

UCHWAŁA Nr XV/141/15
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE
z dnia 30 grudnia 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miejscowości Mrzeżyno dla terenu położonego przy przedłużeniu ulicy Bocznej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.¹) Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVI/295/13 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego Uchwałą Nr XV/159/03 z dnia 27 listopada 2003 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno dla terenu położonego przy przedłużeniu ul. Bocznej, zwany dalej „planem”, stwierdzając jednocześnie, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, przyjętego Uchwałą Nr XXIV/191/12 z dnia 28 czerwca 2012 r., zmienionego Uchwałą Nr XLVI/395/14 z dnia 24 kwietnia 2014 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 2,703 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 planem;
- 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 rozszerzenie funkcji terenu usług turystycznych oraz związane z tym ustalenie zasad lokalizacji, zabudowy i zagospodarowania.

Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu

§ 2.1. Plan obejmuje jeden teren elementarny, na rysunku planu – załączniku graficznym do uchwały, określony liniami rozgraniczającymi, oznaczony w tekście i na rysunku symbolem UT.

2. W granicach obszaru objętego planem występują szczególne ograniczenia i wymogi z tytułu:

- 1) ochrony środowiska przyrodniczego – występowania obszarów przyrodniczych podlegających ochronie; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 4 ust. 5 niniejszej uchwały;
- 2) położenia na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 8 niniejszej uchwały.

¹ zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777

3. 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.

§ 3. Użyte w ustaleniach określenia oznaczają:

- 1) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca położenie lica budynku funkcji podstawowej na całej jego wysokości; dopuszczalne 1,5-metrowe przekroczenie lub wycofanie kubaturowymi elementami elewacji o szerokości do 30% szerokości całkowitej; linia będąca jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy innych budynków;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynków, dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji;
- 3) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, w tym prześwitów, ganków zabudowanych, werand otwartych i oszklonych, przybudowanych szklarni – ogrodów zimowych, garaży stanowiących integralną część budynku, przyjmując za podstawę obrys parteru;
- 4) wysokość budynku – wysokość liczona od najwyższego poziomu terenu przy budynku do szczytu pokrycia dachu lub do najwyższego punktu dachu; ilość kondygnacji oznacza ilość kondygnacji nadziemnych;
- 5) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia – kalenicę;
- 6) kąt nachylenia połaci dachu – kąt nachylenia połaci dachu głównej bryły budynku;
- 7) ogrodzenie ażurowe – ogrodzenie o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 60% powierzchni ogrodzenia.

Rozdział 2

Ustalenia dla terenu objętego planem

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie terenu, oznaczonego w tekście planu oraz na rysunku symbolem UT, na cele usług turystycznych – zabudowy pensjonatowej jako funkcji podstawowej,

- 1) jako funkcję towarzyszącą dopuszcza się mieszkanie lub wolnostojący budynek mieszkalny właściciela pensjonatu;
- 2) jako funkcję uzupełniającą w parterach budynków pensjonatowych lub mieszkalnych dopuszcza się usługi handlu, gastronomii i inne nieuciążliwe związane z obsługą wypoczywających i mieszkańców;
- 3) jako funkcję uzupełniającą na terenie działki dopuszcza się zabudowę rekreacji indywidualnej;
- 4) do czasu utraty wartości użytkowych dopuszcza się utrzymanie funkcji budynku magazynowego – chłodni w płn.-wsch. części obszaru opracowania.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa wolnostojąca istniejąca i projektowana;
- 2) dopuszcza się lokalizację na jednej działce zespołu budynków rekreacji indywidualnej o jednorodnej formie;
- 3) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych i pensjonatowego, z możliwością ich rozbudowy o maksymalnie 20% powierzchni istniejącej;

- 4) do czasu utraty wartości użytkowych dopuszcza się pozostawienie istniejącego zespołu domków rekreacji indywidualnej oraz budynków gospodarczych przy płn. i pld. granicy działki nr 333;
- 5) zasada lokalizacji nowej zabudowy:
 - a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - b) łączna powierzchnia zabudowy – $10 \div 20\%$ powierzchni działki,
 - c) funkcja podstawowa musi stanowić min. 51 % powierzchni zabudowy działki;
- 6) wysokość nowej zabudowy:
 - a) budynku pensjonatowego – $2 \div 3$ kondygnacje – $9,0 \div 12,0$ m,
 - b) budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje – $8,0 \div 9,0$ m,
 - c) budynku rekreacji indywidualnej – do 2 kondygnacji – $5,5 \div 6,0$ m;
 - d) dopuszcza się 1-kondygn. wysokość budynków rekreacji indywidualnej i wysokość do kalenicy $4,0 \div 4,5$ m pod warunkiem zastosowania dla całego zespołu;
- 7) dachy głównej bryły nowych budynków symetryczne, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachówkopodobną, w kolorze naturalnej ceramiki,
 - kąt nachylenia połaci dachów – $35 \div 45^\circ$,
 - dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachów nowych budynków rekreacji indywidualnej $20 \div 25^\circ$ oraz inne pokrycia dachów: strzecha lub dachówka bitumiczna, pod warunkiem zastosowania dla całego zespołu,
 - na powierzchni do 20% powierzchni zabudowy budynku pensjonatowego i mieszkalnego dopuszcza się taras na poziomie 2-giej kondygnacji lub taras na dopuszczalnym dobudowanym garażu;
- 8) kolorystyka elewacji budynku pensjonatowego i mieszkalnego w odcieniach beżu, ecru i szarości, z ograniczeniem ilości kolorów do dwóch, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza, elementu reklamowego oraz naturalnego koloru ceramiki;
- 9) dopuszcza się lokalizację wolnostojących garaży oraz budynków gospodarczych o parametrach:
 - wysokość zabudowy do 5,5 m do kalenicy,
 - dachy symetryczne, 2-spadowe, o kątach nachylenia połaci $30 \div 35^\circ$;
- 10) poza ustaloną powierzchnią zabudowy, w miejscach nie powodujących konieczności wycinki drzew, dopuszcza się lokalizację wolnostojących wiat lub niezabudowanych altan o parametrach:
 - wysokość do 3,0 m do kalenicy,
 - dachy symetryczne, dwu- lub czterospadowe, o kątach nachylenia połaci $15 \div 30^\circ$;
- 11) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 55% powierzchni terenu;
- 12) zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej, z lokalizacją placów sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw, oczek wodnych oraz obiektów małej architektury;
- 13) zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach własnej działki, w tym lokalizowanych w garażu i pod wiatą:
 - a) 1 miejsce postojowe / 1 pokój lub apartament w budynku pensjonatowym,
 - b) 1 miejsce postojowe / 1 budynek rekreacji indywidualnej,
 - c) 3 miejsca postojowe / 1 budynek mieszkalny,
 - d) 1 miejsce postojowe / 40 m^2 powierzchni użytkowej lokalu handlowego lub usługowego,
 - e) 1 miejsce postojowe / 10 miejsc w lokalu gastronomicznym,
 - f) w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- 14) ustala się nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych, z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;
- 15) ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych;
- 16) 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.

4. Ustala się zasady podziału i scalania terenu.

- 1) na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się podział nieruchomości wg zasady określonej na rysunku planu,
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 26,0 m,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego – $83 \div 90^\circ$;
- 3) ustala się zakaz dokonywania podziałów wynikających z potrzeb istniejącego zagospodarowania tymczasowego;
- 4) dopuszcza się wydzielania działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Ustala się następujące zasady w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu:

- 1) ze względu na położenie terenu objętego planem w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH320017 oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010, 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; w granicach w/w obszarów obowiązują plany zadań ochronnych;
- 2) ze względu na położenie terenu objętego planem w granicach proponowanego Nadmorskiego Parku Krajobrazowego sposób jego zagospodarowania nie może negatywnie wpływać na walory krajobrazowe obszaru oraz musi uwzględniać lokalne cechy krajobrazu zabudowanego;
- 3) w zagospodarowaniu terenu ustala się maksymalną ochronę i zachowanie istniejących drzew i krzewów, z wyjątkiem kolidującego z zabudową i sieciami infrastruktury, realizowanymi zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) w zagospodarowaniu terenu ustala się zakaz stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie oraz inwazyjnych gatunków drzew i krzewów.

§ 5. Na obszarze planu brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić ograniczenia z tytułu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 6. Dostęp komunikacyjny terenu objętego planem z przyległej do obszaru opracowania publicznej drogi klasy zbiorczej (ul. Boczna) przez przyległe projektowane publiczne drogi klasy dojazdowej (oznaczone w obowiązującym planie symbolami 09.KD.D i 10.KD.D).

§ 7. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowego zaopatrzenia magistralą wodociągową z ujęcia w Mrzeżynie (poza obszarem objętym planem), z rozprowadzeniem istniejącą oraz projektowaną siecią wodociągową w drogach przyległych do obszaru opracowania;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów zamontowanych na sieci wodociągowej w drogach przyległych do obszaru opracowania;
- 3) zapewnienie zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych ze studni awaryjnych, poprzedzone rozpoznaniem hydrogeologicznym.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- 1) do komunalnej oczyszczalni ścieków w Trzebiatowie, projektowanym systemem kanalizacji sanitarnej w drogach przyległych do obszaru opracowania;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiornika szczelnego z wyniesieniem wjazdu powyżej rzędnej 1,75 m n.p.m.

3. Odprowadzenie wód opadowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek w grunt na terenie własnej działki;
- 2) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych z połaci dachów i wykorzystanie ich do celów gospodarczych, np. podlewania.

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) docelowo gazyfikacja z istniejącej i projektowanej sieci gazowej w drogach przyległych do obszaru opracowania, z zastosowaniem węzłów redukcyjnych lokalizowanych w granicach poszczególnych nieruchomości;
- 2) do czasu realizacji gazyfikacji dopuszczalne zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy.

6. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii – gaz przewodowy, energia elektryczna, olej opałowy, pelety, ekogroszek lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń, z jednoczesnym zakazem stosowania paliw stałych – zakaz nie dotyczy kominków nie będących podstawowym źródłem ciepła.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej w drogach przyległych do obszaru opracowania.

8. Dopuszczalne odnawialne źródła energii w formie paneli słonecznych i pompy ciepła.

9. Obsługa telekomunikacyjna: dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci łączności publicznej;

10. Odcinki istniejących sieci kolidujące z ustaleniami planu do przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. W zakresie regulacji stosunków wodnych, ustala się:

- 1) istniejące rowy odwadniające do zachowania,
- 2) dopuszcza się przebudowę w przypadku kolizji z ustaleniami planu oraz modernizację rowów odwadniających, w tym skanalizowanie,
 - obowiązuje pozostawienie swobodnego dostępu,
 - obowiązuje bieżąca konserwacja zapewniająca właściwy przepływ wody.

§ 8. Ustala się następujące zasady wynikające z przepisów odrębnych:

1. W związku z położeniem części terenu objętego planem (patrz rysunek planu) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zagrożonym wodami powodziowymi o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%, obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych. Inwestycje należy projektować i realizować z uwzględnieniem możliwości wystąpienia podtopień i powodzi; obowiązuje zakaz podpiwniczania budynków oraz realizacja poziomu parterów o min. 0,3 m powyżej rzędnej 1,75 m n.p.m. Dopuszcza się podniesienie terenu w granicach obszaru objętego planem.

2. Część terenu objętego planem (patrz rysunek planu) położona w granicach obszaru zagrożonego powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

3. Na obszarze objętym planem brak jest terenów lub obiektów podlegających ochronie jako tereny górnicze oraz jako zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 9. Ustala się stawkę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

§ 10. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu.

§ 11. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XV/159/03 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 listopada 2003 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z 2003 r. Nr 2 poz. 24.

§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebiatowa.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Trzebiatów.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Mirosław Makarewicz