

**UCHWAŁA NR XII/100/15**  
**RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE**  
z dnia 24 września 2015 r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna w sąsiedztwie szkoły.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.<sup>1</sup>), Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

**Dział I**  
**Przepisy wstępne**

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr L/432/14 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna dla terenu szkoły i jej sąsiedztwa, a także po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, przyjętego uchwałą Nr L/504/02 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 września 2002 r., zmienionego uchwałą Nr XXIV/191/12 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 czerwca 2012 r. oraz uchwałą Nr XLVI/395/14 z dnia 24 kwietnia 2014 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna dla terenu szkoły i jej sąsiedztwa pod nazwą: "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna w sąsiedztwie szkoły", zwany dalej "planem".

2. Miejscowy plan obejmuje obszar o powierzchni 4,389 ha, położony pomiędzy ulicą Torową i Kołobrzeską w Mrzeżynie.

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

4. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy oraz dostosowanie ustaleń planu do kierunków obecnie obowiązującego studium.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) przeznaczenie terenu;
- 4) drzewa do zachowania;
- 5) obiekty przeznaczone do rozbiórki;
- 6) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 100 lat – H 1 %)
- 7) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat – H 0,2%;
- 8) pas zieleni krajobrazowej.

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

- 1) linie podziału wewnętrznego - proponowane;
- 2) przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej.

<sup>1</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 443.

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

- 1) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połączenia dachu stromeego;
- 2) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można wykroczyć z zabudową, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy takich elementów jak:
  - gzymsy, okapy na odległość nie większą niż 0,7 m,
  - schody zewnętrzne, tarasy na odległość nie większą niż 1,5 m,
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której należy zrealizować elewację frontową, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed obowiązującą linię zabudowy takich elementów jak:
  - gzymsy, okapy na odległość nie większą niż 0,7 m,
  - schody zewnętrzne, tarasy na odległość nie większą niż 1,5 m,
- 5) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć dominujące, główne przeznaczenie terenu oraz dopuszczalne funkcje uzupełniające;
- 6) **wysokich walorach architektonicznych** – należy przez to rozumieć zestaw cech budynków i budowli, które charakteryzują się właściwymi proporcjami, trwałością i dobrymi jakościowo materiałami budowlanymi i wykończeniowymi, oraz nawiązują, bądź nie pozostają w dysharmonii z sąsiednimi obiektami;
- 7) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć odległość od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy, bądź zbiegu połączenia dachowych.

## Dział II Przepisy ogólne

### Rozdział 1 Przeznaczenie terenu

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

- 1) tereny zieleni publicznej urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 2) tereny zabudowy pensjonatowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **PW**;
- 3) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 4) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD** – ulice dojazdowe;
- 5) teren dróg wewnętrznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 6) tereny parkingów publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**;
- 7) teren ciągów pieszych oznaczony na rysunku planu symbolem **KX**;

### Rozdział 2

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

§5. 1. Ustala się nakaz dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania - skalą, jakością i charakterem - do pełnionego przeznaczenia terenu, krajobrazu i architektury istniejącego otoczenia.

2. Ustala się nakaz realizacji obiektów o wysokich walorach architektonicznych. Dotyczy to także obiektów małej architektury.

3. Sposób zagospodarowania nieruchomości nie może ograniczać zgodnego z prawem dysponowania sąsiednimi posesjami.

4. Na obszarze objętym planem nie przewiduje się procedury scaleń i podziałów nieruchomości wynikającej z przepisów odrębnych

5. W miejscu wykonywania działalności usługowej dopuszcza się stosowanie reklam dotyczących danej usługi w postaci szyldów, neonów, tablic informacyjnych o wielkości nieprzekraczającej 2 m<sup>2</sup>, a także lokalizowanych na elewacjach budynków o wielkości nieprzekraczającej 1 m<sup>2</sup>, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

### Rozdział 3

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

**§6.** 1. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji:

- 1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu oraz realizacji sieci infrastruktury technicznej.
2. Ustala się obowiązek zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej działki w sposób niepowodujący znacznych zmian ukształtowania terenu lub na innych obszarach wskazanych na ten cel.
  3. Ustala się nakaz zachowania drzew wskazanych na rysunku planu.
  4. Ustala się nakaz wprowadzenia od ulicy Kołobrzeskiej pasa zieleni krajobrazowej o minimalnej szerokości 3,0 m, rozumianej jako rząd drzew liściastych lub sosen uzupełnionych krzewami.
  5. Ustala się nakaz zaopatrzenia obiektów budowlanych w urządzenia zapobiegające zanieczyszczeniom środowiska przyrodniczego.
  6. Ustala się obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę powietrza.
  7. Jakiegokolwiek emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą wykraczać poza granice danej nieruchomości.
  8. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji. Jeżeli ochrona istniejących elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą.
  9. Każdej planowanej inwestycji wraz ze związanymi z nią urządzeniami budowlanymi oraz wszelkim urządzeniom technicznym i komunikacyjnym należy nadać cechy estetycznego wyglądu.

### **Rozdział 4**

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

**§7.** 1. Na terenie objętym planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej podlegające ochronie.

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

### **Rozdział 5**

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

**§8.** 1. Ogrodzeniom realizowanym od strony dróg publicznych należy nadać cechy estetycznego wyglądu.

2. Ustala się zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach.

3. Dla terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną, w tym terenów komunikacji, ustala się nakaz zagospodarowania terenów w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niesprawnym ruchowo, w tym wyznaczenie miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową.

### **Rozdział 6**

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

**§9.** 1. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią:

1) obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

2) dla nowo powstałych budynków ustala się:

a) stosowanie materiałów odpornych na działanie wody do wysokości co najmniej 0,4 m n.p.t.

- b) zaizolowanie przeciwwodne płyty posadzkowej/płyty fundamentowej (jeśli zastosowano) oraz zabezpieczenie przed rozmyciem podłoża,
  - 3) zakaz budowy garaży poniżej poziomu terenu oraz parkingów podziemnych,
  - 4) zakaz budowy bezodpływowych zbiorników na ścieki oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, a także lokalizacji toalet przenośnych poza lokalizacją tymczasową, z zastrzeżeniem możliwości zwolnienia z tego zakazu pod warunkiem zapewnienia braku napływu wód powodziowych do zbiornika bezodpływowego na ścieki.
2. Obszar objęty planem położony jest poza obszarem pasa ochronnego brzegu wód morskich.
3. Na obszarze objętym planem nie występują strefy ochronne ujęć wód podziemnych.
4. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

### **Dział III Przepisy szczegółowe**

#### **Rozdział 7**

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

**§10.** 1. Dla terenu zabudowy pensjonatowej, oznaczonego symbolem **PW.1**, o powierzchni 0,6503 ha, ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, takiego jak: pensjonaty, domy wypoczynkowe wraz z niezbędnym zapleczem oraz urządzeniami sportowymi i rekreacyjnymi; dopuszczalne funkcje mieszkaniowe dla właściciela/właścicieli obiektu usługowego.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca;
  - b) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
  - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki;
  - e) obowiązek wydzielenia miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
  - a) do 3 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość budynku do 12,0 m;
  - b) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,8 m ponad poziomem terenu.
- 4) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
  - a) ustala się nakaz stosowania dachów stromych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych;
  - b) preferuje się pokrycie dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
  - c) dopuszcza się pokrycie materiałem dachówkopodobnym.
- 5) Warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu:
  - a) dopuszcza się możliwość grodzenia terenu – ogrodzenia należy wykonać jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, na cokole o wysokości do 0,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami dopuszcza się ogrodzenie ażurowe o wysokości do 1,9 m.
- 6) Zasady łączenia i podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się łączenie sąsiednich działek pod jedno zamierzenie inwestycyjne;
  - b) dopuszcza się możliwość przeprowadzenia innych podziałów działek budowlanych, z zachowaniem następujących parametrów :
    - powierzchni działek: od 1500 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup>,
    - szerokości frontów działek nie mniej niż 24 m,
    - kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 75° do 90°.
- 7) Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej i komunikacyjnej terenu:
  - a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w przyległych ciągach komunikacyjnych,

- b) obsługa komunikacyjna z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD.1, KDD.2 i KDW oraz z ulicy Torowej (poza zachodnią granicą planu);
  - c) dopuszcza się zachowanie istniejącego dojazdu z działki drogowej nr 253 usytuowanej poza północną granicą planu;
  - d) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:
    - 2 miejsca na 5 pokoi w pensjonatach, domach wypoczynkowych;
    - 2 miejsca na każde mieszkanie właściciela obiektu.
- 8) Dla południowej części terenu, wchodzącej w zakres obszarów zagrożenia powodzią, ustala się:
- a) minimalną rzędną poziomu terenu - nie niższą niż 1,8 m n.p.m.
  - b) obowiązek zastosowania wytycznych, o których mowa w §9 ust. 1

2. Dla terenu zabudowy pensjonatowej, oznaczonego symbolem: **PW.2**, o powierzchni 0,6268 ha, ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa pensjonatowa z dopuszczeniem mieszkań dla właścicieli pensjonatów lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: usługi towarzyszące funkcji podstawowej w postaci usług gastronomicznych i handlu o powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>;
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca;
  - b) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - dla zabudowy pensjonatowej - nie większa niż 40% powierzchni działki,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie większa niż 30% powierzchni działki;
  - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
  - e) obowiązek wydzielenia miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych w bryłę budynku i/lub dobudowanych,
  - g) dopuszcza się skanalizowanie i przekrycie istniejących na terenie PW.2 istniejących rowów otwartych, pod warunkiem zachowania sprawności systemu odwadniającego i zagospodarowaniem terenu nad rowem w sposób gwarantujący nienaruszalności struktury drenażu,
  - h) ustala się nakaz rozbiórki obiektów, oznaczonych na rysunku planu jako obiekty przeznaczone do rozbiórki.
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
  - a) do 3 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 12,0 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,8 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
  - a) ustala się nakaz stosowania dachów stromych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
  - b) preferuje się pokrycie dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni brązu lub grafitu,
  - c) dopuszcza się pokrycie materiałem dachówkopodobnym;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie grodzienia terenu:
  - a) dopuszcza się możliwość grodzienia terenu – ogrodzenia należy wykonać jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, na cokole o wysokości do 0,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
  - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami dopuszcza się ogrodzenie ażurowe o wysokości do 1,9 m;
- 7) Zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości: zgodnie z liniami proponowanych podziałów działek, dopuszcza się inny podział działek przy zachowaniu następujących parametrów:
  - a) powierzchnie działek: od 900 m<sup>2</sup> do 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokości frontów działek nie mniej niż 25 m,
  - a) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 75° do 90°;

- 8) Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej i komunikacyjnej terenu:
    - a) obsługa inżynieryjna i komunikacyjna z dróg oznaczonych symbolami: KDD.2 i KDD.3,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:
      - 3 miejsca na 5 pokoi w pensjonatach,
      - 2 miejsca na każde mieszkanie lub mieszkanie właściciela obiektu usługowego.
  - 9) Dla części terenu, wchodzącej w zakres obszarów zagrożenia powodzią, ustala się:
    - a) minimalną rzędną poziomu terenu - nie niższą niż 1,8 m n.p.m.
    - b) obowiązek zastosowania wytycznych, o których mowa w §9 ust. 1
3. Dla terenu zabudowy pensjonatowej, oznaczonego symbolem: **PW.3**, o powierzchni 0,7807 ha ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa pensjonatowa z dopuszczeniem mieszkań dla właścicieli pensjonatów lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne: usługi towarzyszące funkcji podstawowej w postaci usług gastronomicznych i handlu o powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa wolnostojąca;
    - b) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
    - c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
      - dla zabudowy pensjonatowej - nie większa niż 40% powierzchni działki,
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie większa niż 30% powierzchni działki;
    - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
    - e) obowiązek wydzielenia miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych w bryłę budynku i/lub dobudowanych,
    - g) dopuszcza się skanalizowanie i przekrycie istniejących na terenie PW.3 istniejących rowów otwartych, pod warunkiem zachowania sprawności systemu odwadniającego i zagospodarowaniem terenu nad rowem w sposób gwarantujący nienaruszalności struktury drenażu,
    - h) ustala się nakaz rozbiórki obiektów, oznaczonych na rysunku planu jako obiekty przeznaczone do rozbiórki.
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
    - d) do 3 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe,
    - e) maksymalna wysokość budynku do 12,0 m,
    - f) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,8 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
    - a) ustala się nakaz stosowania dachów stromych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
    - b) preferuje się pokrycie dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni brązu lub grafitu,
    - c) dopuszcza się pokrycie materiałem dachówkopodobnym;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie grodzienia terenu:
    - a) dopuszcza się możliwość grodzienia terenu – ogrodzenia należy wykonać jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, na cokole o wysokości do 0,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
    - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami dopuszcza się ogrodzenie ażurowe o wysokości do 1,9 m;
    - c) od strony ulicy Kołobrzeskiej ustala się nakaz wprowadzenia zieleni krajobrazowej, o której mowa w §6 ust. 4 zgodnie z rysunkiem planu.
  - 7) Zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości: zgodnie z liniami proponowanych podziałów działek, dopuszcza się inny podział działek przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) powierzchnie działek: od 1500 m<sup>2</sup> do 2500 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokości frontów działek nie mniej niż 30 m,
    - b) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 75° do 90°;

- 8) Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej i komunikacyjnej terenu:
    - a) obsługa inżynieryjna i komunikacyjna z dróg oznaczonych symbolami: KDD.2, KDD.3, oraz z ulicy Torowej (poza zachodnią granicą planu);
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:
      - 3 miejsca na 5 pokoi w pensjonatach,
      - 2 miejsca na każde mieszkanie lub mieszkanie właściciela obiektu usługowego.
  - 9) Dla części terenu, wchodzącej w zakres obszarów zagrożenia powodzią, ustala się:
    - a) minimalną rzędną poziomu terenu - nie niższą niż 1,8 m n.p.m.
    - b) obowiązek zastosowania wytycznych, o których mowa w §9 ust. 1
4. Dla terenu zabudowy usług sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **US**, o powierzchni 1,6950 ha ustala się:
- 1) Przeznaczenie: pod usługi sportu: obiekty i urządzenia sportowe wraz z obiektami towarzyszącymi o charakterze technicznym i pomocniczym;
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 65% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki,
    - d) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 5 m<sup>2</sup> oraz reklam na elewacji o powierzchni do 50m<sup>2</sup>;
  - 3) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
    - a) maksymalna wysokość budynków do 15,0 m,
    - b) maksymalna wysokość poziomu gzymsu, okapu do 14,5 m;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dachy płaskie i niekonwencjonalne;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) kąt nachylenia od 0° do 10°;
    - b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu, oraz żwir, trawa, gres lub terakota;
  - 6) Dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
  - 7) Warunki zabudowy w zakresie grodzienia terenu:
    - a) ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,9 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
    - b) od strony ulicy Kołobrzeskiej ustala się nakaz wprowadzenia zieleni krajobrazowej, o której mowa w §6 ust. 4 zgodnie z rysunkiem planu.
  - 8) Zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału wtórnego nieruchomości;
  - 9) Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej i komunikacyjnej terenu:
    - a) obsługa inżynieryjna i komunikacyjna z ulicy oznaczonej symbolem KDD.3,
    - b) dopuszcza się warunkowy zjazd z ul. Kołobrzeskiej na zasadach prawoskrętu w miejscu obecnie istniejącego zjazdu,
    - c) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, nie mniej niż 10, w tym co najmniej 2 dla osób niepełnosprawnych, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojściami.
  - 10) Dla części terenu, wchodzącej w zakres obszarów zagrożenia powodzią, ustala się:
    - a) minimalną rzędną poziomu terenu - nie niższą niż 1,8 m n.p.m.
    - b) obowiązek zastosowania wytycznych, o których mowa w §9 ust. 1
5. Dla terenów zieleni publicznej urządzonej oznaczonych symbolami: **ZP.1** o powierzchni 0,0111 ha, **ZP.2** o powierzchni 0,0270 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod tereny zieleni publicznej urządzonej;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
    - b) zachowanie istniejących drzew oznaczonych na rysunku planu,
    - c) obowiązek zachowania oraz odpowiedniej obsługi technicznej istniejących rowów należących do systemu kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem ich przekrycia lub skanalizowania lub/i przeniesienia w linie rozgraniczające dróg,
    - d) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.

## Rozdział 8

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- §11.** 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z istniejących ulic poza granicami planu.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDD.1** o powierzchni 0,0128 ha, **KDD.2** o powierzchni 0,1857 ha, **KDD.3** o powierzchni 0,2481 ha, ustala się:
- 1) szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym teren oznaczony symbolem KDD.1 jest częścią pasa drogowego znajdującego się częściowo poza granicami planu.
  - 2) szerokość jezdni 5,0-5,5 m zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) zastosowanie nawierzchni utwardzonej;
  - 4) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW** o powierzchni 0,0152 ha, ustala się:
- 1) szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) szerokość jezdni 4,5-5,5 m;
  - 3) zastosowanie nawierzchni utwardzonej rozbieralnej;
  - 4) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.
4. Dla terenów oznaczonych symbolami **KS.1** o powierzchni 0,0367 ha, **KS.2** o powierzchni 0,0367 ha, **KS.3** o powierzchni 0,0407 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod tereny parkingów publicznych;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
    - b) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej zgodnie z § 12,
    - c) zastosowanie nawierzchni twardej lub utwardzonej nieprzepuszczalnej.
    - d) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, max do 10 na każdym terenie KS, w tym co najmniej 1 dla osób niepełnosprawnych na każdym terenie KS, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojściami.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem **KX** o powierzchni 0,0203 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod tereny publicznych ciągów pieszych, z dopuszczeniem ruchu rowerowego;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
    - b) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej zgodnie z § 12,
    - c) zastosowanie gładkiej nawierzchni twardej.
6. Dla części terenu, wchodzącej w zakres obszarów zagrożenia powodzią, ustala się:
- 1) obowiązek zabezpieczenia dróg ewakuacji i podniesienia rzędnej powierzchni terenów KDD.1 - KDD.3 i KDW do 1,8 m n.p.m.
  - 2) obowiązek zastosowania wytycznych, o których mowa w §9 ust. 1

**§12.** 1. Ustala się obsługę w infrastrukturę techniczną (tj. energię elektryczną, telekomunikację, wodę, gaz, odprowadzenie ścieków sanitarnych) z/do istniejących i projektowanych sieci, zlokalizowanych w przyległych ulicach poza granicami planu oraz w ciągach komunikacyjnych oznaczonych symbolami: **KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDW i KX.**

2. Ustala się parametry infrastruktury technicznej, odpowiednio:
- 1) przewody rozdzielcze sieci wodociągowej o średnicach nie mniejszych niż dn. 80;
  - 2) sieci kanalizacji sanitarnej o średnicach nie mniejszych niż dn. 200 dla spływu grawitacyjnego;
  - 3) sieci kanalizacji deszczowej o średnicach nie mniejszych niż dn. 300;
  - 4) sieci gazowe o średnicach nie mniejszych niż dn. 25, wraz ze strefami kontrolowanymi o szerokościach zgodnych z przepisami odrębnymi, z zagwarantowaniem dostępności do gazociągu dla właściwych służb eksploatacyjnych.
4. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków opadowych

i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
  - 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych do gruntu, w ramach poszczególnych posesji, jeżeli warunki gruntowe na to pozwolą,
  - 3) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni,
  - 4) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) bez konieczności ich oczyszczania,
  - 5) dopuszcza się możliwość przeniesienia istniejącego odwodnienia terenu poprzez rowy melioracyjne zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg.
5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się obsługę z projektowanych sieci, zlokalizowanych w przyległych ulicach poza granicami zmiany planu, oraz w ciągach komunikacyjnych, poza jezdnią;
  - 2) szafki gazowe należy lokalizować w linii ogrodzenia, która powinna pokrywać się z granicą własności poszczególnych nieruchomości;
6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło:
- 1) obowiązuje ucieplwienie w oparciu o realizację indywidualnych źródeł ciepła,
  - 2) obowiązuje zastosowanie urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
  - 3) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne.
7. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- 1) obowiązek wywozu odpadów komunalnych w celu sortowania, odzysku i zagospodarowania lub utylizacji odpadów, zależnie od ich charakteru, w zakładzie unieszkodliwiania i odzysku odpadów;
  - 2) nakaz gromadzenia odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem ich segregacji;
  - 3) nakaz wyznaczenia na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci niskiego napięcia 0,4 kV;
  - 2) na dachach budynków dopuszcza się stosowanie ogniw fotowoltaicznych;
  - 3) dopuszcza się wydzielenie terenu pod lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej na poszczególnych terenach elementarnych.
  - 4) dopuszcza się skablowanie istniejącej napowietrznej, przebiegającej przez tereny PW.1, PW.2 i PW.3, KDD.2, KDD.3 linii elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. W przypadku kolizji istniejących sieci z projektowaną zabudową należy dokonać przełożenia tych sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 9**

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

**§13.** Do czasu realizacji ustaleń niniejszej planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

## **Dział IV**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§14.** Ustala się stawkę, o której mowa w art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 10%, dla terenów objętych planem.

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

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

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej**