

UCHWAŁA Nr XLVII/405/14
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE
z dnia 29 maja 2014 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miejscowości Mrzeżyno, dla działek o numerach: 81, 82, 140, 64, 69, 70, 71, 72
w rejonie ul. Nadmorskiej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami¹) Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXVIII/220/12 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 25 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego Uchwałą Nr XV/159/03 z dnia 27 listopada 2003 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno dla działek o numerach: 81, 82, 140, 64, 69, 70, 71, 72, zwaną dalej „zmianą planu”, stwierdzając jednocześnie, iż nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów przyjętego Uchwałą Nr XXIV/191/12 z dnia 28 czerwca 2012 r., zmienionego Uchwałą Nr XLVI/395/14 z dnia 24 kwietnia 2014 r.

2. Zmiana planu obejmuje obszar o łącznej powierzchni 4,789 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;
- 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 poszerzenie zakresu obszarowego funkcji turystyczno-wypoczynkowej z usługami towarzyszącymi, z utrzymaniem tych funkcji na terenach ustalonych planem dotychczas obowiązującym, uwzględniając wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z ustaleń studium.

Rozdział 1

Zasady konstrukcji zmiany planu

§ 2. 1. Obszar objęty zmianą planu podzielony został na tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, stanowiące podstawowe jednostki strukturalne zmiany planu, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania.

2. Każdy teren elementarny oznaczono na rysunku zmiany planu – załączniku graficznym oraz w tekście zmiany planu identyfikatorem liczbowo-literowym; liczba oznacza kolejny numer terenu, symbol literowy oznacza funkcję terenu.

¹zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951 i poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405 i poz. 1238; z 2014 r. poz. 379

3. Ustalenia zmiany 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) na obszarze objętym zmianą planu ustala się:
 - a) przeznaczenie terenu,
 - b) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - c) zasady scalania i podziału 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) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - i) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 2) dla wyodrębnionych terenów elementarnych, oznaczonych symbolem, z określeniem ich 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 w granicach pasa ochronnego oraz w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego brzegu wód morskich; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 10.

5. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i szczegółowe.

6. 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) szerokość frontu działki – szerokość działki wzdłuż drogi, z której jest obsługiwana; do szerokości tej wlicza się trójkąty widoczności dróg;
- 2) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca położenie lica budynku na całej jego wysokości, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynków dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji;
- 4) 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 lub wolnostojących; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także basenów otwartych i sztucznych oczek wodnych oraz tarasów ogródków gastronomicznych;

- 5) wysokość budynku – wysokość liczona 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;
- 6) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia - kalenicę;
- 7) kąt nachylenia połaci dachu – kąt nachylenia połaci głównych;
- 8) zieleń izolacyjna – drzewa i krzewy w rzędach, szpalerach i grupach;
- 9) ogrodzenie ażurowe – ogrodzenie o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 60% 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) UT – usługi turystyczno-wypoczynkowe;
- 2) UH,UG – usługi handlu i gastronomii;
- 3) UK – usługi kultury – usługi sakralne;
- 4) ZP – zieleń parkowa;
- 5) komunikacja:
 - KPJ – publiczna gminna droga pieszo-jezdna;
 - KP – publiczna gminna droga piesza.

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

1. Na terenach działek, poza ustaloną powierzchnią zabudowy, w miejscach nie powodujących konieczności wycinki drzew i zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, dopuszcza się lokalizację wolnostojących wiat lub niezabudowanych altan o parametrach:

- a) wysokość do 3,5 m do kalenicy,
- b) dachy symetryczne, dwu- lub czterospadałe, o kątach nachylenia połaci $15 \div 30^\circ$.

2. 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 realizację obiektów małej architektury, t.j. fontann, rzeźb ogrodowych, pergoli, basenów dekoracyjnych, itp.;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) obowiązuje przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 5) w zakresie kolorystyki obiektów obowiązuje, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - a) kolorystyka elewacji 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 materiałów budowlanych, np. cegły klinkierowej zastosowanej na cokole obiektu.
 - b) obowiązuje zastosowanie na elewacjach elementów wysokiej jakości technicznej i estetycznej: szkło, kamień naturalny lub sztuczny, ceramika, tynki szlachetne i mineralne, drewno, blachy miedziane i cynkowe, materiały imitujące drewno,
 - c) ograniczenie kolorów połaci dachowych do barw czerwonej i brązowej (i ich pochodnych);

- 6) 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, pod warunkiem dostosowania do wystroju elewacji.

§ 6. Ustala się zasady scalania i podziału 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 i na rysunku zmiany planu – dopuszcza się 5-% tolerancję szerokości frontu i 5-% tolerancję powierzchni działki.

3. Dopuszcza się realizację inwestycji na połączonych działkach.

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

5. 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 części terenu objętego zmianą planu w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzski Pas Nadmorski” PLH320017, zabronione są działania mogące osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru, w tym w szczególności pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla ochrony których obszar został wyznaczony, lub wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których został wyznaczony lub pogorszyć integralność obszaru Natura 2000, lub jego powiązania z innymi obszarami chronionymi.

2. Ze względu na położenie obszaru objętego zmianą planu w granicach proponowanego Nadmorskiego Parku Krajobrazowego sposób jego zagospodarowania nie może negatywnie wpływać na walory krajobrazowe obszaru. W ciągach usługowych należy zastosować historyczne elementy architektury pomorskiej, charakterystyczne dla miejscowości i okolic.

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

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

5. W zagospodarowaniu terenu ustala się maksymalną ochronę i zachowanie istniejącego drzewostanu, z wyjątkiem kolidującego z zabudową i sieciami infrastruktury, realizowanymi zgodnie z ustaleniami niniejszej zmiany planu.

6. W zagospodarowaniu terenu ustala się zakaz stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie i inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: amerykańskiej czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, robinii grochodrzew oraz żywotników.

§ 8. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Powiązanie terenów objętych niniejszą zmianą planu z siecią dróg zewnętrznych – publiczną drogą klasy dojazdowej (ul. Nadmorska) graniczącą z obszarem objętym zmianą planu.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych w granicach własnej działki, w tym lokalizowanych w garażu i pod wiatą, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

- a) 1 miejsce postojowe / 1 pokój / apartament w budynku hotelowym, pensjonatowym, ośrodku wypoczynkowym x 0,8,
 - b) 1 miejsce postojowe / 50 m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego lub usługowego,
 - c) 1 miejsce postojowe / 10 miejsc w lokalu gastronomicznym,
 - d) 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych,
 - e) 1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny.
3. W przypadku łączenia funkcji obowiązuje wskaźnik łączny z zastosowaniem współczynnika 0,8.

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

1. Zaopatrzenie w wodę.

- 1) zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowego zaopatrzenia z istniejącej magistrali wodociągowej z ujęcia w Mrzeżynie (poza obszarem objętym zmianą planu) w drodze graniczącej z obszarem objętym zmianą planu, z rozprowadzeniem wewnętrzną siecią wodociągową;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów zamontowanych na sieci wodociągowej;
- 3) zapewnienie zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych ze studni awaryjnych, poprzedzone rozpoznaniem hydrogeologicznym.

2. Odprowadzenie ścieków komunalnych do komunalnej oczyszczalni ścieków w Trzebiatowie, istniejącym poza obszarem objętym zmianą planu systemem kanalizacji sanitarnej;

3. Odprowadzenie wód opadowych oraz roztopowych:

- 1) z utwardzonych powierzchni komunikacyjnych i połaci dachowych – do projektowanej kanalizacji deszczowej poza obszarem objętym zmianą planu,
- 2) do czasu realizacji sieci odprowadzenie wód opadowych oraz roztopowych z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych, po ich uprzednim podczyszczeniu, w grunt poprzez studnie chłonne; rozprowadzenie wód opadowych oraz roztopowych z połaci dachowych w grunt na terenie własnej działki;
- 3) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych z połaci dachu i wykorzystanie ich do celów utrzymania zieleni.

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 grupy odpadów.

5. Zaopatrzenie w gaz.

- 1) docelowo gazyfikacja średnim ciśnieniem z projektowanej sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia (poza obszarem objętym zmianą planu). W przypadku zastosowania punktów gazowych ich lokalizacja w granicach poszczególnych nieruchomości;
- 2) do czasu realizacji gazyfikacji dopuszczalne zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy.

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

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej w drodze graniczącej z obszarem opracowania i drogach projektowanych.

8. Obsługa telekomunikacyjna – na obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci łączności publicznej.

9. Odcinki istniejących sieci kolidujące z ustaleniami niniejszej zmiany planu do przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Ustala się zasady wynikające z przepisów odrębnych:

1. Obszar położony w granicach pasa ochronnego oraz w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego brzegu wód morskich, w obrębie którego obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności:

- a) zakaz lokalizacji obiektów przypominających znaki nawigacyjne, zarówno pod względem wyglądu, jak i charakterystyki świateł, mogących utrudniać identyfikację oznakowania nawigacyjnego,
- b) nakaz stosowania oświetlenia obiektów lądowych oraz ciągów komunikacyjnych od strony wody posiadającego przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych poza linię brzegu lub nabrzeża,
- c) w przypadku prowadzenia prac ziemnych na obszarze pasa ochronnego, w odległości mniejszej niż 4,0 m od odlądowej granicy pasa technicznego brzegu wód morskich, zgłoszenie ich rozpoczęcia w placówce terenowej Urzędu Morskiego.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

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

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 UT**, o powierzchni 1,122 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi turystyczno-wypoczynkowe – ośrodki wypoczynkowe, zabudowa pensjonatowa, hotelowa, dopuszczalne funkcje lecznicze i odnowy biologicznej oraz leczniczo-opiekuńcze:
 - a) jako funkcję uzupełniającą w parterach budynków dopuszcza się usługi handlu i gastronomii oraz inne związane z wypoczynkiem,
 - b) jako funkcję towarzyszącą dopuszcza się mieszkania właściciela i obsługi, o łącznej powierzchni użytkowej do 10% powierzchni użytkowej obiektu;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca lub łączona, tworząca jednorodny zespół zabudowy na terenie lub na wydzielonych działkach,
 - b) obowiązująca i nieprzekraczalna linie zabudowy wg rysunku zmiany planu; dopuszczalne 2,5-metrowe przekroczenie obowiązującej linii zabudowy zgodnie z oznaczoną na rysunku zmiany planu nieprzekraczalną linią zabudowy kubaturowych elementów elewacji lub wycofanie kubaturowymi elementami elewacji o szerokości do 30% szerokości całkowitej,
 - na obowiązującej linii zabudowy lokalizacja minimum 2 budynków o szerokości ścian frontowych $15,0 \div 25,0$;
 - c) powierzchnia zabudowy – $15 \div 30\%$ powierzchni działki,
 - d) wysokość zabudowy – $3 \div 6$ kondygnacji – do 24,0 m,
 - e) dachy głównej bryły budynku symetryczne, czterospadowe,
 - kąt nachylenia połaci $15 \div 20^\circ$,
 - dopuszcza się dachy płaskie, kolebkowe lub o przekroju krzywoliniowym w przypadku ich zastosowania na wszystkich budynkach,
 - f) dopuszczalna lokalizacja garażu podziemnego,
 - g) dopuszcza się lokalizację basenu otwartego,
 - h) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki,
- 3) zasady podziału terenu wg rysunku zmiany planu:
 - a) utrzymanie istniejącego podziału,
 - b) dopuszcza się realizację inwestycji na połączonych działkach;

- 4) ustalenia ochrony środowiska i krajobrazu:
 - a) część terenu (patrz rysunek zmiany planu) położona w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH320017 – obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1,
 - b) teren położony w granicach proponowanego Nadmorskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 2,
 - c) w zagospodarowaniu terenu w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan, szczególnie wzdłuż płn. granicy terenu; drzewostan kolidujący z zabudową realizowaną zgodnie z ustaleniami zmiany planu zastąpić ekwiwalentnie nasadzeniami w obrębie terenu inwestycji;
 - 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zjazd na teren z przyległych dróg – ul. Nadmorskiej i ul. Marynarskiej poza granicą obszaru objętego zmianą planu,
 - b) na terenie zapewnienie miejsc postojowych wg wskaźników § 8;
 - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków komunalnych i wód opadowych oraz roztopowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w drogach poza granicą obszaru objętego zmianą planu – ul. Nadmorskiej i ul. Marynarskiej – obowiązują ustalenia wg § 9;
 - 7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:
 - teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich – obowiązują ustalenia wg § 10.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 UT**, o powierzchni 0,197 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: usługi turystyczno-wypoczynkowe – zabudowa pensjonatowa,
 - a) dopuszczalne utrzymanie istniejącej funkcji mieszkaniowej,
 - b) jako funkcję uzupełniającą w parterach budynków dopuszcza się usługi handlu i gastronomii oraz inne związane z wypoczynkiem,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych o funkcji usługowo-handlowej w pld-zach. części działki nr 70 poza wyznaczonymi liniami zabudowy i ich funkcjonowanie przez okres maksymalnie do 3 lat od dnia wejścia w życie niniejszej zmiany planu;
 - 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) istniejąca zabudowa na działce w pld-wsch. części terenu do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy,
 - c) dopuszczalna rozbudowa lub budowa nowego budynku na działce w płn części terenu oraz budowa nowego budynku na działce w pld-zach. części terenu.,
 - obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku zmiany planu; dopuszczalne 2,5-metrowe przekroczenie obowiązującej linii zabudowy zgodnie z oznaczoną na rysunku zmiany planu nieprzekraczalną linią zabudowy kubaturowych elementów elewacji lub wycofanie kubaturowymi elementami elewacji o szerokości do 30% szerokości całkowitej;
 - powierzchnia zabudowy – 15÷30% powierzchni działki,
 - wysokość zabudowy – 2 kondygnacje, w tym kondygnacja w przestrzennym dachu do 9,0 m,
 - dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci 38÷40°,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki;
 - 3) zasady podziału terenu wg rysunku zmiany planu,
 - a) minimalna szerokość wydzielanej działki – 19,0 m,
 - b) kąt położenia granic wydzielanej działki w stosunku do pasa drogi 02 KPJ – 86°,
 - c) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 500,0 m²;
 - 4) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) zjazd na teren z przyległej drogi – ul. Nadmorskiej poza granicą obszaru objętego zmianą planu,
 - b) na każdej działce zapewnienie min. 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków komunalnych i wód opadowych oraz roztopowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w drodze poza granicą obszaru objętego zmianą planu – ul. Nadmorskiej – obowiązują ustalenia wg § 9;
- 6) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:
- teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich – obowiązują ustalenia wg § 10.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 UK**, o powierzchni 0,013 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi kultury – usługi sakralne;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren przeznaczony na polepszenie warunków zagospodarowania działki sąsiedniej – poza granicą obszaru objętego zmianą planu,
 - b) zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej oraz dojazdów i dojść do budynku;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki;
- 3) zasady podziału terenu:
 - a) wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających,
 - b) dopuszcza się włączenie do działki nr 66 – poza granicą obszaru objętego zmianą planu;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - zjazd na teren z drogi 02 KPJ;
- 5) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:
 - teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich – obowiązują ustalenia wg § 10.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **4 UH,UG**, o powierzchni 0,054 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi handlu i/lub gastronomii,
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku zmiany planu,
 - c) powierzchnia zabudowy – 15÷25% powierzchni działki,
 - d) wysokość zabudowy – 1÷2 kondygnacji – do 8,5 m,
 - e) dach symetryczny dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci 25÷35°, z kalenicą usytuowaną prostopadle do drogi 02 KPJ,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni terenu,
 - g) przy zach. i pld. granicy terenu obowiązuje szpaler zieleni izolacyjnej o szerokości min. 1,0 m;
- 3) zasady podziału terenu:
 - a) wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających,
 - b) po wydzieleniu zakaz podziału;
- 4) ustalenia ochrony środowiska i krajobrazu:
 - teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH320017 – obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zjazd na teren z drogi 02 KPJ,
 - b) na terenie zakaz parkowania,
 - zapewnienie min. 2 miejsc postojowych na parkingu na terenie 6 UT;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków komunalnych i wód opadowych oraz roztopowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w drodze 02 KPJ – obowiązują ustalenia wg § 9;
- 7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:
 - teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich – obowiązują ustalenia wg § 10.
- 5. Dla terenu oznaczonego symbolem: **5 UH,UG**, o powierzchni 0,142 ha, ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: usługi handlu i gastronomii,
 - 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa szeregowa o jednorodnych cechach podstawowych w zakresie bryły budynku, detalu architektonicznego i kolorystyki elewacji i dachów, z dopuszczalnym zróżnicowaniem wysokości,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku zmiany planu,
 - na granicy segmentów wewnętrznych obowiązuje symetryczne, min. 2-metrowe wycofanie budynku na szerokości 2,5÷3,0 m,
 - dopuszcza się maksymalne 3-metrowe przekroczenie obowiązującej linii zabudowy tarasami ogródków gastronomicznych zgodnie z oznaczoną na rysunku zmiany planu nieprzekraczalną linią zabudowy tarasów ogródków gastronomicznych – dopuszcza się ich zadaszenie oraz osłony przeciwwiatrowe, pod warunkiem zastosowania materiałów przezroczystych i półprzezroczystych,
 - c) powierzchnia zabudowy:
 - dla segmentów skrajnych – 30÷35% powierzchni działki,
 - dla segmentów wewnętrznych – 35÷40% powierzchni działki,
 - d) wysokość zabudowy – 1÷2 kondygnacji – do 8,5 m,
 - e) dach symetryczny dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci 25÷35°, z kalenicą usytuowaną równoległe do obowiązującej linii zabudowy,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni terenu,
 - g) wzdłuż wsch. granicy terenu obowiązuje szpaler zieleni izolacyjnej o szerokości min. 1,0 m;
 - 3) zasady podziału terenu wg rysunku zmiany planu:
 - b) minimalna szerokość wydzielanej działki – 15,0 m,
 - b) kąt położenia granic wydzielanej działki w stosunku do pasa drogi 02 KPJ – 90°,
 - c) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 300,0 m²;
 - 4) ustalenia ochrony środowiska i krajobrazu:
 - teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH320017 – obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1;
 - 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zjazd na teren z przyległych dróg – 02 KPJ i ul. Nadmorskiej poza granicą obszaru objętego zmianą,
 - b) na terenie zakaz parkowania,
 - dla każdej działki zapewnienie min. 1 miejsca postojowego na parkingu na terenie 6 UT;
 - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków komunalnych i wód opadowych oraz roztopowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległej drodze 02 KPJ oraz drodze poza granicą obszaru objętego zmianą planu – ul. Nadmorskiej – obowiązują ustalenia wg § 9;
 - 7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:
 - teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich – obowiązują ustalenia wg § 10.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **6 UT**, o powierzchni 1,00 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: usługi turystyczno-wypoczynkowe – ośrodki wypoczynkowe, zabudowa pensjonatowa, hotelowa, dopuszczalne funkcje lecznicze i odnowy biologicznej oraz leczniczo-opiekuńcze:
 - a) jako funkcję uzupełniającą w parterach budynków dopuszcza się usługi handlu i gastronomii oraz inne związane z wypoczynkiem,
 - b) jako funkcję towarzyszącą dopuszcza się mieszkania właściciela i obsługi, o łącznej powierzchni użytkowej do 10% powierzchni użytkowej obiektu;
 - 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca lub łączona, tworząca jednorodny zespół zabudowy,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku zmiany planu,
 - c) powierzchnia zabudowy – 20÷30% powierzchni terenu,
 - d) wysokość zabudowy – 3÷6 kondygnacji – do 24,0 m,
 - e) dachy głównej bryły budynku symetryczne, czterospadowe,
 - kąt nachylenia połaci 15÷20°,
 - dopuszcza się dachy płaskie, kolebkowe lub o przekroju krzywoliniowym w przypadku ich zastosowania na wszystkich budynkach,
 - f) dopuszczalna lokalizacja garażu podziemnego,
 - g) dopuszcza się lokalizację basenu odkrytego,
 - h) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki;
 - 3) zasady podziału terenu:
 - a) wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających,
 - b) po wydzieleniu zakaz podziału;
 - 4) ustalenia ochrony środowiska i krajobrazu:
 - a) teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH320017 – obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1,
 - b) teren położony w granicach proponowanego Nadmorskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 2,
 - c) w zagospodarowaniu terenu w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan, szczególnie wzdłuż pñ. granicy terenu; drzewostan kolidujący z zabudową realizowaną zgodnie z ustaleniami zmiany planu zastąpić ekwiwalentnie nasadzeniami w obrębie terenu inwestycji;
 - 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zjazd na teren z przyległej drogi – ul. Nadmorskiej poza granicą obszaru objętego zmianą planu,
 - b) na terenie zapewnienie miejsc postojowych na potrzeby własne wg wskaźników § 8 oraz zapewnienie min. 20 miejsc postojowych ogólnodostępnych;
 - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków komunalnych i wód opadowych oraz roztopowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w drodze poza granicą obszaru objętego zmianą planu – ul. Nadmorska – obowiązują ustalenia wg § 9;
 - 7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:
 - teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich – obowiązują ustalenia wg § 10.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem **7 UT**, o powierzchni 1,406 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi turystyczno-wypoczynkowe – ośrodki wypoczynkowe, zabudowa pensjonatowa, hotelowa, dopuszczalne funkcje lecznicze i odnowy biologicznej:
 - a) jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się urządzenia rekreacji wodnej,

- b) jako funkcję uzupełniającą w parterach budynków dopuszcza się usługi handlu i gastronomii oraz inne związane z wypoczynkiem,
 - c) w zachodniej części terenu dopuszcza się samodzielne funkcje usług handlu i/lub gastronomii w rejonie oznaczonym na rysunku zmiany planu,
 - d) jako funkcję towarzyszącą dopuszcza się mieszkania właściciela i obsługi, o łącznej powierzchni użytkowej do 10% powierzchni użytkowej obiektu;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa wolnostojąca lub łączona, tworząca jednorodny zespół zabudowy, z dopuszczalnym wyróżnieniem w przypadku realizacji funkcji rekreacji wodnej,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku zmiany planu,
 - c) powierzchnia zabudowy – 20÷30 % powierzchni terenu,
 - d) wysokość zabudowy usług turystycznych, hotelowych, pensjonatowych, leczniczych i odnowy biologicznej – 3÷6 kondygnacji – do 30,0 m,
 - w przypadku zabudowy o wysokości 3÷5 kondygnacji dopuszcza się możliwość zastosowania antresoli w jednym poziomie, w przypadku 6 kondygnacji nie dopuszcza się stosowania antresol,
 - dachy płaskie,
 - e) dopuszczalna lokalizacja garażu podziemnego,
 - f) wysokość zabudowy budynków usług handlu i gastronomii – 1÷2 kondygnacji – do 8,0 m,
 - zabudowa szeregowa o jednorodnych cechach podstawowych, z dopuszczalnym zróżnicowaniem wysokości, detalu architektonicznego, zróżnicowaniem linii zabudowy,
 - dachy płaskie,
 - g) dopuszcza się lokalizację basenu odkrytego,
 - h) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni terenu;
- 3) zasady podziału terenu:
- a) wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających,
 - b) po wydzieleniu zakaz podziału,
 - c) łączenie działek w liniach rozgraniczających;
- 4) ustalenia ochrony środowiska i krajobrazu:
- a) teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH320017 – obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1,
 - b) teren położony w granicach proponowanego Nadmorskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 2,
 - c) w zagospodarowaniu terenu w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan, szczególnie wzdłuż pñ. granicy terenu; drzewostan kolidujący z zabudową realizowaną zgodnie z ustaleniami zmiany planu zastąpić ekwiwalentnie nasadzeniami w obrębie terenu inwestycji;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) zjazd na teren z ul. Nadmorskiej poza granicą obszaru objętego zmianą planu,
 - b) na terenie zapewnienie miejsc postojowych wg wskaźników § 8;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków komunalnych i wód opadowych oraz roztopowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w drodze poza granicą obszaru objętego zmianą planu - ul. Nadmorskiej – obowiązują ustalenia wg § 9;
- 7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:
- teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich – obowiązują ustalenia wg § 10.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem **8 ZP**, o powierzchni 0,136 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna zielen parkowa;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) utrzymanie wartościowego drzewostanu z przekształceniem w założenie parkowe,
 - c) dopuszcza się zadrzewienia uzupełniające,
 - d) wprowadzenie ścieżek spacerowych z organizacją miejsc wypoczynku, małej architektury i oświetlenia parkowego,
 - e) w rejonie oznaczonym na rysunku zmiany planu lokalizacja akcentu kompozycyjnego, np. w formie fontanny, rzeźby;
- 3) zasady podziału terenu:
 - a) wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających,
 - b) po wydzieleniu zakaz podziału;
- 4) ustalenia ochrony środowiska i krajobrazu:
 - a) teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH320017 – obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1,
 - b) teren położony w granicach proponowanego Nadmorskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 2;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - zjazd na teren z drogi 03 KPJ i ul. Nadmorskiej poza granicą obszaru objętego zmianą planu;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę oraz energię elektryczną istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległych drogach: 03 KPJ oraz ul. Nadmorskiej poza granicą obszaru objętego zmianą planu – obowiązują ustalenia wg § 9;
- 7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:
 - teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich – obowiązują ustalenia wg § 10.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem **02 KPJ**, o powierzchni 0,092 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna gminna droga pieszo-jezdna;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 9,3÷10,0 m, z poszerzeniem (plac manewrowy) – wg rysunku zmiany planu,
 - b) przekrój poprzeczny: utwardzona nawierzchnia w jednym poziomie,
 - c) obowiązuje min. jednostronne nasadzenie w postaci rzędu drzew liściastych jednego gatunku,
 - d) oświetlenie min. jednostronne na słupach;
 - e) istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa niskiego i średniego ciśnienia, elektroenergetyczna, dopuszczalna teletechniczna;
- 3) zasady podziału terenu:
 - a) wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających,
 - b) po wydzieleniu zakaz podziału;
- 4) ustalenia ochrony środowiska i krajobrazu:
 - teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH320017 – obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1;
- 5) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:
 - teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich – obowiązują ustalenia wg § 10.

10. Dla terenu oznaczonego symbolem **03 KPJ**, o powierzchni 0,11 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna gminna droga pieszo-jezdna;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m, z poszerzeniem (plac manewrowy) – wg rysunku zmiany planu,
 - b) przekrój poprzeczny: utwardzona nawierzchnia w jednym poziomie,
 - c) oświetlenie min. jednostronne na słupach,
 - d) istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa niskiego i średniego ciśnienia, elektroenergetyczna, dopuszczalna teletechniczna;
- 3) zasady podziału terenu:
 - a) wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających,
 - b) po wydzieleniu zakaz podziału;
- 4) ustalenia ochrony środowiska i krajobrazu:
 - teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Koło-brzeski Pas Nadmorski” PLH320017 – obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1;
- 5) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:
 - teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich – obowiązują ustalenia wg § 10.

11. Dla terenów oznaczonych symbolami: **04a KP** o powierzchni 0,031 ha, **04b KP** o powierzchni 0,434 ha, **04c KP** o powierzchni 0,052 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: publiczne gminne drogi piesze;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - droga 04a KP – 3,0÷7,0 m,
 - droga 04b KP – 4,5÷8,7 m,
 - droga 04c KP – 5,0 m,z poszerzeniami wg rysunku zmiany planu,
 - b) nawierzchnia gruntowa ulepszona,
 - a) oświetlenie jednostronne na słupach,
 - b) dopuszcza się obiekty małej architektury,
 - e) projektowane sieci infrastruktury technicznej:
 - elektroenergetyczna 0,4 kV,
 - dopuszcza się przebieg innych niezbędnych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady podziału terenów wg rysunku zmiany planu:
 - a) wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających,
 - b) po wydzieleniu zakaz podziału;
- 4) ustalenia ochrony środowiska i krajobrazu:
 - część terenu 04b KP (patrz rysunek zmiany planu) oraz teren 04c KP położone w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Koło-brzeski Pas Nadmorski” PLH320017 – obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1;
- 5) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:
 - tereny położone w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich – obowiązują ustalenia wg § 10.

§ 12. Ustala się stawkę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

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

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

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebiatowa.

§ 16. 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