



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 27 stycznia 2017 r.

Poz. 467

UCHWAŁA NR XXVIII/283/16 RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE

z dnia 29 grudnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno w obrębie nr 2 - rejon skrzyżowania ul. Słonecznej i ul. Gen. Waltera Świerczewskiego

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 XIV/126/15 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno w obrębie geodezyjnym nr 2, dla obszaru w sąsiedztwie skrzyżowania ul. Słonecznej z ul. Gen. Waltera Świerczewskiego w gminie Trzebiatów, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno w obrębie nr 2 - rejon skrzyżowania ul. Słonecznej i ul. Gen. Waltera Świerczewskiego, 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 0,534 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 pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną oraz wyznaczenie placu publicznego z określeniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Rozdział 1 Zasady konstrukcji planu

§ 2. 1. Obszar objęty planem podzielony został na tereny elementarne o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, określone liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania.

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

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

3. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach - ogólnym i szczegółowym; ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują na obszarze właściwego terenu elementarnego:

- 1) ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:
 - a) przeznaczenie terenu,
 - b) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu,
 - c) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - d) zasady scalania i podziału terenu,
 - e) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - f) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - g) zasady obsługi komunikacyjnej,
 - h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
 - i) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 2) dla wyodrębnionych terenów elementarnych, oznaczonych symbolem, z określeniem ich powierzchni, sformułowano ustalenia szczegółowe, segregując treść ustaleń wg powyższych grup, o ile wprowadza się ustalenie.

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

- 1) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - występowania obszarów podlegających ochronie; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 7 niniejszej uchwały;
- 2) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - występowania obszarów i obiektów chronionych; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 8 niniejszej uchwały.

5. Na obszarze objętym planem brak jest szczególnych ograniczeń i wymogów wynikających z położenia w obrębie terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz wynikających z ochrony krajobrazów priorytetowych.

6. 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) usługi nieuciążliwe - usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 80,0 m² i gastronomii o powierzchni użytkowej do 80,0 m² oraz inne związane z obsługą mieszkańców, usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów, w tym działalność wytwórcza i usługowa artystów, z dopuszczeniem działalności rzemieślniczej nie oddziałującej negatywnie na pozostałe funkcje terenu;
- 2) obowiązująca linia zabudowy - linia wyznaczająca położenie lica budynku funkcji podstawowej na całej jego wysokości; dopuszczalne 1,5-metrowe przekroczenie kubaturowymi elementami elewacji o szerokości do 30% szerokości całkowitej; linia będąca jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy innych budynków;
- 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, przyjmując za podstawę obrys parteru;
- 5) szerokość elewacji frontowej - szerokość głównej elewacji budynku, niezależnie od jego usytuowania na działce, do szerokości tej nie wlicza się wykuszy, ryzalitów i innych elementów architektonicznych bocznych ścian budynku, uwidocznionych w rysunku elewacji frontowej o wysokości nie większej niż 75% wysokości głównej bryły budynku, jeśli są wycofane o min. 1,5 m od linii zabudowy bryły głównej;
- 6) wysokość budynku - wysokość liczona od najwyższego poziomu terenu przy budynku do szczytu pokrycia dachu lub do najwyższego punktu dachu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; ilość kondygnacji oznacza ilość kondygnacji nadziemnych;

- 7) dach symetryczny - dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia - kalenicę;
- 8) kąt nachylenia połaci dachu - kąt nachylenia połaci dachu głównej bryły budynku;
- 9) akcent kompozycyjny - budowla o szczególnym znaczeniu dla przestrzeni publicznej (pomnik, obelisk, maszt) lub obiekt architektury ogrodowej (fontanna, posąg, rzeźba).

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

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

- 1) U - zabudowa usługowa;
- 2) MW,U - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;
- 3) KDP - plac publiczny;
- 4) KDD - publiczna droga klasy dojazdowej;
- 5) KPJ - droga pieszo-jezdna.

§ 5. Ustala się następujące podstawowe zasady dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz kształtowania krajobrazu:

1. Kolorystyka elewacji budynku w odcieniach bieli, beżu i brązu, 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.

2. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych;
- 2) obowiązuje przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 6. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację gminnych nośników informacji wizualnej.

§ 7. Ustala się następujące zasady scalania i podziału terenu:

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

2. Obowiązuje wydzielenie terenów elementarnych w granicach linii rozgraniczających 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.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Ze względu na położenie terenu objętego planem w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzski 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 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.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Obszar objęty planem położony jest częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego osiedla mieszkaniowego, w której obowiązuje:

- 1) zachowanie historycznego układu przestrzennego, w tym:
 - a) rozplanowanie ulic i placów,
 - b) linie zabudowy oraz usytuowanie budynków;
- 2) zachowanie formy architektonicznej zabudowy, kompozycji elewacji i detalu architektonicznego oraz utrzymanie skali i charakteru zabudowy uzupełniającej;
- 3) dostosowanie nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej i architektury dominującej w miejscowości;
- 4) współdziałanie z właściwym organem ds. ochrony zabytków w zakresie dokumentacji projektowej i prac remontowo-budowlanych.

2. Na obszarze objętym planem znajduje się budynek dawnej piekarni ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązuje:

- 1) zachowanie ukształtowania bryły budynku - gabarytów oraz kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji i zewnętrznego detalu architektonicznego;
- 2) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych przy wymianach zniszczonych elementów oraz ustalenie i zachowanie pierwotnej kolorystyki ścian zewnętrznych;
- 3) współdziałanie z właściwym organem ds. ochrony zabytków w przypadku podjęcia prac remontowo-budowlanych mających wpływ na zewnętrzną formę obiektu.

§ 10. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Dostęp komunikacyjny do terenu objętego planem z istniejących dróg klasy dojazdowej - ul. Słoneczna, ul. Gen. Waltera Świerczewskiego.

2. Obowiązuje zapewnienie minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach terenów elementarnych, w tym lokalizowanych w garażu:

- a) 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
- b) 1 miejsce postojowe / 40 m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego lub usługowego,
- c) 1 miejsce postojowe / 10 miejsc konsumpcyjnych w lokalu gastronomicznym,
- d) biblioteki, świetlice, kluby sportowe i inne usługi publiczne - 1 m.p./ 15 użytkowników jednocześnie,

oraz minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach z usługami; w przypadku łączenia funkcji obowiązuje wskaźnik łączny z zastosowaniem współczynnika 0,8.

§ 11. 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 KDD i 02 KDD;
- 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 sanitarnych do komunalnej oczyszczalni ścieków w Trzebiatowie, istniejącym systemem kanalizacji sanitarnej w drogach 01 KDD, 02 KDD i 03 KPJ.

3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych do projektowanej kanalizacji deszczowej w drogach 01 KDD, 02 KDD i 03 KPJ;
- 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 KDD i 02 KDD, 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.
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej w drogach 01 KDD i 02 KDD.
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. Projektowane sieci prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.
11. Odcinki istniejących sieci kolidujące z ustaleniami planu do przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.
12. Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu zaopatrzenia w zakresie infrastruktury technicznej obiektów istniejących.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

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

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 U**, o powierzchni 0,130 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa:
 - a) usługi nieuciążliwe, w tym usługi kultury,
 - b) dopuszcza się lokalizację mieszkania dla właściciela na poziomie 2 kondygnacji,
 - c) dopuszcza się sezonowe obiekty handlowe typu kramy oraz związane z obsługą imprez okolicznościowych, dostosowane kompozycyjnie i kolorystycznie do elewacji budynku usługowego,
 - d) na terenie działki nr 402/39, dopuszcza się czasową, na okres do 5 lat od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, lokalizację pawilonu handlowego:
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, obowiązująca linia zabudowy budynku o funkcji podstawowej stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektu wymienionego w pkt 1 lit. d niniejszego ustępu,
 - c) powierzchnia zabudowy:
 - funkcji podstawowej - 20÷30% powierzchni działki,
 - czasowego pawilonu handlowego - do 30 m²,
 - d) szerokość elewacji frontowej:
 - na działce nr 402/2 od strony drogi 02 KDD - ul. Gen. Waltera Świerczewskiego - 15,0÷20,0 m,
 - na działce nr 402/39 od strony drogi wewnętrznej poza obszarem objętym planem - 12,0÷14,0 m,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynków funkcji podstawowej - 2 kondygnacje - 8,0÷9,0 m,
 - czasowego pawilonu handlowego - 1 kondygnacja - do 3,5 m,
 - f) dach:
 - budynków funkcji podstawowej - symetryczny dwuspadowy, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachówkopodobną w odcieniach czerwieni i brązu, kąt nachylenia połaci dachu - 40÷45°,
 - czasowego pawilonu handlowego - płaski,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni terenu;
- 3) zasady podziału na działki: dopuszcza się zachowanie istniejącego podziału;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH320017 - obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 1;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego osiedla mieszkaniowego - obowiązują ustalenia wg § 9 ust. 1;
 - 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dostęp do terenu z dróg: 01 KDD, 02 KDD oraz z drogi wewnętrznej poza obszarem objętym planem,
 - b) na terenie zapewnienie miejsc postojowych wg wskaźników § 10;
 - 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w drogach 01 KDD i 02 KDD - obowiązują ustalenia wg § 11.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 MW,U**, o powierzchni 0,124 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi:
 - a) budynek frontowy od ul. Słonecznej przeznaczony na funkcję usługową, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej na poziomie 2 kondygnacji,
 - b) nowa zabudowa przeznaczona na funkcję mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem funkcji usługowej w parterze budynku;
 - 6) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) zabudowa wolnostojąca, z dopuszczeniem łączenia zabudowy,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) dopuszcza się wyburzenie budynku oficyny oraz budynku garażowego,
 - d) lokalizacja nowej zabudowy w układzie prostopadłym do istniejącego budynku frontowego,
 - e) powierzchnia zabudowy - 25÷40% powierzchni działki,
 - f) dla istniejącego budynku frontowego ustala się:
 - zachowanie istniejącego budynku z dopuszczeniem dobudowy ganku lub 1-kondygnacyjnej oszklonej werandy od strony wschodniej,
 - utrzymanie istniejącej wysokości oraz rodzaju i kąta nachylenia połaci dachu,
 - odtworzenia historycznej elewacji frontowej,
 - g) dla nowej zabudowy ustala się:
 - szerokość elewacji frontowej (od strony drogi 03 KPJ) - 15,0÷20,0 m,
 - wysokość zabudowy: 2÷3 kondygnacje - 9,0÷11,0 m,
 - dach symetryczny dwuspadowy, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachówkopodobną, w odcieniach czerwieni i brązu, kąt nachylenia połaci dachu - 40÷45°; dopuszcza się dach mansardowy o innym kącie nachylenia połaci,
 - dopuszcza się realizację lukarn o łącznej szerokości do 30% elewacji, z zakazem stosowania lukarn typu trapezowego,
 - dopuszcza się realizację garażu podziemnego,
 - h) dopuszcza się realizację otwartego basenu rekreacyjnego w głębi działki,
 - i) powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni terenu,
 - j) realizacja ogrodzenia w linii zabudowy ścian frontowych budynków lub wycofanie w głąb działki;
 - 3) zasady podziału na działki: wydzielenie terenu elementarnego w liniach rozgraniczających;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH320017 - obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 1;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego osiedla mieszkaniowego - obowiązują ustalenia wg § 9 ust. 1,
 - b) frontowy budynek dawnej piekarni wpisany do gminnej ewidencji zabytków (patrz rysunek planu) - obowiązują ustalenia wg § 9 ust. 2;
 - 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dostęp do terenu z drogi 01 KDD i 03 KPJ,

b) na terenie zapewnienie miejsc postojowych wg wskaźników § 10;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w drogach 01 KDD i 03 KPJ - obowiązują ustalenia wg § 11.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 KDP**, o powierzchni 0,071 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: plac publiczny;

2) zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:

a) zagospodarowanie terenu nawierzchnią utwardzoną z materiałów wysokiej jakości, tj. kamień ciosany, kostka kamienna, beton architektoniczny i innych, z zakazem stosowania kostki polbrukowej, oraz zielenią komponowaną wraz z oświetleniem terenu i małą architekturą,

b) lokalizacja akcentu kompozycyjnego wg rysunku planu,

c) powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni terenu,

d) zakaz grodzenia terenu;

3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: obowiązują ustalenia wg § 6;

4) zasady podziału na działki: wydzielenie terenu elementarnego w liniach rozgraniczających - po wydzieleniu zakaz podziału;

5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH320017 - obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 1;

6) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do terenu z drogi 03 KPJ oraz ul. Słonecznej;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w drodze 03 KPJ oraz ul. Gen. Waltera Świerczewskiego - obowiązują ustalenia wg § 11.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **01 KDD**, o powierzchni 0,069 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu: publiczna droga klasy dojazdowej;

2) zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - 13,0÷17,0 m,

b) przekrój poprzeczny:

- 1 jezdnia, 2 pasy ruchu,

- chodnik dwustronny,

c) oświetlenie min. jednostronne na słupach,

d) min. jednostronne nasadzenia zieleni komponowanej,

e) nawierzchnia jezdni i chodników utwardzona,

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

3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: obowiązują ustalenia wg § 6;

4) zasady podziału na działki: wydzielenie terenu elementarnego w liniach rozgraniczających - po wydzieleniu zakaz podziału;

5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH320017 - obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 1;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego osiedla mieszkaniowego - obowiązują ustalenia wg § 9 ust. 1.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **02 KDD**, o powierzchni 0,041 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu: publiczna droga klasy dojazdowej;

2) zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - 11,0÷15,0 m, z poszerzeniem - wg rysunku planu,

- b) przekrój poprzeczny:
 - 1 jezdnia, 2 pasy ruchu,
 - chodnik dwustronny,
 - c) oświetlenie min. jednostronne na słupach,
 - d) min. jednostronne nasadzenia zieleni komponowanej,
 - e) nawierzchnia jezdni i chodników utwardzona,
 - f) istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowa, elektroenergetyczna i teletechniczna;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: obowiązują ustalenia wg § 6;
 - 4) zasady podziału na działki: wydzielenie terenu elementarnego w liniach rozgraniczających - po wydzieleniu zakaz podziału;
 - 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH320017 - obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 1;
 - 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego osiedla mieszkaniowego - obowiązują ustalenia wg § 9 ust. 1.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **03 KPJ**, o powierzchni 0,079 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga pieszo-jezdna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - 8,0÷10,5 m z poszerzeniem - wg rysunku planu,
 - b) przekrój poprzeczny:
 - bez konieczności poziomego wydzielania jezdni,
 - nawierzchnia utwardzona,
 - c) oświetlenie jednostronne na słupach,
 - d) dopuszcza się niezbędne sieci infrastruktury technicznej;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: obowiązują ustalenia wg § 6;
- 4) zasady podziału na działki: wydzielenie terenu elementarnego w liniach rozgraniczających - po wydzieleniu zakaz podziału;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH320017 - obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 1.

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

- 1) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1 U - 10%;
- 2) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem: 2 MW,U - 20%;
- 3) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 3 KDP, 01 KDD, 02 KDD i 03 KPJ w związku z brakiem wzrostu wartości nieruchomości, stawki nie ustala się.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

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

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

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebiatowa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jan Kaniewicz


**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIEJSCOWOŚCI MRZEŻYNO W OBRĘBIE NR 2
- REJON SKRZYŻOWANIA UL. SŁONECZNEJ I UL. GEN. WALTERA ŚWIERCZEWSKIEGO**

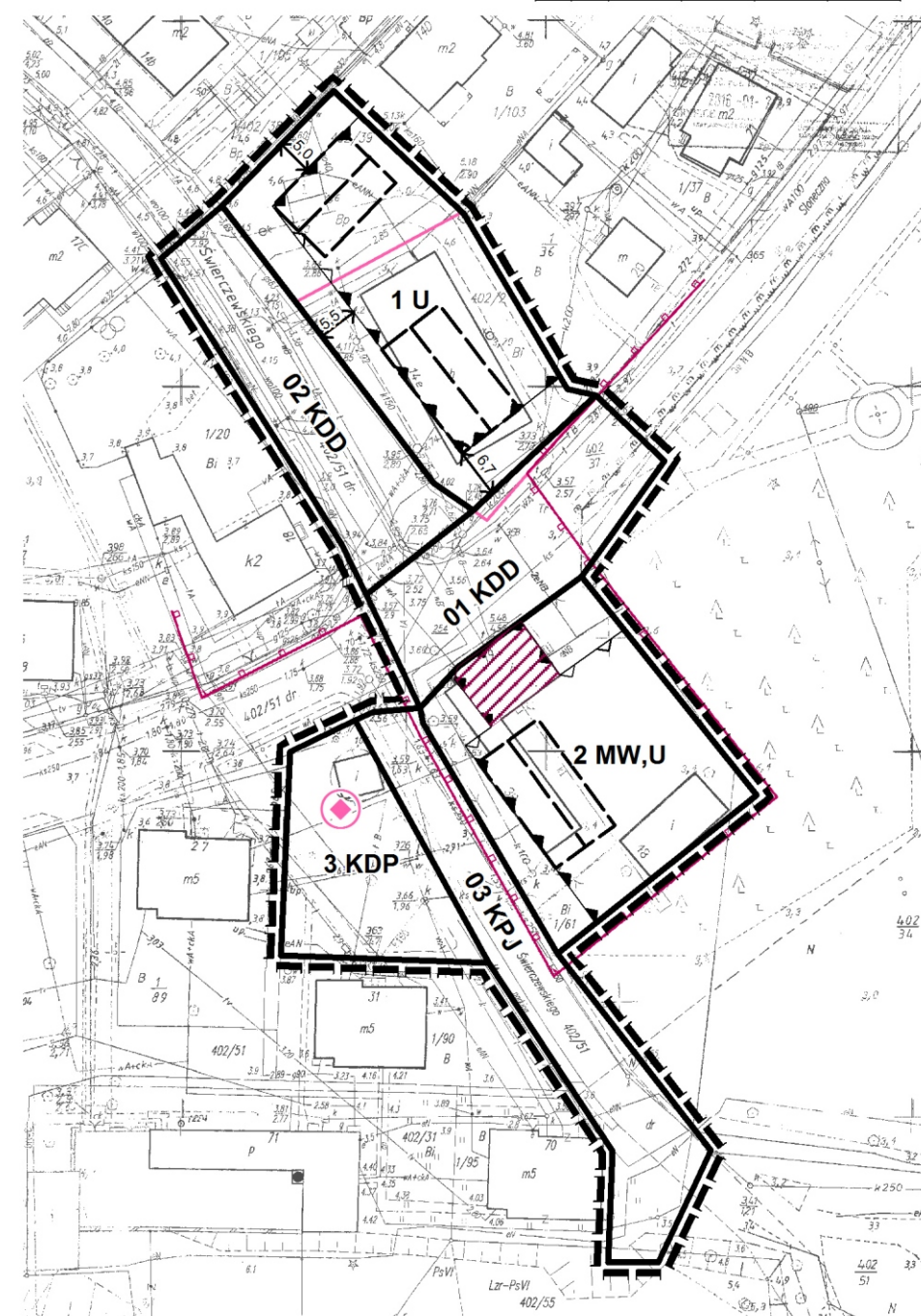
Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXVIII/283/16
Rady Miejskiej w Trzebiatowie
z dnia 29 grudnia 2016 r.

SKALA 1:1000



LEGENDA

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  GRANICE EWIDENCJI GRUNTÓW
-  **1 U** SYMBOL TERENU ELEMENTARNEGO
- PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
-  **U** ZABUDOWA USŁUGOWA
-  **MW,U** ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA Z USŁUGAMI
-  **KDP** PLAC PUBLICZNY
-  **KDD** PUBLICZNA DROGA KLASY DOJAZDOWEJ
-  **KPJ** DROGA PIESZO-JEZDNA
-  OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  **E3** ZASADA LOKALIZACJI ZABUDOWY - KIERUNEK GŁÓWNEJ KALENICY
-  **AKCENT KOMPOZYCYJNY**
- OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU**
-  **OBSZAR OPRACOWANIA** OBSZAR MAJĄCY ZNACZENIE DLA WSPÓLNOTY "TRZEBIATOWSKO-KOŁOBRZESKI PAS NADMORSKI" PLH320017
-  **OBSZAR OPRACOWANIA** PROPONOWANY NADMORSKI PARK KRAJOBRAZOWY
-  STREFA POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU PRZESTRZENNEGO OSIEDLA MIESZKANIOWEGO
-  **BUDYNEK W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW**



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVIII/283/16
Rady Miejskiej w Trzebiatowie
z dnia 29 grudnia 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 skrzyżowania ul. Słonecznej i ul. Gen. Waltera Świerczewskiego, realizowanej na podstawie uchwały Nr XIV/126/15 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 13 lipca do 2 sierpnia 2016 r. wniesiono uwagi, których wykaz w formie tabeli stanowi integralną część dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych.

§ 2. Ze złożonych uwag uwzględniono 1.

§ 3. Odrzuca się 1 nieuwzględnioną uwagę, zawartą w wykazie sporządzonym w formie tabelarycznej z uzasadnieniem jej odrzucenia, stanowiącym załącznik do niniejszego rozstrzygnięcia.

ZESTAWIENIE NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG

do Załącznika Nr 3 do uchwały Nr XXVIII/283/16 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 29 grudnia 2016 r.

L.p.	Pozycja wykazu uwag /treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy / symbol w planie	Uzasadnienie
1	2	3	4
1.	2. § 12 ust. 2 pkt 3 lit. g - podniesienie dopuszczalnej maksymalnej wysokości nowej zabudowy do 3 kondygnacji, do 15,0 m. W związku z zaproponowaną zmianą lokalizacji placu publicznego (teren 3 KD,P) projektowane skrzydło nowej zabudowy stanie się bezpośrednią „obudową” głównego placu publicznego dzielnicy. Wskazaniem byłoby by plac stanowiący centrum lewo-brzeżnej części Mrzeżyna miał obudowę z budynków o jednakowej skali. Jego pld. oraz zach. stronę stanowi istn. budynku 5-kondygnacyjne. Zwiększenie wysokości nowej zabudowy z 3 do 4 kondygnacji zmniejszy dysonans wysokości zabudowy po obu stronach placu i wpłynie korzystnie na jakość przestrzeni. Wprowadzone zmiany umożliwią podjęcie inwestycji i przyczynią się do rewitalizacji i zmiany wizerunku tego fragmentu kurortu Mrzeżyno.	teren 2 MW,U - działka nr 69/1	Uwagi nie uwzględnia się. Zapisana w projekcie planu wysokość, została ustalona w oparciu o pismo Wojewódzkiego Konserwatora Ochrony Zabytków w Szczecinie znak ZN.5150. 72.2014.KS z dnia 14.04.2014 r. w odpowiedzi na pismo Burmistrza Trzebiatowa znak POŚ 6724.2.1.2014 z dnia 31 stycznia 2014 r. w/s zaopiniowania wniosku składającego uwagę, dotyczącego zmiany planu w zakresie funkcji, wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wysokości zabudowy dla przedmiotowego terenu. Przedmiotowa działka znajduje się w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego osiedla mieszkaniowego. Projektowana zabudowa bezpośrednio sąsiadować będzie z budynkiem wpisanym do gminnej ewidencji zabytków i to powinna nawiązywać do jego formy architektonicznej i gabarytów. Ponadto od płu.-zach. strony skrzyżowania ul. Słonecznej i Świerczewskiego znajduje się również budynek o zachowanej historycznej formie architektonicznej, dlatego też dostosowywanie wysokości projektowanej zabudowy do istniejących budynków 5-kond. nie jest w tej sytuacji wskazane.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVIII/283/16
Rady Miejskiej w Trzebiatowie
z dnia 29 grudnia 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.³⁾) 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. 446⁴⁾) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1870), Rada Miejska w Trzebiatowie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno w obrębie nr 2 - rejon skrzyżowania ul. Słonecznej i ul. Gen. Waltera Świerczewskiego oraz z przeprowadzonej analizy finansowej przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

- 1) przebudowa i modernizacja wraz z niezbędnym poszerzeniem dróg klasy dojazdowej - odcinek ul. Słonecznej (teren 01 KDD), odcinek ul. Gen. Waltera Świerczewskiego (teren 02 KDD), drogi pieszo-jezdnej (teren 03 KPJ) oraz placu publicznego (teren 3 KDP) wraz z realizacją niezbędnych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) budowa, rozbudowa i modernizacja systemów infrastruktury technicznej, 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 Prawo zamówień publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i prawie ochrony środowiska, ustawy Prawo energetyczne, ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu 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.

³⁾ zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250. poz. 1579

⁴⁾ zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579