

UCHWAŁA NR III/16/06
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE
z dnia 28 grudnia 2006r.

w sprawie: **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna dla obszaru pomiędzy portem a ulicami: Zabytkową, Żeromskiego i Portową.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, oraz z 2005 Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz. 1457 i z 2006r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz. 1337) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492 i z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006r. Nr 45, poz. 319), Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

Dział I

Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXVIII/366/05 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 października 2005 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna pomiędzy portem a ulicami: Zabytkową, Żeromskiego i Portową oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy TRZEBIATÓW, uchwalonego uchwałą Nr L/504/02 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 września 2002 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno uchwalonej uchwałą Nr XV/159/03 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 listopada 2003r.

2. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni 0,97 ha, którego granice przebiegają pomiędzy portem a ulicami: Zabytkową, Żeromskiego i Portową.

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

4. Przedmiotem zmiany planu jest zmiana zasad podziału działek oraz zmiana przebiegu linii zabudowy.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem zmiany planu”, zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna pomiędzy portem a ulicami: Zabytkową, Żeromskiego i Portową”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów dla terenu objętego zmianą planu, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Trzebiatowie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Trzebiatowie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu 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 zmiany planu, są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) przeznaczenie terenów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) proponowany podział działek;
- 7) odległości linii zabudowy od granic działek oraz pasów drogowych;
- 8) symbole, oznaczenia terenu.

2. Dla poszczególnych terenów obowiązują odpowiednie ustalenia Działu I - przepisów wstępnych Działu II - przepisów ogólnych, Działu III - przepisów szczegółowych i Działu IV przepisów przejściowych i końcowych.

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

- 1) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć zmianę planu, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Trzebiatowie;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa;

- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym rodzaju przeznaczenia lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno wykroczyć z zabudową;
- 6) **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której musi być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku lub co najmniej 60% jej długości, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy;
- 7) **terenach zieleni** – należy przez to rozumieć tereny pokryte trwale roślinnością drzewiastą, krzewami, pnączami, roślinami zielnymi lub trawą, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleń towarzysząca przy obiektach budowlanych;
- 8) **dodatkowych nasadzeniach o wielopiętrowej strukturze** - należy przez to rozumieć kształtowanie krajobrazowe terenów na poszczególnych działkach w postaci zieleni niskiej, średniej i wysokiej np. kwietników i trawników, krzewów i drzew;
- 9) **istniejących elementach lub stanie zagospodarowania przestrzennego** – należy przez to rozumieć stan istniejący w dniu wejścia w życie planu;
- 10) **wysokich walorach architektonicznych** – należy przez to rozumieć zestaw cech budynków i budowli, które charakteryzują się właściwymi proporcjami, trwałymi i dobrymi jakościowo materiałami budowlanymi i wykończeniowymi, oraz nawiązują, bądź nie pozostają w dysharmonii z sąsiednimi obiektami;
- 11) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 12) **froncie budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku, usytuowaną wzdłuż drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 13) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć dominujące, główne przeznaczenie terenu;
- 14) **przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inne zagospodarowanie terenu, które stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 15) **symbolu przeznaczenia** – należy przez to rozumieć oznaczenia graficzne numeryczne i literowe albo tylko literowe poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie uzupełniające,

- 16) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połaci dachu pochyłego;
- 17) **dachu stromego** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia większym niż 25°;
- 18) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć odległość od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do kalenicy, bądź zbiegu połaci dachowych, a w przypadku stosowania dachów płaskich do najwyższego punktu przekrycia;
- 19) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;

Dział II

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów

§ 4. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) tereny usług turystycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**,
- 2) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ogólne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§5. 1. Na wszystkich terenach, niezależnie od ich planowanego przeznaczenia, ustala się nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu.

2. Na wszystkich terenach, niezależnie od ich planowanego przeznaczenia, ustala się nakaz dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania - skalą, jakością i charakterem - do pełnionego przeznaczenia terenu, krajobrazu i architektury istniejącego otoczenia.

3. Na wszystkich terenach, niezależnie od ich planowanego przeznaczenia, ustala się nakaz realizacji obiektów o wysokich walorach architektonicznych. Dotyczy to także obiektów małej architektury.
4. Zabrania się sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które kolidują z planowanym podstawowym, czy dopuszczalnym (uzupełniającym) przeznaczeniem terenu.
5. Na terenach **UT**, w miejscach, gdzie wykonywana jest działalność usługowa, dopuszcza się stosowanie reklam dotyczących danej usługi w postaci szyldów, neonów, tablic informacyjnych.
6. W projektowaniu i realizacji zabudowy na terenach **UT** w budynkach, w których mieści się część hotelowa – należy stosować odpowiednie zasady akustyki budowlanej.
7. Przestrzeń publiczną (drogi) należy realizować, jako reprezentacyjną, urządzoną i wyposażoną w wysokiej klasy nawierzchnię, małą architekturę, itp.
8. Dla obszaru opracowania zmiany planu wchodzącego w całości w zakres pasa ochronnego wchodzącego w skład pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, wprowadza się następujące ustalenia:
 - 1) oświetlenie planowanych obiektów powinno posiadać odpowiednie przesłony, zainstalowane w taki sposób, aby ich światło nie powodowało oślepienia nawigatorów statków manewrujących na przyległym akwenie,
 - 2) planowane obiekty, widoczne od strony wody, jeżeli nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać go ani swoim wyglądem, ani charakterystyką świecenia światła.
9. Przed sporządzeniem projektu budowlanego ustala się konieczność wykonania badań gruntowo-wodnych.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- §6.** 1. Ustala się obowiązek zachowania istniejącej zieleni przyulicznej oraz jej uzupełnienia.
2. Ustala się obowiązek zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej działki lub na innych obszarach wskazanych do tego celu.
 3. Ustala się sposób gromadzenia odpadów niebezpiecznych dla zdrowia i życia ludzi w hermetycznych pojemnikach i transportowanie ich do miejsc odzysku lub utylizacji.

4. Ustala się zakaz lokalizowania stacji telefonii komórkowej.
5. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco wpływać na środowisko przyrodnicze a zatem na zdrowie ludzi.
6. Jakikolwiek emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą na granicy z zabudową mieszkaniową przekroczyć dopuszczalnych norm.
7. Władający terenem, na którym powstanie zanieczyszczenie gleby lub ziemi albo niekorzystne przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu, jest zobowiązany do przeprowadzenia jego rekultywacji.
8. Na wszystkich terenach, niezależnie od ich planowanego przeznaczenia, 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 powietrza.
9. Na wszystkich terenach, niezależnie od ich planowanego przeznaczenia w przypadku budowy lub przebudowy układu komunikacyjnego oraz prowadzenia lub modernizowania sieci infrastruktury technicznej, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających w maksymalny sposób ograniczenie oddziaływania ich na środowisko przyrodnicze.
10. W przypadku inwestycji budowlanych należy sporządzić ocenę oddziaływania na obszar Natura 2000.
11. Ustala się zakaz odprowadzania wód z powierzchni komunikacyjnych bezpośrednio do gruntu.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§7. Na terenach objętych zmianą planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- §8.** 1. Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną (tereny komunikacji), ustala się nakaz zagospodarowania obszarów w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niesprawnym ruchowo.
2. Na terenach przeznaczonych pod infrastrukturę transportową, poza określonymi w przepisach odrębnych polami widoczności, dopuszcza się tymczasowe stawianie przenośnych reklam małoformatowych, o powierzchni nie przekraczającej 1,0 m² zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Pozostałe ustalenia dotyczące terenów komunikacji określono w **§12**.

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

- §9.** 1. Teren objęty zmianą planu położony jest w obszarze Pasa nadbrzeżnego, stanowiącego obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują zakazy kreślone w przepisach odrębnych.

Dział III

Przepisy szczegółowe

Rozdział 7

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

- §10.** 1. Dla terenu **UT1**, o powierzchni 0,15 ha ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: usługi hotelarsko – pensjonatowe, handlu i gastronomii,
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): mieszkaniowe dla właścicieli i obsługi, usługi kultury, rozrywka, usługi sportu i usługi zdrowia wraz z niezbędnym zapleczem,
 - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni terenu elementarnego,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,

- d) obowiązek wydzielenia miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- e) lokalizacja garaży i pomieszczeń gospodarczych:
 - dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych w bryłę budynku,
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
 - a) do 4 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) maksymalna wysokość do 12,0 m,
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
 - a) preferuje się stosowanie dachów stromych, z kalenicami równoległymi do ulicy przebiegającej wzdłuż frontu budynku;
 - b) preferuje się stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
 - c) preferuje się pokrycie dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni;
 - d) dopuszcza się pokrycie materiałem dachówkopodobnym typu: blacha, dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, itp., w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni (patyna) lub grafitu,
- 6) Warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu:
 - a) od strony ulic ustala się ogrodzenia ażurowe, o wysokości do 1,5 m, na cokole o wysokości do 0,4 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
 - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami dopuszcza się ogrodzenie ażurowe o wysokości do 1,9 m.
- 7) Zasady i warunki podziału nieruchomości.
 - a) preferuje się podział działek zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
 - b) dopuszcza się inny podział działek oraz podział wtórny działek przy zachowaniu minimalnej wielkości działki 120 m²,
 - c) ustala się minimalne szerokości frontów działek 6,5m
 - d) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 75° do 90°.
- 8) Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
 - a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy **KDD1**
 - b) obsługa komunikacyjna poprzez projektowaną drogę wewnętrzną **KDW** z ulicy **KDD1** oraz bezpośrednio z ulicy **KDD1**,

- c) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w §12 ust. 3,
- d) ze względu na istniejące zainwestowanie oraz proponowany podział działek dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w ramach całego terenu **UT1**, a także wewnątrz istniejącego budynku.

2. Dla terenu **UT2**, o powierzchni 0,12 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: usługi hotelarsko – pensjonatowe, handlu i gastronomii,
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): mieszkaniowe dla właścicieli i obsługi, usługi kultury, rozrywka, usługi sportu i usługi zdrowia wraz z niezbędnym zapleczem,
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
 - d) obowiązek wydzielenia miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - e) lokalizacja garaży i pomieszczeń gospodarczych:
 - dopuszcza się lokalizację wolnostojących obiektów o powierzchni do 80 m²,
 - dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych w bryłę budynku.
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
 - a) do 3 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) maksymalna wysokość do 12,0 m,
- 5) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) do 1 kondygnacji naziemnej z poddaszem nieużytkowym, bez podpiwniczenia,
 - b) maksymalna wysokość w kalenicy do 6,0 m,
- 6) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
 - a) preferuje się stosowanie dachów stromych, z kalenicami równoległymi do ulicy przebiegającej wzdłuż frontu budynku;
 - b) preferuje się stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

- c) preferuje się pokrycie dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni;
 - d) dopuszcza się pokrycie materiałem dachówkopodobnym typu: blacha, dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, itp., w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni (patyna) lub grafitu,
- 7) Warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu:
- a) od strony ulic ustala się ogrodzenia ażurowe, o wysokości do 1,5 m, na cokole o wysokości 0,4 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
 - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami dopuszcza się ogrodzenie ażurowe o wysokości do 1,9 m.
- 8) Zasady i warunki podziału nieruchomości.
- a) dopuszcza się podział wtórny działek przy zachowaniu minimalnej wielkości 180 m²,
 - b) ustala się minimalne szerokości frontów działek 8,0 m,
 - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 75° do 90°.
- 9) Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy **KDD1**;
 - b) obsługa komunikacyjna z ulicy **KDD1**;
 - c) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 12 ust. 3.

3. Dla terenu **UT3**, o powierzchni 0,42 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: usługi hotelarsko – pensjonatowe, handlu i gastronomii,
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): mieszkaniowe dla właścicieli i obsługi, usługi kultury, rozrywka, usługi sportu i usługi zdrowia wraz z niezbędnym zapleczem,
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
 - d) obowiązek wydzielenia miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - e) lokalizacja garaży i pomieszczeń gospodarczych:

- dopuszcza się lokalizację wolnostojących obiektów o powierzchni do 80 m² z wyjątkiem zachodniej granicy działki,
 - dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych w bryłę budynku.
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
- a) do 4 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) maksymalna wysokość do 16,0 m,
- 5) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków garażowych i gospodarczych:
- a) do 1 kondygnacji naziemnej z poddaszem nieużytkowym, bez podpiwniczenia,
 - b) maksymalna wysokość w kalenicy do 6,0 m,
- 6) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
- a) preferuje się stosowanie dachów stromych, z kalenicami równoległymi do ulicy przebiegającej wzdłuż frontu budynku;
 - b) preferuje się stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
 - c) preferuje się pokrycie dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni;
 - d) dopuszcza się pokrycie materiałem dachówkopodobnym typu: blacha, dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
- 7) Warunki zabudowy w zakresie grodzienia terenu:
- a) od strony ulic ustala się ogrodzenia ażurowe, o wysokości do 1,5 m, na cokole o wysokości 0,4 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
 - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami dopuszcza się ogrodzenie ażurowe o wysokości do 1,9 m.
- 8) Zasady i warunki podziału nieruchomości.
- a) dopuszcza się inny podział działek oraz podział wtórny działek przy zachowaniu minimalnej wielkości 400 m²,
 - b) ustala się minimalne szerokości frontów działek 18,0 m,
 - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 75° do 90°.
- 9) Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicach **KDD2 i KDD3**;
 - b) obsługa komunikacyjna z ulicy **KDD2**;

konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 12 ust. 3.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- §11.** 1. Na obszarze opracowania zmiany planu nie przewiduje się przeprowadzania scaleń.
2. Dopuszcza się podział działek zgodnie z zasadami zawartymi w §10 ust.1 pkt 7, §10 ust.2 pkt 8, §10 ust.3 pkt 8.
3. Podział nieruchomości i sposób zagospodarowania nie może ograniczać zgodnego z prawem dysponowania sąsiednimi posesjami.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§12. 1. Przeznacza się pod infrastrukturę transportową tereny oznaczone symbolami **KDD** i **KDW**, dla których ustala się:

- 1) parametry ulic w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - a) ulica dojazdowa (istniejąca) **KDD1** – od 11,4 do 14,4m,
 - b) ulica dojazdowa (istniejąca) **KDD2** – od 4,0 do 8,5m,
 - c) ulica dojazdowa (istniejąca) **KDD3** – od 4,0 do 5,6m,
 - d) ulica wewnętrzna (projektowana) **KDW** – 4,5m;
 - 2) obowiązek zagospodarowania urządzoną zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,
 - 3) obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w § 13.
2. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:
- 1) podział na następujące klasy dróg:
 - a) ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD** o powierzchni:
 - **KDD1** – 0,15 ha;
 - **KDD2** – 0,06 ha
 - **KDD3** – 0,04 ha
 - b) ulica wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDW** o powierzchni 0,04 ha;
 - 2) podział na następujące kategorie dróg:
 - a) drogi gminne klasy **D**.
 - 3) parametry ulic, tj. szerokość jezdni, chodników i pasów zieleni zgodnie z przepisami szczególnymi wg poszczególnych klas dróg.

- 4) utrzymuje się parametry ulic istniejących, a w przypadku ich modernizacji lub przebudowy, zgodnie z pkt.3).
 - 5) dla nowoprojektowanych ulic ustala się uwzględnienie pasa technicznego w liniach rozgraniczających ulic,
3. W zakresie polityki parkingowej ustala się:
- 1) obowiązek zapewnienia, w granicach poszczególnych terenów elementarnych, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:
 - a) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych;
 - b) 1 stanowisko na każdych 3 zatrudnionych;
 - c) 3 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne, kulturalne, rozrywkowe lub rekreacyjne;
 - d) 5 stanowisk na każde 10 łóżek hotelowych i pensjonatowych;
 - e) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej biur;przy czym dla każdego z terenów elementarnych wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z wymienionych warunków,
 - 2) obowiązek zapewnienia miejsc przeładunku towarów do obiektów usługowych - poza miejscami wymaganymi wg §12 ust. 3 pkt 1.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§13. 1. W zakresie budowy, rozbudowy i modernizacji systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z istniejącego grupowego systemu wodociągowego, zasilanego z ujęcia wody w Mrzeżynie oraz rozbudowa sieci;
 - 2) nakazuje się prowadzić przewody rozdzielcze sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg (poza jezdniami), ciągów pieszych i komunikacji rowerowej o średnicach dn 100 mm;
 - 3) obowiązuje zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z komunalnej sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne;
2. W zakresie modernizacji, rozbudowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych:
- 1) nakazuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych wyłącznie systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-tłocznej do oczyszczalni ścieków w Trzebiatowie poprzez rozbudowę istniejącego systemu;
 - 2) dopuszcza się pozostawienie istniejących rozwiązań gospodarki ściekowej dla istniejących obiektów budowlanych do czasu modernizacji sieci kanalizacji sanitarnej;

3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych:
 - 1) ustala się odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
 - 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych do gruntu, w ramach poszczególnych posesji, jeżeli warunki gruntowe na to pozwolą,
 - 3) ustala się konieczność modernizacji systemu kanalizacji deszczowej,
 - 4) wody opadowe i roztopowe z dachów, boisk, placów oraz dróg (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) mogą być odprowadzane bez konieczności ich oczyszczania;
 - 5) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;
4. W zakresie budowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w gaz:
 - 1) nakazuje się zasilanie obszaru objętego planem poprzez rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu sieci gazowej średniego ciśnienia,
 - 2) nakazuje się prowadzić sieci gazowe rozdzielcze w liniach rozgraniczających dróg (poza jezdniami), ciągów pieszych i komunikacji rowerowej, o średnicach dn 63mm;
 - 3) nie wyklucza się stosowania, dla celów wymienionych w punkcie 1), gazu bezprzewodowego do czasu realizacji sieci gazowej;
5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) obowiązuje ucieplnienie w oparciu o realizację indywidualnych źródeł ciepła,
 - 2) ustala się dla budowy nowych źródeł ciepła obowiązuje zastosowanie urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
 - 3) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne.
6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) nakazuje się tereny elementarne zasilac na poziomie średnich napięć siecią kablową;
 - 2) ustala się zasilanie obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć – siecią kablową;
 - 3) nakazuje się lokalizować sieci elektroenergetyczne kablowe w liniach rozgraniczających ulic, poza jezdniami, w pasach o szerokości 1,0m.
7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji ustala się:
 - 1) możliwość rozbudowy istniejącej telekomunikacyjnej kanalizacji kablowej i budowy nowej, na terenach przeznaczonych pod infrastrukturę transportową oraz pasy techniczne;
 - 2) lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych w liniach rozgraniczających ulic oraz wewnątrz terenów, ze swobodnym dostępem z drogi publicznej.

8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) Obowiązek wywozu odpadów komunalnych w celu sortowania, odzysku i zagospodarowania lub utylizacji odpadów, zależnie od ich charakteru, w zakładzie unieszkodliwiania i odzysku odpadów .
- 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) dopuszcza się stosowanie zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

Rozdział 11

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§14. 1. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

2. W czasie realizacji inwestycji dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych, które muszą zostać usunięte w okresie do 1 roku od czasu zakończenia inwestycji i uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Dział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

§15. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 15 ust.12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) dla terenów **UT** - 0%,
- 2) dla terenów **KDD, KDW** - 0%.

§16. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno uchwalonej uchwałą Nr XV/159/03 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 listopada 2003 r.

§17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Trzebiatów.

§18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

§19. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej miasta i gminy Trzebiatów www.trzebiatow.pl

Przewodniczący Rady Miejskiej w Trzebiatowie
Sławomir Pawlak