.
- 3) zostaną spełnione warunki dobrego dojazdu i parkowania samochodów na terenie związanym z zabudową".

Nadmienia się, że plan stanowi de facto korektę ustaleń obecnie obowiązującego planu dla obszaru położonego na południe od ul. Letniskowej (Uchwała Nr XXXIV/274/13 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 marca 2013 r.- Dz. Urz. Woj. z dnia 14 maja 2013 r. poz. 1962). Zgodnie z ówczesnymi ustaleniami, plan dopuszczał na terenie UT.2 (tożsamym z granicami terenu UT w obecnym ZPI) następujące przeznaczenie:

1) Przeznaczenie podstawowe: lokalizacja budynków zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, schroniska turystyczne, lokalizacja pól namiotowych i karawaningowych, zespołów domków campingowych wraz z niezbędnym zapleczem oraz urządzeniami sportowymi i rekreacyjnymi;

2) Przeznaczenie uzupełniające: funkcje mieszkaniowe dla właściciela/właścicieli obiektu usługowego;

Natomiast obecny ZPI dopuszcza na tym samym terenie następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja budynków zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, schroniska turystyczne, lokalizacja pól namiotowych i karawaningowych, zespołów domków campingowych wraz

z niezbędnym zapleczem oraz urządzeniami sportowymi i rekreacyjnymi;

2) przeznaczenie uzupełniające: dopuszczenie realizacji mieszkania dla właściciela terenu o powierzchni mieszkalnej do 200 m²,

Zatem przeznaczenie podstawowe i uzupełniające jest tożsame z dotychczasowym, uszczegółowione jedynie o dodanie ograniczenia powierzchni lokalu mieszkalnego właściciela do 200 m², a także uszczegółowiono „niezbędne zaplecze” dodając „realizację lokali usługowych, w tym handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży do 180 m² i gastronomicznych” jako niezbędnych dla funkcjonowania istniejącego ośrodka.

Nadmienia się także, że gabaryty obiektów także pozostały niezmiennie, ponieważ w obowiązującym planie z 2013 roku ustalono:

4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

- a) do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość budynku do 8,0 m,
- b) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,3 m ponad poziom terenu;;

Natomiast obecny ZPI dopuszcza na tym samym terenie ustala:

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

- a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
- b) do 8,0 m n.p.t.,
- c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,3 m ponad poziom terenu;

Ze względu na zmianę studium, która nastąpiła pomiędzy wejściem w życie planu obecnie obowiązującego a obecnie procedowanym planem ZPI obniżeniu uległy parametry inwestycyjne w zakresie powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni biologicznie czynnej i w tym zakresie dostosowano ww. powierzchnie do zapisów obecnie obowiązującego studium.

Dotychczasowy zapis ustalał:

- maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 55% powierzchni działki,

Natomiast obecny ZPI ustala:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejsza niż 60% powierzchni działki;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 20% powierzchni działki;

Pozostałe ustalenia studium nie zmieniły się w stosunku do studium obowiązującego podczas przyjmowania planu z 2013 roku.

W związku z powyższym planowana forma zagospodarowania terenu jest więc niesprzeczna z obecnie obowiązującym studium.

V. 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 § 10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) 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 planu. 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 polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy w zakresie jej wydatków i dochodów. Rozwiązania planistyczne przedstawia się w prognozie w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Przedmiotowy plan sporządzany jest głównie na gruntach należących Firmy AWEST Plucińscy Sp. K. z siedzibą w Resku przy ul. Tadeusza Kościuszki 14C – inicjatora ZPI

W planie utrzymuje się istniejący układ komunikacyjny, w związku z tym realizacja ustaleń planu nie niesie za sobą konieczności finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W przedłożonym do uchwalenia zintegrowanemu planu inwestycyjnego dla obszaru położonego w Mrzeżynie na południe od ul. Letniskowej stanowiącego

dz. nr 316/13 oraz dla części dz. nr 413/86 obręb Mrzeżyno -1 nie projektuje się nowych dróg, których modernizacja obciążałaby budżet gminy Trzebiatów.

Ponadto Uchwała NR VII/63/24 Rady Miejskiej W Trzebiatowie z dnia 30 października 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego w Mrzeżynie na południe od ul. Letniskowej stanowiącego dz. nr 316/13 oraz dla części dz. nr 413/86 obręb Mrzeżyno -1 wskazuje na obszar opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego odpowiednio dla inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej. Natomiast w uzasadnieniu do ww. Uchwały wskazuje się na realizację zintegrowanego planu inwestycyjnego jako inwestycji głównej oraz na inwestycję uzupełniającą, polegającą na modernizacji części gminnej drogi publicznej ul. Letniskowej oznaczonej na załączonym projekcie planu symbolem KDD., polegająca na modernizacji części drogi publicznej ul. Letniskowej (należącej do gminy) oznaczonej na załączonym projekcie planu symbolem KDD. Koszty sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego zostaną pokryte przez wnioskodawcę, co zostanie wpisane do umowy urbanistycznej na podstawie art. 37ed ust. 2 pkt 3 ustawy o pizp. W umowie urbanistycznej zostaną również określone warunki realizacji i finansowania inwestycji uzupełniającej, która zostanie zrealizowana przez inwestora na rzecz gminy w granicach obszaru objętego planem. Definicja inwestycji uzupełniającej zawarta jest w art. 2 pkt 5a ustawy o pizp. Wstępna ocena skutków finansowych uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego wskazuje, że uchwalenie powyższego planu nie wpłynie negatywnie na finanse gminy. W związku z realizacją zamierzenia gmina nie poniesie wydatków związanych z realizacją zadań własnych gminy, oraz z tytułu ewentualnych roszczeń wynikających z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tym samym sporządzenie i uchwalenie planu będzie ekonomicznie, gospodarczo, a także społecznie uzasadnione.

Nadmienia się również, że zgodnie z art. 37ed przez umowę urbanistyczną gmina może jednak zwolnić w całości lub w części inwestora z opłaty, o której mowa powyżej.

Realizacja ustaleń planu może również przynieść wieloletni dochód w postaci podatku od nieruchomości, tj. gruntów i budynków (ich wysokość uzależniona jest od funkcji), realizowanych w ramach planowanej inwestycji.