

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

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno.

Zgodnie z Uchwałą Nr LXVIII/503/23 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 24 sierpnia 2023 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno, stwierdzając nienaruszenie 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. za zasadne przyjmuje się uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno w obowiązujących granicach.

Głównym zadaniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest zmiana zapisów treści Uchwały Nr XV/159/03 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 listopada 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2004r. poz. 24) zmienionego Uchwałą Nr XXVI/253/16 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 października 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2016 r. poz. 4713) oraz Uchwałą Nr XX/154/20 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 maja 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 3022) oraz Uchwałą Nr LXIII/468/23 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 08 maja 2023 r. poz. 2895) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno, w ściśle określonym zakresie, tj. w zakresie dopuszczenia możliwości realizacji kondygnacji podziemnych w przebudowywanych i nowo realizowanych budynkach, które jest zasadne m.in. ze względu na możliwość realizacji w tych kondygnacjach miejsc postojowych na rzecz uwolnienia zajętych dotychczas pod parking terenów zielonych na poszczególnych terenach inwestycyjnych, **bez zmiany rysunku planu**.

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 głównie wprowadzeniu możliwości realizacji kondygnacji podziemnych na terenach obecnie wskazanych do zabudowy.

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

- 2) Z uwagi na specyficzny charakter zmiany planu nie ingerowano w ustalenia dotyczące następujących wymagań (ustalonych w obowiązującym planie), tj.:

- 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.

- 4) Prawo własności.

Obszar objęty opracowaniem stanowi własność zarówno prywatną, jak i gminną oraz skarbu państwa. 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 wyłożenia projektu planu do

publicznego wglądu w dniach od 01 lipca 2025 r. do 22 lipca 2025 r., a także podczas dyskusji publicznej, która się odbędzie w dniu 10 lipca 2025 r. (czwartek) o godz. 15.00 w sali konferencyjnej Urzędu Miejskiego w Trzebiatowie (pok. nr 15).

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

Każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie ww. zmiany miejscowego planu, czy prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi do dnia 05 sierpnia 2025 r.

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 związku z zakresem obszarowym, tj. wyłącznie dopuszczeniem kondygnacji podziemnych, 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 dopuszczenia kondygnacji podziemnych, niniejsza 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 planu, w ustalonym terminie nie wpłynął ani jeden wniosek od osób fizycznych oraz od jednostek organizacyjnych, a jedynie 8 wniosków od poszczególnych organów i instytucji, 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, a po uzyskaniu wg. właściwości pozytywnych opinii i uzgodnień, ogłosił zgodnie z art. 17 pkt 9 i pkt 11, w związku z art. 27 oraz art. 17a, w nawiązaniu do art. 8c i art. 8d ustawy z dnia 27

marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz.1907, poz. 1940 i z 2025 r. poz. 527 i poz. 680) oraz art. 52, art. 67 ust. 3 pkt. 4 oraz art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. Ustaw z dnia 24 sierpnia 2023 r., poz.1688), a także art. 29, art. 30, art. 39 ust. 1 pkt 2, pkt. 3 i pkt 5 i art. 40, 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, poz. 1940, poz. 1881) **o wyłożeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 01 lipca 2025 r. do 22 lipca 2025 r.** poprzez:

- zamieszczenie projektu zmiany mpzp na stronie internetowej: BIP Urzędu Miejskiego w Trzebiatowie w dziale Ogłoszenia > Obwieszczenia;
- udostępnienie projektu do wglądu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Trzebiatowie, Rynek 1, pok. nr 16, w godzinach pracy urzędu.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbędzie się **w dniu 10 lipca 2025 r. (czwartek) o godz. 15.00 w sali konferencyjnej Urzędu Miejskiego w Trzebiatowie (pok. nr 15).**

Przedmiotem planu jest zmiana zapisów treści Uchwały Nr XV/159/03 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 listopada 2003 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2004 r. poz. 24) zmienionego Uchwałą Nr XXVI/253/16 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 października 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2016 r. poz. 4713) oraz Uchwałą Nr XX/154/20 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 maja 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2020 r. poz. 3022), a także Uchwałą Nr LXIII/468/23 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 kwietnia 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2023 r. poz. 2895.) w zakresie dopuszczenia możliwości realizacji kondygnacji podziemnych na terenie objętym planem, bez zmiany rysunku planu.

Każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie ww. zmiany 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 05 sierpnia 2025 r.**

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 Mrzeżyno, 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 nie dotyczy lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.
- 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. 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.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, przyjęte Uchwałą Nr LXXVI/566/24 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 marca 2024 r., nie

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907, poz. 1940 i z 2025 r. poz. 527 i poz. 680

wprowadza ograniczeń dotyczących kondygnacji podziemnych na terenach przewidzianych już pod zabudowę.

W związku z powyższym uznaje się, że wprowadzone zmiany w obowiązującym miejscowym planie nienaruszają 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 § 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 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.