

UCHWAŁA Nr XVI/139/11
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE

z dnia 29 grudnia 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna dla obszaru przy ul. Wojska Polskiego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami¹⁾) Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXIII/229/08 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 sierpnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna, dla obszaru przy ul. Wojska Polskiego, obejmującego działki w obrębie geodezyjnym Mrzeżyno 2 o numerach: 358/12, 7/8, 7/7, 358/8, 358/9, 358/11, 358/6, 358/3, 358/4, 358/5, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, przyjętego Uchwałą Nr L/504/02 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 września 2002 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna, dla obszaru przy ul. Wojska Polskiego, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 3,326 ha, którego granice oznaczono na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów dla obszaru objętego niniejszym planem, świadczący o zgodności rozwiązań planu ze studium;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod rozwój zabudowy turystycznej z usługami towarzyszącymi i dopuszczalną funkcją mieszkaniową.

Rozdział 1

Zasady konstrukcji planu

§ 2. 1. Obszar objęty planem podzielony został na tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu - załączniku graficznym oraz w tekście planu identyfikatorem liczbowo - literowym; liczba oznacza kolejny numer terenu, symbol literowy oznacza funkcję terenu.

3. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach - ogólnym i szczegółowym; ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują na obszarze właściwego terenu elementarnego;

- 1) ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:
 - a) przeznaczenie terenu,
 - b) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu,
 - c) zasady podziału terenu,

¹⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954 i Nr 130 poz. 1087; z 2006 r. Nr 45 poz. 319 i Nr 225 poz. 1635; z 2007 r. Nr 127 poz. 880; z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237 i Nr 220 poz. 1413; z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996 i Nr 155 poz. 1043; z 2011 r. Nr 32 poz. 159, Nr 153 poz. 901.

- d) ustalenia w zakresie ochrony środowiska,
 - e) ustalenia komunikacyjne,
 - f) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej,
 - g) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) dla wyodrębnionych terenów elementarnych sformułowano ustalenia szczegółowe obowiązujące dla całego terenu elementarnego, sporządzone w formie tabeli - „karty terenu” oznaczonej symbolem terenu i zawierającej jego powierzchnię, segregując treść ustaleń wg ustalonych grup, o ile wprowadza się ustalenie.
4. W obrębie terenu elementarnego występują szczególne ograniczenia i wymogi z tytułu:
- 1) ochrony środowiska przyrodniczego - położenia w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Natura 2000” i obszaru specjalnej ochrony ptaków „Natura 2000” oraz w granicach projektowanego Nadmorskiego Parku Krajobrazowego i proponowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Szczeciński Pas Nadmorski”; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 8 niniejszej uchwały.
 - 2) położenia na obszarze pasa ochronnego brzegu wód morskich; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 11.
5. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i szczegółowe.
6. Ustala się następujące zasady konstrukcji załącznika graficznego – rysunku planu:
- 1) rysunek planu sporządzono w skali 1:1000;
 - 2) każde ustalenie przedstawione na rysunku planu znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym;
 - 3) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie;
 - 4) linie rozgraniczające tereny elementarne oraz linie zabudowy określone na rysunku planu wyznaczają osie tych linii.
7. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą oznaczono granice terenu zamkniętego, o symbolu „TZ”, dla którego nie wprowadza się ustaleń; powierzchnię terenu ujęto w ogólnej powierzchni opracowania niniejszego planu.

§ 3. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

- 1) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca położenie lica budynku; dopuszczalne przekroczenie linii kubaturowymi elementami elewacji o szerokości do 30 % szerokości całkowitej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynków funkcji podstawowej, dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji oraz linia zabudowy towarzyszących budynków gospodarczych;
- 3) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
 - parteru, jeżeli jest on większy od obrysu ścian fundamentowych, albo
 - ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od obrysu parteru;
- a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki zabudowane, loggio-balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone, przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże stanowiące integralną część budynku,
- b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, tarasów, w tym na gruncie, a także sztucznych oczek wodnych;
- 4) wysokość zabudowy – wysokość liczoną od najwyższego poziomu terenu przy budynku do szczytu pokrycia dachu; ilość kondygnacji oznacza kondygnacje nadziemne;
- 5) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia - kalenicę;
- 6) kąt nachylenia połaci dachu – kąt nachylenia połaci głównych;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – do ustalonego wskaźnika nie wlicza się ażurowych powierzchni utwardzonych będących dojazdami i miejscami postojowymi pojazdów;

- 8) ogrodzenie ażurowe – ogrodzenie o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 40% powierzchni ogrodzenia.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych następującymi symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) UT - usługi turystyczno – wypoczynkowe: pensjonatowe, wczasowe,
- 2) UTs - usługi turystyczno – wypoczynkowe: pensjonatowe, hotelowe, wczasowe, z urządzeniami sportowymi,
- 3) ZL - zieleń leśna o charakterze krajobrazowym.
- 4) KDD- publiczna droga dojazdowa.

§ 5. Ustala się podstawowe zasady dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów:

1. Ustala się kompozycję zespołu zabudowy usług turystycznych w dostosowaniu do układu kompozycyjnego sąsiedniego zespołu koszarowego jednostki wojskowej.

2. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje:

- 1) zakaz wycinki drzewostanu nie kolidującego z zabudową, sieciami uzbrojenia i niezbędnymi wjazdami;
- 2) w przypadku realizacji ogrodzeń ustala się nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych, z wyłączeniem ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, tj. altan, pergoli, basenów dekoracyjnych, itp.;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych;
- 5) obowiązuje przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 6) dopuszcza się nośniki reklamowe wyłącznie dotyczące własnej działalności gospodarczej w formie napisów lub szyldów umieszczanych na elewacji frontowej lub jako wolnostojące o powierzchni do 2,0 m², pod warunkiem dostosowania do wystroju elewacji;

3. Na terenie opracowania, poza zabudową o funkcji podstawowej: pensjonatową, hotelową, wczasową, której cechy określa się w ustaleniach szczegółowych, i w ramach ustalonej powierzchni zabudowy, dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej – wolnostojących budynków gospodarczych i technicznych, o następujących parametrach:

- a) wysokość zabudowy do 6,5 m,
- b) dachy symetryczne, dwu- lub czterospadaowe, o kątach nachylenia połaci 30÷40°.

§ 6. Ustala się zasady podziału terenu.

1. Dopuszcza się utrzymanie istniejących podziałów na działki.
2. Dopuszcza się podział terenu, pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu działek o funkcji pensjonatowej, wczasowej i usługowej do drogi – terenu zamkniętego, wg zasady oznaczonej na rysunku planu.
3. Dopuszcza się wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej, gdy konieczność ich wykonania wynika z dalszych opracowań szczegółowych.

§ 7. Na podstawie przepisów dotyczących ochrony zabytków ustala się ochronę całego obszaru opracowania, stanowiącego część zespołu koszarowego jednostki wojskowej w Mrzeżynie ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Trzebiatów, w obrębie którego ochronie podlega:

- a) układ urbanistyczny,
- b) istniejąca zabudowa, w tym forma architektoniczna i kompozycja elewacji,
- c) kolorystyka elewacji w tonacji beżowo-piaskowej, z dopuszczeniem innej kolorystyki detalu architektonicznego,
- d) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, z dopuszczeniem blachodachówki, w kolorze

naturalnej ceramiki.

§ 8. Ustala się zasady ochrony środowiska.

1. Ustala się zasadę realizację systemu gospodarki wodno-ściekowej o wysokim stopniu sprawności, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy.

2. Gospodarka odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.

3. Dopuszczalne zaopatrzenie w ciepło, z eliminacją paliw powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza.

4. W zagospodarowaniu terenu ustala się maksymalną ochronę i zachowanie istniejącego drzewostanu, z wyjątkiem kolidującego z zabudową, ciągami komunikacyjnymi i sieciami infrastruktury, realizowanymi zgodnie z ustaleniami planu.

5. W zagospodarowaniu terenu ustala się zakaz stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie oraz inwazyjnych gatunków drzew i krzewów.

6. Ze względu na położenie terenu objętego planem w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH320017 oraz obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010, zabronione są działania mogące w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych, a także w istotny sposób mogą wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których obszary te zostały wyznaczone, a planowane przedsięwzięcia wymagają przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.

7. Ze względu na położenie terenu objętego planem w granicach projektowanego Nadmorskiego Parku Krajobrazowego oraz proponowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Szceciński Pas Nadmorski”, sposób jego zagospodarowania nie może negatywnie wpływać na walory krajobrazowe obszaru oraz musi uwzględniać lokalne cechy krajobrazu zabudowanego.

§ 9. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Powiązanie terenów objętych niniejszym planem z siecią dróg zewnętrznych - gminną drogą publiczną poza obszarem opracowania przez drogi dojazdowe 01 KDD i 02 KDD.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na terenie objętym planem, w tym w dopuszczalnych garażach podziemnych, dla samochodów osobowych wg następujących minimalnych wskaźników:

- a) 1 miejsce postojowe / 1 pokój lub apartament w budynku pensjonatowym, hotelowym, wczasowym,
- b) 1 miejsce postojowe / 40 m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego lub usługowego,
- c) 1 miejsce postojowe / 10 miejsc w lokalu gastronomicznym, sali konferencyjnej, klubie, obiekcie sportowym.

3. W przypadku dopuszczalnego podziału terenu konieczność zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki wg wskaźników dotyczących budynku na działce.

§ 10. Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę.

- 1) zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowego zaopatrzenia magistralą wodociagową z ujęcia w Mrzeżynie (poza obszarem opracowania), z rozprowadzeniem istniejącą i projektowaną siecią wodociagową;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów zamontowanych na sieci wodociagowej;
- 4) zapewnienie zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych ze studni awaryjnych, poprzedzone rozpoznaniem hydrogeologicznym.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnej oczyszczalni ścieków w Trzebiatowie, istniejącym i projektowanym systemem kanalizacji sanitarnej;

3. Odprowadzenie wód opadowych z utwardzonych powierzchni komunikacyjnych i połąci dachowych – do projektowanej kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzenie do gruntu poprzez studnie chłonne.

4. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów w obowiązującym systemie gospodarki odpadami dla gminy Trzebiatów, z selektywną zbiórką odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkości odpowiedniej do zastosowania.

5. Zaopatrzenie w gaz.

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
- 3) sieć rozdzielcza średniego ciśnienia z zastosowaniem węzłów redukcyjnych lokalizowanych w granicach własności poszczególnych nieruchomości.

6. Zaopatrzenie w ciepło

- 1) dla obiektów istniejących i projektowanych indywidualne źródła ciepła zasilane ekologicznymi nośnikami energii (gaz przewodowy, energia elektryczna, olej opałowy, inne), nie powodującymi przekroczenia dopuszczalnych poziomów emisji substancji szkodliwych.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

- 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu zaopatrzenia obiektów istniejących;
- 2) zasilanie projektowanych obiektów rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia z projektowanej stacji transformatorowej 15/04 kV; dopuszcza się zasilanie ze stacji poza obszarem opracowania.

8. Obsługa telekomunikacyjna obszaru opracowania poprzez istniejące i projektowane telekomunikacyjne linie kablowe oraz dopuszczalne sieci bezprzewodowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Fragmenty istniejących sieci wewnętrznych, kolidujące z ustaleniami niniejszego planu lub zbędne, do przebudowy lub likwidacji.

§ 11. Zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.

1. Ze względu na położenie terenu objętego planem na obszarze pasa ochronnego brzegu wód morskich, zaliczonego z mocy przepisów odrębnych do obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią, obowiązują zakazy i nakazy z nich wynikające, w szczególności:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów przypominających znaki nawigacyjne, zarówno pod względem wyglądu, jak i charakterystyki świateł, mogących utrudniać identyfikację staw i świateł nabieżników;
- 2) nakaz stosowania oświetlenia obiektów lądowych oraz szlaków komunikacyjnych (jezdnie, chodniki, promenady) od strony wody posiadającego przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych poza linię brzegu lub nabrzeża.

2. Tereny wojskowe, oznaczone symbolem „TZ”, są terenami zamkniętymi, wyłączonymi z gospodarki przestrzennej gminy, gdzie nadzór nad zagospodarowaniem przestrzennym sprawuje wojewoda.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 12. Dla terenów elementarnych, określonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1.	Ustalenia dla terenu o symbolu 1 UT - powierzchnia 0,2219 ha;	
1)	przeznaczenie terenu	a) usługi turystyczne – wypoczynkowe: pensjonatowe, wczasowe, b) dopuszcza się lokalizację towarzyszących wbudowanych usług handlu i gastronomii, c) dopuszcza się lokalizację towarzyszącej funkcji mieszkaniowej właściciela;

2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) utrzymanie zabudowy istniejącej, podlegającej ochronie zgodnie z § 7, - dopuszcza się przebudowę w poziomie parteru w formie dobudowy ganków, werand i tarasów w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy, - dopuszcza się przebudowę dachu z zastosowaniem lukarn o łącznej szerokości do 30% szerokości dachu oraz okien połaciowych, b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki, d) dopuszczalna lokalizacja usług towarzyszących w zakresie do 15% powierzchni użytkowej obiektu, e) w każdym budynku dopuszczalna lokalizacja 1 lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej do 100 m ² , f) kolorystyka elewacji w tonacji beżowo-piaskowej, z dopuszczeniem innej kolorystyki detalu architektonicznego, g) powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni każdej działki;
3)	zasady podziału terenu	zakaz wtórnego podziału;
4)	obsługa komunikacyjna	a) dojazd z drogi 02 KDD, b) parkowanie w granicach własnej działki, wg wskaźników określonych w § 9;
5)	obsługa w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o projektowane i istniejące sieci uzbrojenia w przyległych drogach.

2.	Ustalenia dla terenu o symbolu 2 UTs - powierzchnia 1,2834 ha;	
1)	przeznaczenie terenu	a) usługi turystyczno – wypoczynkowe: pensjonatowe, hotelowe, wczasowe z urządzeniami sportowymi, b) dopuszcza się lokalizację towarzyszących wbudowanych usług handlu i gastronomii, c) konieczna lokalizacja urządzeń rekreacyjnych i sportowych – boiska do gier zespołowych lub indywidualnych, d) dopuszcza się budowę krytego basenu z urządzeniami towarzyszącymi, e) dopuszcza się lokalizację towarzyszącą funkcji mieszkaniowej właściciela;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) zabudowa istniejąca i projektowana, b) utrzymanie zabudowy istniejącej podlegającej ochronie zgodnie z § 7, - dopuszcza się przebudowę w poziomie parteru w formie dobudowy ganków, werand i tarasów w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy, - dopuszcza się przebudowę dachu z zastosowaniem lukarn jedno-połaciowych o łącznej szerokości do 30% szerokości dachu oraz okien połaciowych, c) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni terenu lub działki pod zabudowę pensjonatową, hotelową, wczasową, e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki z basenem w płn.-zach. części terenu do 40% powierzchni działki, f) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu oznaczonego jako teren rekreacyjno - sportowy do 10% powierzchni działki, z dopuszczeniem budowy 1-kondygnacyjnego pawilonu kawiarni letniej do wysokości 6,5 m z dachem dwu- lub czterosпадowym lub typu namiotowego, g) dopuszczalna lokalizacja usług towarzyszących w zakresie do 15% powierzchni użytkowej obiektu, h) w każdym budynku pensjonatowym, hotelowym, wczasowym dopuszczalna lokalizacja 1 lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej do 100 m ² ,

		<p>i) zasada lokalizacji zabudowy oraz kierunek głównej kalenicy wg rysunku planu,</p> <p>j) wysokość projektowanej zabudowy pensjonatowej, hotelowej, wczasowej - 3÷4 kondygnacji, w tym kondygnacja użytkowego poddasza - do 14,0 m,</p> <p>k) dachy symetryczne, czterospadowe z kalenicą, o kącie nachylenia połaci $25\div 30^\circ$ - jednakowe dla każdego budynku,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dopuszcza się budowę lukarn jednopołaciowych o łącznej szerokości do 30% szerokości dachu oraz okien połaciowych, - pokrycie dachów dachówką ceramiczną, z dopuszczeniem blachodachówki, w kolorze naturalnej ceramiki, - dopuszcza się dachy płaskie na powierzchni do 25% powierzchni obrysu budynku, z wykorzystaniem jako tarasy, <p>l) dopuszczalna realizacja symetrycznie rozmieszczonych balkonów o szerokości do 3,5 m, przy szerokości łącznej do 50% szerokości ściany,</p> <p>m) wysokość budynku basenu z usługami towarzyszącymi, lokalizowanego w płn.- zach. części terenu oznaczonego jako teren rekreacyjno- sportowy z basenem- do 2 kondygnacji - do 10,0 m,</p> <p>n) dach budynku basenu symetryczny, czterospadowy, o kącie nachylenia połaci min. 25°,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dopuszcza się dach płaski lub kolebkowy, <p>o) dopuszcza się realizację 1-kondygnacyjnego łącznika z budynkiem na działce nr 358/13 - poza obszarem opracowania,</p> <p>p) obowiązuje kolorystyka elewacji w tonacji beżowo-piaskowej, z dopuszczeniem innej kolorystyki detalu architektonicznego,</p> <p>r) lokalizacja urządzeń rekreacyjnych i sportowych – min. 1 boisko do gier zespołowych lub indywidualnych, w rejonie oznaczonym na rysunku planu jako teren rekreacyjno - sportowy z możliwością lokalizacji altany wypoczynkowej,</p> <p>s) dopuszcza się pozostawienie istniejącego programu rekreacyjno-sportowego, w tym kortu tenisowego,</p> <p>t) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni terenu, z wyjątkiem działki basenu - dopuszcza się 25%;</p>
3)	zasady podziału terenu	<p>dopuszczalny podział terenu wg zasady określonej na rysunku planu, z wydzieleniem wspólnej części rekreacyjnej,</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 1500 m² na cele zabudowy pensjonatowej, hotelowej, wczasowej, - minimalna szerokość frontu działki bezpośrednio przyległej do drogi 02 KDD – 35,0 m, - kąt położenia granic w stosunku do drogi 02 KDD - $85\div 90^\circ$, - min. powierzchnia działki budynku basenu - 1400 m², - minimalna powierzchni wspólnej części rekreacyjnej, oznaczonej na rysunku jako teren rekreacyjno-sportowy - 900 m²;
4)	obsługa komunikacyjna	<p>a) dojazd z drogi 02 KDD,</p> <p>b) parkowanie w granicach własnej działki, wg wskaźników określonych w § 9;</p>
5)	obsługa w zakresie infrastruktury technicznej	<p>a) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o projektowane i istniejące sieci uzbrojenia w przyległych drogach,</p> <p>b) istniejące sieci do zachowania z możliwością ich przebudowy,</p> <p>c) projektowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV typu miejskiego,</p> <p>d) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV.</p>
3.	Ustalenia dla terenu o symbolu 3 UTs - powierzchnia 0,9858 ha;	
1)	przeznaczenie terenu	<p>a) usługi turystyczno – wypoczynkowe: pensjonatowe, wczasowe,</p> <p>b) dopuszcza się lokalizację towarzyszących wbudowanych usług handlu i gastronomii,</p> <p>c) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjnych i sportowych,</p>

		d) dopuszcza się lokalizację towarzyszącej funkcji mieszkaniowej właściciela lub użytkownika;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) zabudowa istniejąca i projektowana, b) utrzymanie zabudowy istniejącej podlegającej ochronie zgodnie z § 7, - dopuszcza się przebudowę w poziomie parteru w formie dobudowy ganków, werand i tarasów w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy, - dopuszcza się przebudowę dachu z zastosowaniem lukarn jedno-połaciowych o łącznej szerokości do 30% szerokości dachu oraz okien połaciowych, c) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni terenu, e) dopuszczalna lokalizacja usług towarzyszących w zakresie do 15% powierzchni użytkowej obiektu, f) w każdym budynku pensjonatowym, hotelowym, wczasowym dopuszczalna lokalizacja 1 lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej do 100 m ² , g) zasada lokalizacji zabudowy oraz kierunek głównej kalenicy wg rysunku planu, h) wysokość projektowanej zabudowy 3÷4 kondygnacji, w tym kondygnacja użytkowego poddasza, - do 14,0 m, i) obowiązuje kolorystyka elewacji w tonacji beżowo-piaskowej, z dopuszczeniem innej kolorystyki detalu architektonicznego, j) dach symetryczny, czterospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia połaci 25÷30°, - dopuszcza się budowę lukarn jednopółaciowych o łącznej szerokości do 30% szerokości dachu oraz okien połaciowych, - pokrycie dachów dachówką ceramiczną, z dopuszczeniem blachodachówki, w kolorze naturalnej ceramiki - dopuszcza się dachy płaskie na powierzchni do 25% powierzchni obrysu budynku, z wykorzystaniem jako tarasy, k) dopuszczalna realizacja symetrycznie rozmieszczonych balkonów o szerokości do 3,5 m, przy szerokości łącznej do 50% szerokości ściany, l) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni terenu;
3)	zasady podziału terenu	a) zachowanie istniejącego podziału, b) dopuszcza się łączenie istniejących działek, c) dopuszcza się podział terenu wg zasady określonej na rysunku planu, z dopuszczeniem dostępu na zasadzie służebności: - minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 1500 m ² , - minimalna szerokość frontu działki bezpośrednio przyległej do drogi 02 KDD - 40,0 m, - kąt położenia granic w stosunku do drogi 02 KDD - 85÷90°;
4)	obsługa komunikacyjna	a) dojazd z drogi 02 KDD; b) parkowanie w granicach własnej działki, wg wskaźników określonych w § 9;
5)	obsługa w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o projektowane i istniejące sieci uzbrojenia w przyległych drogach.

4.	Ustalenia dla terenu o symbolu 4 ZL - powierzchnia 0,2068 ha;	
1)	przeznaczenie terenu	zieleń leśna o charakterze krajobrazowym;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) zakaz zabudowy kubaturowej, b) dopuszcza się oświetlenie terenu; c) zakaz grodzienia terenu;
3)	zasady podziału terenu	zakaz podziału;
4)	ustalenia w zakresie	a) zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu,

	ochrony środowiska	b) dopuszcza się zadrzewienia uzupełniające, c) zakaz nasadzeń gatunków drzew i krzewów obcych geograficznie;
5)	obsługa komunikacyjna	dojazd z drogi 02 KDD;

5.	Ustalenia dla terenu o symbolu TZ	- powierzchnia 0,2177 ha
	Teren zamknięty.	

6.	Ustalenia dla terenu o symbolu 01 KDD	- powierzchnia 0,0638 ha
1)	przeznaczenie terenu	publiczna droga klasy dojazdowej;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) szerokość w liniach rozgraniczających istniejąca 15,0 m wraz z przewężeniami wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodnik min. jednostronny, c) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, d) zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
3)	zasady podziału i scalania terenu	po wydzieleniu terenu zakaz podziału;
4	ustalenia w zakresie ochrony środowiska	zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu nie kolidującego z podstawowym przeznaczeniem terenu;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) istniejące sieci: - gazowa, - teletechniczna; b) projektowane sieci: dopuszcza się prowadzenie niezbędnych sieci infrastruktury technicznej
7)	stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości	0 %.

7.	Ustalenia dla terenu o symbolu 02 KDD	- powierzchnia 0,3478 ha
1)	przeznaczenie terenu	publiczna droga klasy dojazdowej;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) szerokość w liniach rozgraniczających istniejąca zmienna 8,0 ÷ 13,5 m, wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodnik min. jednostronny, c) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, d) zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
3)	zasady podziału i scalania terenu	po wydzieleniu terenu zakaz podziału;
4)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) istniejące sieci: - wodociągowa Ø 200 mm - elektroenergetyczna, - gazowa, - teletechniczna; b) projektowane sieci: - kanalizacji sanitarnej Ø 150-300 mm, - kanalizacji deszczowej Ø 150-300 mm, - teletechniczna, - elektroenergetyczna 0,4 kV,
5)	stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości	0 %.

§ 13. Ustala się stawkę opłaty, o której mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20%- dla terenów UT i UTs oraz 0%- dla terenu ZL.

§ 14. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą zmienia się przeznaczenie na cele nieleśne 1,2823 ha gruntów leśnych, za zgodą WRiOŚ-IV-EN-6140-26/10 Marszałka Województwa z dnia 19 stycznia 2011 r. oraz 0,0636 ha gruntów leśnych, za zgodą ZS-W-2120-89-2/2011 Ministra Środowiska z dnia 15 lipca 2011 r.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 15. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenów.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebiatowa.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Trzebiatów.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Sławomir Ruszkowski