

UCHWAŁA Nr XV/140/15
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE
z dnia 30 grudnia 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miejscowości Mrzeżyno dla terenu położonego przy ulicy Bocznej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.¹) Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLV/384/14 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XV/159/03 z dnia 27 listopada 2003 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno dla terenu położonego przy ul. Bocznej, zwany dalej „planem”, stwierdzając jednocześnie, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, przyjętego Uchwałą Nr XXIV/191/12 z dnia 28 czerwca 2012 r., zmienionego Uchwałą Nr XLVI/395/14 z dnia 24 kwietnia 2014 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 5,303 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 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 rozszerzenie funkcji terenu usług turystycznych oraz związane z tym ustalenie zasad lokalizacji, zabudowy i zagospodarowania.

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, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania.

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

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,

¹ zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777

- b) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - c) zasady podziału i scalania terenu,
 - d) ustalenia w zakresie ochrony środowiska i krajobrazu,
 - e) ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - f) ustalenia w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej,
 - g) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej,
 - h) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych;
 - i) 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. W obrębie 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 § 7 niniejszej uchwały;
- 2) położenia na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 11 niniejszej uchwały.

5. 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) linie rozgraniczające tereny elementarne określone na rysunku planu wyznaczają osie tych linii.

§ 3. Użyte w ustaleniach określenia oznaczają:

- 1) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca położenie lica budynku funkcji podstawowej na całej jego wysokości; dopuszczalne 1,5-metrowe przekroczenie lub wycofanie kubaturowymi elementami elewacji o szerokości do 30% szerokości całkowitej; linia będąca jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy innych budynków;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynków, dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji;
- 3) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, w tym prześwitów, ganków zabudowanych, werand otwartych i oszklonych, przybudowanych szklarni – ogrodów zimowych, garaży stanowiących integralną część budynku, przyjmując za podstawę obrys parteru;
- 4) szerokość ściany frontowej – szerokość ściany od strony ulicy Bocznej; do szerokości tej nie wlicza się wykuszy, ryzalitów i innych elementów architektonicznych bocznych ścian budynku, uwidocznionych w rysunku elewacji frontowej oraz dobudowanych garaży o wysokości nie większej niż 75% wysokości głównej bryły budynku, jeśli są wycofane o min. 1,5 m od linii zabudowy bryły głównej;
- 5) szerokość ściany frontowej budynku rekreacji indywidualnej – szerokość głównej elewacji budynku, niezależnie od jego usytuowania na działce;
- 6) wysokość budynku – wysokość liczona od najwyższego poziomu terenu przy budynku do szczytu pokrycia dachu lub do najwyższego punktu dachu; ilość kondygnacji oznacza kondygnacje nadziemne;

- 7) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia – kalenicę;
- 8) kąt nachylenia połaci dachu – kąt nachylenia połaci dachu głównej bryły budynku;
- 9) ogrodzenie ażurowe – ogrodzenie o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 60% powierzchni ogrodzenia.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

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

- 1) UT – teren usług turystycznych;
- 2) UTr – teren usług turystycznych - zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 3) KDZ – publiczna droga klasy zbiorczej;
- 4) KPJ – publiczna droga pieszo-jezdna;
- 5) KDW – droga wewnętrzna.

§ 5. Ustala się podstawowe zasady dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów:

1. Na terenach działek, poza zabudową podstawową i dopuszczalną, których cechy określa się w ustaleniach szczegółowych, w ramach ustalonej powierzchni zabudowy dopuszcza się lokalizację wolnostojących garaży oraz budynków gospodarczych, o parametrach:

- a) wysokość zabudowy do 5,5 m do kalenicy,
- b) dachy symetryczne, 2-spadowe, o kątach nachylenia połaci $25\div 35^\circ$, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachówkopodobną, w kolorze naturalnej ceramiki.

2. Na terenach działek, poza ustaloną powierzchnią zabudowy, w miejscach nie powodujących konieczności wycinki wartościowych drzew, dopuszcza się lokalizację wolnostojących wiat lub niezabudowanych altan o parametrach:

- a) wysokość do 3,0 m do kalenicy,
- b) dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci $15\div 30^\circ$.

3. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje:

- 1) w przypadku realizacji ogrodzeń ustala się nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych, z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, tj. fontann, rzeźb ogrodowych, pergoli, basenów dekoracyjnych, itp.;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych;
- 4) obowiązuje przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 5) dopuszcza się nośniki reklamowe wyłącznie dotyczące własnej działalności gospodarczej w formie napisów lub szyldów umieszczanych na elewacji frontowej lub jako wolnostojące, o powierzchni do 2,0 m².

§ 6. Ustala się zasady podziału i scalania terenu.

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

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

3. Ustala się zakaz dokonywania podziałów wynikających z potrzeb istniejącego zagospodarowania tymczasowego.

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

§ 7. Ustala się zasady ochrony środowiska i krajobrazu.

1. Ze względu na położenie terenu objętego planem w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH320017 oraz w części w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB 320010, zabronione są działania mogące pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych, a także mogące wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których obszary te zostały wyznaczone, a planowane przedsięwzięcia mogą wymagać przeprowadzenia oceny w sprawie oddziaływania na obszar Natura 2000. W granicach w/w obszarów obowiązują plany zadań ochronnych.

2. Ze względu na położenie terenu objętego planem w granicach proponowanego Nadmorskiego Parku Krajobrazowego sposób jego zagospodarowania nie może negatywnie wpływać na walory krajobrazowe obszaru oraz musi uwzględniać lokalne cechy krajobrazu zabudowanego.

3. Obowiązuje ochrona i zachowanie występujących na obszarze objętym planem dębów szypułkowych.

4. W zagospodarowaniu terenu ustala się maksymalną ochronę i zachowanie istniejących drzew i krzewów, z wyjątkiem kolidujących z zabudową i sieciami infrastruktury, realizowanymi zgodnie z ustaleniami planu.

5. W zagospodarowaniu terenu ustala się zakaz stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie oraz inwazyjnych gatunków drzew i krzewów.

§ 8. Na obszarze planu brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić ograniczenia z tytułu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Powiązanie terenów objętych planem z siecią dróg zewnętrznych publiczną drogą klasy zbiorczej (ul. Boczna) przy uwzględnieniu jej poszerzenia.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych w granicach własnej działki, w tym lokalizowanych w garażu i pod wiatą, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

- a) 1 miejsce postojowe / 1 pokój lub apartament w budynku pensjonatowym,
- b) 1 miejsce postojowe / 1 budynek rekreacji indywidualnej,
- c) 2 miejsca postojowe / 1 budynek mieszkalny,
- d) 1 miejsce postojowe / 40 m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego lub usługowego,
- e) 1 miejsce postojowe / 10 miejsc w lokalu gastronomicznym,

w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowego zaopatrzenia magistralą wodociągową z ujęcia w Mrzeżynie (poza obszarem objętym planem), z rozprowadzeniem istniejącą siecią wodociągową w ulicy Bocznej;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów zamontowanych na sieci wodociągowej w ulicy Bocznej;
- 3) zapewnienie zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych ze studni awaryjnych, poprzedzone rozpoznaniem hydrogeologicznym.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnej oczyszczalni ścieków w Trzebiatowie, projektowanym systemem kanalizacji sanitarnej w ulicy Bocznej;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnego zbiornika na nieczystości z wyniesieniem wjazdu powyżej rzędnej 1,5 m n.p.m.

3. Odprowadzenie wód opadowych:

- 1) z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych do projektowanej kanalizacji deszczowej w ulicy Bocznej;
- 2) do czasu realizacji sieci odprowadzenia wód opadowych z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych, po ich uprzednim podczyszczeniu, w grunt poprzez studnie chłonne;
- 3) odprowadzenie wód opadowych z połaci dachów i nawierzchni utwardzonych w granicach działek w grunt na terenie własnej działki;
- 4) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych z połaci dachów i wykorzystanie ich do celów gospodarczych, np. podlewania.

4. 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 zastosowania.

5. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) docelowo gazyfikacja z projektowanej sieci gazowej, z zastosowaniem węzłów redukcyjnych lokalizowanych w granicach poszczególnych nieruchomości;
- 2) do czasu realizacji gazyfikacji dopuszczalne zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy.

6. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii – gaz przewodowy, energia elektryczna, olej opałowy, pelety, ekogroszek lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń, z jednoczesnym zakazem stosowania paliw stałych – zakaz nie dotyczy kominków nie będących podstawowym źródłem ciepła.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) z istniejącej sieci elektroenergetycznej w drodze 01 KDZ (u. Boczna), 02 KPJ oraz 02a KDW;
- 2) odcinek istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu – do skablowania.

8. Dopuszczalne odnawialne źródła energii w formie paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych montowanych na dachach i pompy ciepła.

9. Obsługa telekomunikacyjna – na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci łączności publicznej;

10. Dopuszcza się budowę urządzeń odwadniających w celu odprowadzenia nadmiaru wód do rowów melioracyjnych przylegających do obszaru objętego planem.

11. Odcinki istniejących sieci kolidujące z ustaleniami planu do przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Ustala się zasady wynikające z przepisów odrębnych:

1. W związku z położeniem terenu objętego planem na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zagrożonym wodami powodziowymi o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%, obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych. Inwestycje należy projektować i realizować z uwzględnieniem możliwości wystąpienia podtopień i powodzi; obowiązuje zakaz podpiwniczania budynków. Dopuszcza się podniesienie rzędnej terenu w granicach obszaru objętego planem.

2. Teren objęty planem położony w granicach obszaru zagrożonego powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

3. Na obszarze objętym planem brak jest terenów lub obiektów podlegających ochronie jako tereny górnicze oraz jako zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

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

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 UT**, o powierzchni 1,131 ha, ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: funkcja podstawowa – teren usług turystycznych – zabudowa pensjonatowa,
 - a) jako funkcję towarzyszącą dopuszcza się mieszkanie lub wolnostojący budynek mieszkalny właściciela pensjonatu,
 - b) jako funkcję uzupełniającą w parterach budynków pensjonatowych lub mieszkalnych dopuszcza się usługi handlu, gastronomii i inne nieuciążliwe związane z obsługą wypoczywających i mieszkańców;
 - c) jako funkcję uzupełniającą na terenie działki dopuszcza się zabudowę rekreacji indywidualnej;
 - 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) projektowana zabudowa wolnostojąca; dopuszcza się lokalizację na jednej działce kilku budynków rekreacji indywidualnej, tworzących jednorodny zespół zabudowy,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) lokalizacja zabudowy w układzie równoległym lub prostopadłym do frontu działki,
 - d) powierzchnia zabudowy – 10÷30% powierzchni działki,
 - e) funkcja podstawowa musi stanowić min. 51 % powierzchni zabudowy działki,
 - f) kolorystyka elewacji budynku pensjonatowego i mieszkalnego w odcieniach beżu, ecru 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,
 - g) szerokość ściany frontowej:
 - budynku pensjonatowego – 16,0÷20,0 m,
 - budynku mieszkalnego – 10,0÷12,0 m,
 - budynku rekreacji indywidualnej – 7,0÷9,0 m,
 - h) wysokość zabudowy:
 - budynku pensjonatowego – 2÷3 kondygnacji – 9,0÷12,0 m,
 - budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje – 8,0÷9,0 m,
 - budynków rekreacji indywidualnej do 2 kondygnacji – 5,5÷6,5 m,

- dopuszcza się 1-kondygnacyjną wysokość budynków rekreacji indywidualnej i wysokość do kalenicy 4,0÷4,5 m pod warunkiem zastosowania dla całego zespołu,
- i) dachy głównej bryły budynków symetryczne dwuspadowe, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachówkopodobną, w kolorze naturalnej ceramiki,
 - kąt nachylenia połaci dachów – 38÷45°,
 - dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachów budynków rekreacji indywidualnej 20÷25° oraz inne pokrycia dachów: strzecha lub dachówka bitumiczna, pod warunkiem zastosowania dla całego zespołu,
 - na powierzchni do 20% powierzchni zabudowy budynku pensjonatowego i mieszkalnego dopuszcza się taras na poziomie 2-giej kondygnacji lub taras na dopuszczalnym dobudowanym garażu,
- j) proponowane przejście piesze przez teren (patrz rysunek planu) z dopuszczeniem przebiegu niezbędnych sieci infrastruktury technicznej,
- k) powierzchnia biologicznie czynna min. 55% powierzchni działki,
- l) na terenie zapewnienie miejsc postojowych wg wskaźników § 9;
- 3) zasady podziału na działki wg rysunku planu:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 2600,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 32,0 m, z wyjątkiem skrajnej działki wydzielanej w pld.-zach. części terenu,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanej działki w stosunku do drogi 01 KDZ – 90°;
- 4) ustalenia ochrony środowiska i krajobrazu: teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Koło-brzeski Pas Nadmorski” PLH320017 – obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazdu na działki z drogi 01 KDZ (ul. Boczna);
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległej drodze 01 KDZ (ul. Boczna) – obowiązują ustalenia wg § 10 ust. 1÷9;
- 7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia wg § 11 – dopuszcza się podniesienie rzędnej terenu do min. 1,00 m n.p.m.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 UT**, o powierzchni 0,861 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: funkcja podstawowa – teren usług turystycznych – zabudowa pensjonatowa,
 - a) jako funkcję towarzyszącą dopuszcza się mieszkanie lub wolnostojący budynek mieszkalny właściciela pensjonatu,
 - b) jako funkcję uzupełniającą w parterach budynków pensjonatowych lub mieszkalnych dopuszcza się usługi handlu, gastronomii i innych nieuciążliwych związanych z obsługą wypoczywających i mieszkańców;
 - c) jako funkcję uzupełniającą na terenie działki dopuszcza się zabudowę rekreacji indywidualnej;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca istniejąca i projektowana,
 - b) dopuszcza się lokalizację na jednej działce zespołu budynków rekreacji indywidualnej o jednorodnej formie,
 - c) zachowanie istniejącej zabudowy pensjonatowej, z możliwością rozbudowy o maksymalnie 20% powierzchni istniejącej,
 - d) obowiązujące i nieprzekraczalne linie nowej zabudowy wg rysunku planu,

- e) lokalizacja nowej zabudowy w układzie równoległym lub prostopadłym do frontu działki,
- f) łączna powierzchnia zabudowy – $10 \div 30\%$ powierzchni działki,
- g) funkcja podstawowa musi stanowić min. 51 % powierzchni zabudowy działki,
- h) kolorystyka elewacji budynku pensjonatowego i mieszkalnego w odcieniach beżu, ecru 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,
- i) szerokość ściany frontowej nowej zabudowy:
 - budynku pensjonatowego – $16,0 \div 20,0$ m,
 - budynku mieszkalnego – $10,0 \div 12,0$ m,
 - budynku rekreacji indywidualnej – $7,0 \div 9,0$ m,
- j) wysokość nowej zabudowy:
 - budynku pensjonatowego – 2÷3 kondygnacje – $9,0 \div 12,0$ m,
 - budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje – $8,0 \div 9,0$ m,
 - budynku rekreacji indywidualnej do 2 kondygnacji – $5,5 \div 6,5$ m,
 - dopuszcza się 1-kondygnacyjną wysokość budynków rekreacji indywidualnej i wysokość do kalenicy $4,0 \div 4,5$ m pod warunkiem zastosowania dla całego zespołu,
- k) dachy głównej bryły nowych budynków symetryczne dwuspadowe, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachówkopodobną, w kolorze naturalnej ceramiki,
 - kąt nachylenia połaci dachów – $38 \div 45^\circ$,
 - dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachów budynków rekreacji indywidualnej $20 \div 25^\circ$ oraz inne pokrycia dachów: strzecha lub dachówka bitumiczna, pod warunkiem zastosowania dla całego zespołu,
 - na powierzchni do 20% powierzchni zabudowy budynku pensjonatowego i mieszkalnego dopuszcza się taras na poziomie 2-giej kondygnacji lub taras na dopuszczalnym dobudowanym garażu,
- l) dopuszcza się przejście piesze przez teren (patrz rysunek planu) z dopuszczeniem przebiegu niezbędnych sieci infrastruktury technicznej,
- m) powierzchnia biologicznie czynna min. 55% powierzchni działki,
- n) na terenie zapewnienie miejsc postojowych wg wskaźników § 9;
- 3) zasady podziału terenu: utrzymanie istniejącego podziału, z uwzględnieniem poszerzenia dróg 01 KDZ i 02a KDW,
- 4) ustalenia ochrony środowiska i krajobrazu:
 - a) teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Koło-brzeski Pas Nadmorski” PLH320017 – obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1,
 - b) na terenie dęby szypułkowe (patrz rysunek planu) – obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 3;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej – zjazd na teren z drogi publicznej 01 KDZ (ul. Boczna):
 - zjazdy na działki przyległe do drogi 01 KDZ – bezpośrednie,
 - zjazdy na działki w części południowej – z drogi wewnętrznej 02a KDW;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległych drogach: 01 KDZ (ul. Boczna), 02 KPJ i 02a KDW – obowiązują ustalenia wg § 10 ust. 1÷9;
 - b) istniejący przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV – obowiązują ustalenia wg § 10 ust. 7;

- 7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia wg § 11 – dopuszcza się podniesienie rzędnej terenu do min. 1,00 m n.p.m.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **2a UTr**, o powierzchni 0,428 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług turystycznych – zabudowa rekreacji indywidualnej,
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) usytuowanie zabudowy kalenicowo do frontu działki,
 - d) wskaźnik powierzchni zabudowy – $10 \div 30\%$ powierzchni działki,
 - e) kolorystyka elewacji budynku w odcieniach beżu, ecru i szarości, z ograniczeniem ilości kolorów do dwóch, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza oraz naturalnego koloru ceramiki,
 - f) szerokość ściany frontowej budynku – $9,0 \div 12,5$ m,
 - g) wysokość budynku do 2 kondygnacji – $7,5 \div 8,5$ m,
 - h) dach głównej bryły budynku symetryczny dwuspadowy, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachówkopodobną, w kolorze naturalnej ceramiki, o kącie nachylenia głównych połaci dachu – $38 \div 45^\circ$,
 - i) na terenie każdej działki zapewnienie min. 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 3) zasady podziału terenu:
 - a) utrzymanie istniejącego podziału, z uwzględnieniem poszerzenia drogi 01 KDZ,
 - b) dopuszcza się podział działek – wg zasady oznaczonej na rysunku planu:
 - min. powierzchnia wydzielanej działki – 670,0 m²,
 - min. szerokość frontu wydzielanej działki – 19,0 m,
 - kąt położenia granic wydzielanej działki w stosunku do drogi 01 KDZ – $88 \div 90^\circ$;
- 4) ustalenia ochrony środowiska i krajobrazu: teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH320017 – obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zjazd na teren z drogi publicznej 01 KDZ (ul. Boczna),
 - b) dopuszcza się zjazd z drogi wewnętrznej 02a KDW;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległych drogach: 01 KDZ (ul. Boczna), 02a KDW – obowiązują ustalenia wg § 10 ust. 1÷9;
- 7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia wg § 11 - dopuszcza się podniesienie rzędnej terenu do min. 1,20 m n.p.m.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **2b UT**, o powierzchni 0,127 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: funkcja podstawowa – teren usług turystycznych – zabudowa pensjonatowa,
 - a) jako funkcję towarzyszącą dopuszcza się mieszkanie lub wolnostojący budynek mieszkalny właściciela pensjonatu,
 - b) jako funkcję uzupełniającą w parterze budynku pensjonatowego lub mieszkalnego dopuszcza się usługi handlu, gastronomii i innych nieuciążliwych związanych z obsługą wypoczywających i mieszkańców;

- c) jako funkcję uzupełniającą na terenie działki dopuszcza się zabudowę rekreacji indywidualnej;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) dopuszcza się lokalizację na jednej działce zespołu budynków rekreacji indywidualnej o jednorodnej formie,
 - c) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - d) lokalizacja zabudowy w układzie równoległym lub prostokątnym do frontu działki,
 - e) łączna powierzchnia zabudowy – $10 \div 30\%$ powierzchni działki,
 - f) funkcja podstawowa musi stanowić min. 51 % powierzchni zabudowy działki,
 - g) kolorystyka elewacji budynku pensjonatowego i mieszkalnego w odcieniach beżu, ecru i szarości, z ograniczeniem ilości kolorów do dwóch, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusa, elementu reklamowego oraz naturalnego koloru ceramiki,
 - h) szerokość ściany frontowej nowej zabudowy:
 - budynku pensjonatowego – $16,0 \div 20,0$ m,
 - budynku mieszkalnego – $10,0 \div 12,0$ m,
 - budynku rekreacji indywidualnej – $7,0 \div 9,0$ m,
 - i) wysokość nowej zabudowy:
 - budynku pensjonatowego – 2÷3 kondygnacje – $9,0 \div 12,0$ m,
 - budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje – $8,0 \div 9,0$ m,
 - budynku rekreacji indywidualnej do 2 kondygnacji – $5,5 \div 6,5$ m,
 - dopuszcza się 1-kondygnacyjną wysokość budynków rekreacji indywidualnej i wysokość do kalenicy $4,0 \div 4,5$ m pod warunkiem zastosowania dla całego zespołu,
 - j) dachy głównej bryły nowych budynków symetryczne dwuspadowe, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachówkopodobną, w kolorze naturalnej ceramiki,
 - kąt nachylenia połaci dachów – $38 \div 45^\circ$,
 - dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachów budynków rekreacji indywidualnej $20 \div 25^\circ$ oraz inne pokrycia dachów: strzecha lub dachówka bitumiczna, pod warunkiem zastosowania dla całego zespołu,
 - na powierzchni do 20% powierzchni zabudowy budynku pensjonatowego i mieszkalnego dopuszcza się taras na poziomie 2-giej kondygnacji lub taras na dopuszczalnym dobudowanym garażu,
 - k) powierzchnia biologicznie czynna min. 55% powierzchni działki,
 - l) na terenie zapewnienie miejsc postojowych wg wskaźników § 9;
- 3) zasady podziału terenu: wydzielenie w granicach terenu elementarnego;
- 4) ustalenia ochrony środowiska i krajobrazu:
 - a) teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Koło-brzeski Pas Nadmorski” PLH320017 – obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1,
 - b) na terenie dęby szypułkowe (patrz rysunek planu) – obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 3;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zjazd na teren z drogi publicznej 01 KDZ (ul. Boczna),
 - b) dopuszcza się zjazd z drogi wewnętrznej 02a KDW;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległych drogach: 01 KDZ (ul. Boczna), 02 KPJ, 02a KDW – obowiązują ustalenia wg § 10 ust. 1÷9;

- 7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia wg § 11 – dopuszcza się podniesienie rzędnej terenu do min. 1,20 m n.p.m.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 UT**, o powierzchni 1,312 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: funkcja podstawowa – teren usług turystycznych – zabudowa pensjonatowa,
 - a) jako funkcję towarzyszącą dopuszcza się mieszkanie lub wolnostojący budynek mieszkalny właściciela pensjonatu,
 - b) jako funkcję uzupełniającą w parterach budynków pensjonatowych lub mieszkalnych dopuszcza się usługi handlu, gastronomii i innych nieuciążliwych związanych z obsługą wypoczywających i mieszkańców,
 - c) jako funkcję uzupełniającą na terenie działki dopuszcza się zabudowę rekreacji indywidualnej;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca istniejąca i projektowana; dopuszcza się lokalizację na jednej działce kilku, tworzących jednorodny zespół zabudowy, budynków rekreacji indywidualnej,
 - b) zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego, z możliwością jego rozbudowy o maksymalnie 20% powierzchni istniejącej, z utrzymaniem istniejącego rodzaju dachu i wysokości maksymalnej,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy rekreacji indywidualnej, z możliwością jej rozbudowy i przebudowy zgodnie z poniżej określonymi parametrami,
 - d) obowiązujące i nieprzekraczalne linie nowej zabudowy wg rysunku planu,
 - e) lokalizacja zabudowy w układzie równoległym lub prostopadłym do frontu działki,
 - f) łączna powierzchnia zabudowy – 10÷30% powierzchni działki,
 - g) funkcja podstawowa musi stanowić min. 51 % powierzchni zabudowy działki,
 - h) kolorystyka elewacji budynku pensjonatowego i mieszkalnego w odcieniach beżu, ecru 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,
 - i) szerokość ściany frontowej nowej zabudowy:
 - budynku pensjonatowego – 16,0÷20,0 m,
 - budynku mieszkalnego – 10,0÷12,0 m,
 - budynku rekreacji indywidualnej – 7,0÷9,0 m,
 - j) wysokość nowej zabudowy:
 - budynku pensjonatowego – 2÷3 kondygnacje – 9,0÷12,0 m,
 - budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje – 8,0÷9,0 m,
 - budynku rekreacji indywidualnej do 2 kondygnacji – 5,5÷6,5 m,
 - dopuszcza się 1-kondygnacyjną wysokość budynków rekreacji indywidualnej i wysokość do kalenicy 4,0÷4,5 m pod warunkiem zastosowania dla całego zespołu,
 - k) dachy głównej bryły nowych budynków symetryczne dwuspadowe, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachówkopodobną, w kolorze naturalnej ceramiki,
 - kąt nachylenia połaci dachów – 38÷45°,
 - dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachów budynku rekreacji indywidualnej 20÷25° oraz inne pokrycia dachów: strzecha lub dachówka bitumiczna, pod warunkiem zastosowania dla całego zespołu,

- na powierzchni do 20% powierzchni zabudowy budynku pensjonatowego i mieszkalnego dopuszcza się taras na poziomie 2-giej kondygnacji lub taras na dopuszczalnym dobudowanym garażu,
 - l) powierzchnia biologicznie czynna min. 55% powierzchni działki,
 - m) na terenie zapewnienie miejsc postojowych wg wskaźników § 9;
 - 3) zasady podziału terenu: utrzymanie istniejącego podziału, z dopuszczalnym podziałem działki nr 345 wg zasady oznaczonej na rysunku planu,
 - min. powierzchnia wydzielanej działki – 2000,0 m²,
 - kąt położenia granic wydzielanej działki w stosunku do drogi 01 KDZ – 90°;
 - 4) ustalenia ochrony środowiska i krajobrazu: teren położony 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” PLB320010 – obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1;
 - 5) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazdy na działki z drogi publicznej 01 KDZ (ul. Boczna);
 - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległej drodze 01 KDZ (ul. Boczna) – obowiązują ustalenia wg § 10 ust. 1÷9,
 - b) istniejący przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV – obowiązują ustalenia wg § 10 ust. 7;
 - 7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia wg § 11 – dopuszcza się podniesienie rzędnej terenu do min. 1,40 m n.p.m.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem **01 KDZ**, o powierzchni 1,244 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga klasy zbiorczej – poszerzenie drogi istniejącej (ul. Boczna);
 - 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 25,0 m,
 - b) przekrój poprzeczny:
 - jezdnia o szerokości 2 x 3,5 m,
 - obustronne chodniki,
 - po południowej stronie drogi ścieżka rowerowa,
 - c) oświetlenie minimum jednostronne na słupach,
 - d) obustronne nasadzenia zieleni wysokiej,
 - e) istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa, elektroenergetyczna, dopuszczalna teletechniczna,
 - f) istniejący przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV – obowiązują ustalenia wg § 10 ust. 7;
 - 3) zasady podziału terenu: wydzielenie terenu elementarnego w liniach rozgraniczających – po wydzieleniu zakaz podziału;
 - 4) ustalenia ochrony środowiska i krajobrazu:
 - a) teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH320017 oraz częściowo (patrz rysunek planu) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010 – obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1,
 - b) na terenie dęby szypułkowe (patrz rysunek planu) – obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 3;

5) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia wg § 11 – dopuszcza się podniesienie rzędnej terenu do min 1,30 m n.p.m.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **02 KPJ**, o powierzchni 0,066 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga pieszo-jezdna;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,5÷11,0 m z poszerzeniem (plac manewrowy) - wg rysunku planu,
 - b) przekrój poprzeczny:
 - bez konieczności poziomego wydzielania jezdni,
 - nawierzchnia utwardzona,
 - c) oświetlenie jednostronne na słupach,
 - d) istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, gazowa, elektroenergetyczna, dopuszczalna kanalizacji deszczowej i teletechniczna,
 - e) istniejący przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV – obowiązują ustalenia wg § 10 ust. 7;
 - f) obowiązuje zachowanie dostępu do rowu melioracyjnego przylegającego do obszaru objętego planem – zakaz grodzienia;
- 3) zasady podziału terenu: wydzielenie terenu elementarnego w liniach rozgraniczających – po wydzieleniu zakaz podziału;
- 4) ustalenia ochrony środowiska i krajobrazu:
 - a) teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Koło-brzeski Pas Nadmorski” PLH320017 oraz częściowo (patrz rysunek planu) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB 320010 – obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1,
 - b) na terenie dęby szypułkowe (patrz rysunek planu) – obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 3;
- 5) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia wg § 11 – dopuszcza się podniesienie rzędnej terenu do min 1,40 m n.p.m.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem **02a KDW**, o powierzchni 0,134 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 z poszerzeniem (plac manewrowy) - wg rysunku planu,
 - b) przekrój poprzeczny:
 - bez konieczności poziomego wydzielania jezdni,
 - nawierzchnia utwardzona,
 - c) oświetlenie jednostronne na słupach,
 - d) istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, gazowa, elektroenergetyczna, dopuszczalna kanalizacji deszczowej i teletechniczna;
- 3) zasady podziału terenu: wydzielenie terenu elementarnego w liniach rozgraniczających – po wydzieleniu zakaz podziału;
- 4) ustalenia ochrony środowiska i krajobrazu: teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Koło-brzeski Pas Nadmorski” PLH 320017 oraz częściowo (patrz rysunek planu) w granicach obszaru specjalnej ochrony pta-

ków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB 320010 – obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1;

- 5) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia wg § 11 – dopuszcza się podniesienie rzędnej terenu do min. 1,00 m n.p.m.

§ 13. Ustala się stawkę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 1 UT, 2 UT, 2a UTr, 2b UT, 3 UT – 10%;
- 2) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 01 KDZ, 02 KPJ, 02a KDW, w związku z brakiem wzrostu wartości nieruchomości, stawki nie ustala się.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 14. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenów lub lokalizacje pól namiotowych/campingów z obowiązkowym zespołem sanitarnym o wielkości i wyposażeniu określonym w przepisach odrębnych.

§ 15. 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 2003 r. Nr 2 poz. 24.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebiatowa.

§ 17. 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

Miroslaw Makarewicz