

**UCHWAŁA NR XLIV/ 415 /10**  
**RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE**  
z dnia 25 marca 2010r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna dla obszaru przy ul. Brzozowej.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn zm. <sup>1</sup>), Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

**Dział I**  
**Przepisy wstępne**

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXIII/322/09 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 30 kwietnia 2009 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna dla obszaru przy ul. Brzozowej, a także po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, uchwalonego uchwałą Nr L/504/02 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 września 2002 r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno przyjętej uchwałą Nr XV/159/03 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 listopada 2003r.

2. Zmiana planu obejmuje obszar działek nr 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306 obręb Mrzeżyno 1 o łącznej powierzchni 0,36 ha, przy ulicy Brzozowej w Mrzeżynie.

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

4. Przedmiotem zmiany planu jest zmiana przebiegu linii zabudowy oraz zmiana dopuszczalnej intensywności zabudowy.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) przeznaczenie terenu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) obowiązujące linie zabudowy

2. Dla poszczególnych terenów obowiązują odpowiednie ustalenia Działu I - przepisów wstępnych Działu II - przepisów ogólnych, Działu III - przepisów szczegółowych i Działu IV przepisów przejściowych i końcowych.

---

<sup>1</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U.z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; 2007r. Nr 127, poz.880, oraz z 2008 r. Nr 123, poz.803, Nr 199, poz.1227,Nr 201, poz.1237,Nr 220, poz.1413.

- § 3.** Ilekcioć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) **froncie budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku, usytuowaną wzdłuż drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
  - 2) **istniejących elementach lub stanie zagospodarowania przestrzennego** – należy przez to rozumieć stan istniejący w dniu wejścia w życie planu;
  - 3) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połaci dachu pochylego;
  - 4) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
  - 5) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której musi być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku lub co najmniej 60% jej długości, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy takich elementów jak gzymsy, okapy na odległość nie większą niż 0,8 m oraz balkony, tarasy i schody zewnętrzne na odległość nie większą niż 1,5 m,
  - 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa;
  - 7) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć dominujące, główne przeznaczenie terenu oraz dopuszczalne funkcje uzupełniające;
  - 8) **teren** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym rodzaju przeznaczenia lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
  - 9) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Trzebiatowie;
  - 10) **wysokich walorach architektonicznych** – należy przez to rozumieć zestaw cech budynków i budowli, które charakteryzują się właściwymi proporcjami, trwałymi i dobrymi jakościowo materiałami budowlanymi i wykończeniowymi, oraz nawiązują, bądź nie pozostają w dysharmonii z sąsiednimi obiektami;
  - 11) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć odległość od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy, bądź zbiegu połaci dachowych;
  - 12) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć zmianę planu, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały.

## **Dział II** **Przepisy ogólne**

### **Rozdział 1** **Przeznaczenie terenu**

**§ 4.** Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług turystyki, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **UT**, opisany w § 10,

### **Rozdział 2** **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ogólne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu**

**§5. 1.** Ustala się nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku zmiany planu.

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

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

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

5. W miejscu wykonywania działalności usługowej dopuszcza się stosowanie reklam dotyczących danej usługi w postaci szyldów, neonów, tablic informacyjnych o wielkości nieprzekraczającej 2 m<sup>2</sup>.

### **Rozdział 3**

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

**§6.** 1. Ustala się obowiązek zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej działki w sposób niepowodujący zmian ukształtowania terenu lub na innych obszarach wskazanych do tego celu.

2. Ustala się nakaz zaopatrzenia obiektów budowlanych w urządzenia zapobiegające zanieczyszczeniom środowiska przyrodniczego.

3. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco wpływać na środowisko przyrodnicze, w tym na zdrowie ludzi.

4. Ustala się obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę powietrza.

5. Władający terenem, na którym powstanie zanieczyszczenie gleby lub ziemi albo niekorzystne przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu, jest zobowiązany do przeprowadzenia jego rekultywacji.

6. Jakikolwiek emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą na granicy z sąsiadującą zabudową mieszkaniową przekroczyć dopuszczalnych norm.

7. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji. Jeżeli ochrona istniejących elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą.

8. Każdej planowanej inwestycji wraz ze związanymi z nią urządzeniami budowlanymi oraz wszelkim urządzeniom technicznym i komunikacyjnym należy nadać cechy estetycznego wyglądu.

9. Ustala się zakaz lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowej.

### **Rozdział 4**

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

**§7.** 1. Na terenie objętym zmianą planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

### **Rozdział 5**

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

**§8.** 1. Na terenie objętym zmianą planu brak jest przestrzeni publicznych.

2. Ogrodzeniom realizowanym od strony dróg publicznych należy nadać cechy estetycznego wyglądu.

### **Rozdział 6**

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

**§9.** Teren objęty zmianą planu obecnie położony jest w obszarze pasa ochronnego brzegu wód morskich stanowiącym obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują przepisy odrębne, jednak obszar ten nie jest ustaleniem planu, a jego granice mogą ulec zmianie na podstawie przepisów odrębnych.

### **Dział III Przepisy szczegółowe**

#### **Rozdział 7**

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

**§10.** Dla terenu zabudowy usług turystycznych oznaczonych symbolem **UT**, o powierzchni 0,36 ha, ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: lokalizacja pensjonatów i hoteli, o wielkości do 50 miejsc noclegowych;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: funkcje mieszkaniowe dla właściciela obiektu usługowego;
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa bliźniacza,
  - b) dopuszcza się zabudowę wolnostojącą pod warunkiem połączenia dwóch sąsiednich działek,
  - c) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
  - f) obowiązek wydzielenia miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - g) dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych w bryłę budynku i/lub dobudowanych,
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
  - a) do 3 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość do 12,0 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,8 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
  - a) ustala się nakaz stosowania dachów stromych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, oraz dachów naczółkowych,
  - b) preferuje się pokrycie dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub brązu,
  - c) dopuszcza się pokrycie materiałem dachówkopodobnym;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu:
  - a) dopuszcza się możliwość grodzenia terenu – ogrodzenia należy wykonać jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, na cokole o wysokości do 0,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
  - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami dopuszcza się ogrodzenie ażurowe o wysokości do 1,9 m;
- 7) Zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - a) zakaz podziału wtórnego nieruchomości,
  - b) dopuszcza się łączenie dwóch sąsiednich działek budowlanych;
- 8) Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
  - a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy Brzozowej,
  - b) obsługa komunikacyjna z ulicy Brzozowej,
  - c) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na jedną działkę.

#### **Rozdział 10**

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

**§11.** 1. Ustala się obsługę w infrastrukturę techniczną (tj. energię elektryczną, telekomunikację, wodę, gaz, odprowadzenie ścieków sanitarnych) z/do istniejących i projektowanych sieci, zlokalizowanych w przyległych ulicach poza granicami zmiany planu;

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków opadowych i

roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
  - 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych do gruntu, w ramach poszczególnych posesji, jeżeli warunki gruntowe na to pozwolą,
  - 3) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni,
  - 4) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) bez konieczności ich oczyszczania;
3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się obsługę z projektowanych sieci, zlokalizowanych w przyległych ulicach poza granicami zmiany planu;
  - 2) szafki gazowe należy lokalizować w linii ogrodzenia, która powinna pokrywać się z granicą własności poszczególnych nieruchomości;
4. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło:
- 1) obowiązuje ucieplnienie w oparciu o realizację indywidualnych źródeł ciepła,
  - 2) obowiązuje zastosowanie urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
  - 3) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne.
5. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- 1) obowiązek wywozu odpadów komunalnych w celu sortowania, odzysku i zagospodarowania lub utylizacji odpadów, zależnie od ich charakteru, w zakładzie unieszkodliwiania i odzysku odpadów;
  - 2) nakaz gromadzenia odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem ich segregacji;
  - 3) nakaz wyznaczenia na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszcza się stosowanie zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

## **Rozdział 11**

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

**§12.** Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

## **Dział IV**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

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

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

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

**§16.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy Trzebiatów.

**Przewodniczący Rady Miejskiej**

Sławomir Pawlak