

UCHWAŁA Nr XX/153/20
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE
z dnia 28 maja 2020 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki nr 427 położonej w obrębie geodezyjnym Mrzeżyno 1

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.¹) Rada Miejska w Trzebiatowie uchwała, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr L/425/18 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 427 położonej w obrębie geodezyjnym Mrzeżyno 1, 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., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 427 położonej w obrębie geodezyjnym Mrzeżyno 1, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje teren o łącznej powierzchni 0,12 ha, którego granice oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami planu miejscowego 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 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 ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu działki nr 427 z przeznaczeniem na usługi turystyki, w tym rezygnacja z podziału działki na dwie i umożliwienie realizacji jednego budynku zamiast dwóch wolnostojących.

Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu

§ 2.1. Obszar objęty planem stanowi jeden teren elementarny, określony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu – załączniku graficznym do uchwały, dla którego ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania.

2. 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.

§ 3. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

- 1) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca położenie lica budynku; dopuszczalne maksymalnie 1,5-metrowe przekroczenie linii kubaturowymi elementami elewacji powyżej pierwszej kondygnacji o

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020r. poz. 471 i poz. 782.

- szerokości do 30% szerokości elewacji budynku oraz innymi elementami architektonicznymi tj.: schody, pochylnie i rampy zewnętrzne, balkony, tarasy, daszki oraz okapy dachowe;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji z wyjątkiem schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, balkonów, tarasów, daszków oraz okapów dachowych;
 - 3) 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, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, tarasów na gruncie, a także powierzchni związanych z urządzeniem i zagospodarowaniem tj. oczka wodne, obiekty małej architektury.

Rozdział 2

Ustalenia dla terenu objętego planem

§ 4. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **UT**, o powierzchni 0,12 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usług turystyki:
 - a) zabudowa pensjonatowa lub hotelowa,
 - b) dopuszcza się lokalizację usług handlu i gastronomii oraz innych związanych z obsługą wypoczywających jako funkcji uzupełniającej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) zasada lokalizacji zabudowy wg rysunku planu – proponowane wycofanie środkowej części budynku,
 - d) powierzchnia zabudowy 20÷32% powierzchni działki,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - brutto – 0,4÷1,5,
 - netto – 0,4÷1,0 (liczony bez kondygnacji podziemnych),
 - f) wysokość zabudowy – 2÷3 kondygnacji, do 12,0 m,
 - g) dach płaski z możliwością realizacji w formie tarasu i / lub dachu zielonego;
dopuszcza się dach dwuspadowy symetryczny, oznaczający jednakowy kąt nachylenia połaci o wspólnej kalenicy, o kątach nachylenia głównych połaci 40÷45°, z możliwością zastosowania dachu płaskiego mogącego służyć jako taras i /lub dach zielony dla środkowej wycofanej części budynku;
w przypadku zastosowania dachu stromego położenie kalenicy równoległe do obowiązującej linii zabudowy od strony ul. Nadmorskiej,
 - h) obowiązek przeszklenia ścian na powierzchni minimum 60% środkowej wycofanej części budynku,
 - i) kolorystyka elewacji ograniczona do odcieni: ecru, beżu i brązu, z ograniczeniem ilości kolorów na fasadach budynków do trzech, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza, elementu reklamowego oraz naturalnego koloru materiałów budowlanych, np. cegły klinkierowej,
 - j) w przypadku zastosowania dachu stromego – pokrycie dachówką ceramiczną, cementową lub dachówką bitumiczną, w kolorze naturalnej ceramiki, z zakazem stosowania blachodachówki,
 - k) dopuszcza się podpiwniczenie budynku z przeznaczeniem na cele usługowe związane z obsługą wypoczywających (tj. basen, odnawa biologiczna i inne) oraz realizację garażu podziemnego pod budynkiem oraz poza jego obrysem w granicach do 50% terenu elementarnego pod warunkiem realizacji górnego poziomu stropu nie wyżej niż poziom terenu lub realizację garażu podziemnego pod budynkiem, wyłącznie w obrębie wyznaczonych linii zabudowy z maksymalnym poziomem górnej płaszczyzny stropu garażu do 1,0 m nad poziomem terenu,

- l) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki,
- m) obowiązuje przystosowanie obiektu usługowego i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.

§ 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. Zakaz podziału, z wyjątkiem dopuszczenia wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 7. Ustala się następujące zasady w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. W zagospodarowaniu terenu ustala się zakaz stosowania obcych geograficznie i inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: amerykańskiej czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, robinii grochodrzew, żywotnika, z preferencją nasadzeń gatunków rodzimych., w szczególności charakterystycznych dla klimatu nadmorskiego.

2. Ze względu na położenie terenu objętego planem w granicach obszaru kulturowo-krajobrazowego OKK30 „Zachodniopomorski Pas Nadmorski” oraz proponowanego „Nadmorskiego Parku Krajobrazowego”, sposób jego zagospodarowania nie może negatywnie wpływać na walory krajobrazowe obszaru.

§ 8. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Dostęp komunikacyjny obszaru objętego planem z publicznej drogi gminnej – ul. Nadmorskiej, przyległej do obszaru objętego planem.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach własnej działki:

- a) 1 miejsce postojowe / 2 pokoje pensjonatowe, 2 pokoje hotelowe,
- b) 1 miejsce postojowe / 1 lokal handlowy lub gastronomiczny,
- c) 1 miejsce postojowe / 10 pracowników,

w tym minimum 2 miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

1. Zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowego zaopatrzenia z istniejącej magistrali wodociągowej Mrzeżyno – Rogowo z ujęcia w Mrzeżynie poprzez istniejące i projektowane sieci w drogach poza obszarem objętym planem.

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

3. Odprowadzenie wód opadowych oraz roztopowych:

- 1) z połąci dachowych w grunt;
- 2) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachów i wykorzystanie ich do celów gospodarczych.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV poza obszarem objętym planem poprzez istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia w drogach poza obszarem objętym planem lub źródeł indywidualnych.

5. Zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej zlokalizowanej w drogach 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 z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych w drogach poza obszarem objętym planem.

9. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów w obowiązującym systemie gospodarki odpadami dla gminy Trzebiatów, z selektywną zbiórką odpadów.

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

11. Dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 10. Ustala się następujące zasady wynikające z przepisów odrębnych:

1. Obszar objęty planem położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, w obrębie którego obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych.

2. Obszar objęty planem położony jest w strefie ochronnej kompleksu wojskowego K-4064 Mrzeżyno, w obrębie której obowiązuje:

1) ograniczenie wysokości zabudowy do 27 m n.p.m.;

2) sposób zagospodarowania nie może oddziaływać negatywnie na funkcjonowanie urządzeń i sprzętu wojskowego, w tym systemów łączności zlokalizowanych na terenie kompleksu wojskowego.

§ 11. Na obszarze planu brak jest terenów, dla których należałoby ustalić zasady i ograniczenia wynikające z tytułu położenia na obszarze i terenie górniczym, z tytułu osuwania się mas ziemnych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 12. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

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

§ 14. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno, 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., zmienionym Uchwałą Nr XXVI/253/16 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 października 2016 r. opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z 2016 r. poz.4713.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebiatowa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej