

**UCHWAŁA NR ...../...../19  
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE  
z dnia ..... 2019 r.**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy aleją Tysiąclecia, ulicą Kołobrzeską i ulicą Kopernika w Mrzeżynie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.<sup>1</sup>), Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

**Dział I  
Przepisy wstępne.**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr LI/436/18 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy aleją Tysiąclecia, ulicą Kołobrzeską i ulicą Kopernika w Mrzeżynie, a także po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, przyjętego uchwałą Nr XLVII/403/2018 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 29 marca 2018 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy aleją Tysiąclecia, ulicą Kołobrzeską i ulicą Kopernika w Mrzeżynie, zwany dalej "planem".

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 5,3 ha, położony pomiędzy aleją Tysiąclecia, ulicą Kołobrzeską i ulicą Kopernika w Mrzeżynie.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawione zostały na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenów, określenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy;
- 2) możliwości wydzielenia nowych działek gruntu pod zabudowę usługową;
- 3) przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów dla terenu objętego planem, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Trzebiatowie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Trzebiatowie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) strefa dopuszczalnej lokalizacji zabudowy z ograniczeniem wysokości do 3,5 m;
- 5) przeznaczenie terenów wraz z ich oznaczeniem numerycznym.

<sup>1</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730 i poz. 1009.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, które nie stanowią ustaleń planu:

- 1) drzewa do zachowania;
- 2) linie proponowanych podziałów działek;
- 3) granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych;
- 4) wymiarowanie linii zabudowy.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **działce** - należy przez to rozumieć „działkę budowlaną” w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **froncie budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku, skierowaną w kierunku drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 3) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; linie te stanowią również linie nowych podziałów geodezyjnych;
- 5) **linie proponowanych podziałów działek** – należy przez to rozumieć linie, które mogą stanowić umowne granice dzierżaw części gruntów lub linie podziału geodezyjnego;
- 6) **materiałach transparentnych** – należy przez to rozumieć materiały budowlane, które przepuszczają światło, w pełni przezroczyste i półprzezroczyste, stosowane głównie na elewacjach;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można wykraczać z zabudową, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy takich elementów jak:
  - a) balkony, wykusze, urządzenia dla osób niepełnosprawnych, zadaszenia, ganki, schody zewnętrzne na odległość do 1,5 m od granicy działki budowlanej o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej,
  - b) okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,70 m, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej,
  - c) parterowych części budynku lub wolnostojących pawilonów o funkcji gastronomicznej lub handlowej i maksymalnej wysokości do 3,5 m, wyłącznie w strefie dopuszczalnej lokalizacji zabudowy wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynki w stanie wykończonym. Powierzchnię zabudowy wyznacza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu z wyłączeniem obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię rodzimego terenu, a także schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, markiz, daszków, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego oraz szklarni, altan, i szop;
- 9) **strefa dopuszczalnej lokalizacji zabudowy z ograniczeniem wysokości do 3,5 m** - należy przez to rozumieć obszar pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią usytuowaną w odległości 2 m od linii rozgraniczającej ulicy aleja Tysiąclecia, w której dopuszcza się lokalizację obiektów jednokondygnacyjnych o wysokości do 3,5 m;
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

## Dział II Przepisy ogólne

### Rozdział 1 Przeznaczenie terenu.

§ 4. W planie ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem **UO**;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 3) tereny zabudowy usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ogólne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu.**

**§5.** Na wszystkich terenach ustala się:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu oraz zasadami ustalonymi dla strefy dopuszczalnej lokalizacji zabudowy z ograniczeniem wysokości do 3,5 m i ustaleniami w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 2) nakaz dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania skalą jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

**§6.** 1. Jakikolwiek emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą wykraczać poza granice danej nieruchomości.

2. Ustala się nakaz zaopatrzenia obiektów budowlanych w urządzenia zapobiegające zanieczyszczeniom środowiska przyrodniczego.

3. Ustala się obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę czystości powietrza.

4. Ustala się obowiązek zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej działki lub na innych obszarach wskazanych na ten cel.

5. Ustala się zachowanie drzew i krzewów wskazanych do zachowania zgodnie z rysunkiem planu oraz wprowadzenie nowej roślinności, o ile nie koliduje to ze wskazanymi w planie inwestycjami w ramach wyznaczonych linii zabudowy.

6. Ustala się zakaz odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych bezpośrednio do gruntu, dopuszcza się ich odprowadzenie pośrednio poprzez separatory lub bezpośrednio do kanalizacji deszczowej.

7. W przypadku budowy lub przebudowy układu komunikacyjnego oraz prowadzenia lub modernizowania sieci infrastruktury technicznej, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalne ograniczenie ich oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

8. Zabrania się realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby.

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

**§7.** 1. Na terenie objętym planem nie występują obszary i obiekty, które wymagałyby ochrony w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

2. W razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, osoby wykonujące roboty budowlane obowiązane są: wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków.

## **Rozdział 5**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

§8. Na obszarze objętym planem nie występują tereny przestrzeni publicznych.

## **Rozdział 6**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych kreślonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

- §9. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.  
2. Na obszarze objętym planem występuje strefa ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych, dla której nie ustanowiono zadań ochronnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.  
3. Obszar objęty planem położony jest poza obszarem pasa ochronnego brzegu wód morskich.  
4. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.  
5. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe.

## **Rozdział 7**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 10. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach strefy ochronnej kompleksu wojskowego K-4064 Mrzeżyno, dla którego występuje ograniczenie wysokości zabudowy do 27 m n.p.m.

## **Rozdział 8**

### **Ogólne zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości.**

- § 11. 1. Nie przewiduje się przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości.  
2. Dopuszcza się łączenie sąsiednich działek pod jedno zamierzenie inwestycyjne.  
3. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia podziałów po granicach terenów elementarnych.  
4. Dopuszcza się wydzielenie terenów pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb - niezależnie od ustaleń planu.  
5. Dopuszcza się możliwość przeprowadzania korekt istniejących podziałów geodezyjnych w celu:  
1) wydzielenia niezbędnego dojazdu;  
2) zapewnienia odpowiedniej odległości obiektów budowlanych od granic działek, na podstawie przepisów odrębnych;  
3) polepszenia zagospodarowania nieruchomości sąsiednich.

## **Rozdział 9**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

- §12. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z istniejących dróg, położonych poza granicami planu.  
2. Przeznacza się pod komunikację tereny oznaczone symbolami **KDW**, dla których ustala się:  
1) obowiązek zagospodarowania urządzoną zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;  
2) obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w § 13.  
2. W zakresie docelowej obsługi komunikacyjnej ustala się podział na następujące klasy dróg:

- drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
3. Zasady i wskaźniki dotyczące parkowania określono w przepisach szczegółowych w § 15.

## **Rozdział 10**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

- §13.** 1. W zakresie budowy, rozbudowy i modernizacji systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego grupowego systemu wodociągowego, zasilanego z podziemnego ujęcia wody, poza granicami obszaru objętego planem;
  - 2) doprowadzenie wody na teren objęty planem z istniejącej sieci magistralnej w układzie pierścieniowym poprzez dalszą rozbudowę sieci z wykorzystaniem istniejących na terenie objętym planem przewodów wodociągowych;
  - 3) nakaz prowadzenia przewodów sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg o średnicach nie mniejszych jak dn 50 mm dla sieci rozdzielczej;
  - 4) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z komunalnej sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne.
2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
- 1) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych wyłącznie systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do oczyszczalni ścieków, poza granicami obszaru objętego planem, poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej;
  - 2) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych z terenu objętego planem do istniejącej sieci;
  - 3) nakaz prowadzenia przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg o średnicach nie mniejszych jak dn 200 mm dla spływu grawitacyjnego;
  - 4) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji sanitarnej przez tereny przeznaczone na cele inne niż tereny komunikacji.
3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych:
- 1) ustala się odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej; o minimalnych średnicach dn 200 mm, w tym poza granicami obszaru objętego planem;
  - 2) ustala się prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg;
  - 3) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej przez inne tereny;
  - 4) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącej kanalizacji deszczowej będącej w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach przez położenie odcinków sieci (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
  - 5) nakaz oczyszczania ścieków opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
  - 6) dopuszczenie rozprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy po powierzchni gruntu pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności;
  - 7) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;
  - 8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) bez konieczności ich oczyszczania.
4. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w gaz:
- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej położonej poza granicami obszaru objętego planem;
  - 2) nakaz prowadzenia sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg, o średnicach nie mniejszych jak dn 25mm;
  - 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, remontu oraz likwidacji sieci gazowej;
  - 4) dopuszczenie prowadzenia sieci gazowej przez inne niż tereny komunikacji.
5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło:
- 1) uciepłownienie w oparciu o istniejące oraz realizację nowych indywidualnych źródeł ciepła;

- 2) nakaz zastosowania urządzeń - źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
- 3) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne, w tym pompy ciepła i kolektory słoneczne.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ, położonego poza granicami obszaru objętego planem, poprzez linie SN 15 kV;
  - 2) dopuszczenie wydzielenia terenu pod lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej na poszczególnych terenach elementarnych;
  - 3) w uzasadnionych przypadkach dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych jako wbudowanych w bryłę budynku, w ilości wynikającej z bilansu zapotrzebowania mocy elektrycznej;
  - 4) nakaz zasilania obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć 0,4 kV siecią kablową;
  - 5) lokalizowanie sieci elektroenergetycznych kablowych w liniach rozgraniczających dróg;
  - 6) dopuszczenie prowadzenia sieci elektroenergetycznych przez inne tereny;
  - 7) dopuszczenie stosowania ogniw fotowoltaicznych na dachach budynków;
  - 8) zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach.
7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji ustala się:
  - 1) możliwość rozbudowy istniejącej sieci telekomunikacyjnej i teletechnicznej kanalizacji kablowej i budowy nowej, w liniach rozgraniczających dróg;
  - 2) dopuszczenie prowadzenia sieci telekomunikacyjnej przez inne tereny;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek dostępowych w liniach rozgraniczających dróg;
  - 4) dopuszczenie realizacji usług publicznych w zakresie dostępu do usług szerokopasmowych, z wyjątkiem wolnostojących wież o konstrukcji stalowej.
8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
  - 1) gospodarowanie odpadami zgodnie z systemem obowiązującym w gminie;
  - 2) nakaz gromadzenia odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem ich segregacji;
  - 3) nakaz wyznaczenia na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszczenie stosowania zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów obsługujących więcej niż jedną działkę budowlaną.
9. W przypadku kolizji istniejących sieci z projektowaną zabudową należy dokonać przełożenia tych sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.**

- §14.** 1. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.
2. Zakaz tymczasowego zagospodarowania w strefie "dopuszczalnej lokalizacji zabudowy z ograniczeniem wysokości do 3,5 m", o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

## **Dział III**

### **Przepisy szczegółowe.**

## **Rozdział 11**

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady i warunki podziału nieruchomości.**

**§15. 1. Dla terenu zabudowy usług oświaty, oznaczonego symbolem UO, o powierzchni 8389 m<sup>2</sup> ustala się:**

- 1) Przeznaczenie: usługi oświaty, nauki i kultury, administracji, zdrowia, urządzeń sportowo - rekreacyjnych;
- 2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 65% powierzchni działki,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, dla kondygnacji nadziemnych: 1,8,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki;
  - f) dopuszcza się budowę szaletu publicznego o gabarytach zgodnych z wymaganiami technicznymi i technologicznymi dla szaleatów publicznych, w strefie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicy aleja Tysiąclecia;
- 3) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
  - a) do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - b) maksymalna wysokość budynków: 15,0 m,
  - c) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dachy płaskie, faliste, o kształtach opływowych oraz kopuł;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) kąt nachylenia:
    - dla dachów płaskich od 0° do 10°,
    - dla dachów niekonwencjonalnych - nie określa się;
  - b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota;
  - c) dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
- 6) Zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości:
  - a) zakaz wtórnego podziału działek;
  - b) dopuszcza się wydzielenie geodezyjne w celu realizacji szaletu publicznego o którym mowa w pkt.2 lit. f.
- 7) Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej i komunikacyjnej terenu:
  - a) obsługa inżynierska - zgodnie z § 13 i komunikacyjna z przyległych dróg poza granicami planu,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, nie mniej niż 10, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami, w tym co najmniej 2 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**2. Dla terenu zabudowy usług, oznaczonego symbolem U.1, o powierzchni 988 m<sup>2</sup> ustala się:**

- 1) Przeznaczenie: usługi administracji, handlu, gastronomii oraz towarzyszących im tzw. ogrodów gastronomicznych i/lub ogrodów zimowych, a także usług turystycznych z dopuszczeniem realizacji mieszkania na drugiej albo trzeciej kondygnacji;
- 2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza;
  - b) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit .c;
  - c) dopuszcza się realizację ogrodu zimowego wysuniętego przed nieprzekraczalną linią zabudowy na odległość do 4,0 m w strefie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicy aleja Tysiąclecia;
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki,
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, dla kondygnacji nadziemnych: 1,5,
  - f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,
  - g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki;
- 3) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

- a) do 3 kondygnacji nadziemnych,
- b) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m,
- c) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
  - a) ustala się nakaz stosowania dachów stromych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
  - b) ustala się pokrycie dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni brązu lub grafitu,
  - c) dopuszcza się pokrycie materiałem dachówkopodobnym;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy zadaszeń ogrodów zimowych:
  - a) ustala się nakaz stosowania jednolitych form zadaszeń dla całości terenu elementarnego,
  - b) konstrukcja ażurowa, z zastosowaniem materiałów transparentnych;
- 6) Zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości: zgodnie z liniami proponowanych podziałów działek, dopuszcza się inny podział działek przy zachowaniu następujących parametrów:
  - a) minimalne powierzchnie działek: 200 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokości frontów działek, nie mniej niż 10 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 85° do 90°.
- 7) Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej i komunikacyjnej terenu:
  - a) obsługa inżynierska - zgodnie z § 13 i komunikacyjna z przyległych dróg poza granicami planu,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, nie mniej niż 1 miejsce na każdą wydzieloną działkę, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami.

**3. Dla terenu zabudowy usług, oznaczonego symbolem U.2, o powierzchni 1593 m<sup>2</sup> ustala się:**

- 1) Przeznaczenie: usługi administracji, handlu, gastronomii oraz towarzyszących im tzw. ogrodów gastronomicznych i/lub ogrodów zimowych, a także usług turystycznych i mieszkań na wyższych kondygnacjach.
- 2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa pierzejowa - dopuszcza się posadowienie budynku/-ów na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy istniejących działek,
  - b) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit .c,
  - c) dopuszcza się realizację ogrodu zimowego w strefie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicy aleja Tysiąclecia wysuniętego przed nieprzekraczalną linią zabudowy pozostawiając 2,0 m wolnej przestrzeni od linii rozgraniczającej ulicy aleja Tysiąclecia,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki,
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, dla kondygnacji nadziemnych: 2,1,
  - f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,
  - g) powierzchnia biologicznie czynna, nie mniejsza niż 20% powierzchni działki.
- 3) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
  - a) do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - b) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m.
- 4) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
  - a) ustala się nakaz stosowania dachów stromych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° do 45° lub mansardowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
  - b) ustala się pokrycie dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni brązu lub grafitu,
  - c) dopuszcza się pokrycie materiałem dachówkopodobnym.
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy zadaszeń ogrodów zimowych;



- a) ustala się nakaz stosowania jednolitych form zadaszeń dla całości terenu elementarnego,
- b) konstrukcja ażurowa, z zastosowaniem materiałów transparentnych.
- 6) Zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości: zakaz wtórnego podziału działek.
- 7) Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej i komunikacyjnej terenu:
  - a) obsługa inżynierska - zgodnie z § 13 i komunikacyjna z drogi KDW.1 i KDW.2,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, nie mniej niż 1 na każdą działkę, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami.

**4. Dla terenu zabudowy usług, oznaczonego symbolem U.3, o powierzchni 766 m<sup>2</sup> ustala się:**

- 1) Przeznaczenie: usługi administracji, handlu, gastronomii, a także usług turystycznych i mieszkań na wyższych kondygnacjach; dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji mieszkaniowej.
- 2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca,
  - b) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt. 5,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, dla kondygnacji nadziemnych: 1,2,
  - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki.
- 3) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
  - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem pkt. 5,
  - b) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m, z zastrzeżeniem pkt. 5.
- 4) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
  - a) ustala się nakaz stosowania dachów stromych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° do 45° lub mansardowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
  - b) ustala się pokrycie dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni brązu lub grafitu,
  - c) dopuszcza się pokrycie materiałem dachówkopodobnym.
- 5) W strefie dopuszczalnej lokalizacji zabudowy z ograniczeniem wysokości do 3,5 m dopuszcza się lokalizację obiektów o następujących parametrach:
  - a) dopuszcza się lokalizację pawilonów lub części pawilonów, o funkcji gastronomicznej lub handlowej,
  - b) wysokość pawilonu do 3,5 m, licząc od poziomu chodnika ulicy aleja Tysiąclecia, z dachami płaskimi,
  - c) realizację elewacji frontowej z wykorzystaniem drewna, paneli metalowych, szkła w naturalnych kolorach tych materiałów oraz tynku w kolorze białym, jasnoszarym i jasnożółtym,
  - d) dopuszcza się wysunięcie zadaszenia nad wejściem do 50 cm od elewacji frontowej pawilonu,
  - e) dopuszcza się cofnięcie części budynku na odległość do 2,0 m względem elewacji frontowej, lecz na długości nie większej niż 25% szerokości elewacji frontowej,
  - f) realizację elewacji frontowych o maksymalnej łącznej szerokości 70% szerokości frontu działki.
- 6) Zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości: zakaz wtórnego podziału działek.
- 7) Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej i komunikacyjnej terenu:
  - a) obsługa inżynierska - zgodnie z § 13 i komunikacyjna z przyległych dróg poza granicami planu,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, nie mniej niż 1, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami.

**5. Dla terenu zabudowy usług turystyki, oznaczonego symbolem UT, o powierzchni 40648 m<sup>2</sup> ustala się:**

- 1) Przeznaczenie: usługi turystyczne, w tym domy wczasowe z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela terenu o powierzchni mieszkalnej do 150 m<sup>2</sup>, zespoły domków rekreacyjnych o jednorodnej formie zabudowy, z możliwością uzupełnienia o usługi administracji, zdrowia, handlu, gastronomii i obiektów sportowych.
- 2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca;
  - g) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt. 6,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, dla kondygnacji nadziemnych: 0,9,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki.
- 3) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
  - c) do 3 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem pkt. 4 i pkt. 6,
  - d) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m, z zastrzeżeniem pkt. 4 i pkt. 6.
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków, dla zespołów domków rekreacyjnych:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) maksymalna wysokość budynków: 7,0 m.
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
  - a) ustala się stosowanie dachów stromych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
  - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
  - c) ustala się pokrycie dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni brązu lub grafitu,
  - d) dopuszcza się pokrycie materiałem dachówkopodobnym;
  - e) w przypadku dachów płaskich: pokrycie materiałem typu: blacha, w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota.
- 6) W dopuszczalnej lokalizacji zabudowy z ograniczeniem wysokości do 3,5 m dopuszcza się lokalizację obiektów o następujących parametrach:
  - a) dopuszcza się lokalizację pawilonów lub części pawilonów, o funkcji gastronomicznej lub handlowej,
  - b) wysokość pawilonu do 3,5 m, licząc od poziomu chodnika ulicy aleja Tysiąclecia, z dachami płaskimi,
  - c) realizację elewacji frontowej z wykorzystaniem drewna, paneli metalowych, szkła w naturalnych kolorach tych materiałów oraz tynku w kolorze białym, jasnoszarym i jasnożółtym,
  - d) dopuszcza się wysunięcie zadaszenia nad wejściem do 50 cm od elewacji frontowej pawilonu,
  - e) dopuszcza się cofnięcie części budynku na odległość do 2,0 m względem elewacji frontowej, lecz na długości nie większej niż 25% szerokości elewacji frontowej,
  - f) realizację elewacji frontowych o maksymalnej łącznej szerokości 70% szerokości frontu działki.
- 7) Zasady łączenia i podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się łączenie sąsiednich działek pod jedno zamierzenie inwestycyjne,
  - b) dopuszcza się możliwość podziałów działek budowlanych, pod warunkiem zapewnienia niezbędnego dojazdu wydzielonego jako drogi wewnętrzne, z zachowaniem następujących parametrów:
    - minimalne powierzchnie działek: 5000 m<sup>2</sup>,
    - szerokości frontów działek nie mniej niż 20 m,
    - kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 75° do 90°
    - szerokości dróg wewnętrznych nie mniej niż 5 m.
- 8) Dopuszcza się posadowienie budynku/-ów na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy sąsiednich działek budowlanych, o ile linie zabudowy tego nie wykluczają.

- 9) Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej i komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa inżynieryjna terenu z sieci zlokalizowanych w przyległych ciągach komunikacyjnych zgodnie z § 13,
  - b) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW.2 lub z dróg poza granicami planu, a także w miejscu istniejących wjazdów z ulicy Kołobrzeskiej,
  - c) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:
    - 1 miejsce/1 lokal wypoczynkowy w usługach turystycznych,
    - 1 miejsce/1 mieszkanie,
    - 1 miejsce/1 lokal gastronomiczny,
    - 1 miejsce/ na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w pozostałych usługach;
  - d) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1 w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce, na każde rozpoczęte 20 miejsc parkingowych.

## **Rozdział 12**

### **Ustalenia dla terenów komunikacji.**

**§16.** 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z istniejących dróg.

2. **Dla terenu oznaczonego symbolem KDW.1 o powierzchni 127 m<sup>2</sup>, ustala się:**

- 1) przeznaczenie: droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 4,8 m do 5,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szerokość jezdni 4,0-5,0 m;
- 4) zastosowanie nawierzchni twardej lub utwardzonej;
- 5) realizację infrastruktury technicznej - zgodnie z § 13.

3. **Dla terenu oznaczonego symbolem KDW.2 o powierzchni 221 m<sup>2</sup>, ustala się:**

- 1) przeznaczenie: droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 3,5 m do 6,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szerokość jezdni 4,0-6,0 m;
- 4) zastosowanie nawierzchni twardej lub utwardzonej;
- 5) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 13.

## **Dział IV**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§17.** Ustala się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia przez Burmistrza Trzebiatowa jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami **UO** 20%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami **U.1 - U.3** 30%;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami **UT** 30%
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami **KDW.1 - KDW.2**—nie ustala się ze względu na brak wzrostu wartości gruntu.

**§18.** Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia:

- 1) Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno uchwalonej Uchwałą Nr XV/159/03 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 listopada 2003 r. opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego Nr 2, poz. 24 z dnia 6 stycznia 2004 r.;

- 2) Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno uchwalonej Uchwałą Nr XXVI/253/16 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia z dnia 27 października 2016 r. opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego poz. 4713 z dnia 5 grudnia 2016 r.

**§19.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebiatowa.

**§20.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy Trzebiatów.

**Przewodnicząca Rady Miejskiej**

**Irena Pietrzykowska**