

UCHWAŁA Nr LIV/464/18
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE
z dnia 27 września 2018r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego
w rejonie ulicy Kołobrzesckiej, ulicy Letniskowej i ulicy Wrocławskiej w Mrzeżynie**

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. 1073¹) Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIX/346/17 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 31 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Kołobrzesckiej, ulicy Letniskowej i ulicy Wrocławskiej w Mrzeżynie, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, przyjętego Uchwałą Nr XLVII/403/2018 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 29 marca 2018 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 11,083 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 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 przeznaczenie terenu na cele zabudowy turystyczno-wypoczynkowej oraz usługowej z ustaleniem zasad zagospodarowania i zabudowy wraz z częściowym utrzymaniem funkcji w planie dotychczas obowiązującym.

Rozdział 1

Zasady konstrukcji planu

§ 2.1. Obszar objęty planem podzielony został na tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu – załączniku Nr 1 do uchwały.

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

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) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej,
 - g) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych;

¹ zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 1566; z 2018 r. poz. 1496, poz. 1544

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 obrębie terenu elementarnego występować mogą szczególne ograniczenia i wymogi z tytułu ochrony środowiska przyrodniczego – położenia w granicach obszarów objętych istniejącymi formami ochrony przyrody; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 7 niniejszej uchwały.

5. Na obszarze objętym planem nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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 granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w obrębie terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz wynikających z ochrony krajobrazów priorytetowych.

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

9. Ustala się następujące zasady konstrukcji załącznika Nr 1 – 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) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

§ 3. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

- 1) 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;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linie ograniczające obszar usytuowania budynków, dotyczące wszystkich kubaturowych elementów elewacji;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy ogródków gastronomicznych – linia ograniczająca obszar usytuowania tarasów gastronomicznych;
- 4) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych, ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, tj. schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy, występy dachowe, oświetlenie zewnętrzne,
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty towarzyszące, tj. szklarnie, altany, wiaty, baseny;
- 5) zabudowa łączona – zespół zabudowy oznaczający min. 2 budynki, przylegające do siebie ścianą, nie stanowiące zabudowy bliźniaczej czy szeregowej,
- 6) budynki rekreacyjne – budynki o charakterze domków campingowych, przeznaczone na wynajem turystom,
- 7) jednorodny zespół zabudowy – grupa dwóch lub większej ilości budynków utrzymujących równowagę kompozycyjną poprzez zachowanie właściwych proporcji i relacji kształtów oraz użycie zbliżonych barw i faktur oraz materiałów budowlanych stosowanych na elewacjach;
- 8) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia – kalenicę;
- 9) kąt nachylenia połaci dachu – kąt nachylenia połaci dachu głównej bryły budynku.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

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

- 1) UTw – zabudowa usług turystyczno-wypoczynkowych;
- 2) U – zabudowa usługowa;
- 3) KDW – droga wewnętrzna.

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

1. Na terenach działek zabudowy usług turystyczno-wypoczynkowych, w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, dopuszcza się lokalizację wolnostojących wiat lub niezabudowanych altan o powierzchni do 50,0 m² i wysokości do 4,0 m do szczytu pokrycia dachu.

2. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje:

- 1) kolorystyka elewacji budynków w odcieniach bieli, beżu, brązu i szarości, z ograniczeniem ilości kolorów do dwóch, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza, elementu reklamowego oraz naturalnego koloru ceramiki;
- 2) kolorystyka połączeń dachowych w odcieniach czerwieni, brązu i szarości, z zastosowaniem jednego koloru dla zespołu zabudowy;
- 3) zastosowanie na elewacjach elementów wysokiej jakości technicznej i estetycznej: szkło, kamień naturalny lub sztuczny, ceramika, tynki szlachetne i mineralne, drewno, blachy miedziane i cynkowe, materiały imitujące drewno – z wykluczeniem paneli;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 5) przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

3. W przypadku utrzymania lub rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie podstawowej formy i parametrów budynków, tj. powierzchni zabudowy, wysokości budynku oraz rodzaju i kąta nachylenia połączenia dachu, innych niż określone w ustaleniach ogólnych i szczegółowych.

§ 6. 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. Ustala się zakaz dokonywania podziałów wynikających z potrzeb zagospodarowania tymczasowego lub lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

3. Dopuszcza się łączenie działek w granicach terenu elementarnego.

4. Dopuszcza się wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej, gdy konieczność ich wykonania wynika z dalszych opracowań szczegółowych, nawet jeśli w planie nie wskazano ich lokalizacji.

5. Dopuszcza się realizację inwestycji na połączonych działkach.

6. Dopuszcza się regulację granic między działkami przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek określonej w ustaleniach szczegółowych.

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

1. W związku z położeniem części obszaru objętego planem w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołoobrzeski Pas Nadmorski” PLH320017, 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. W granicach w/w obszarów obowiązują plany zadań ochronnych.

2. W zagospodarowaniu terenu ustala się maksymalną ochronę i zachowanie istniejących drzew i krzewów, o ile nie kolidują z zasadą lokalizacji zabudowy i koniecznego zagospodarowania.

3. Na dachach płaskich preferowane dachy zielone.

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

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

§ 8. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

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

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach terenu elementarnego, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:

- a) 1 miejsce postojowe / 1 pokój noclegowy lub lokal mieszkalny,
- b) 1 miejsce postojowe / 1 budynek rekreacyjny,
- c) 1 miejsce postojowe / 50 m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego i usługowego,
- d) 1 miejsce postojowe / 40 miejsc w lokalu gastronomicznym,
- e) 10 miejsc postojowych / 1 ośrodek kolonijny.

3. W przypadku łączenia funkcji obowiązuje wskaźnik łączny z zastosowaniem współczynnika 0,7.

4. Ustala się następujące minimalne wskaźniki ilości miejsc postojowych dla autobusów, obsługujących ośrodki kolonijne – 2 miejsca postojowe / 1 ośrodek kolonijny.

5. Dla każdego budynku usługowego oraz dla każdego obiektu turystyczno-wypoczynkowego obowiązuje realizacja minimum 2 miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6. Dla każdego budynku usługowego oraz obiektu turystyczno-wypoczynkowego konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów.

7. Realizacja inwestycji bez zapewnienia wymaganej liczby miejsc postojowych określonych w ustaleniach szczegółowych jest niedopuszczalna.

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

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowego zaopatrzenia z istniejącej magistrali wodociągowej Mrzeżyno – Rogowo z ujęcia w Mrzeżynie, poza obszarem objętym planem oraz z rozprowadzeniem projektowaną wewnętrzną siecią wodociągową;
- 2) minimalna średnica sieci wodociągowej \varnothing 80;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów zamontowanych na sieci wodociągowej w drogach poza obszarem objętym planem.

2. Odprowadzenie ścieków komunalnych:

- 1) do komunalnej oczyszczalni ścieków w Trzebiatowie, istniejącym systemem kanalizacji sanitarnej poza obszarem objętym planem oraz z odprowadzeniem projektowaną wewnętrzną siecią kanalizacyjną;
- 2) minimalna średnica kanalizacji sanitarnej \varnothing 150.

3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych do projektowanej kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu;
- 2) minimalna średnica kanalizacji deszczowej \varnothing 250;
- 3) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej w grunt, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) z dachów w grunt na terenie działki, dopuszcza się ich gromadzenie i wykorzystanie do celów utrzymania zieleni.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV poza obszarem objętym planem, poprzez istniejące sieci elektroenergetyczne w drogach poza obszarem objętym planem oraz z rozprowadzeniem istniejącą wewnętrzną siecią elektroenergetyczną.

5. Zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej zlokalizowanej na obszarze objętym planem oraz poza obszarem objętym planem.

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 objętym planem.

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.

10. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i likwidację sieci istniejących na obszarze objętym planem.

11. Projektowane sieci prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

12. Istniejące odcinki sieci infrastruktury technicznej kolidujące z ustaleniami planu wymagają przełożenia w sposób zgodny z zasadami planu.

13. Dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 10. Ustala się następujące zasady wynikające z przepisów odrębnych: w związku z położeniem części obszaru objętego planem w bezpośrednim sąsiedztwie lasu, lokalizacja budynków z uwzględnieniem zachowania odległości od lasu zgodnej z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

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

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 UTw**, o powierzchni 2,690 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) usługi turystyczno-wypoczynkowe – ośrodki wypoczynkowe,
- b) w parterach budynków i/lub w budynkach frontowych dopuszcza się lokalizację funkcji usług handlu i gastronomii oraz innych służących obsłudze wypoczywających,
- c) dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla potrzeb właściciela nieruchomości i/lub personelu w wielkości nie przekraczającej 10% powierzchni użytkowej na jeden ośrodek wypoczynkowy, z możliwością lokalizacji funkcji w osobnym budynku,

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

- a) zabudowa wolnostojąca,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- c) powierzchnia zabudowy 10÷40% powierzchni działki,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy –0,2÷2,0,
- e) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych – do 15,0 m,
- f) dachy płaskie, dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 38÷45° w przypadku zastosowania dla całego zespołu zabudowy,
- g) dopuszcza się nadbudowę budynku zlokalizowanego przy pld. granicy terenu w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki,
- h) dopuszcza się realizację garaży podziemnych pod budynkami oraz poza ich obrysem w granicach wyznaczonych linii zabudowy, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych, poziom górnej płaszczyzny stropu garażu do 1,0 m nad poziomem terenu,

- i) dopuszcza się lokalizację budynków rekreacyjnych w formie jednorodnego zespołu zabudowy, lokalizowane w głębi terenu elementarnego – nie bliżej niż 50,0 m od linii rozgraniczającej z ul. Kołobrzeską, o parametrach:
 - wysokość do 2 kondygnacji – do 7,5 m,
 - dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci $35\div 45^\circ$,
 - dopuszcza się płaskie w przypadku zastosowania dla całego zespołu zabudowy,
 - j) dopuszcza się lokalizację jednolitych stylowo tarasów ogródków gastronomicznych o wysokich walorach estetycznych z dopuszczeniem ich zadaszenia oraz przeszklenia ścian, w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy ogródków gastronomicznych wg rysunku planu,
 - k) dopuszcza się realizację zewnętrznych basenów z możliwością zastosowania przesuwanych transparentnych zadaszeń,
 - l) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki;
- 3) zasady podziału terenu:
- a) obowiązują ustalenia wg § 6,
 - b) zasada podziału wg rysunku planu,
 - c) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki pod zabudowę – 4000 m²,
 - d) podział na działki wg zasady oznaczonej na rysunku planu,
 - e) dopuszcza się łączenie działek w ramach istniejącej posesji,
 - f) dopuszcza się zachowanie istniejącego podziału;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązują ustalenia wg § 7;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dostęp do terenu z dróg przyległych do obszaru objętego planem – ul. Kołobrzeskiej i ul. Letniskowej,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych w ilości wg wskaźników podanych w § 8;
- 6) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach poza obszarem objętym planem – obowiązują ustalenia wg § 9,
 - b) na terenie stacja transformatorowa – do zachowania.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 UTw**, o powierzchni 0,922 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi turystyczno-wypoczynkowe – zespół budynków rekreacyjnych,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) jednorodny zespół zabudowy wolnostojącej, w tym nietrwale związanej z gruntem,
 - b) nieprzekraczalna linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy $15\div 25\%$ powierzchni terenu, do 30% powierzchni działki,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy – $0,22\div 0,7$,
 - e) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych – do 7,5 m,
 - f) dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci $40\div 60^\circ$,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki;
- 3) zasady podziału terenu:
 - a) obowiązują ustalenia wg § 6,
 - b) dopuszcza się wydzielenie działek pod poszczególne budynki wraz z komunikacją wewnętrzną,
 - c) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę – 170 m²,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 7;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dostęp do terenu z drogi przyległej do obszaru objętego planem – ul. Letniskowej,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych w ilości wg wskaźników podanych w § 8;

6) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze poza obszarem objętym planem – obowiązują ustalenia wg § 9.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 UTw**, o powierzchni 1,438 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) usługi turystyczno-wypoczynkowe – ośrodki wypoczynkowe,
- b) w parterach budynków i/lub w budynkach frontowych dopuszcza się lokalizację funkcji usług handlu i gastronomii oraz innych służących obsłudze wypoczywających,
- c) dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla potrzeb właściciela nieruchomości i/lub personelu w wielkości nie przekraczającej 10% powierzchni użytkowej na jeden ośrodek wypoczynkowy, z możliwością lokalizacji funkcji w osobnym budynku,

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

- a) zabudowa wolnostojąca,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- c) powierzchnia zabudowy 10÷40% powierzchni działki,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy $-0,8 \div 2,5$,
- e) dopuszcza się realizację garaży podziemnych pod budynkami oraz poza ich obrysem w granicach wyznaczonych linii zabudowy, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych, poziom górnej płaszczyzny stropu garażu do 1,0 m nad poziomem terenu,
- f) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych – do 15,0 m, z zastrzeżeniem lit. h),
- g) dachy płaskie, dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci $38 \div 45^\circ$ w przypadku zastosowania dla całego zespołu zabudowy,
- h) dopuszcza się zachowanie istniejącego XI- kondygnacyjnego budynku na działce nr 265, z możliwością jego rozbudowy na poziomie ostatniej kondygnacji w granicach obrysu budynku, bez zmiany jego istniejącej maksymalnej wysokości,
- i) dopuszcza się lokalizację budynków rekreacyjnych w formie jednorodnego zespołu zabudowy, o parametrach:
 - wysokość do 2 kondygnacji – do 7,5 m,
 - dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci $35 \div 45^\circ$,
 - dopuszcza się dachy płaskie w przypadku zastosowania dla całego zespołu zabudowy,
- j) dopuszcza się realizację zewnętrznych basenów z możliwością zastosowania przesuwanych transparentnych zadaszeń,
- k) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki;

3) zasady podziału terenu – obowiązują ustalenia wg § 6;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) obowiązują ustalenia wg § 7,
- b) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej poza obszarem nieprzekraczalnych linii zabudowy;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) dostęp do terenu z drogi przyległej do obszaru objętego planem – ul. Letniskowej,
- b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych w ilości wg wskaźników podanych w § 8;

6) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze poza obszarem objętym planem – obowiązują ustalenia wg § 9,
- b) na terenie stacja transformatorowa – do zachowania.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **4 UTw**, o powierzchni 5,675 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) usługi turystyczno-wypoczynkowe – ośrodki wypoczynkowe,

- b) w parterach budynków i/lub w budynkach frontowych dopuszcza się lokalizację funkcji usług handlu i gastronomii oraz innych służących obsłudze wypoczywających,
 - c) dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla potrzeb właściciela nieruchomości i/lub personelu w wielkości nie przekraczającej 10% powierzchni użytkowej na jeden ośrodek wypoczynkowy, z możliwością lokalizacji funkcji w osobnym budynku,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
- a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy 5÷40% powierzchni działki,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1÷2,0,
 - e) dopuszcza się realizację garaży podziemnych pod budynkami oraz poza ich obrysem w granicach wyznaczonych linii zabudowy, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych, poziom górnej płaszczyzny stropu garażu do 1,0 m nad poziomem terenu,
 - f) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych – do 15,0 m,
 - g) dachy płaskie, dopuszcza się dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35÷40° w przypadku zastosowania dla całego zespołu zabudowy,
 - h) dopuszcza się lokalizację budynków rekreacyjnych w formie jednorodnego zespołu zabudowy, zlokalizowane w głębi terenu elementarnej – nie bliżej niż 30,0 m od linii rozgraniczającej z ul. Kołobrzeską, o parametrach:
 - wysokość do 2 kondygnacji – do 7,5 m,
 - dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 35÷45°,
 - dopuszcza się dachy płaskie w przypadku zastosowania dla całego zespołu zabudowy,
 - i) dopuszcza się lokalizację jednolitych stylowo tarasów ogródków gastronomicznych o wysokich walorach estetycznych z dopuszczeniem ich zadaszenia oraz przeszklenia ścian, w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy ogródków gastronomicznych wg rysunku planu,
 - j) dopuszcza się realizację zewnętrznych basenów z możliwością zastosowania przesuwanych transparentnych zadaszeń,
 - k) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki;
- 3) zasady podziału terenu:
- a) obowiązują ustalenia wg § 6,
 - b) zasada podziału wg rysunku planu,
 - c) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki – 3500 m²,
 - d) podział na działki wg zasady oznaczonej na rysunku planu,
 - e) dopuszcza się łączenie działek w ramach istniejącej posesji,
 - f) dopuszcza się zachowanie istniejącego podziału;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH320017 – obowiązują ustalenia wg § 7,
 - b) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej poza obszarem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dostęp do terenu z dróg przyległych do obszaru objętego planem – ul. Kołobrzeskiej, ul. Wrocławskiej oraz z drogi wewnętrznej KDW,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych w ilości wg wskaźników podanych w § 8;
- 6) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach poza obszarem objętym planem oraz w drodze wewnętrznej KDW – obowiązują ustalenia wg § 9,
 - b) na terenie stacja transformatorowa – do zachowania;

7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren częściowo położony w bezpośrednim sąsiedztwie lasu – obowiązują ustalenia wg § 10.

5. Dla terenów oznaczonych symbolami **5a U**, o powierzchni 0,052 ha, **5b U**, o powierzchni 0,090 ha, **5c U**, o powierzchni 0,112 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usługowa, z preferencją usług handlu i gastronomii oraz innych służących obsłudze wypoczywających,
- b) dopuszcza się funkcję usług turystyki na kondygnacjach powyżej parteru – pokoje noclegowe,
- c) dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla potrzeb właściciela nieruchomości i/lub personelu na ostatniej kondygnacji;

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

- a) zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się zabudowę łączoną,
- b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- c) powierzchnia zabudowy 30÷70 % powierzchni działki,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6÷2,2,
- e) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych – do 12,0 m,
- f) dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 40÷45°, dopuszcza się dachy płaskie,
- g) dopuszcza się lokalizację, jednolitych stylowo tarasów ogródków gastronomicznych o wysokich walorach estetycznych z dopuszczeniem ich zadaszenia oraz przeszklenia ścian, w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy ogródków gastronomicznych wg rysunku planu,
- h) w północnej części terenu 5a U realizacja skweru zielni urządzonej wraz z elementami małej architektury – wg rysunku planu,
- i) powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki;

3) zasady podziału terenu:

- a) obowiązują ustalenia wg § 6,
- b) zasada podziału wg rysunku planu,
- c) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki pod zabudowę:
 - dla terenu 5a U – 130 m²,
 - dla terenu 5b U – 300 m²,
 - dla terenu 5c U – 500 m²,
- d) dopuszcza się łączenie działek w ramach istniejącej posesji,
- e) dopuszcza się zachowanie istniejącego podziału;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 7;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) dostęp do terenu z drogi przyległej do obszaru objętego planem – ul. Letniskowej,
- b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych w ilości wg wskaźników podanych w § 8, z pominięciem ust. 2 lit. b, c, d, e;

6) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze poza obszarem objętym planem – obowiązują ustalenia wg § 9.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW** o powierzchni 0,103 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna,

2) zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: 7,5÷11,5 z placem do zawracania – wg rysunku planu,
- b) przekrój poprzeczny bez konieczności wydzielenia jezdni,
- c) dopuszczalne oświetlenie;

- 3) zasady podziału terenu:
 - a) obowiązują ustalenia wg § 6,
 - b) zakaz podziału;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 7;
- 5) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze poza obszarem objętym planem – obowiązują ustalenia wg § 9.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

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

- 1) 10% dla terenów: 1 UTw, 3 UTw, 4 UTw, 5a U, 5b U, 5c U;
- 2) dla terenów 2 UTw i KDW ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, stawki nie ustala się.

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

§ 14. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XV/159/03 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 listopada 2003 r. opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z 2004 r. Nr 2 poz. 24 w sprawie zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno”.

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebiatowa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jan Kaniewicz