



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 5 grudnia 2013 r.

Poz. 4346

### UCHWAŁA NR XL/328/13 RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE

z dnia 30 października 2013 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna w obrębie geodezyjnym nr 2, dla obszaru oznaczonego w planie symbolami CM/U.A.05 i TP. A.04, położonego w rejonie portu morskiego w Mrzeżynie na lewym brzegu rzeki Regi.**

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późniejszymi zmianami<sup>1)</sup>) Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXVII/212/12 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna, przyjętego uchwałą Nr XII/114/07 z dnia 25 października 2007 r., po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, przyjętego uchwałą Nr XXIV/191/12 z dnia 28 czerwca 2012 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna w obrębie geodezyjnym nr 2, obszaru oznaczonego w planie symbolami: CM/U.A.05, TP.A.04, położonego w rejonie portu morskiego w Mrzeżynie na lewym brzegu rzeki Regi, zwaną dalej „zmianą planu”.

2. Zmiana planu obejmuje obszar o łącznej powierzchni 2,14 ha, którego granice oznaczono na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami zmiany planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek zmiany planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 - wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów dla obszaru objętego niniejszą zmianą planu, świadczący o zgodności rozwiązań planu ze studium;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany 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 zmiany planu jest zmiana funkcji i zasad zagospodarowania terenu usług turystycznych oraz zmiana zasad zagospodarowania terenów portowych.

#### **Rozdział 1 Zasady konstrukcji zmiany planu**

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

---

<sup>1)</sup> zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405

2. Każdy teren elementarny oznaczono na rysunku zmiany 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 zmianą planu, ustalenia szczegółowe obowiązują na obszarze właściwego terenu elementarnego:

- 1) ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:
  - a) przeznaczenie terenu,
  - b) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - c) zasady podziału i scalania terenu,
  - d) ustalenia w zakresie ochrony środowiska i krajobrazu,
  - e) ustalenia komunikacyjne,
  - f) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej,
  - g) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych,
  - h) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 2) dla wyodrębnionych terenów elementarnych, oznaczonych symbolem, z określeniem jego powierzchni, sformułowano ustalenia szczegółowe, segregując treść ustaleń wg ustalonych grup, o ile wprowadza się ustalenie.

4. W obrębie obszaru objętego zmianą planu występują szczególne ograniczenia i wymogi z tytułu:

- 1) ochrony środowiska przyrodniczego - położenia w granicach obszarów objętych istniejącymi lub proponowanymi formami ochrony przyrody; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 7 niniejszej uchwały;
- 2) położenia części terenu w granicach portu morskiego w Mrzeżynie; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 10;
- 3) położenia części terenu na obszarze pod wpływem wód powodziowych; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 10.

5. Ustala się następujące zasady konstrukcji załącznika Nr 1 - rysunku zmiany planu:

- 1) rysunek zmiany planu sporządzono w skali 1:1000;
- 2) każde ustalenie przedstawione na rysunku zmiany planu znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym;
- 3) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku zmiany planu zostały objaśnione w legendzie;
- 4) linie rozgraniczające tereny elementarne określone na rysunku zmiany planu wyznaczają osie tych linii.

**§ 3.** Użyte w ustaleniach określenia oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar usytuowania budynków dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji;
- 2) powierzchnia zabudowy - obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, w tym prześwitów, przejść i przejazdów bramnych, ganków zabudowanych, werand otwartych i oszklonych, przybudowanych szklarni (ogrodów zimowych), garaży stanowiących integralną część budynku lub wolnostojących, przyjmując za podstawę obrys parteru;
- 3) wysokość zabudowy - wysokość liczoną od najwyższego poziomu terenu przy budynku do szczytu pokrycia dachu lub do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów płaskich - bez obiektów i urządzeń na dachu; ilość kondygnacji oznacza kondygnacje nadziemne;
- 4) dach symetryczny - dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia - kalenicę;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu - kąt nachylenia połaci głównych;
- 6) ogrodzenie ażurowe - ogrodzenie o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 50% powierzchni ogrodzenia.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

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

- 1) TP - tereny portowe;
- 2) UT - teren usług turystycznych.

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

1. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje:

- 1) w przypadku realizacji ogrodzeń ustala się nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych, z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;
- 2) 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 m<sup>2</sup>.

**§ 6.** Ustala się zasady podziału i scalania terenu.

1. Na obszarze objętym zmianą planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości.

2. Dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

3. Ustala się zakaz dokonywania podziałów wynikających z potrzeb istniejącego zagospodarowania tymczasowego oraz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Dopuszcza się wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 7.** Ustala się zasady ochrony środowiska i krajobrazu.

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

2. Ze względu na położenie terenu objętego zmianą planu w granicach proponowanego Nadmorskiego Parku Krajobrazowego sposób jego zabudowy i zagospodarowania nie może negatywnie wpływać na walory krajobrazowe obszaru.

3. Dla roślin gatunków prawnie chronionych, występujących w granicach obszaru objętego zmianą planu (wiciokrzew pomorski, paprotka zwyczajna) obowiązują ograniczenia wynikające z ustawy z dnia 14 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody lub innych aktualnie obowiązujących przepisów; w związku z czym na obszarach ich występowania, przy podjęciu działań inwestycyjnych, obowiązuje wykonanie szczegółowej inwentaryzacji obiektów, a w przypadku wystąpienia kolizji z planowanym zagospodarowaniem obowiązuje współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony środowiska dotyczące ich przemieszczania lub zniszczenia; w obrębie ustalonej powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje ich ochrona.

4. W celu ochrony występującego w sąsiedztwie obszaru objętego zmianą planu chronionego siedliska przyrodniczego - lasy i bory na wydmach nadmorskich, o kodzie 2180, ustala się:

- 1) wszelkie uciążliwości wynikające z realizacji planowanych przedsięwzięć powinny zamykać się w granicach działki;
- 2) zakaz realizacji inwestycji i działań pogarszających standardy jakości środowiska, w tym działań mających wpływ na zmianę stosunków wodnych poza granicami własnej działki.

5. Ustala się zasadę realizację systemu gospodarki wodno - ściekowej działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy.

6. Zaopatrzenie w ciepło z eliminacją paliw powodujących ponadnormatywną emisję substancji szkodliwych.

7. 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 zmiany planu.

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

**§ 8.** Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Powiązanie terenów objętych niniejszą zmianą planu z siecią dróg zewnętrznych - publiczną drogą gminną (ul. Plażowa) graniczącą z obszarem objętym zmianą planu od południa oraz przez drogę wewnętrzną graniczącą z obszarem objętym zmianą planu od zachodu.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:

1) dla terenu TP - 1 miejsce postojowe / 1 zatrudnionego;

2) dla terenu UT:

- 1 miejsce postojowe / 1 pokój lub apartament w budynku pensjonatowym, hotelowym,
- 1 miejsce postojowe / 10 miejsc w lokalu gastronomicznym, sali konferencyjnej, klubie, obiekcie sportowym,
- 1 miejsce postojowe / 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu handlowego.

**§ 9.** Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowego zaopatrzenia magistralą wodociągową z ujęcia w Mrzeżynie, z sieci wodociągowej poza obszarem objętym zmianą planu;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów zamontowanych na sieci wodociągowej na terenie 2 TP i poza obszarem objętym zmianą planu.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej w drodze poza obszarem objętym zmianą planu.

3. Odprowadzenie wód opadowych z utwardzonych powierzchni komunikacyjnych i połąci dachowych do projektowanej kanalizacji deszczowej, z odprowadzeniem poprzez urządzenia podczyszczające do rzeki Rega poza obszarem objętym zmianą planu. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych z połąci dachu wykorzystanie ich do celów gospodarczych, np. podlewanie.

4. Zagospodarowanie ścieków zaolejonych i innych zawierających substancje szkodliwe zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. 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.

6. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej w drodze poza obszarem objętym zmianą planu;
- 2) sieć rozdzielcza średniego ciśnienia z zastosowaniem węzłów redukcyjnych lokalizowanych w granicach własności poszczególnych nieruchomości.

7. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii (gaz przewodowy, energia elektryczna, olej opałowy, inne), nie powodującymi przekroczenia dopuszczalnych poziomów emisji substancji szkodliwych,

- zakaz lokalizacji naziemnych zbiorników paliw.

8. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej w drodze poza obszarem objętym zmianą planu.

9. Obsługa telekomunikacyjna obszaru objętego zmianą planu przez projektowane telekomunikacyjne linie kablowe oraz dopuszczalne sieci bezprzewodowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Fragmenty istniejących sieci wewnętrznych, kolidujące z ustaleniami niniejszej zmiany planu lub zbędne, do przebudowy lub likwidacji.

**§ 10.** Zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.

1. Ze względu na położenie części terenu objętego zmianą planu w granicach portu morskiego w Mrzeżynie, obowiązują przepisy odrębne, w szczególności:

- 1) projektowane obiekty widoczne od strony wody, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia świateł;

2) oświetlenie planowanych obiektów oraz oświetlenie terenu nie może w żaden sposób utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego.

2. Na obszarze pod wpływem wód powodziowych, położonym poniżej rzędnej 1,45 m n.p.m., oznaczonym na rysunku zmiany planu, obowiązuje uwzględnienie posadowienia zabudowy - poziomu  $\pm 0,00$  powyżej tej rzędnej.

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 11.** Dla terenów elementarnych, określonych na rysunku zmiany planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 TP**, o powierzchni 1,37 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren portowy:
  - a) dopuszczalne funkcje obsługi transportu wodnego, przeładunku i składowania towarów, rybołówstwa, żeglugi pasażerskiej, turystyki i sportów wodnych oraz produkcyjne, handlowe i usługowe wymagające dostępu do akwenu portowego,
  - b) dopuszcza się jako uzupełnienie funkcji podstawowej:
    - obiekty i urządzenia dla potrzeb obsługi portu,
    - obiekty i urządzenia nawigacyjne, hydrotechniczne zabezpieczenia brzegu oraz inne niezbędne dla obsługi toru wodnego;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) budowa nabrzeża wzdłuż rzeki Regi, o rzędnej min. 1,8 m n.p.m., o szerokości min. 4,0 m, w tym dopuszczalne nabrzeże ogólnodostępne - wg rysunku zmiany planu,
  - b) dopuszcza się budowę basenu wraz ze slipem i dźwigiem, o rzędnej nabrzeża min. 1,8 m n.p.m.,
  - c) zabudowa wolnostojąca lub zwarta,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku zmiany planu,
  - e) powierzchnia zabudowy -  $5 \div 20\%$  powierzchni terenu,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy -  $0,05 \div 0,5$ ,
  - g) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji do 13,0 m,
  - h) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci min.  $40^\circ$ ,
    - dopuszcza się dachy płaskie lub łukowe obiektów technicznych,
  - i) na terenie lokalizacja miejsc postojowych na potrzeby inwestycji lokalizowanej na terenie 3 UT, w ilości wynikającej ze wskaźników § 8 ust. 2, wymagana ilość miejsc postojowych bilansowana łącznie z lokalizacją na terenie 3 UT i 2 TP,
  - j) powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni terenu;
- 3) zasady podziału terenu:
  - a) dopuszczalne wydzielenie nabrzeża,
  - b) dopuszczalny podział terenu, z warunkiem dostępu każdej działki do nabrzeża,
    - minimalna powierzchnia działki - 0,35 ha,
    - minimalna szerokość frontu działki - 40,0 m,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do drogi poza obszarem objętym zmianą planu -  $85 \div 90^\circ$ ;
- 4) ustalenia ochrony środowiska i krajobrazu:
  - teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH320017 oraz częściowo w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010 - obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1,
  - teren położony w granicach proponowanego Nadmorskiego Parku Krajobrazowego - obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 2,
  - na terenie stanowiska wiciokrzewu pomorskiego oraz paprotki zwyczajnej - obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 3;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - zjazd na teren z drogi poza obszarem objętym zmianą planu - obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 1;

## 6) zasady zaopatrzenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie z sieci w drodze poza obszarem objętym zmianą planu - obowiązują ustalenia wg § 9,
- w przypadku powstawania ścieków zaolejonych i innych zawierających substancje szkodliwe na terenie zapewnienie lokalizacji urządzeń związanych z ich zagospodarowaniem;

## 7) wymogi wynikające z przepisów odrębnych:

- teren położony w granicach portu morskiego w Mrzeżynie - obowiązują ustalenia wg § 10 ust. 1,
- część terenu położona w granicach obszaru pod wpływem wód powodziowych - obowiązują ustalenia wg § 10 ust. 2.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 TP**, o powierzchni 0,66 ha, ustala się:

## 1) przeznaczenie terenu - teren portowy:

- a) obsługa rybołówstwa, z dopuszczeniem lokalizowania obiektów i urządzeń obsługi transportu wodnego, przeładunku towarów, żeglugi pasażerskiej i sportów wodnych,
- b) dopuszcza się jako uzupełnienie funkcji podstawowej o lokalizowanie:
  - obiektów i urządzeń dla potrzeb obsługi portu,
  - obiektów i urządzeń nawigacyjnych, hydrotechnicznych zabezpieczenia brzegu oraz innych obiektów niezbędnych dla obsługi toru wodnego;

## 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:

- a) budowa nabrzeża wzdłuż rzeki Regi, o rzędnej min. 1,8 m n.p.m., o szerokości min. 4,0 m, w tym nabrzeże ogólnodostępne oraz dopuszczalne nabrzeże ogólnodostępne - wg rysunku zmiany planu,
- b) lokalizacja basenu portowego wraz ze slipem i dźwigiem, o rzędnej nabrzeża min. 1,8 m n.p.m.,
- c) zabudowa wolnostojąca lub zwarta,
- d) lokalizacja budynków, obiektów i urządzeń związanych z remontami jednostek pływających,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku zmiany planu,
- f) powierzchnia zabudowy - 5÷15% powierzchni terenu,
- g) wskaźnik intensywności zabudowy - 0,05÷0,3,
- h) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 9,5 m,
- i) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci min. 15°, dopuszcza się dachy płaskie,
- j) dopuszcza się ekrany ochronne o wysokości do 5,0 m od poziomu nabrzeża z koniecznością obsadzenia zielenią pnącą na granicy z terenem elementarnym 3 UT oraz od strony zachodniej,
- k) na szerokości do 3,0 m przy nabrzeżu ogólnodostępnym dopuszcza się realizację małej architektury, tarasów widokowych, siedzisk, zieleni ozdobnej,
- l) na terenie lokalizacja miejsc postojowych na potrzeby inwestycji lokalizowanej na terenie 3 UT, w ilości wynikającej ze wskaźników § 8 ust. 2, wymagana ilość miejsc postojowych bilansowana łącznie z lokalizacją na terenie 3 UT i 1 TP,
- m) dopuszcza się przebieg ciągu pieszego wg rysunku zmiany planu,
- n) powierzchnia biologicznie czynna min. 10% powierzchni terenu;

## 3) zasady podziału terenu:

- po wydzieleniu geodezyjnym terenu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału, z wyjątkiem dopuszczalnego wydzielenia basenu i nabrzeży;

## 4) ustalenia ochrony środowiska i krajobrazu:

- teren położony w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010 oraz w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH320017 - obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1,
- teren położony w granicach proponowanego Nadmorskiego Parku Krajobrazowego - obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 2;

## 5) zasady obsługi komunikacyjnej:

- jazd na teren z drogi poza obszarem objętym zmianą planu - obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 1;

- 6) zasady zaopatrzenia w zakresie infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie z sieci w drodze poza obszarem objętym zmianą planu - obowiązują ustalenia wg § 9,
  - na terenie zapewnienie lokalizacji urządzeń związanych z zagospodarowaniem ścieków zaolejonych i innych zawierających substancje szkodliwe;
- 7) wymogi wynikające z przepisów odrębnych:
- teren położony w granicach portu morskiego w Mrzeżynie - obowiązują ustalenia wg § 10 ust. 1,
  - część terenu położona w granicach obszaru pod wpływem wód powodziowych - obowiązują ustalenia wg § 10 ust. 2.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 UT**, o powierzchni 0,11 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: teren usług turystycznych - hotel, pensjonat:
- a) dopuszcza się lokalizację mieszkania dla właściciela lub obsługi obiektu, o powierzchni użytkowej do 80 m<sup>2</sup>,
  - b) jako uzupełnienie funkcji podstawowej dopuszcza się lokalizację usług handlu, gastronomii, rozrywki oraz inne związane z obsługą turystów,
  - c) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń nawigacyjnych;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa wolnostojąca,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku zmiany planu,
  - c) powierzchnia zabudowy - 20÷30% powierzchni terenu,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy - 0,4÷1,65,
  - e) kolorystyka elewacji w odcieniach beżu, ecru, szarości i bieli z dopuszczeniem do 30% powierzchni ścian lub elementów architektonicznych w kolorze brązu,
  - f) obowiązuje zastosowanie na elewacjach elementów wysokiej jakości technicznej i estetycznej: kamień naturalny lub sztuczny, ceramika, tynki szlachetne i mineralne, drewno, blachy miedziane i cynkowe, materiały imitujące drewno - z wykluczeniem paneli,
  - g) obowiązuje stosowanie przeszkleń o najniższym współczynniku odbijania światła i przepuszczalności promieniowania UV oraz naklejanie na elewację znaków oraz innych elementów odstraszających ptaki,
  - h) wysokość zabudowy 2÷6 kondygnacji - do 20,0 m, dach symetryczny o kątach nachylenia połaci 25÷35° kryty dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze naturalnej ceramiki,
    - dopuszcza się dach płaski,
  - i) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni terenu;
- 3) zasady podziału terenu:
- po wydzieleniu geodezyjnym terenu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału;
- 4) ustalenia ochrony środowiska i krajobrazu:
- teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH320017 oraz częściowo w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010 - obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1,
  - teren położony w granicach proponowanego Nadmorskiego Parku Krajobrazowego - obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 2;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- zjazd na teren z drogi przylegającej do zach. granicy objętym zmianą planu - obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 1,
  - zapewnienie na terenie min. 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
  - dopuszcza się lokalizację pozostałych miejsc postojowych w ilości wynikającej ze wskaźnika § 8 ust. 2 pkt 2 poza obszarem objętym zmianą planu;
- 6) zasady zaopatrzenia w zakresie infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie z sieci w drogach poza obszarem objętym zmianą planu - obowiązują ustalenia wg § 9.

#### **Rozdział 4** **Przepisy końcowe**

§ 12. Ustala się stawkę opłaty, o której mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1% dla terenów 1 TP i 2 TP oraz 30% dla terenu 3 UT.

§ 13. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą zmienia się przeznaczenie na cele nieleśne 1,21 ha gruntów leśnych, za zgodą DRW-II-EN-6140-5/07 Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 16 kwietnia 2007 r.

§ 14. Do czasu realizacji ustaleń niniejszej zmiany planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenów.

§ 15. Na obszarze objętym niniejszą zmianą planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XII/114/07 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 25 października 2007 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z 2007 r. Nr 130, poz. 2726.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebiatowa.

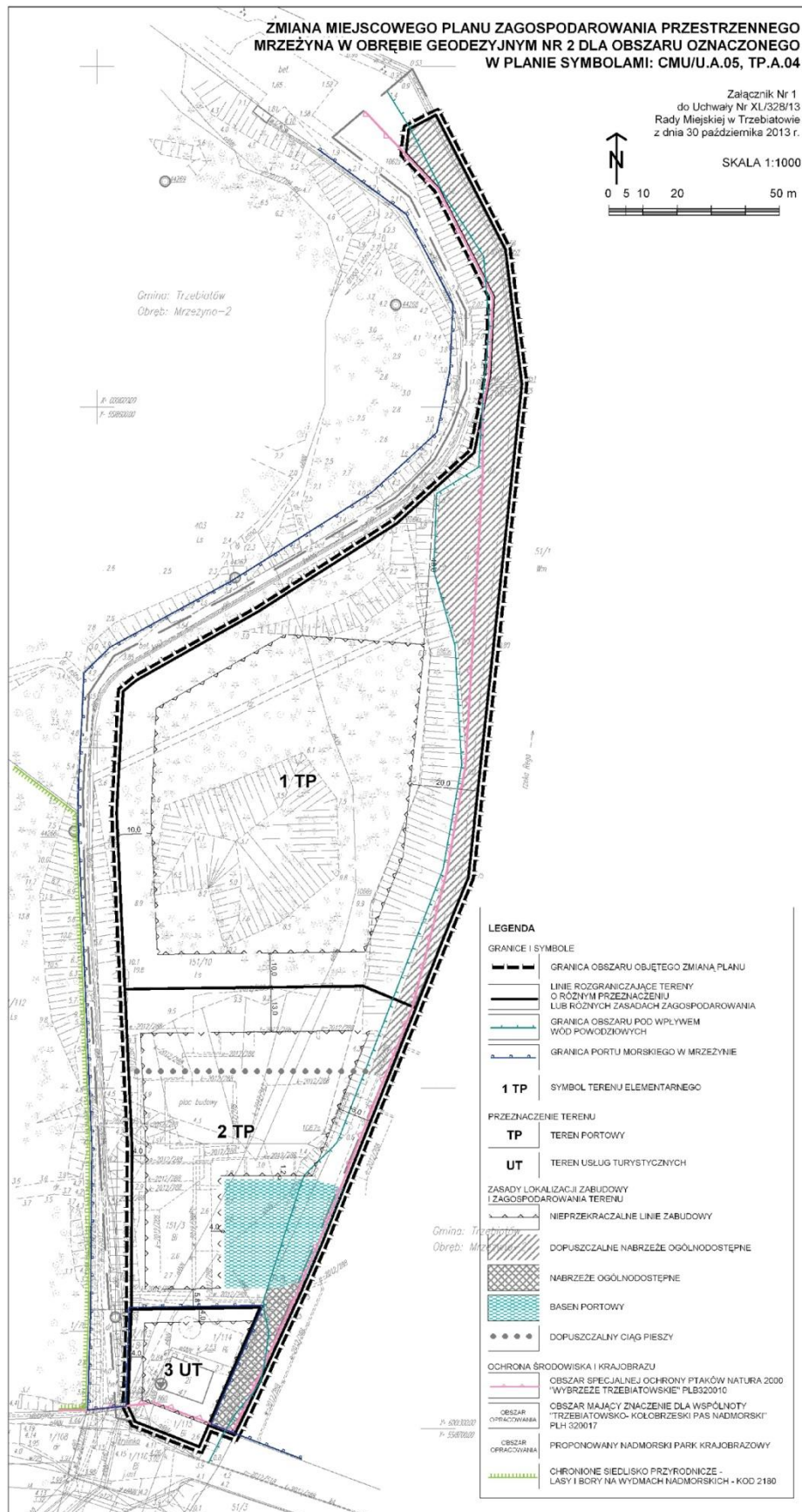
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Trzebiatów.

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Sławomir Ruszkowski**



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XL/328/13  
Rady Miejskiej w Trzebiatowie  
z dnia 30 października 2013 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XL/328/13  
 Rady Miejskiej w Trzebiatowie  
 z dnia 30 października 2013 r.

**WYRYS I WYPIS  
 ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 MIASTA I GMINY TRZEBIATOW**

Załącznik Nr 2  
 do Uchwały Nr XL/328/13  
 Rady Miejskiej w Trzebiatowie  
 z dnia 30 października 2013 r.



- Tereny portów i przystani - TP**  
 Tereny portów i przystani służą przede wszystkim obsłudze transportu wodnego i lądowego, przelotników, rybolostwa oraz funkcji turystyki wodnej.
1. Na terenach portu dopuszcza się lokalizowanie:
    - 1) obiektów i urządzeń obsługi transportu wodnego i drogowego,
    - 2) obiektów i urządzeń obsługi turystyki wodnej,
    - 3) urządzeń i obiektów przelotnikowych,
    - 4) obiektów i terenów magazynowych i składowych,
    - 5) obiektów produkcyjnych, handlowych i usługowych z preferencją dla obiektów wymagających bezpośredniego dostępu do akwenów portowych,
    - 6) urządzeń i obiektów żeglugi pasażerskiej,
    - 7) obiektów biurowych,
    - 8) miejsc postojowych na własnym terenie w ilości zaspokajającej potrzeby tych obiektów,
    - 9) ulic układu obsługującego,
    - 10) zieleni izolacyjnej,
    - 11) obiektów i urządzeń służących zaprzęgnięciu terenu w elektryczność, gaz, ciepło, wodę i odprowadzanie ścieków,
    - 12) obiektów i urządzeń usługa.
  2. Na terenach portu nie dopuszcza się koncentrowania obiektów budowlanych i elementów zagospodarowania, jeśli ze względu na ilość, położenie, rozmiar lub powodowaną uciążliwość mogłyby ograniczać lub uniemożliwiać funkcjonowanie portu. Powyższe zastrzeżenie obowiązuje także dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.
  3. Linie użytkowania terenu poza ustalonymi dla terenów portu jest niedopuszczalne.
- Tereny specjalne służące wypoczynkowi - SW**  
 Tereny specjalne służące wypoczynkowi służą przede wszystkim funkcji wypoczynkowej - lokalizacji obiektów hotelowych, pensjonatów i uzdrowisk oraz realizacji usług rekreacyjnych dla tej sfery. Funkcja wypoczynkowa może być na tych terenach realizowana także w formie ośrodków wypoczynkowych.
- 1) hoteli i pensjonatów,
  - 2) mieszkań dla wczasicieli i obsługi,
  - 3) sklepów, obiektów gastronomicznych, rozrywkowych oraz innych służących obsłudze wypoczynkowej, lokalizowanych również na niższych kondygnacjach budynków hotelowych i pensjonatów,
  - 4) obiektów biurowych administracyjnych, związanych z funkcją podłaskową,
  - 5) obiektów służących celom sportowym, kulturalnym i zdrowotnym związanym z funkcją uzdrowiskową,
  - 6) garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych, na własnej działce dla samoobsługi osobowych do 3,5 t i autobusów,
  - 7) obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, urządzenia odprowadzające ścieki nawet, jeśli nie są przewidziane w planie zagospodarowania przestrzennego na te cele także
  - 8) ogólnostanowiskowych garaży i parkingów,
  - 9) ulic układu obsługującego,
  - 10) zieleni ogólnostanowiskowej,
  - 11) obiektów i urządzeń usługa.
2. W szczególności na terenach służących wypoczynkowi dopuszcza się uruchamianie istniejącej zabudowy mieszkaniowej bez możliwości rozbudowy, z zastrzeżeniem adaptacji na funkcje zgodnie z kategorią terenu.
3. W szczególności na terenach służących wypoczynkowi nie dopuszcza się lokalizowania obiektów budowlanych, w tym wymierzonych wyżej, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania terenów służących wypoczynkowi ze względu na ilość, położenie, rozmiar lub powodowaną uciążliwość. Powyższe zastrzeżenie obowiązuje także dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów, na ograniczoną skalę, na warunkach pełnej możliwości wykonania terenu, może zostać określone ograniczenie liczby miejsc w budynkach pensjonatów i hotelowych.
4. Na terenach służących wypoczynkowi obowiązuje strefa uspokojonego ruchu.
5. Na terenach służących wypoczynkowi obowiązują specjalne warunki wypoczynkowe, które nie dopuszczają:
6. linii użytkowania terenu poza ustalonymi dla specjalnych terenów wypoczynkowych jest nie dopuszczalne
7. Na terenach specjalnych służących wypoczynkowi obowiązują zachowanie następujących wskaźników urbanistycznych:
- 1) dla zabudowy wypoczynkowej -  $PZ_{max}=0,4$   $TZ_{min}=0,5$   $HZ_{max}=4$  kond.
  - 2) dla indywidualnych wskaźników i realizacji -  $PZ_{min}=0,3$   $TZ_{min}=0,5$   $HZ_{max}=6$  kond.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XL/328/13  
Rady Miejskiej w Trzebiatowie  
z dnia 30 października 2013 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag  
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.<sup>#</sup>) Rada Miejska w Trzebiatowie rozstrzyga, co następuje:

W związku z brakiem nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna w obrębie geodezyjnym nr 2, dla obszaru oznaczonego w planie symbolami CM/U.A.05 i TP. A.04, położonego w rejonie portu morskiego w Mrzeżynie na lewym brzegu rzeki Regi, sporządzonego na podstawie uchwały Nr XXVII/212/12 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 września 2012 r., wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 12 sierpnia do 10 września 2013 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o ich uwzględnieniu.

Do projektu zmiany planu w ustawowym terminie wpłynęła 1 uwaga, która została uwzględniona przez Burmistrza Trzebiatowa i wprowadzona do ustaleń projektu zmiany.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XL/328/13  
Rady Miejskiej w Trzebiatowie  
z dnia 30 października 2013 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.<sup>#</sup>), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t.: Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.<sup>#</sup>) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.<sup>#</sup>), Rada Miejska w Trzebiatowie rozstrzyga, co następuje:

Z ustaleń zawartych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna w obrębie geodezyjnym nr 2, dla obszaru oznaczonego w planie symbolami CM/U.A.05 i TP. A.04, położonego w rejonie portu morskiego w Mrzeżynie na lewym brzegu rzeki Regi oraz z przeprowadzonej analizy finansowej wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja ustalonych w nim zasad zaopatrzenia w zakresie infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy.

Wszelkie inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, a więc i inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej będą wynikiem działań przyszłych inwestorów i będą w całości finansowane z ich środków.