DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 5 grudnia 2016 r.

Poz. 4712

Elektronicznie podpisany przez:
Ewa Muszyńska; ZUW
Data: 2016-12-05 13:56:22

UCHWAŁA NR XXVI/252/16
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE

z dnia 27 października 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno w obrębie nr 2 - rejon ul. Słonecznej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.[1)]) Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr IX/95/15 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno w obrębie geodezyjnym nr 2, dla obszaru obejmującego działki: nr 402/4, 402/5, 1/63, 1/117, 1/118 oraz część działki 402/51, przyjętego uchwałą Nr XII/114/07 z dnia 25 października 2007 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno w obrębie nr 2 - rejon ul. Słonecznej, zwany dalej „planem", po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów przyjętego uchwałą Nr XLVI/395/14 z dnia 24 kwietnia 2014 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,855 ha, którego granice oznaczono na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

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

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu na cele usług turystycznych wraz z ustaleniem zasad zagospodarowania i zabudowy oraz obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu

§ 2. 1. Obszar objęty planem podzielony został na sześć terenów elementarnych o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określone liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania.

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

1) ochrony środowiska przyrodniczego - występowania obszarów podlegających ochronie przyrody; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 6 niniejszej uchwały;

[1)] zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579.

2) objęcia ochroną dóbr kultury - występowania obszarów chronionych; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 7 niniejszej uchwały;
3) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią - wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 10 niniejszej uchwały.

3. Ustala się następujące zasady konstrukcji załącznika graficznego - rysunku planu:

1) rysunek planu sporządzono w skali 1:1000;
2) każde ustalenie przedstawione na rysunku planu znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym;
3) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie;
4) linie rozgraniczające tereny elementarne określone na rysunku 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, ganków zabudowanych, werand otwartych i oszklonych, przybudowanych szklarni - ogrodów zimowych, garaży stanowiących integralną część budynku, przyjmując za podstawę obrys parteru;
3) wysokość budynku - wysokość liczona od najwyższego poziomu terenu przy ścianie frontowej budynku do szczytu pokrycia dachu lub do najwyższego punktu dachu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; ilość kondygnacji oznacza ilość kondygnacji nadziemnych;
4) szerokość elewacji frontowej - szerokość głównej elewacji budynku, niezależnie od jego usytuowania na działce;
5) dach symetryczny - dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia - kalenicę;
6) kąt nachylenia połaci dachu - kąt nachylenia połaci dachu głównej bryły budynku;
7) ogrodzenie ażurowe - ogrodzenie o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 60% powierzchni ogrodzenia.

Rozdział 2
Ustalenia dla terenu objętego planem

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

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 UTr**, o powierzchni 0,224 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren usług turystycznych - zabudowa rekreacji indywidualnej;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa wolnostojąca - dopuszcza się lokalizację kilku budynków rekreacji indywidualnej, tworzących jednorodny zespół zabudowy,
   b) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego i/lub garażowego,
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
   d) lokalizacja zabudowy w układzie równoległym do północnej nieprzekraczalnej linii zabudowy,
   e) powierzchnia zabudowy - 10÷35% powierzchni działki,
   f) kolorystyka elewacji budynków w odcieniach beżu, ecru i szarości, z ograniczeniem ilości kolorów do dwóch, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza, elementu reklamowego oraz naturalnego koloru ceramiki,
   g) szerokość elewacji frontowej - 5,0÷7,0 m,
   h) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji - 7,0 ÷8,0 m,
   i) dachy głównej bryły budynków symetryczne dwuspadowe, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachówkopodobną, w kolorze naturalnej ceramiki, kąt nachylenia połaci dachów - 38÷45°,
   j) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 55% powierzchni terenu,

k) na terenie, w miejscach nie powodujących konieczności wycinki wartościowych drzew, dopuszcza się lokalizację wolnostojących wiat o powierzchni do 25,0 m² każda i/lub niezabudowanych altan o parametrach:
- wysokość do 3,0 m do kalenicy,
- dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci 15÷30°,

l) ustala się nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych, z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,

m) ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych,

n) na terenie zapewnienie miejsc postojowych wg wskaźników § 8 ust. 2.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 UT**, o powierzchni 0,232 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren usług turystycznych - zabudowa pensjonatowa:
a) jako funkcję towarzyszącą dopuszcza się mieszkanie właściciela pensjonatu,
b) jako funkcję uzupełniającą w parterze budynku pensjonatowego dopuszcza się usługi nieuciążliwe związane z obsługą wypoczywających i mieszkańców,
c) jako funkcję uzupełniającą na terenie działki dopuszcza się zabudowę rekreacji indywidualnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) zabudowa wolnostojąca; dopuszcza się lokalizację kilku budynków rekreacji indywidualnej, tworzących jednorodny zespół zabudowy,
b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
c) lokalizacja zabudowy w układzie równoległym do północnej nieprzekraczalnej linii zabudowy,
d) powierzchnia zabudowy - 10÷35% powierzchni działki,
e) funkcja podstawowa musi stanowić min. 51% powierzchni zabudowy działki,
f) kolorystyka elewacji budynków w odcieniach beżu, ecru i szarości, z ograniczeniem ilości kolorów do dwóch, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza, elementu reklamowego oraz naturalnego koloru ceramiki,
g) dla budynku pensjonatowego ustala się,
- wysokość budynku pensjonatowego - 2÷3 kondygnacje - do 9,0 m od poziomu terenu przy ścianie frontowej do kalenicy,
- dach głównej bryły budynku symetryczny dwuspadowy, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachówkopodobną, w kolorze naturalnej ceramiki, kąt nachylenia połaci dachów - 40÷45°,

h) dla budynków rekreacji indywidualnej ustala się:
- szerokość elewacji frontowej - 5,0÷8,0 m,
- wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji - 5,5÷7,5 m,
- dachy głównej bryły budynków symetryczne dwuspadowe, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachówkopodobną, w kolorze naturalnej ceramiki, kąt nachylenia połaci dachów - 38÷45°,

i) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego / garażowego o parametrach:
- wysokość do 2 kondygnacji, nie wyżej niż 2/3 wysokości istniejącego budynku pensjonatowego od strony drogi,
- dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 38÷45°, dopuszcza się dach płaski użytkowany jako taras na wysokości nie wyżej niż okap istniejącego budynku pensjonatowego,

j) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 55% powierzchni terenu,

k) na terenie, w miejscach nie powodujących konieczności wycinki wartościowych drzew, dopuszcza się lokalizację wolnostojących wiat o powierzchni do 25,0 m² każda i/lub niezabudowanych altan o parametrach:
- wysokość do 3,0 m do kalenicy,
- dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci 15÷30°,

l) ustala się nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych, z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,

m) ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych,

n) na terenie zapewnienie miejsc postojowych wg wskaźników § 8 ust. 2;

3) zasady podziału na działki wg rysunku planu:
a) minimalna powierzchnia działki - 1100,0 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki - 28,0 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do drogi 02 KDW - 78÷80 °.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 UTr**, o powierzchni 0,233 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren usług turystycznych - zabudowa rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem, jako funkcji uzupełniającej, budynku mieszkalnego właściciela terenu;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabudowa wolnostojąca; dopuszcza się lokalizację na jednej działce kilku budynków rekreacji indywidualnej, tworzących jednorodny zespół zabudowy,

b) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego z możliwością rozbudowy w zakresie do 20% powierzchni istniejącej budynku, z zachowaniem podstawowych parametrów zabudowy, tj. wysokości oraz rodzaju i kąta nachylenia połaci dachu,

c) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego i/lub garażowego,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,

e) lokalizacja budynków rekreacji indywidualnej w układzie wzajemnie równoległym lub prostopadłym,

f) powierzchnia zabudowy - 10÷30% powierzchni terenu lub działki,

g) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - 5,5÷7,5 m;

dopuszcza się 1-kondygnacyjną wysokość budynków i wysokość do kalenicy 4,0÷4,5 m pod warunkiem zastosowania dla całego zespołu,

h) dachy budynków symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 38÷45° lub 20÷25° pod warunkiem zastosowania dla całego zespołu, kryte dachówką ceramiczną, cementową, blachą dachówkopodobną, w kolorze naturalnej ceramiki, strzechą lub dachówką bitumiczną,

i) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 55% powierzchni działki,

j) na terenie, w miejscach nie powodujących konieczności wycinki wartościowych drzew, dopuszcza się lokalizację wolnostojących wiat o powierzchni do 25,0 m² każda i/lub niezabudowanych altan o parametrach:

- wysokość do 3,0 m do kalenicy,

- dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci 15÷30°,

k) ustala się nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych, z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,

l) ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych,

m) dopuszcza się nośniki reklamowe wyłącznie dotyczące własnej działalności gospodarczej w formie napisów lub szyldów umieszczanych na elewacji frontowej lub jako wolnostojące, o powierzchni do 2,0 m²,

n) na terenie zapewnienie miejsc postojowych wg wskaźników § 8 ust. 2;

3) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: część terenu (patrz rysunek planu) położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią - obowiązują ustalenia wg § 10.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **4 Zn**, o powierzchni 0,031 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zieleń naturalna;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy,

b) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej;

3) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: część terenu położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią - obowiązują ustalenia wg § 10.

5. Dla terenów oznaczonych symbolami: **01 KDW**, o powierzchni 0,035 ha i **02 KDW**, o powierzchni 0,099 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla terenu 01 KDW zmienna - 6,0÷11,0 m - wg rysunku planu,

- dla terenu 02 KDW zmienna - 6,0÷10,0 m, z poszerzeniami - wg rysunku planu,

b) przekrój poprzeczy:

- bez konieczności poziomego wydzielania jezdni,
- nawierzchnia utwardzona,

c) oświetlenie jednostronne na słupach,

d) istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, gazowa, elektroenergetyczna, dopuszczalna kanalizacji deszczowej i teletechniczna;

3) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: część terenu 02 KDW położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią - obowiązują ustalenia wg § 10.

§ 5. Zasady podziału i scalania terenu.

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

2. Obowiązuje wydzielenie w granicach terenów elementarnych z dopuszczeniem pozostawienia istniejącego podziału.

3. Ustala się zakaz dokonywania podziałów wynikających z potrzeb istniejącego zagospodarowania tymczasowego.

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

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

1. Ze względu na położenie terenu objętego planem w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH320017, zabronione są działania mogące pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych, a także mogące wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których obszary te zostały wyznaczone, a planowane przedsięwzięcia mogą wymagać przeprowadzenia oceny w sprawie oddziaływania na obszar Natura 2000; w granicach w/w obszarów obowiązują plany zadań ochronnych.

2. Ze względu na położenie terenu objętego planem w granicach proponowanego Nadmorskiego Parku Krajobrazowego sposób jego zagospodarowania nie może negatywnie wpływać na walory krajobrazowe obszaru oraz musi uwzględniać lokalne cechy krajobrazu zabudowanego.

3. W celu ochrony występującego w sąsiedztwie obszaru objętego planem 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.

4. W zagospodarowaniu terenu ustala się maksymalną ochronę i zachowanie istniejących drzew i krzewów, z wyjątkiem kolidującego z zabudową i sieciami infrastruktury, realizowanymi zgodnie z ustaleniami planu.

5. W zagospodarowaniu terenu ustala się zakaz stosowania inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: amerykańskiej czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, robinii grochodrzew, z preferencją nasadzeń gatunków rodzimych.

6. Obowiązuje zachowanie i utrzymanie istniejącej skarpy wraz z porastającą ją roślinnością. W przypadku budowy w obrębie skarpy obowiązuje jej zabezpieczenie przed spływem ziemi z terenu poza obszarem opracowania.

§ 7. Obszar objęty planem położony w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego osiedla mieszkaniowego i panoramy miejscowości, w której obowiązuje:

1) zakaz wznoszenia wszelkich obiektów poza wyznaczonymi liniami zabudowy, zakłócających ekspozycję obszaru chronionego;

2) współdziałanie z właściwą służbą ochrony zabytków w przypadku lokalizowania obiektów kubaturowych i innych wysokich urządzeń, których konieczność realizacji wynika z opracowań szczegółowych lub przepisów odrębnych.

§ 8. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej.

1. Dostęp komunikacyjny do terenu objętego planem z przyległej publicznej drogi klasy dojazdowej (ul. Słoneczna) przez drogi wewnętrzne 01 KDW i 02 KDW.

2. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach własnej działki, w tym lokalizowanych w garażu i pod wiatą:

a) 1 miejsce postojowe / 1 pokój lub apartament w budynku pensjonatowym,

b) 1 miejsce postojowe / 1 budynek rekreacji indywidualnej,

c) 2 miejsca postojowe / 1 budynek mieszkalny,

d) 1 miejsce postojowe / 40 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; w przypadku łączenia funkcji obowiązuje wskaźnik łączny z zastosowaniem współczynnika 0,8.

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

1. Zaopatrzenie w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowego zaopatrzenia magistralą wodociągową z ujęcia w Mrzeżynie (poza obszarem objętym planem), z rozprowadzeniem istniejącą siecią wodociągową w drogach 01 KDW i 02 KDW;

2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów zamontowanych na sieci wodociągowej w drogach przyległych;

3) zapewnienie zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych ze studni awaryjnych, poprzedzone rozpoznaniem hydrogeologicznym.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

1) do komunalnej oczyszczalni ścieków w Trzebiatowie, projektowanym systemem kanalizacji sanitarnej w drogach 01 KDW i 02 KDW;

2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników szczelnych.

3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

1) z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych do projektowanej kanalizacji deszczowej w drogach 01 KDW i 02 KDW;

2) do czasu realizacji sieci odprowadzenie wód opadowych z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych, po ich uprzednim podczyszczeniu, w grunt poprzez studnie chłonne;

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek w grunt na terenie własnej działki;

4) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych z połaci dachów i wykorzystanie ich do celów gospodarczych.

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

5. Zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej w drogach 01 KDW i 02 KDW, z zastosowaniem węzłów redukcyjnych lokalizowanych w granicach poszczególnych nieruchomości.

6. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii - gaz przewodowy, energia elektryczna lub innymi niepowodującymi ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń, z dopuszczeniem kominków nie będących podstawowym źródłem ciepła.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej w drogach 01 KDW i 02 KDW.

8. Dopuszczalne odnawialne źródła energii w formie paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych montowanych na dachach, na powierzchni nieprzekraczającej 2/3 powierzchni połaci dachu oraz pomp ciepła, z zakazem lokalizacji wiatraków.

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

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

11. Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu zaopatrzenia w zakresie infrastruktury technicznej obiektów istniejących.

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

1. W związku z położeniem części terenu objętego planem na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zagrożonym wodami powodziowymi o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%, obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

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

3. W związku z bezpośrednim sąsiedztwem lasu, lokalizacja budynków z uwzględnieniem zachowania odległości od lasu zgodnej z przepisami odrębnymi.

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

§ 11. Ustala się stawkę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

1) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem: 1 UTr - 15%;
2) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem: 2 UT, 3 UTr - 10%;
3) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 4 Zn, 01 KDW i 02 KDW, w związku z brakiem wzrostu wartości nieruchomości, stawki nie ustala się.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

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

§ 13. 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.

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebiatowa.

§ 15. 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.

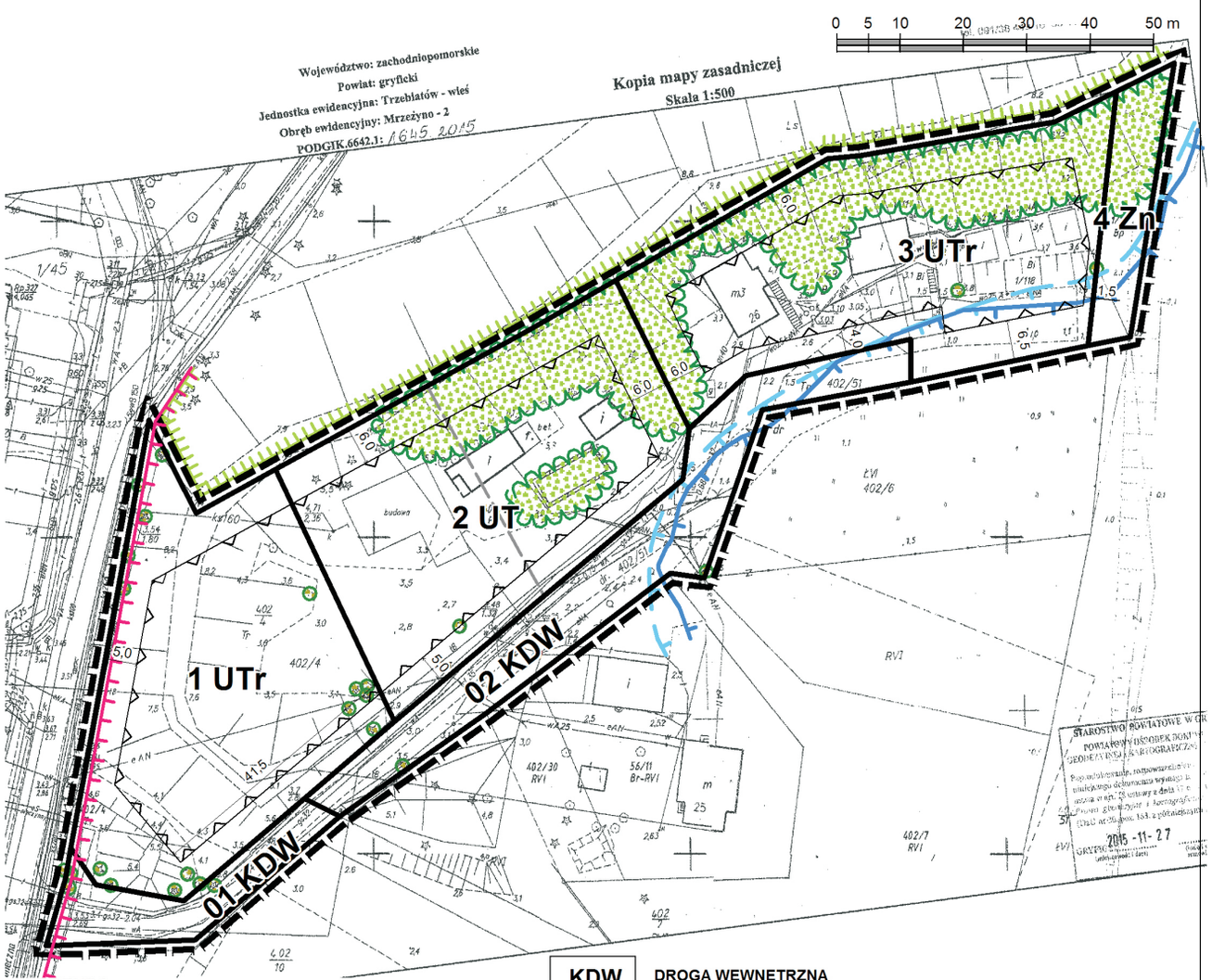
Przewodniczący Rady Miejskiej

Jan Kaniewicz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI MRZEŻYNO W OBRĘBIE NR 2 - REJON UL. SŁONECZNEJ

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXVI/252/16
Rady Miejskiej w Trzebiatowie
z dnia 27 października 2016 r.

SKALA 1:1000



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - WODA 1%
- GRANICA OBSZARU ZAGROŻENEGO POWODZIĄ - WODA 0,2%
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 1 UT — SYMBOL TERENU ELEMENTARNEGO

PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

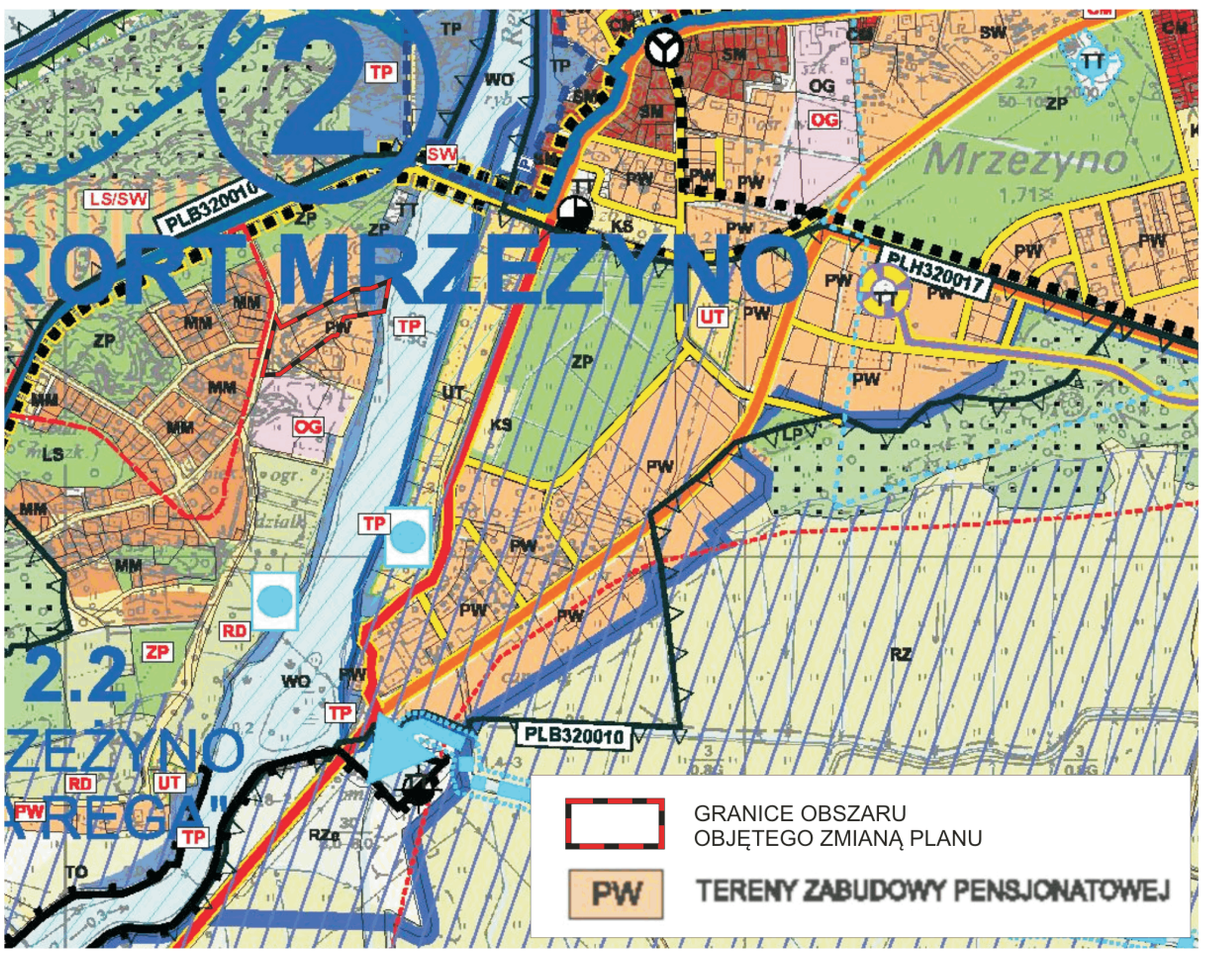
- UT — TEREN USŁUG TURYSTYCZNYCH - ZABUDOWA PENSJONATOWA
- UTr — TEREN USŁUG TURYSTYCZNYCH - ZABUDOWA REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- Zn — ZIELEŃ NATURALNA
- KDW — DROGA WEWNĘTRZNA
- PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU

- CHRONIONE SIEDLISKO PRZYRODNICZE - LASY I BORY NA WYDMACH NADMORSKICH - KOD 2180
- OBSZAR OPRACOWANIA — OBSZAR MAJĄCY ZNACZENIE DLA WSPÓLNOTY "TRZEBIATOWSKO-KOŁOBRZESKI PAS NADMORSKI" PLH320017
- OBSZAR OPRACOWANIA — PROPONOWANY NADMORSKI PARK KRAJOBRAZOWY
- WIĘKSZE GRUPY DRZEW I KRZEWÓW
- POJEDYNCZE DRZEWA, W TYM WARTOŚCIOWE
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ EKSPOZYCJI

WYRYS
ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TRZEBIATÓW

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXVI/252/16
Rady Miejskiej w Trzebiatowie
z dnia 27 października 2016 r.



Tereny zabudowy pensjonatowej - PW

Tereny zabudowy pensjonatowej służą przede wszystkim wypoczynkowi - lokalizacji pensjonatów. Funkcja ta jest na tych terenach funkcją podstawową, lecz nie jest jedyną. Inne przeznaczenie terenu, wymienione poniżej, dopuszcza się pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla funkcji wypoczynkowej.

1. Na terenach zabudowy pensjonatowej dopuszcza się lokalizowanie:
   1) mieszkań dla właścicieli pensjonatów,
   2) sklepów, usług gastronomicznych i innych dla zaopatrzenia tego terenu,
   3) indywidualnych domów weekendowych,
   4) garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych, na własnej działce, dla samochodów osobowych do 3,5 t,
   5) obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz ciepło, wodę, urządzenia odprowadzające ścieki,
   6) ulic układu obsługującego,
   7) zieleni ogólnodostępnej,
   8) ogólnodostępnych parkingów dla samochodów osobowych o liczbie do 10-ciu miejsc.
2. W szczególności na terenach zabudowy pensjonatowej dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej, jeżeli jej funkcjonowanie nie zakłóca funkcji podstawowej.
3. W szczególności na terenach zabudowy pensjonatowej nie dopuszcza się lokalizowania:
   1) obiektów budowlanych, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania terenów zabudowy pensjonatowej ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość. Powyższe zastrzeżenia obowiązują także dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów,
   2) parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych i autobusów oraz ich przyczep.
4. Na terenach zabudowy pensjonatowej lub ich częściach ze względu na ograniczoną pojemność rekreacyjną i intensywność wykorzystaniaterenu, może zostać określone ograniczenie liczby miejsc w budynkach pensjonatowych i hotelowych.
5. Na terenach zabudowy pensjonatowej obowiązuje strefa wyciszonego ruchu.
6. Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla kategorii jest niedopuszczalne.
7. Na terenach zabudowy pensjonatowej obowiązuje zachowanie następujących wskaźników urbanistycznych:
   1) dla zabudowy wypoczynkowej - PZ_{max}=0,4 TZ_{min}=0,5 HZ_{max}=3 kond.
   2) dla zabudowy mieszkalnej - PZ_{max}=0,3 TZ_{min}=0,5 HZ_{max}=3 kond.
   3) dla indywidualnych domów weekendowych - PZ_{max}=0,35 TZ_{min}=0,55 HZ_{max}=2 kond.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXVI/252/16
Rady Miejskiej w Trzebiatowie
z dnia 27 października 2016 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 2016 r. poz. 778 z późn. zm.[1]) Rada Miejska w Trzebiatowie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno w obrębie nr 2 – rejon ul. Słonecznej, sporządzanego na podstawie Uchwały Nr IX/95/15 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 4 maja do 24 maja 2016 r. – I wyłożenie oraz w dniach od 13 lipca do 2 sierpnia 2016 r. – II wyłożenie, wniesiono uwagi, których wykaz w formie dwóch tabel stanowi integralną część dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych.

§ 2. Ze złożonych uwag uwzględniono 22.

§ 3. Odrzuca się nieuwzględnione uwagi, których wykaz sporządzony w formie tabelarycznej z uzasadnieniem ich odrzucenia, stanowi załącznik do niniejszego rozstrzygnięcia.

[1] zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579.

ZESTAWIENIE NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG
do Załącznika Nr 3 do Uchwały Nr XXVI/252/15 Rady Miejskiej w Trzebiatowie
z dnia 27 października 2016 r.

L.p.	Pozycja wykazu uwag /treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy / symbol w planie	Uzasadnienie
1	2	3	4
WYŁOŻENIE I (w dniach od 4 maja do 24 maja 2016 r.)			
1.	1.7. Ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 4,0 m od wschodniej granicy działki. Rosnące na skarpie przy wschodniej granicy wysokie drzewa zagrażają bezpieczeństwu sąsiedniego budynku – ul. Słoneczna 26, w związku z tym powinny być usunięte.	teren 2 UT – działka nr 402/5	Nie uwzględnia się przybliżenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w stronę wschodniej granicy działki – w odległości 4,0 m od granicy, ze względu na istniejącą skarpę oraz rosnące na niej drzewa o walorach krajobrazowych, pełniące funkcję stabilizującą skarpy.
2.	2.2. Zbliżenie nieprzekraczalnej linii zabudowy do 5,0 m wzdłuż granicy działki z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem 01 KDW i 02 KDW, zgodnie z załączoną mapą. Zmiana przebiegu linii zabudowy pozwoli na większe możliwości projektowe przy planowaniu zabudowy, szczególnie w przypadku działki mającej nieregularny kształt.	teren 1 UT – działka nr 402/4	Uwagi nie uwzględnia się w związku z położeniem w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego osiedla mieszkaniowego i panoramy miejscowości. Przesunięcie linii zabudowy i wprowadzenie zabudowy w części frontowej spowoduje całkowite przesłonięcie terenu objętego ochroną ekspozycji.
3.	3.3. Wprowadzenie możliwości budowy wiaty na drewno o pow. do 50,0 m².	teren 3 UT	Uwagi nie uwzględnia się w zakresie powierzchni – dopuszcza się maksymalną powierzchnię wiaty do 20,0 m².
WYŁOŻENIE II (w dniach od 13 lipca do 2 sierpnia 2016 r.)			
4.	2.1. Zmiana zapisu dla terenu 2 UT w pkt 2 lit. g – wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy wejściu do budynku do kalenicy	teren 2 UT – działka nr 402/5	Wysokości zabudowy ustala się w celu zapewnienia ładu przestrzennego, czytelnego spoza terenu działki. W związku z tym skonkretyzowano ustalenie dot. wysokości zabudowy – „przy ścianie frontowej”... Ze względu na ukształtowanie terenu – skarpa w głębi działki, uwagi nie uwzględnia się, gdyż wejście do budynku może się znajdować z tyłu, a w przypadku mierzenia wysokości w zaproponowany w uwadze sposób, wysokość budynku od strony drogi może okazać się znacznie wyższa niż pozostałych budynków.

1	2	3	4
5.	3.1. § 10 ust. 4 – błędny zapis. Na terenie jest skarpa, która w trakcie ulewnych opadów osuwa się strumieniem piasku na istn. zabudowania.	teren 3 UTr	Uwag nieuwzględniona – spływ piasku wraz z wodą opadową nie jest osuwiskiem mającym wpływ na stateczność konstrukcji; nie zagraża życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska.
6.	3.2. § 6 ust. 6 – obowiązek utrzymania skarpy, która znajduje się w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy, koliduje z możliwością zabudowy. Ponadto na działce nr 402/4 (projektowany teren 1 UTr), skarpa została zniwelowana, a drzewa i krzewy wycięte przed uchwaleniem planu, co ułatwia realizację zamierzeń inwestycyjnych. Natomiast pozostałe tereny w planie nie mają takiej możliwości. Wniosek o usunięcie zapisu w w/w paragrafie.	teren 3 UTr	Nie uwzględnia się ze względu na położony powyżej skarpy las. Likwidacja skarpy w granicach działki, tj. zwiększenie kąta nachylenia stoku na całej jej długości oraz wycinka drzew jest zagrożeniem dla sąsiadującego lasu – osłabieniem systemu korzeniowego i zmianą stosunków wodnych na obszarze chronionego siedliska przyrodniczego. Zwiększenie kąta nachylenia stoku spowoduje większy spływ piasku. Linia zabudowy oznacza możliwość budowy w skarpie, z obowiązkiem jej zachowania na pozostałej długości. Wprowadzono uzupełnienie w § 6 ust. 6.
7.	3.4. Wniosek o powtórzenie dyskusji publicznej, gdyż poprzedni termin nie odpowiadał właścicielowi nieruchomości.	teren 3 UTr	Nie uwzględniono. Kolejna dyskusja publiczna może odbyć się w przypadku konieczności ponownego wyłożenia planu do publicznego wglądu – konieczność taka nie zaistniała.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVI/252/16
Rady Miejskiej w Trzebiatowie
z dnia 27 października 2016 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.[2)]) art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.[3)]) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.[4)]), Rada Miejska w Trzebiatowie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno w obrębie nr 2 - rejon ul. Słonecznej przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców: budowa, rozbudowa i modernizacja systemów infrastruktury technicznej w drogach 01 KDW i 02 KDW, w tym:

a) zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków komunalnych oraz ścieków opadowych i roztopowych,

b) urządzeń zapewniających gospodarowanie odpadami, utrzymanie czystości i porządku.

§ 2. 1. Sposób realizacji, zapisanych w § 1 niniejszego załącznika, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, przeprowadzony zostanie w oparciu o obowiązujące przepisy, m. in. ustawy o drogach publicznych, ustawy Prawo zamówień publicznych, ustawy Prawo budowlane, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej, ustawy Prawo ochrony środowiska, ustawy Prawo energetyczne, ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń zmiany planu.

3. Realizacja sieci infrastruktury technicznej powinna wyprzedzać budowę dróg publicznych oraz ich ewentualną modernizację.

§ 3. Nie określa się harmonogramu realizacji inwestycji wymienionych w niniejszym załączniku.

[2)] zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250,poz. 1579.

[3)] Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579.

[4)] zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 938, poz. 1646; z 2014 r. poz. 379, poz. 911, poz. 1146, poz. 1626, poz. 1877, Dz. U. z 2015 r. poz. 532, poz. 238, poz. 1117, poz. 1130, poz. 1190, poz. 1358, poz. 1513, poza. 1854, poz. 2150; Dz. U. z 2016 r. poz. 195, poz. 1257,poz. 1454.