

**UCHWAŁA Nr XL/360/17**  
**RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE**  
**z dnia 28 września 2017 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rogowo,  
dla działki nr 379/3**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miejska w Trzebiatowie uchwała, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXIX/294/2017 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwanym dalej „planem”, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, przyjętego Uchwałą Nr XLVI/395/14 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 24 kwietnia 2014 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 7,823 ha, którego granice oznaczono na rysunku w skali 1:500, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:500;
- 2) załącznik Nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów dla obszaru objętego niniejszym planem;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

4. Przedmiotem planu jest poszerzenie zakresu obszarowego funkcji turystyczno-wypoczynkowych z usługami towarzyszącymi, wraz ze zwiększeniem wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu do możliwości wynikających z ustaleń studium, z ustaleniem zasad obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem obszarów przyrodniczo cennych.

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 na rysunku planu – załączniku Nr 1 do uchwały.

2. W granicach obszaru objętego planem 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 § 6 niniejszej uchwały;
- 2) położenia na obszarze pasa ochronnego brzegu wód morskich, w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 9 niniejszej uchwały.

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) zasady scalania i podziału terenu,
  - d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
  - e) zasady obsługi komunikacyjnej,
  - f) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
  - g) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych,
  - h) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 2) dla wyodrębnionych terenów elementarnych, oznaczonych symbolem, z określeniem ich powierzchni, sformułowano ustalenia szczegółowe, segregując treść ustaleń wg powyższych grup, o ile wprowadza się ustalenie.

4. Pełny tekst ustaleń dla określonego terenu elementarnego zawiera ustalenia ogólne i szczegółowe.

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

- 1) rysunek planu sporządzono w skali 1:500;
- 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) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

6. Na obszarze objętym planem nie występują zabytkowe elementy krajobrazu kulturowego, w związku z czym nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

8. Użyte w ustaleniach określenia oznaczają:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie ograniczające obszar usytuowania budynków, dotyczące wszystkich kubaturowych elementów elewacji;
- 2) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys parteru; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, tarasów na gruncie, a także powierzchni związanych z urządzeniem i zagospodarowaniem terenu - jak powierzchnie utwardzone dojazdów i dojść, oczek wodnych, obiektów małej architektury;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy garaży podziemnych – linie zabudowy wykraczające poza nieprzekraczalne linie zabudowy, w części pokrywające się z liniami zabudowy;
- 4) dominanta przestrzenna – budynek odróżniający się od otaczającej zabudowy formą lub gabarytami;
- 5) dominanta kompozycyjna – akcent architektoniczny będący zwieńczeniem najwyższej części budynku lub podkreśleniem osi kompozycyjnej budynku, przekraczający podstawową wysokość budynku o max. 3,0 m na powierzchni do 20% powierzchni zabudowy.

## Rozdział 2

### Ustalenia ogólne

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

- 1) UTap - usługi turystyczno-wypoczynkowe – zabudowa apartamentowa;
- 2) UTap/h - usługi turystyczno-wypoczynkowe – zabudowa apartamentowa, zabudowa hotelowa;
- 3) ZN - zieleń naturalna;
- 4) KS - parking;

- 5) KDW - drogi wewnętrzne;
- 6) KP - droga piesza.

**§ 4.** Ustala się zasady dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów oraz kształtowania krajobrazu:

1. Ochronę terenów o największych walorach przyrodniczych, poprzez pozostawienie w stanie naturalnym i wyłączenie ich z zainwestowania.

2. Na terenach działek, poza ustaloną powierzchnią zabudowy, w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, dopuszcza się lokalizację wolnostojących wiat lub niezabudowanych altan o powierzchni do 50,0 m<sup>2</sup> i wysokości do 4,0 m do szczytu dachu.

3. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje:

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

4. Ustala się obowiązek budowy garaży podziemnych pod budynkami oraz poza ich obrysem wg oddzielnych, oznaczonych na rysunku planu, linii zabudowy.

5. W zakresie kolorystyki i robót wykończeniowych ustala się:

- 1) stosowanie na elewacjach dominującej jasnej kolorystyki: bieli, beżu, szarości, ecru, lub/i elewacji z dużym udziałem przeszkleń o najniższym współczynniku odbijania światła i przepuszczalności promieniowania UV;
- 2) zastosowanie na elewacjach elementów: kamień naturalny, kamień sztuczny, ceramika, tynki szlachetne i mineralne, drewno, blachy miedziane i cynkowe, materiały imitujące drewno, o wysokiej jakości technicznej i estetycznej.

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

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

2. Dopuszczalne wydzielenie terenów elementarnych w granicach linii rozgraniczających.

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

4. Ustala się zakaz dokonywania podziałów wynikających z potrzeb zagospodarowania tymczasowego.

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

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

1. W związku z położeniem terenu w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH320017 oraz w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB 320010, zabronione są działania mogące w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych, a także w istotny sposób mogące wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których obszary te zostały wyznaczone.

2. W celu ochrony występującego na obszarze objętym planem terenu wykazującego cechy chronionego siedliska przyrodniczego o kodzie 2180 Lasy mieszane i bory na wydmach nadmorskich, ustala się:

- 1) zakaz realizacji inwestycji i działań pogarszających standardy jakości środowiska, w tym działań mających wpływ na zmianę stosunków wodnych w granicach i poza granicami terenu opracowania;
- 2) wyłączenie z zainwestowania terenów o największych walorach przyrodniczych, wyodrębnionych na podstawie wskaźników oceny stanu siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków stanowiących przedmiot ochrony w obszarach Natura 2000.

3. Wobec roślin gatunków objętych ścisłą ochroną prawną (tajeża jednostronna, jarzęb szwedzki) i ochroną częściową (turzyca piaskowa, kruszczyk rdzawoczerwony, wiciokrzew pomorski, bażyna czarna, brodawkowiec czysty, widłoząb kędzierzawy, widłoząb miotlasty, rokitnik pospolity, bielistka siwa, tujowiec tamaryszkowaty, torfowiec frędzlowaty), występujących w granicach terenu objętego planem obowiązują ograniczenia wynikające z ustawy z dnia 14 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody lub innych aktualnie obowiązujących przepisów. Na obszarach ich występowania, przed podjęciem działań inwestycyjnych, obowiązuje wykonanie szczegółowej inwentaryzacji roślin, a w przypadku wystąpienia kolizji z planowanym zagospodarowaniem obowiązuje współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony środowiska dotyczące ich przemieszczania lub zniszczenia; w obrębie ustalonej powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje ich ochrona.

4. Wobec gatunków zwierząt objętych ochroną ścisłą i częściową, występujących w granicach terenu objętego planem obowiązują ograniczenia wynikające z ustawy z dnia 14 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody lub innych aktualnie obowiązujących przepisów. Przed podjęciem działań inwestycyjnych obowiązuje wykonanie szczegółowej inwentaryzacji fauny, ze szczególnym uwzględnieniem gatunków objętych ochroną ścisłą i częściową, a w przypadku wystąpienia kolizji planowanego zagospodarowania z siedliskami takich gatunków, obowiązuje współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony środowiska dotyczące ich przemieszczania lub zniszczenia; w obrębie ustalonej powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje ich ochrona.

5. W celu minimalizacji oddziaływania na warunki nasłonecznienia preferowane sytuowanie zabudowy w układzie południkowym, z wyjątkiem zabudowy w układzie wielobryłowym oraz w przypadkach wynikających z warunków terenowych.

6. W zagospodarowaniu terenu ustala się:

- 1) maksymalną ochronę i zachowanie istniejących drzew i krzewów, z wyjątkiem kolidujących z zabudową, dojazdami i sieciami infrastruktury, realizowanymi zgodnie z ustaleniami niniejszego planu oraz z wyjątkiem gatunków inwazyjnych – czeremchy amerykańskiej, róży pomarszczonej, śnieguliczki białej, wierzby kaspijskiej;
- 2) zakaz stosowania inwazyjnych gatunków drzew i krzewów oraz nieinwazyjnych gatunków obcych geograficznie, z wyjątkiem dopuszczalnych nasadzeń takich gatunków w obrębie części hotelowej na terenie 2 UTap/h oraz na terenie 3b UTap;
- 3) w przypadku nasadzeń stosować gatunki rodzime, typowe dla siedliska: sosna zwyczajna i brzoza omszona, w podszycie: jarzęb pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita;
- 4) przy utrzymaniu terenów zadrzewionych dążyć do eliminacji inwazyjnych gatunków obcych, szczególnie czeremchy amerykańskiej oraz ograniczania udziału sosny czarnej;
- 5) jako zielenią izolacyjną wzdłuż południowej granicy terenu sąsiadującej z drogą publiczną oraz w celu tworzenia ewentualnej zielonej przesłony dla obiektów technicznych stosować nasadzenia jałowca pospolitego i sosny zwyczajnej;
- 6) w przypadku negatywnych skutków oddziaływań w trakcie realizacji inwestycji na tereny wykluczone spod zabudowy i zagospodarowania należy po zakończeniu inwestycji przywrócić charakter naturalny siedliska i roślinność typową dla boru bażynowego;
- 7) urządzenie terenów zielonych w obrębie zabudowy, również na terenach 2 UTap/h i 3b UTap, wyłącznie z wykorzystaniem gruntów o charakterze i właściwościach typowych dla obszaru objętego planem;
- 8) maksymalną ochronę naturalnej rzeźby terenu, z wyjątkiem koniecznych niwelacji związanych z zabudową i sieciami infrastruktury realizowanymi zgodnie z ustaleniami planu.

7. Ze względu na położenie terenu objętego planem w granicach proponowanego Nadmorskiego Parku Krajobrazowego sposób jego zagospodarowania nie może negatywnie wpływać na walory krajobrazowe obszaru.

§7. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Powiązanie terenów objętych niniejszym planem z siecią dróg zewnętrznych – publiczną drogą klasy zbiorczej, drogą powiatową nr 0152Z, graniczącą z obszarem objętym planem.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach obszaru objętego planem:

- a) 1 miejsce postojowe / 1 pokój, apartament lub mieszkanie,
- b) 1 miejsce postojowe / 1 pokój hotelowy,
- c) 1 miejsce postojowe / 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu handlowego,
- d) 1 miejsce postojowe / 10 miejsc w lokalu gastronomicznym,
- e) 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych,

w przypadku łączenia funkcji dopuszczalne zastosowanie współczynnika 0,5 do łącznej obliczonej liczby miejsc postojowych,

- f) dla każdego budynku obowiązuje realizacja minimum 2% miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o liczbie całkowitej zaokrąglonej w górę,
- g) w obrębie każdego budynku konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów.

3. Na terenie realizacja podziemnych garaży, lokalizowanych wg nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu, w części pokrywających się z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy budynków; górna powierzchnia stropów garaży poniżej poziomu terenu, z przywróceniem powierzchni biologicznie czynnej lub budową drogi wewnętrznej.

4. Na powierzchni terenu dopuszcza się lokalizację do 30% wymaganej ilości miejsc postojowych.

#### § 8. Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowego zaopatrzenia z istniejącej magistrali wodociągowej Mrzeżyno – Rogowo z ujęcia w Mrzeżynie, w drodze graniczącej z obszarem objętym planem, z rozproszaniem wewnętrzną siecią wodociągową;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów zamontowanych na sieci wodociągowej;
- 3) do celów przeciwpożarowych i w warunkach specjalnych dopuszcza się wykorzystanie ujęcia istniejącego w pld.-wsch. części obszaru objętego planem.

2. Odprowadzenie ścieków komunalnych do komunalnej oczyszczalni ścieków w Trzebiatowie, systemem kanalizacji sanitarnej poza obszarem objętym planem.

3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) z dachów odprowadzenie w grunt na terenie opracowania;
- 2) z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych w grunt, po ich uprzednim podczyszczeniu;
- 3) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych oraz roztopowych z dachów i wykorzystanie ich do celów utrzymania zieleni;
- 4) zabrania się odprowadzania wód opadowych i roztopowych na obszar pasa technicznego brzegu wód morskich.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV istniejącej na działce graniczącej z obszarem opracowania, z rozproszaniem w drogach wewnętrznych; dopuszcza się budowę stacji transformatorowej 15/0,4 kV na terenie 2 UTap/h.

5. Zaopatrzenie w gaz: docelowo gazyfikacja średnim ciśnieniem z sieci gazowej w drodze graniczącej z obszarem opracowania planu, z zastosowaniem węzłów redukcyjnych.

6. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii: gaz przewodowy, energia elektryczna lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń; dopuszczalne zaopatrzenie ze źródeł poza obszarem opracowania.

7. Dopuszczalne odnawialne źródła energii, z zakazem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię wykorzystujących energię wiatru.

8. Obsługa telekomunikacyjna: na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci łączności publicznej.

9. 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.

10. Odcinki sieci infrastruktury technicznej kolidujące z ustaleniami planu wymagają przełożenia w sposób zgodny z zasadami planu.

11. Dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 9.** Ustala się zasady wynikające z przepisów odrębnych:

1. Obszar położony w granicach pasa ochronnego, bezpośrednio graniczący z odlądową granicą pasa technicznego brzegu wód morskich, w obrębie których obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów przypominających znaki nawigacyjne, zarówno pod względem wyglądu, jak i charakterystyki świateł, mogących utrudniać identyfikację oznakowania nawigacyjnego;
- 2) nakaz stosowania oświetlenia obiektów lądowych oraz ciągów komunikacyjnych od strony wody posiadającego przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych poza linię brzegu lub nabrzeża;
- 3) 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;
- 4) dopuszcza się nieograniczony dostęp pojazdów służbowych Urzędu Morskiego w Szczecinie i innych odpowiednich służb.

2. W związku z bezpośrednim sąsiedztwem obszaru objętego planem z linią lasu - lasem ochronnym w pasie technicznym brzegu wód morskich, lokalizacja budynków powinna uwzględniać odległości określone w przepisach odrębnych.

### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe

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

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1 UTap**, o powierzchni 1,517 ha, **1a UTap**, o powierzchni 0,268 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczno-wypoczynkowe – zabudowa apartamentowa,
  - b) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
    - usługi handlu i gastronomii oraz inne nieuciążliwe służące obsłudze wycieczników i mieszkańców do 100% powierzchni parteru każdego budynku,
    - mieszkania dla właścicieli nieruchomości i obsługi do 20% powierzchni użytkowej każdego budynku;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
  - a) zespół zabudowy wolnostojącej, realizowany jako architektura jednolita stylowo,
  - b) zabudowa terenu 1a UTap realizowana jako dominanta przestrzenna,

- c) ustala się realizację zabudowy wg nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii zabudowy garaży podziemnych - wg rysunku planu,
  - d) powierzchnia zabudowy 20÷30% łącznej powierzchni terenów 1 UTap i 1a UTap,
  - e) łączny wskaźnik intensywności zabudowy terenów 1 UTap i 1a UTap – 0,8 ÷ 2,3,
  - f) wysokość zabudowy do 6 kondygnacji nadziemnych – do 24,0 m, z dopuszczalną antresolą najwyższej kondygnacji; dopuszczalna dominanta kompozycyjna o wysokości do 27,0 m,
  - g) dachy płaskie; dopuszcza się dachy służące jako tarasy widokowe lub/i wypoczynkowe, z możliwością tworzenia zielonych dachów,
  - h) ciągi piesze w przebiegu istniejących dróg gruntowych – wg rysunku planu, z dopuszczalną przebudową na potrzeby dojazdów; dopuszczalny ciąg pieszy w zachodniej części terenu 1a UTap – wg rysunku planu,
  - i) poza terenami wyłączonymi z zainwestowania dopuszczalna lokalizacja urządzeń rekreacyjnych i sportowych – boiska do gier zespołowych lub indywidualnych oraz placu zabaw dla dzieci w zieleni urządzonej,
  - j) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% łącznej powierzchni terenów, w tym minimum połowa zachowana w stanie typowym dla miejscowego krajobrazu roślinnego, z zachowaną i nieprzekształconą rzeźbą, glebą i pokrywą roślinną, a w pozostałej części z zagospodarowaniem zielenią zbliżoną do miejscowego krajobrazu roślinnego;
- 3) zasady podziału terenu: dopuszczalny podział na działki obejmujący wydzielenie poszczególnych budynków zespołu:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 3200 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu wydzielanych działek od strony drogi wewnętrznej – 60,0 m,
  - c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego drogi wewnętrznej 02 KDW – 90°;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Koło-brzeski Pas Nadmorski” PLH320017 oraz w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010 – obowiązują ustalenia wg § 6,
  - b) na terenie wykazującym cechy chronionego siedliska przyrodniczego o kodzie 2180 Lasy mieszane i bory na wydmach nadmorskich obowiązują ustalenia wg § 6, z zakazem przekształceń na terenach oznaczonych jako wyłączone z zainwestowania,
  - c) wobec chronionych gatunków roślin i zwierząt obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dostęp do terenu z publicznej drogi powiatowej przyległej do obszaru objętego planem, przez drogi wewnętrzne: 01 KDW, 02 KDW,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych w ilości wg wskaźników § 7 ust. 2, w tym lokalizowanych w podziemnym garażu – patrz § 7 ust. 3;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, oraz odprowadzanie ścieków komunalnych, obsługa telekomunikacyjna istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległej do obszaru objętego planem drodze publicznej oraz drogach wewnętrznych – obowiązują ustalenia wg § 8,
  - b) dopuszczalny przebieg sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej lub tłocznej;
- 7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren położony w granicach pasa ochronnego, bezpośrednio graniczący z odlądową granicą pasa technicznego brzegu wód morskich – obowiązują ustalenia wg § 9.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 UTap/h**, o powierzchni 2,019 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczno-wypoczynkowe – zabudowa apartamentowa i hotelowa,

- b) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
    - usługi handlu i gastronomii oraz inne nieuciążliwe służące obsłudze gości hotelowych, wypoczywających i mieszkańców do 49% powierzchni użytkowej budynku hotelowego oraz do 100% powierzchni parteru budynku apartamentowego,
    - mieszkania dla właścicieli nieruchomości i obsługi do 20% powierzchni użytkowej każdego budynku;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
- a) zespół zabudowy wolnostojącej, realizowany jako architektura jednolita stylowo,
  - b) zabudowa hotelowa realizowana jako dominanta przestrzenna,
  - c) ustala się realizację zabudowy wg nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii zabudowy garaży podziemnych - wg rysunku planu,
  - d) łączna powierzchnia zabudowy  $25 \pm 30\%$  powierzchni terenu 2 U<sub>Tap</sub>/h,
  - e) łączny wskaźnik intensywności zabudowy terenu 2 U<sub>Tap</sub>/h – 1,0  $\pm$  2,4,
  - f) wysokość zabudowy do 6 kondygnacji nadziemnych – do 24,0 m, z dopuszczalną antresolą najwyższej kondygnacji; dopuszczalna dominanta kompozycyjna o wysokości do 27,0 m,
  - g) dachy płaskie; dopuszcza się dachy służące jako tarasy widokowe lub/i wypoczynkowe, z możliwością tworzenia zielonych dachów,
  - h) ciąg pieszy w przebiegu istniejącej drogi gruntowej przy wschodniej granicy terenu, z dopuszczalną przebudową na potrzeby dojazdów i lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych, z zachowaniem funkcji ciągu pieszego,
  - i) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni terenu, w tym minimum połowa zachowana w stanie typowym dla miejscowego krajobrazu roślinnego, z zachowaną i nieprzekształconą rzeźbą, glebą i pokrywą roślinną, a w pozostałej części z zagospodarowaniem zielenią zbliżoną do miejscowego krajobrazu roślinnego,
  - j) w obrębie ograniczonym liniami zabudowy urządzenie terenów zieleni wyłącznie z użyciem gruntów o charakterze i właściwościach typowych dla obszaru objętego planem, z dopuszczeniem nasadzeń nieinwazyjnych gatunków obcych;
- 3) zasady podziału terenu: dopuszczalny podział na działki obejmujący wydzielenie poszczególnych budynków zespołu:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 2200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu wydzielanych działek od strony drogi pieszej 04 KP– 28,0 m,
  - c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogi pieszej 04 KP – 90 °,
  - d) zakaz podziału terenów oznaczonych jako wyłączone z zainwestowania;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH320017 oraz w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010 – obowiązują ustalenia wg § 6,
  - b) na terenie wykazującym cechy chronionego siedliska przyrodniczego o kodzie 2180 Lasy mieszane i bory na wydmach nadmorskich obowiązują ustalenia wg § 6, z zakazem przekształceń na terenach oznaczonych jako wyłączone z zainwestowania,
  - c) wobec chronionych gatunków roślin i zwierząt obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dostęp do terenu z publicznej drogi powiatowej przyległej do obszaru objętego planem, przez drogi wewnętrzne: 01 KDW, 02 KDW, 03 KDW; dojazd do hotelu dopuszczalny od strony południowej, z wykorzystaniem wydzielenia wewnętrznego wg rysunku planu,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych w ilości wg wskaźników § 7 ust. 2, w tym lokalizowanych w podziemnym garażu – patrz § 7 ust. 3;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, oraz odprowadzanie ścieków komunalnych, obsługa telekomunikacyjna istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległej do obszaru objętego planem drodze publicznej oraz drogach wewnętrznych – obowiązują ustalenia wg § 8,
  - b) dopuszczalny przebieg sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej lub tłocznej;
- 7) teren położony w granicach pasa ochronnego bezpośrednio graniczący z odlądową granicą pasa technicznego brzegu wód morskich – obowiązują ustalenia wg § 9.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami: **3 UTap**, o powierzchni 0,520 ha, **3a UTap**, o powierzchni 0,080 ha oraz **3b UTap**, o powierzchni 0,654 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczno-wypoczynkowe – zabudowa apartamentowa,
- b) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
  - usługi handlu i gastronomii oraz inne nieuciążliwe służące obsłudze wypoczywających i mieszkańców do 100% powierzchni parteru każdego budynku,
  - mieszkania dla właścicieli nieruchomości i obsługi do 20% powierzchni użytkowej każdego budynku;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:

- a) zespół zabudowy wolnostojącej, realizowanej jako architektura jednolita stylowo,
- b) ustala się realizację zabudowy wg nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii zabudowy garaży podziemnych - wg rysunku planu,
- c) łączna powierzchnia zabudowy 20÷40% łącznej powierzchni terenów 3 UTap, 3b UTap, 3c UTap,
- d) łączny wskaźnik intensywności zabudowy terenów 3 UTap, 3b UTap, 3c UTap – 0,6 ÷ 2,2,
- e) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych – do 19,0 m, z dopuszczalną antresolą najwyższej kondygnacji,
- f) dachy płaskie; dopuszcza się dachy służące jako tarasy widokowe lub/i wypoczynkowe, z możliwością tworzenia zielonych dachów,
- g) ciąg pieszy w przebiegu istniejącej drogi gruntowej w części zachodniej terenu 3 UTap – wg rysunku planu, z dopuszczalną przebudową na potrzeby dojazdów; na terenie 3b UTap dopuszczalny ciąg pieszy – wg rysunku planu,
- h) dopuszczalna lokalizacja urządzeń rekreacyjnych i sportowych – boiska do gier zespołowych lub indywidualnych oraz placu zabaw dla dzieci w zieleni urządzonej,
- i) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% łącznej powierzchni terenów, w tym na terenie 3 UTap minimum połowa zachowana w stanie typowym dla miejscowego krajobrazu roślinnego, z zachowaną i nieprzekształconą rzeźbą, glebą i pokrywą roślinną, w pozostałej części z zagospodarowaniem zielenią zbliżoną do miejscowego krajobrazu roślinnego,
- j) urządzenie terenów zieleni na terenie 3b UTap wyłącznie z użyciem gruntów o charakterze i właściwościach typowych dla obszaru objętego planem, z dopuszczeniem nasadzeń nieinwazyjnych gatunków obcych;

3) zasady podziału terenu: dopuszczalny podział na działki obejmujący wydzielenie poszczególnych budynków zespołu:

- a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1200 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu wydzielanych działek od strony drogi wewnętrznej – 40,0 m,
- c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego drogi wewnętrznej – 85 ÷ 90 °;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH320017 oraz w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010 – obowiązują ustalenia wg § 6,

- b) na terenie wykazującym cechy chronionego siedliska przyrodniczego o kodzie 2180 Lasy mieszane i bory na wydmach nadmorskich - obowiązują ustalenia wg § 6, z zakazem przekształceń na terenach oznaczonych jako wyłączone z zainwestowania,
  - c) wobec chronionych gatunków roślin i zwierząt obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dostęp do terenu z publicznej drogi powiatowej przyległej do obszaru objętego planem, przez drogi wewnętrzne: 01 KDW, 02 KDW,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych w ilości wg wskaźników § 7 ust. 2, w tym lokalizowanych w podziemnym garażu – patrz § 7 ust. 3;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, oraz odprowadzanie ścieków komunalnych, obsługa telekomunikacyjna istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległej do obszaru objętego planem drodze publicznej oraz projektowanych drogach wewnętrznych – obowiązują ustalenia wg § 8,
  - b) przez teren 3b UTap dopuszczalny przebieg sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej lub tłocznej,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie istniejącego na terenie 3b UTap ujęcia wody na cele przeciwpożarowe oraz w warunkach specjalnych – obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 1 pkt 3;
- 7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich – obowiązują ustalenia wg § 9.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem **4 ZN**, o powierzchni 1,4285 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: zieleń naturalna;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
    - a) zakaz zabudowy i zmiany topografii,
    - b) ciągi piesze w przebiegu istniejących dróg gruntowych - wg rysunku planu, z dopuszczalną przebudową na potrzeby dojazdów;
  - 3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału;
  - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
    - a) teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Koło-brzeski Pas Nadmorski” PLH320017 oraz w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010 – obowiązują ustalenia wg § 6,
    - b) na terenie wykazującym cechy chronionego siedliska przyrodniczego o kodzie 2180 Lasy mieszane i bory na wydmach nadmorskich obowiązuje zakaz przekształceń terenów oznaczonych jako wyłączone z zainwestowania,
    - c) obowiązuje zakaz przekształceń i likwidacji siedlisk gatunków roślin i zwierząt;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do terenu z publicznej drogi powiatowej przyległej do obszaru objętego planem, przez drogi wewnętrzne 01 KDW i 02 KDW;
- 6) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich – obowiązują ustalenia wg § 9.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem **5 KS**, o powierzchni **0,127** ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: parking naziemny dla 25 ÷ 35 samochodów osobowych, w tym min. 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z dopuszczalnym wydzieleniem miejsc postojowych dla motocykli i rowerów;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
    - a) nawierzchnia miejsc postojowych i dojazdów utwardzona, dopuszczalna z elementów drobnowymiarowych, z odprowadzeniem wód opadowych po podczyszczeniu w grunt,
    - b) dopuszcza się oświetlenie terenu,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni terenu,

- d) poza miejscami postojowymi i dojazdami teren zagospodarować w formie zieleni urządzonej;
- 3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Koło-brzeski Pas Nadmorski” PLH320017 oraz w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010 – obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do terenu z publicznej drogi powiatowej przyległej do obszaru objętego planem, przez drogę wewnętrzną 01 KDW;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci w przyległej drodze 01 KDW;
- 7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich – obowiązują ustalenia wg § 9.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **01 KDW**, o powierzchni 0,094 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna – włączenie do publicznej drogi powiatowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - 9,0 ÷ 19,5 m – wg rysunku planu,
  - b) nawierzchnia utwardzona na szerokości min. 5,0 m,
  - c) oświetlenie min. jednostronne na słupach,
  - d) dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej:
    - wodociągowej  $\varnothing 65 \div 150$  mm,
    - kanalizacji sanitarnej  $\varnothing 100 \div 300$  mm,
    - kanalizacji tłocznej,
    - elektroenergetycznej linii kablowej 15 kV i 0,4 kV,
    - gazowej średniego ciśnienia,
    - teletechniczna linia kablowa;
- 3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Koło-brzeski Pas Nadmorski” PLH320017 oraz w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010 – obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich – obowiązują ustalenia wg § 9.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem **02 KDW**, o powierzchni 0,958 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - 9,0 ÷ 12,0 m, z poszerzeniem – wg rysunku planu,
  - b) nawierzchnia utwardzona na szerokości min. 5,0 m,
  - c) na części terenu (patrz rysunek planu) dopuszczalna lokalizacja garażu podziemnego – patrz § 7 ust. 3,
  - d) oświetlenie min. jednostronne na słupach,
  - e) dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej:
    - wodociągowej  $\varnothing 65 \div 150$  mm,
    - kanalizacji sanitarnej  $\varnothing 100 \div 300$  mm,
    - kanalizacji tłocznej,
    - elektroenergetycznej linii kablowej 15 kV i 0,4 kV,
    - gazowej średniego ciśnienia,
    - teletechniczna linia kablowa;
- 3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołoobrzski Pas Nadmorski” PLH320017 oraz w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010 – obowiązują ustalenia wg § 6,
  - b) na terenie wykazującym cechy chronionego siedliska przyrodniczego o kodzie 2180 Lasy mieszane i bory na wydmach nadmorskich obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich – obowiązują ustalenia wg § 9.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem **03 KDW**, o powierzchni 0,087 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 11,0 m, z poszerzeniem wg rysunku planu,
  - b) nawierzchnia utwardzona na szerokości min. 5,0 m,
  - c) oświetlenie min. jednostronne na słupach,
  - d) dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej:
    - wodociągowej  $\varnothing$  65 ÷ 150 mm,
    - kanalizacji sanitarnej  $\varnothing$  100 ÷ 300 mm,
    - kanalizacji tłocznej,
    - elektroenergetycznej linii kablowej 15 kV i 0,4 kV,
    - gazowej średniego ciśnienia,
    - dopuszczalna teletechniczna linia kablowa;
- 3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołoobrzski Pas Nadmorski” PLH320017 oraz w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010 – obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich – obowiązują ustalenia wg § 9.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem **04 KP**, o powierzchni 0,071 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga piesza;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 4,0 m, z poszerzeniem wg rysunku planu,
  - b) dopuszczalna nawierzchnia utwardzona,
  - c) na części terenu (patrz rysunek planu) dopuszczalna lokalizacja garażu podziemnego – patrz § 7 ust. 3,
  - d) dopuszczalne oświetlenie jednostronne na słupach,
  - e) dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej:
    - wodociągowej  $\varnothing$  65 ÷ 150 mm,
    - elektroenergetycznej linii kablowej 0,4 kV;
- 3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołoobrzski Pas Nadmorski” PLH320017 oraz w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010 – obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich – obowiązują ustalenia wg § 9.

**§ 11.** Ustala się stawkę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości:

- 1) 20% dla terenów: 1 UTap, 1a UTap, 2 UTap/h, 3 UTap, 3a UTap, 3b UTap;
- 2) dla terenów: 4 ZN, 5 KS, 01 KDW, 02 KDW, 03 KDW, 04 KP, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, stawki nie ustala się.

#### Rozdział 4

#### **Przepisy końcowe**

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

**§ 13.** Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XXIII/230/08 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 sierpnia 2008 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 84 poz. 1788, zmienionego Uchwałą Nr V/30/15 z dnia 26 lutego 2015 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z 2015 r. poz. 1065.

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

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej**

Jan Kaniewicz