

**UZASADNIENIE DO:
UCHWAŁY
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE
z dnia 2025 roku**

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego obszaru tzw. wojskowego kompleksu mieszkalnego w miejscowości Rogowo.

Zgodnie z Uchwałą Nr LXVIII/504/23 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 24 sierpnia 2023 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego obszaru tzw. wojskowego kompleksu mieszkalnego w miejscowości Rogowo, przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/330/05 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego obszaru tzw. wojskowego kompleksu mieszkalnego w miejscowości Rogowo (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 03 października 2005 r. Nr 77, poz. 1638) za zasadne przyjmuje się uchwalenie zmiany ww. miejscowego planu, wyłącznie w zakresie treści uchwały, bez zmiany rysunku planu.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego obszaru tzw. wojskowego kompleksu mieszkalnego w miejscowości Rogowo, przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/330/05 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 30 czerwca 2005 r. polega na ponownym zdefiniowaniu przeznaczenia terenu elementarnego oznaczonego symbolem 14C w ww. planie wraz ze zmianą szczegółowych ustaleń obowiązujących dla powyższego terenu.

Nadmienia się również, że ustalenia przedmiotowej zmiany planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, przyjętego uchwałą Nr LXXVI/566/24 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 marca 2024 r. i mają na celu wprowadzenie ładu w obrębie osiedla mieszkaniowego tzw. kompleksu wojskowego.

Przedmiotowa zmiana planu zwiększy walory estetyczne i krajobrazowe przedmiotowego terenu.

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 niniejszej zmiany planu:

- 1) Z uwagi na specyficzny charakter zmiany miejscowego planu ingerencja w obowiązujący plan polegała na dopuszczeniu rozszerzenia funkcji terenu oznaczonego w obowiązującym miejscowym planie symbolem 14C.

Wprowadzone zapisy, w większym stopniu będą wprowadzały ład przestrzenny, a co za tym idzie projektowana architektura miejscowości Rogowo, będzie docelowo stanowiła bardziej atrakcyjne miejsce.

- 2) Z uwagi na specyficzny charakter zmiany miejscowego planu nie ingerowano w ustalenia dotyczące następujących wymagań (ustalonych w obowiązującym planie):
a) ochrony środowiska opisanych w prognozie oddziaływania na środowisko;
b) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
c) ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych;

- 3) Ze względu na specyficzny charakter zmiany planu nie ingerowano w walory ekonomiczne przestrzeni terenu objętego planem.

W wyniku realizacji ustaleń zmiany planu, planowane zagospodarowanie terenu nie będzie ingerowało w dotychczasowe walory ekonomiczne przestrzeni terenu objętego planem.

- 4) Prawo własności.

Obszar objęty opracowaniem stanowi własność prywatną. Planowane zagospodarowanie terenu nie narusza prawa własności, nie przewiduje wykupów, ani odsprzedaży terenów objętych zmianą.

Właściciele terenów objętych niniejszą zmianą planu i zainteresowani mieli możliwość zapoznania się z projektem zmiany miejscowego planu podczas konsultacji społecznych w dniach od 2025 r. do 2025 r., a także porozmawiania z projektantem podczas jego dyżuru.

Projekt ww. zmiany mpzp wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, dostępny był również na stronie internetowej BIP Urzędu Miejskiego w Trzebiatowie, w dziale: Ogłoszenia > Obwieszczenia.

Podczas konsultacji społecznych przeprowadzono spotkanie otwarte połączone z prezentacją zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w dniu 2025 r. (o godz.⁰⁰) w siedzibie Urzędu Miejskiego w Trzebiatowie - w sali konferencyjnej (pok. nr 15).

5) 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. wyłącznie w zakresie terenu oznaczonego symbolem 14C, ustalenia planu nie kolidują z założeniami obronności i bezpieczeństwa państwa w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej

6) Potrzeby interesu publicznego

Ze względu na przedmiot zmiany planu dotyczący jedynie ponownego zdefiniowania funkcji terenu oraz parametrów i zasad zagospodarowania terenu jednego właściciela teren, to przedmiotowa zmiana planu nie zmienia dotychczasowych zapisów dotyczących interesu publicznego.

7) Ustalenia dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności ustalonych w dotychczas obowiązującym planie.

Zmiana planu nie ma wpływu na ustalenia dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w stosunku do obecnie obowiązującego planu.

Ze względu na specyficzny charakter zmiany planu nie ingerowano w dotychczasowe ustalenia dotyczące sieci szerokopasmowych oraz potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, ustalonych w obecnie obowiązującym planie.

8) 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Informuje się, że:

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu, w ustalonym terminie nie wpłynął ani jeden wniosek od osób fizycznych oraz od jednostek organizacyjnych, a jedynie 10 wniosków od poszczególnych organów i instytucji, tj. 2 od instytucji i 8 od odpowiednich organów, z których zasadne zostały w całości uwzględnione.

Procedura planistyczna będzie/była (*niepotrzebne skreślić*) prowadzona zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz Trzebiatowa zgodnie z art. 17 pkt.6 lit a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940) 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 2025 r. konsultacji społecznych dotyczących ww. projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które odbywać się będą od 2025 r. do 2025 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Trzebiatowie, ul. Rynek 1 (pok. nr 16), w godzinach pracy Urzędu.**

Poinformował również, że w dniach: **od 2025 r. do 2025 r.** projekt ww. zmiany planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, dostępny będzie również na stronie internetowej BIP Urzędu Miejskiego w Trzebiatowie w dziale Ogłoszenia > Obwieszczenia.

Przedmiotem planu jest zmiana zapisów treści Uchwały Nr XXXIV/330/05 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego obszaru tzw. wojskowego kompleksu mieszkalnego w miejscowości Rogowo (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 03 października 2005 r. Nr 77, poz. 1638) **polegająca na ponownym zdefiniowaniu przeznaczenia terenu elementarnego oznaczonego symbolem 14C w ww. planie wraz ze zmianą szczegółowych ustaleń obowiązujących dla powyższego terenu, bez zmiany rysunku planu.**

Każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie ww. zmianie planu, czy prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi.

Uwagi mogą 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 podać dodatkowe dane do kontaktu takie jak adres do korespondencji lub numer telefonu, której uwaga dotyczy, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 2025r.**

Do przedstawionego projektu wniesiono łącznie uwagi, w tym, które uwzględniono w następujący sposób.....

W związku z powyższym stwierdza się, że **udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało we właściwy sposób przeprowadzone.**

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

- 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 uchwałą inicjującą zmianę 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 sporządzenia zmiany planu, prognozy oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko dotyczącej zakresu wprowadzonych zmian.**

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 zmianą planu, znajdujący się**

w granicach istniejącej jednostki osadniczej Rogowo, jest skomunikowany z pozostałą częścią miejscowości oraz miejscowościami sąsiadującymi. Realizacja ustaleń zmiany planu nie spowoduje rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza granice obecnej struktury, a co za tym idzie, konieczności budowy nowej infrastruktury komunikacyjnej poza tą, która została przewidziana w planie objętym niniejszą zmianą.

- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – zmiana planu wprowadza możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego.

W związku z powyższym potencjalni mieszkańcy tego obiektu, będą obsługiwani, przez komunikację publiczną - autobusową, która funkcjonuje w gminie.

- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w ustaleniach zmiany planu nie ingerowano w przestrzeń w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 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 zmianą planu położony jest w granicach istniejącej struktury osadniczej i nie prowadzi do rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza jej granice.

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.

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. 1130 ¹), 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.

Przedłożona do uchwalenia zmiana miejscowego planu jest niesprzeczna z kierunkami wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, przyjęte Uchwałą Nr LXXVI/566/24 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 marca 2024 r.

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

Teren objęty zmianą planu położony jest w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, w strefie terenów **miejskich zespołów zabudowy** - oznaczonych symbolem **-MM**.

Tereny miejskich zespołów zabudowy zgodnie z zapisami ww. Studium "służą przede wszystkim celom mieszkaniowym. Funkcja mieszkaniowa jest na tych terenach funkcją podstawową, którą należy chronić. Inne przeznaczenie terenu, wymienione poniżej, dopuszcza się pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej. W obrębie terenów miejskich zespołów zabudowy należy dążyć do wydzielenia terenów służących wyłącznie celom mieszkaniowym.

"1. Na terenach miejskich zespołów zabudowy dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) budynków mieszkalnych;
- 2) pomieszczeń w budynkach mieszkalnych dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy; pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej;
- 3) sklepów, usług gastronomicznych oraz nieuciążliwych zakładów rzemieślniczych dla zaopatrzenia tego terenu;
- 4) obiektów: biurowych, służących celom religijnym, kulturalnym, socjalnym i zdrowotnym;
- 5) garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych, na własnej działce, dla samochodów osobowych do 3,5 t;
- 7) obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, urządzenia odprowadzające ścieki;
- 8) ulic układu obsługującego;
- 9) zieleni ogólnodostępnej;
- 10) ogólnodostępnych parkingów dla samochodów osobowych do 10 miejsc postojowych.
2. Na obrzeżu terenów miejskiej zespołów zabudowy, na styku z ulicami zbiorczymi i lokalnymi, na działkach budowlanych przylegających do tych ulic, w szczególności dopuszcza się lokalizację usług ogólnomiejских, pod warunkiem:
 - 1) zapewnienia dojścia i dojazdu do usług wyłącznie od strony ulicy zbiorczej lub lokalnej;
 - 2) nie powodowania ruchu dojazdowego do obiektu poprzez tereny mieszkaniowe;
 - 3) nie powodowania ograniczeń użytkowania sąsiednich terenów.
3. Na terenach miejskich zespołów zabudowy w szczególności nie dopuszcza się lokalizowania:
 - 1) obiektów budowlanych, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania terenów mieszkaniowych ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość. Powyższe zastrzeżenia obowiązują także dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów;
 - 2) parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych i autobusów oraz ich przyczep.
4. Na terenach miejskich zespołów zabudowy należy wyznaczać strefy wyciszonego ruchu.
5. Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla kategorii jest niedopuszczalne.
6. Na terenach miejskich zespołów mieszkaniowych obowiązuje zachowanie następujących wskaźników urbanistycznych:
 - 1) dla zabudowy jednorodzinnej - $PZ_{max} = 0,3$, $TZ_{min} = 0,5$ $HZ_{max} = 3$ kond.
 - 2) dla zabudowy wielorodzinnej - $PZ_{max} = 0,5$, $TZ_{min} = 0,4$ $HZ_{max} = 5$ kond.
 - 3) dla obiektów handlowych wielkość powierzchni sprzedaży – do 400 m².

W związku z powyższym uznaje się, że wprowadzone zmiany w obowiązującym miejscowym nienaruszaną ustaleń obecnie obowiązującego Studium. Planowana inwestycja zgodna jest więc 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 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 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 nie narusza prawa własności, w odniesieniu do planu obowiązującego.

W zmianie planu nie ingerowano w przestrzeń w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w związku z powyższym realizacja ustaleń zmiany planu nie niesie ze sobą konieczności finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.