

**UCHWAŁA NR XXVI/201/12**  
**RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE**  
z dnia 30 sierpnia 2012r.

w sprawie: **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna dla działek: nr 245, nr 246 i nr 249.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U.z 2012 , poz. 647), Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

**Dział I**  
**Przepisy wstępne**

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr VIII/72/11 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 maja 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna dla działek: nr 245, nr 246 i nr 249, a także po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, uchwalonego uchwałą Nr XXIV/191/12 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 czerwca 2012 r., uchwała się zmianę „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno” przyjętego uchwałą Nr XV/159/03 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 listopada 2003r.

2. Zmiana planu obejmuje obszar działek nr 245, nr 246 i nr 249 obręb Mrzeżyno o łącznej powierzchni 860m<sup>2</sup>, położonych pomiędzy ulicą Tysiąclecia i Kołobrzeską w Mrzeżynie.

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

4. Przedmiotem zmiany planu jest zmiana przebiegu linii zabudowy, zmiana dopuszczalnej intensywności zabudowy oraz wprowadzenie możliwości podziału działki nr 245.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny w skali 1:500, zwany dalej „rysunkiem zmiany planu”, zatytułowany „zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna dla działek: nr 245, nr 246 i nr 249”, 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 i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) linia proponowanego podziału działki nr 245;
- 6) wymiarowanie linii 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.

**§ 3.** Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **istniejących elementach lub stanie zagospodarowania przestrzennego** – należy przez to rozumieć stan istniejący w dniu wejścia w życie planu;
- 2) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połaci dachu stromeego;
- 3) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterren, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można wykraczać z zabudową, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy takich elementów jak:
  - gzymsy, okapy na odległość nie większą niż 0,7 m,
  - schody zewnętrzne, tarasy na odległość nie większą niż 1,2 m,
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której należy zrealizować elewację frontową, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed obowiązującą linię zabudowy takich elementów jak:
  - gzymsy, okapy na odległość nie większą niż 0,7 m,
  - schody zewnętrzne, tarasy na odległość nie większą niż 1,2 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) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Trzebiatowie;
- 9) **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;
- 10) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć odległość od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do kalenicy, bądź zbiegu połaci dachowych;
- 11) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały.

## **Dział II Przepisy ogólne**

### **Rozdział 1 Przeznaczenie terenu**

**§ 4.** Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **U**, opisane w § 10.

### **Rozdział 2**

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

**§5.** 1. Ustala się nakaz dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania - skalą, jakością i charakterem - do pełnionego przeznaczenia terenu, krajobrazu i architektury istniejącego otoczenia.  
2. Ustala się nakaz realizacji obiektów o wysokich walorach architektonicznych. Dotyczy to także obiektów małej architektury.  
3. Sposób zagospodarowania nieruchomości nie może ograniczać zgodnego z prawem dysponowania sąsiednimi posesjami.  
4. 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>, a także lokalizowanych na elewacjach budynków o wielkości nieprzekraczającej 1 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 znacznych zmian ukształtowania terenu lub na innych obszarach wskazanych na ten cel.  
2. Ustala się nakaz zachowania wartościowych drzew niekolidujących z projektowaną zabudową i infrastrukturą techniczną.  
3. Ustala się nakaz wprowadzenia od ulicy Kołobrzeskiej pasa zieleni krajobrazowej rozumianej jako rząd drzew uzupełniony krzewami.  
4. Ustala się nakaz zaopatrzenia obiektów budowlanych w urządzenia zapobiegające zanieczyszczeniom środowiska przyrodniczego.  
5. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze, w tym na zdrowie ludzi.

6. 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.
7. Jakiegolwiek emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą wykraczać poza granice danej nieruchomości.
8. 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.
9. Każdej planowanej inwestycji wraz ze związanymi z nią urządzeniami budowlanymi oraz wszelkim urządzeniom technicznym i komunikacyjnym należy nadać cechy estetycznego wyglądu.

#### **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 podlegające ochronie.
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.** 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.** 1. Teren objęty zmianą planu obecnie położony jest poza obszarem pasa ochronnego brzegu wód morskich.
2. Teren objęty zmianą planu obecnie znajduje się poza strefą ochroną obejmującą teren ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych w Mrzeżynie. W chwili obecnej nie ustanowiono prawnie strefy ochronnej obejmującej teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych.

#### **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 usługowej oznaczonego symbolem **U** o powierzchni 860 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: lokalizacja obiektów usługowych, w tym handel o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup> oraz gastronomia,
  - 2) Przeznaczenie uzupełniające: funkcje mieszkaniowe dla właściciela obiektu usługowego, zlokalizowane powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej.
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa szeregowa,
    - b) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
    - c) powierzchnia zabudowy odpowiednio:
      - od 40% do 68% powierzchni działki dla działki nr 249,
      - od 40% do 65% powierzchni działki dla działki nr 246,
      - od 30% do 42% powierzchni działki dla działki nr 245,

- d) w przypadku podziału działki nr 245 zgodnie z linią proponowanego podziału działki, zgodnie z rysunkiem zmiany planu maksymalna powierzchnia zabudowy odpowiednio:
  - od 30% do 53% powierzchni dla zachodniej części działki nr 245 po podziale,
  - od 30% do 33% powierzchni dla wschodniej części działki nr 245 po podziale,
- e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni każdej działki,
- f) dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych w bryłę budynku i/lub dobudowanych,
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
  - a) od 2 do 3 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość od 9,0 do 12,0 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,3 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
  - a) ustala się nakaz stosowania dachów stromych symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 40° do 45° z lukarnami, z dopuszczeniem okien połaciowych,
  - b) preferuje się pokrycie dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub brązu,
  - c) dopuszcza się pokrycie materiałem dachówkopodobnym;
- 6) Ustala się nakaz realizacji akcentu architektonicznego w postaci indywidualnie zaprojektowanego narożnika budynku, w formie łuku lub dominanty o maksymalnej wysokości do 15,0m npt.
- 7) Warunki w zakresie grodzenia terenu:
  - a) dopuszcza się możliwość grodzenia terenu – ogrodzenia należy wykonać jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
  - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami dopuszcza się ogrodzenie ażurowe o wysokości do 1,9 m
  - c) dopuszcza się realizację ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 8) Zasady i warunki podziału nieruchomości: dopuszcza się podział działki nr 245 zgodnie z linią proponowanego podziału działki, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- 9) Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
  - a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicach poza granicami zmiany planu, zgodnie z §12,
  - b) obsługa komunikacyjna z Alei Tysiąclecia i ulicy Kołobrzeskiej,
  - c) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdej działce,
- 10) Ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych - zgodnie z §9.

## **Rozdział 8**

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

- §11** 1. Ustala się realizację przyłączy odpowiednio do sieci wodnej, gazowej, energetycznej i kanalizacyjnej z ulicy Kołobrzeskiej i Alei Tysiąclecia, zlokalizowanych poza obszarem zmiany planu.
- 2. Zasady odprowadzenia wód 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,
  - 3. Zasady zaopatrzenia w gaz: szafki gazowe należy lokalizować w linii ogrodzenia, lub we wnękach ścian zewnętrznych budynków;
  - 4. Zasady zaopatrzenia w ciepło:
    - 1) obowiązuje zastosowanie urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
    - 2) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne.
  - 5. Zasady gospodarki odpadami:
    - 1) ustala się zasadę wstępnej segregacji odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miejscowości;
    - 2) nakaz wyznaczenia na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
    - 3) dopuszcza się stosowanie zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

6. W przypadku kolizji istniejących sieci z projektowaną zabudową należy dokonać przełożenia tych sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 9**

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

**§12.** Do czasu realizacji ustaleń niniejszej zmiany 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 objętych zmianą planu.

**§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 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy Trzebiatów.

**Przewodniczący Rady Miejskiej**

Sławomir Ruszkowski