

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno w obrębie nr 2 w rejonie ul. Słonecznej i Kasztanowej, zainicjowany został uchwałą Nr VIII/82/24 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi funkcjami usługowymi i zielenią urządzoną oraz ustalenie zasad zabudowy, zagospodarowania terenu i obsługi komunikacyjno – infrastrukturalne.

Plan obejmuje 3 tereny o łącznej powierzchni 3,95 ha położone w rejonie ul. Słonecznej i Kasztanowej oraz ul. Zielonej, Klubowej, Zachodniej i Polnej.

Plan w zakresie opracowania zastąpi część obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna przyjętego Uchwałą Nr XII/114/07 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 25 października 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2007 r. Nr 130 poz. 2726), zmienionego Uchwałą Nr LXXIII/555/24 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 1 lutego 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2024 r. poz. 977).

Ustalenia przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów przyjętego Uchwałą Nr LXXVI/566/24 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 marca 2024 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 § 4 i 5 oraz w § 12 w punkcie dotyczącym zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu.

Teren objęty planem jest częściowo zainwestowany zabudową mieszkaniową – nową i historyczną przy ul. Zielonej oraz nietrwałą zabudową garażową. Od strony zachodniej ograniczony jest ścianą lasu, a od wschodniej kompleksem ogrodów działkowych zlokalizowanym poza obszarem objętym planem.

Przedmiotowy teren został przekształcony antropogenicznie i nie posiada ponadprzeciętnych walorów krajobrazowych, chociaż wyróżnia się dużym udziałem zieleni wysokiej. Planowana zabudowa będzie oddziaływać na krajobraz w sposób skumulowany z zainwestowaniem istniejącym. Ład przestrzenny winien być osiągnięty poprzez realizację zabudowy zgodnie z zasadami ustalonymi w projekcie, określającymi zasady lokalizacji zabudowy i jej podstawowe, wspólne parametry.

Na obszarze opracowania wyznaczono tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub bliźniaczą, usługi kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, teren obsługi komunikacji oraz zieleni urządzoną.

Po zrealizowaniu ustaleń planu niewiele zmieni się krajobraz obszaru i część jego ukształtowania. Przekształcenia krajobrazu łagodzić będzie pozostawienie zieleni wysokiej oraz wprowadzenie założenia parkowego i skwerów.

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 6 uchwały.

Teren opracowania zlokalizowany jest w granicach obszaru chronionego na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody – na obszarze mającym znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzski Pas Nadmorski” PLH320017, w sąsiedztwie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB 320010 oraz w granicach proponowanego Nadmorskiego Parku Krajobrazowego. W związku z tym zabronione są działania mogące pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych, a także mogące wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których obszary te zostały wyznaczone, a planowane przedsięwzięcia mogą wymagać przeprowadzenia oceny w sprawie oddziaływania na obszar Natura 2000. Sposób zagospodarowania terenu nie może negatywnie wpływać na walory krajobrazowe obszaru oraz musi uwzględniać lokalne cechy krajobrazu zabudowanego.

Przed przystąpieniem do opracowania projektu planu dokonano oceny stanu środowiska przyrodniczego, ze szczególnym uwzględnieniem potencjalnych obiektów przyrodniczo cennych: zadrzewienia, zagłębienia terenu, siedliska przyrodnicze i potencjalne miejsca bytowania ptactwa, herpetofauny, itp., analizując i badając składniki przyrody ożywionej i nieożywionej. Zapoznano się również z bieżącym stanem środowiska przyrodniczego oraz użytkowaniem najbliższego sąsiedztwa, na które ustalenia planu mogą oddziaływać antropogenicznie, w tym w zakresie oddziaływań skumulowanych.

Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona na potrzeby planu wykazała, że przestrzeganie zasad określonych w ustaleniach planu nie powinno powodować wystąpienia istotnych zagrożeń dla przedmiotów ochrony w obszarze Natura 2000 oraz nie wystąpią istotne negatywne oddziaływania na różnorodność biologiczną. Realizacja ustaleń planu nie będzie wykraczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny.

Obszar opracowania nie jest gruntem rolnym, ani gruntem leśnym. Nie wymaga więc zmiany przeznaczenia na cele nierolne i nieleśne.

Projekt planu ustala zachowanie większości terenów zadrzewionych, grup drzew i krzewów zwłaszcza na terenach zieleni urządzonej, w zagospodarowaniu każdej działki ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej i maksymalną ochronę i zachowanie drzewostanu.

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

Część obszaru planu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy osiedla mieszkaniowego w Mrzeżynie, w związku z czym określono zasady jej ochrony. Plan ustala podstawowe formy projektowanej zabudowy uwzględniając formy istniejące na obszarach sąsiadujących, a ustalone linie zabudowy, zachowując walory inwestycyjne terenu, powinny umożliwić zachowanie wglądu na historyczne osiedle.

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 procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie.

Niewielka część obszaru opracowania, część terenu 5MNW-MNB, położona jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Ze względu na mały zasięg strefy, poza dopuszczalnymi liniami zabudowy, pozostaje to bez wpływu na zagospodarowanie terenu.

Plan uwzględnia potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odpowiednie zapisy dotyczące dostępu do obiektów usługowych, gwarantujące brak barier architektonicznych, zawarte w § 4 oraz obsługi komunikacyjnej, zawarte w § 9 uchwały.

5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności

Obszar objęty planem stanowi głównie własność prywatną i Gminy Trzebiatów. Inwestycje celu publicznego - drogowe i usług kultury i rozrywki lub sportu i rekreacji, w tym świetlicy osiedlowej oraz tereny zieleni urządzonej, przewidywane są na gruntach gminnych.

Zasady zagospodarowania terenu pozwolą w optymalny sposób wykorzystać jego lokalizację w układzie funkcjonalno-przestrzennym miejscowości Mrzeżyna.

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 tym zakresie.

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 wyznacza się obszary przestrzeni publicznej – teren zieleni parkowej i skwerów z urządzeniami i obiektami sportu i rekreacji, stanowiące przestrzenie ogólnodostępne, których zasady zagospodarowania podporządkowane są walorom przyrodniczym oraz tereny dróg publicznych: drogi dojazdowe.

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

W związku z położeniem obszaru objętego planem w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zainwestowanych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie dróg gminnych, obszar ten jest zabezpieczony w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną z sieci istniejących i projektowanych w przyległych do obszaru opracowania drogach dojazdowych. Zasady zaopatrzenia w zakresie infrastruktury technicznej ustalono w § 10 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 wpłynęły wnioski osób fizycznych, które zostały rozpatrzone.

Projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia.

W ramach procedury zorganizowano konsultacje społeczne w dniach 2026 r. ze spotkaniem otwartym oraz dyżurem projektanta, w czasie których można było zapoznać się z rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu i prognozie oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.

Do dnia 2026 r. do projektu planu i prognozy **nie złożono uwag/ złożono uwagi**.....

2. 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. 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 - Uchwałą Nr LXXVI/566/24 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 marca 2024 r.

Zmiana ustawy pzp z 7 lipca 2023 r. likwiduje studium na rzecz „planu ogólnego gminy”, więc zmiany studium nie będą już możliwe do przeprowadzenia.

Zagospodarowanie obszaru objętego planem zgodne jest z wyżej wymienioną oceną, która dopuszcza zmiany w dokumentach planistycznych oraz zgodne jest z obowiązującym studium. Przedmiotowy plan zwiększa możliwości zagospodarowania obszaru w stosunku do ustaleń planu dotychczas obowiązującego, ustalając wyższe wskaźniki zagospodarowania i zabudowy, nie przekraczające wielkości dopuszczonych w studium, przy zachowaniu walorów przyrodniczych.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na obszarze objętym planem przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji i inne, wymagające finansowania z budżetu gminy:

- 1) budowę dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD;
- 2) ewentualne uzupełnienie sieci infrastruktury technicznej w drogach publicznych (obszar planu jest zaopatrzonej w podstawowe sieci infrastruktury technicznej z przebiegiem w istniejących drogach) oraz:
- 3) budowę i zagospodarowanie usług kultury i rozrywki lub sportu i rekreacji, w tym świetlicy osiedlowej, z urządzeniami miejsc rekreacji i wypoczynku;
- 5) rewaloryzację terenów przestrzeni publicznych - terenu zieleni parkowej o symbolu 1ZP i skwerów o symbolach 2ZP i 3ZP z urządzeniami sportowymi i rekreacyjnymi.

Uchwalenie niniejszego planu miejscowego nie jest przesłanką do roszczeń odszkodowawczych z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone), jak również nie wywoła obniżenia wartości rynkowej nieruchomości, co mogłoby skutkować roszczeniem z art. 36 ust. 3 powyższej ustawy.

Plan nie wprowadza ustaleń powodujących konieczność wykupu gruntów prywatnych na cele publiczne.

Realizacja ustaleń planu, poza dochodem ze sprzedaży nieruchomości, zapewni stałe dochody gminy w postaci podatku od nieruchomości zarówno od gruntów, jak i od budynków i budowli, po ewentualnej sprzedaży części nieruchomości na cele inwestycyjne.