

UCHWAŁA Nr XL/ 360 /17
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE
z dnia 28 września 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rogowo,
dla działki nr 379/3**

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. 1073) Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXIX/294/2017 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwanym dalej „planem”, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, przyjętego Uchwałą Nr XLVI/395/14 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 24 kwietnia 2014 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 7,823 ha, którego granice oznaczono na rysunku w skali 1:500, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:500;
- 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 poszerzenie zakresu obszarowego funkcji turystyczno-wypoczynkowych z usługami towarzyszącymi, wraz ze zwiększeniem wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu do możliwości wynikających z ustaleń studium, z ustaleniem zasad obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem obszarów przyrodniczo cennych.

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 na rysunku planu – załączniku Nr 1 do uchwały.

2. W granicach 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 § 6 niniejszej uchwały;
- 2) położenia na obszarze pasa ochronnego brzegu wód morskich, w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 9 niniejszej uchwały.

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) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
 - g) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych,
 - h) 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. Pełny tekst ustaleń dla określonego terenu elementarnego zawiera ustalenia ogólne i szczegółowe.
5. Ustala się następujące zasady konstrukcji załącznika Nr 1 – rysunku planu:
- 1) rysunek planu sporządzono w skali 1:500;
 - 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.
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 obrębie terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz wynikających z ochrony krajobrazów priorytetowych.
8. Użyte w ustaleniach określenia oznaczają:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie ograniczające obszar usytuowania budynków, dotyczące wszystkich kubaturowych elementów elewacji;
 - 2) 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, tarasów na gruncie, a także powierzchni związanych z urządzeniem i zagospodarowaniem terenu - jak powierzchnie utwardzone dojeżdż i dojazdów, oczek wodnych, obiektów małej architektury;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy garaży podziemnych – linie zabudowy wykraczające poza nieprzekraczalne linie zabudowy, w części pokrywające się z liniami zabudowy;
 - 4) dominanta przestrzenna – budynek odróżniający się od otaczającej zabudowy formą lub gabarytami;
 - 5) dominanta kompozycyjna – akcent architektoniczny będący zwieńczeniem najwyższej części budynku lub podkreśleniem osi kompozycyjnej budynku, przekraczający podstawową wysokość budynku o max. 3,0 m na powierzchni do 20% powierzchni zabudowy.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

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

- 1) UTap - usługi turystyczno-wypoczynkowe – zabudowa apartamentowa;
- 2) UTap/h - usługi turystyczno-wypoczynkowe – zabudowa apartamentowa, zabudowa hotelowa;
- 3) ZN - zieleń naturalna;
- 4) KS - parking;
- 5) KDW - drogi wewnętrzne;
- 6) KP - droga pieszka.

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

1. Ochronę terenów o największych walorach przyrodniczych, poprzez pozostawienie w stanie naturalnym i wyłączenie ich z zainwestowania.
2. Na terenach działek, poza ustaloną powierzchnią zabudowy, 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 dachu.
3. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje:
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych;
 - 2) przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych.
4. Ustala się obowiązek budowy garaży podziemnych pod budynkami oraz poza ich obrysem wg oddzielnych, oznaczonych na rysunku planu, linii zabudowy.
5. W zakresie kolorystyki i robót wykończeniowych ustala się:
 - 1) stosowanie na elewacjach dominującej jasnej kolorystyki: bieli, beżu, szarości, ecru, lub/i elewacji z dużym udziałem przeszkleń o najniższym współczynniku odbijania światła i przepuszczalności promieniowania UV;
 - 2) zastosowanie na elewacjach elementów: kamień naturalny, kamień sztuczny, ceramika, tynki szlachetne i mineralne, drewno, blachy miedziane i cynkowe, materiały imitujące drewno, o wysokiej jakości technicznej i estetycznej.

§ 5. 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. Dopuszczalne wydzielenie terenów elementarnych w granicach linii rozgraniczających.
3. Dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.
4. Ustala się zakaz dokonywania podziałów wynikających z potrzeb zagospodarowania tymczasowego.
5. Dopuszcza się wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej.

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

1. W związku z położeniem terenu w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH320017 oraz w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB 320010, 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.
2. W celu ochrony występującego na obszarze objętym planem terenu wykazującego cechy chronionego siedliska przyrodniczego o kodzie 2180 Lasy mieszane i bory na wydmach nadmorskich, ustala się:
 - 1) zakaz realizacji inwestycji i działań pogarszających standardy jakości środowiska, w tym działań mających wpływ na zmianę stosunków wodnych w granicach i poza granicami terenu opracowania;
 - 2) wyłączenie z zainwestowania terenów o największych walorach przyrodniczych, wyodrębnionych na podstawie wskaźników oceny stanu siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków stanowiących przedmiot ochrony w obszarach Natura 2000.
3. Wobec roślin gatunków objętych ścisłą ochroną prawną (tajęża jednostronna, jarzab szwedzki) i ochroną częściową (turzycza piaszkowa, kruszczyk rdzawoczerwony, wiciokrzew pomorski, bażyna czarna, brodawkowiec

czysty, widłoząb kędzierzawy, widłoząb miotlasty, rokitnik pospolity, bielotka siwa, tujowiec tamaryszkowaty, torfowiec frędzlowaty), występujących w granicach terenu objętego planem obowiązują ograniczenia wynikające z ustawy z dnia 14 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody lub innych aktualnie obowiązujących przepisów. Na obszarach ich występowania, przed podjęciem działań inwestycyjnych, obowiązuje wykonanie szczegółowej inwentaryzacji roślin, a w przypadku wystąpienia kolizji z planowanym zagospodarowaniem obowiązuje współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony środowiska dotyczące ich przemieszczania lub zniszczenia; w obrębie ustalonej powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje ich ochrona.

4. Wobec gatunków zwierząt objętych ochroną ścisłą i częściową, występujących w granicach terenu objętego planem obowiązują ograniczenia wynikające z ustawy z dnia 14 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody lub innych aktualnie obowiązujących przepisów. Przed podjęciem działań inwestycyjnych obowiązuje wykonanie szczegółowej inwentaryzacji fauny, ze szczególnym uwzględnieniem gatunków objętych ochroną ścisłą i częściową, a w przypadku wystąpienia kolizji planowanego zagospodarowania z siedliskami takich gatunków, obowiązuje współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony środowiska dotyczące ich przemieszczania lub zniszczenia; w obrębie ustalonej powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje ich ochrona.

5. W celu minimalizacji oddziaływania na warunki nasłonecznienia preferowane sytuowanie zabudowy w układzie południkowym, z wyjątkiem zabudowy w układzie wielobryłowym oraz w przypadkach wynikających z warunków terenowych.

6. W zagospodarowaniu terenu ustala się:

- 1) maksymalną ochronę i zachowanie istniejących drzew i krzewów, z wyjątkiem kolidujących z zabudową, dojazdami i sieciami infrastruktury, realizowanymi zgodnie z ustaleniami niniejszego planu oraz z wyjątkiem gatunków inwazyjnych – czeremchy amerykańskiej, róży pomarszczonej, śnieguliczki białej, wierzby kaspijskiej;
- 2) zakaz stosowania inwazyjnych gatunków drzew i krzewów oraz nieinwazyjnych gatunków obcych geograficznie, z wyjątkiem dopuszczalnych nasadzeń takich gatunków w obrębie części hotelowej na terenie 2 UTap/h oraz na terenie 3b UTap;
- 3) w przypadku nasadzeń stosować gatunki rodzime, typowe dla siedliska: sosna zwyczajna i brzoza omszona, w podszycie: jarzęb pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita;
- 4) przy utrzymaniu terenów zadrzewionych dążyć do eliminacji inwazyjnych gatunków obcych, szczególnie czeremchy amerykańskiej oraz ograniczania udziału sosny czarnej;
- 5) jako zielen izolacyjną wzdłuż południowej granicy terenu sąsiadującej z drogą publiczną oraz w celu tworzenia ewentualnej zielonej przesłony dla obiektów technicznych stosować nasadzenia jałowca pospolitego i sosny zwyczajnej;
- 6) w przypadku negatywnych skutków oddziaływań w trakcie realizacji inwestycji na tereny wykluczone spod zabudowy i zagospodarowania należy po zakończeniu inwestycji przywrócić charakter naturalny siedliska i roślinność typową dla boru bażynowego;
- 7) urządzenie terenów zielonych w obrębie zabudowy, również na terenach 2 UTap/h i 3b UTap, wyłącznie z wykorzystaniem gruntów o charakterze i właściwościach typowych dla obszaru objętego planem;
- 8) maksymalną ochronę naturalnej rzeźby terenu, z wyjątkiem koniecznych niwelacji związanych z zabudową i sieciami infrastruktury realizowanymi zgodnie z ustaleniami planu.

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

§ 7. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

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

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach obszaru objętego planem:

- a) 1 miejsce postojowe / 1 pokój, apartament lub mieszkanie,
- b) 1 miejsce postojowe / 1 pokój hotelowy,
- c) 1 miejsce postojowe / 40 m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego,
- d) 1 miejsce postojowe / 10 miejsc w lokalu gastronomicznym,
- e) 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych,

w przypadku łączenia funkcji dopuszczalne zastosowanie współczynnika 0,5 do łącznej obliczonej liczby miejsc postojowych,

- f) dla każdego budynku obowiązuje realizacja minimum 2% miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o liczbie całkowitej zaokrąglonej w górę,
- g) w obrębie każdego budynku konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów.

3. Na terenie realizacja podziemnych garaży, lokalizowanych wg nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu, w części pokrywających się z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy budynków; górna powierzchnia stropów garaży poniżej poziomu terenu, z przywróceniem powierzchni biologicznie czynnej lub budową drogi wewnętrznej.

4. Na powierzchni terenu dopuszcza się lokalizację do 30% wymaganej ilości miejsc postojowych.

§ 8. 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, w drodze graniczącej z obszarem objętym planem, z rozprowadzeniem wewnętrzną siecią wodociągową;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów zamontowanych na sieci wodociągowej;
- 3) do celów przeciwpożarowych i w warunkach specjalnych dopuszcza się wykorzystanie ujęcia istniejącego w pld.-wsch. części obszaru objętego planem.

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

3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) z dachów odprowadzenie w grunt na terenie opracowania;
- 2) z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych w grunt, po ich uprzednim podczyszczeniu;
- 3) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych oraz roztopowych z dachów i wykorzystanie ich do celów utrzymania zieleni;
- 4) zabrania się odprowadzania wód opadowych i roztopowych na obszar pasa technicznego brzegu wód morskich.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV istniejącej na działce graniczącej z obszarem opracowania, z rozprowadzeniem w drogach wewnętrznych; dopuszcza się budowę stacji transformatorowej 15/0,4 kV na terenie 2 UTap/h.

5. Zaopatrzenie w gaz: docelowo gazyfikacja średnim ciśnieniem z sieci gazowej w drodze graniczącej z obszarem opracowania planu, z zastosowaniem węzłów redukcyjnych.

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 opracowania.

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 – wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkości odpowiedniej do grupy odpadów.

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

11. Dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 9. Ustala się zasady wynikające z przepisów odrębnych:

1. Obszar położony w granicach pasa ochronnego, bezpośrednio graniczący z odlądową granicą pasa technicznego brzegu wód morskich, w obrębie których obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów przypominających znaki nawigacyjne, zarówno pod względem wyglądu, jak i charakterystyki świateł, mogących utrudniać identyfikację oznakowania nawigacyjnego;
- 2) nakaz stosowania oświetlenia obiektów lądowych oraz ciągów komunikacyjnych od strony wody posiadającego przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych poza linię brzegu lub nabrzeża;
- 3) w przypadku prowadzenia prac ziemnych na obszarze pasa ochronnego, w odległości mniejszej niż 4,0 m od odlądowej granicy pasa technicznego brzegu wód morskich, zgłoszenie ich rozpoczęcia w placówce terenowej Urzędu Morskiego;
- 4) dopuszcza się nieograniczony dostęp pojazdów służbowych Urzędu Morskiego w Szczecinie i innych odpowiednich służb.

2. W związku z bezpośrednim sąsiedztwem obszaru objętego planem z linią lasu - lasem ochronnym w pasie technicznym brzegu wód morskich, lokalizacja budynków powinna uwzględniać odległości określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

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

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1 UTap**, o powierzchni 1,517 ha, **1a UTap**, o powierzchni 0,268 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczno-wypoczynkowe – zabudowa apartamentowa,

b) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:

- usługi handlu i gastronomii oraz inne nieuciążliwe służące obsłudze wypoczywających i mieszkańców do 100% powierzchni parteru każdego budynku,
- mieszkania dla właścicieli nieruchomości i obsługi do 20% powierzchni użytkowej każdego budynku;

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

a) zespół zabudowy wolnostojącej, realizowany jako architektura jednolita stylowo,

b) zabudowa terenu 1a UTap realizowana jako dominanta przestrzenna,

c) ustala się realizację zabudowy wg nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii zabudowy garaży podziemnych - wg rysunku planu,

d) powierzchnia zabudowy 20÷30% łącznej powierzchni terenów 1 UTap i 1a UTap,

e) łączny wskaźnik intensywności zabudowy terenów 1 UTap i 1a UTap – 0,8÷2,3,

- f) wysokość zabudowy do 6 kondygnacji nadziemnych – do 24,0 m, z dopuszczalną antresolą najwyższej kondygnacji; dopuszczalna dominanta kompozycyjna o wysokości do 27,0 m,
 - g) dachy płaskie; dopuszcza się dachy służące jako tarasy widokowe lub/i wypoczynkowe, z możliwością tworzenia zielonych dachów,
 - h) ciągi piesze w przebiegu istniejących dróg gruntowych – wg rysunku planu, z dopuszczalną przebudową na potrzeby dojazdów; dopuszczalny ciąg pieszy w zachodniej części terenu 1a UTap – wg rysunku planu,
 - i) poza terenami wyłączonymi z zainwestowania dopuszczalna lokalizacja urządzeń rekreacyjnych i sportowych – boiska do gier zespołowych lub indywidualnych oraz placu zabaw dla dzieci w zieleni urządzonej,
 - j) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% łącznej powierzchni terenów, w tym minimum połowa zachowana w stanie typowym dla miejscowego krajobrazu roślinnego, z zachowaną i nieprzekształconą rzeźbą, glebą i pokrywą roślinną, a w pozostałej części z zagospodarowaniem zielenią zbliżoną do miejscowego krajobrazu roślinnego;
- 3) zasady podziału terenu: dopuszczalny podział na działki obejmujący wydzielenie poszczególnych budynków zespołu:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 3200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanych działek od strony drogi wewnętrznej – 60,0 m,
 - c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego drogi wewnętrznej 02 KDW – 90°;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Koło-brzeski Pas Nadmorski” PLH320017 oraz w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010 – obowiązują ustalenia wg § 6,
 - b) na terenie wykazującym cechy chronionego siedliska przyrodniczego o kodzie 2180 Lasy mieszane i bory na wydmach nadmorskich obowiązują ustalenia wg § 6, z zakazem przekształceń na terenach oznaczonych jako wyłączone z zainwestowania,
 - c) wobec chronionych gatunków roślin i zwierząt obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dostęp do terenu z publicznej drogi powiatowej przyległej do obszaru objętego planem, przez drogi wewnętrzne: 01 KDW, 02 KDW,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych w ilości wg wskaźników § 7 ust. 2, w tym lokalizowanych w podziemnym garażu – patrz § 7 ust. 3;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, oraz odprowadzanie ścieków komunalnych, obsługa telekomunikacyjna istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległej do obszaru objętego planem drodze publicznej oraz drogach wewnętrznych – obowiązują ustalenia wg § 8,
 - b) dopuszczalny przebieg sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej lub tłocznej;
- 7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren położony w granicach pasa ochronnego, bezpośrednio graniczący z odlądową granicą pasa technicznego brzegu wód morskich – obowiązują ustalenia wg § 9.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 UTap/h**, o powierzchni 2,019 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczno-wypoczynkowe – zabudowa apartamentowa i hotelowa,
 - b) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:

- usługi handlu i gastronomii oraz inne nieuciążliwe służące obsłudze gości hotelowych, wypoczywających i mieszkańców do 49% powierzchni użytkowej budynku hotelowego oraz do 100% powierzchni parteru budynku apartamentowego,
 - mieszkania dla właścicieli nieruchomości i obsługi do 20% powierzchni użytkowej każdego budynku;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
- a) zespół zabudowy wolnostojącej, realizowany jako architektura jednolita stylowo,
 - b) zabudowa hotelowa realizowana jako dominanta przestrzenna,
 - c) ustala się realizację zabudowy wg nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii zabudowy garaży podziemnych - wg rysunku planu,
 - d) łączna powierzchnia zabudowy $25 \div 30\%$ powierzchni terenu 2 UTap/h ,
 - e) łączny wskaźnik intensywności zabudowy terenu $2 \text{ UTap/h} - 1,0 \div 2,4$,
 - f) wysokość zabudowy do 6 kondygnacji nadziemnych – do 24,0 m, z dopuszczalną antresolą najwyższej kondygnacji; dopuszczalna dominanta kompozycyjna o wysokości do 27,0 m,
 - g) dachy płaskie; dopuszcza się dachy służące jako tarasy widokowe lub/i wypoczynkowe, z możliwością tworzenia zielonych dachów,
 - h) ciąg pieszy w przebiegu istniejącej drogi gruntowej przy wschodniej granicy terenu, z dopuszczalną przebudową na potrzeby dojazdów i lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych, z zachowaniem funkcji ciągu pieszego,
 - i) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni terenu, w tym minimum połowa zachowana w stanie typowym dla miejscowego krajobrazu roślinnego, z zachowaną i nieprzekształconą rzeźbą, glebą i pokrywą roślinną, a w pozostałej części z zagospodarowaniem zielenią zbliżoną do miejscowego krajobrazu roślinnego,
 - j) w obrębie ograniczonym liniami zabudowy urządzenie terenów zieleni wyłącznie z użyciem gruntów o charakterze i właściwościach typowych dla obszaru objętego planem, z dopuszczeniem nasadzeń nieinwazyjnych gatunków obcych;
- 3) zasady podziału terenu: dopuszczalny podział na działki obejmujący wydzielenie poszczególnych budynków zespołu:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 2200 m^2 ,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanych działek od strony drogi pieszej 04 KP – 28,0 m,
 - c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogi pieszej 04 KP – 90° ,
 - d) zakaz podziału terenów oznaczonych jako wyłączone z zainwestowania;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Koło-brzeski Pas Nadmorski” PLH320017 oraz w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010 – obowiązują ustalenia wg § 6,
 - b) na terenie wykazującym cechy chronionego siedliska przyrodniczego o kodzie 2180 Lasy mieszane i bory na wydmach nadmorskich obowiązują ustalenia wg § 6, z zakazem przekształceń na terenach oznaczonych jako wyłączone z zainwestowania,
 - c) wobec chronionych gatunków roślin i zwierząt obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dostęp do terenu z publicznej drogi powiatowej przyległej do obszaru objętego planem, przez drogi wewnętrzne: 01 KDW, 02 KDW, 03 KDW; dojazd do hotelu dopuszczalny od strony południowej, z wykorzystaniem wydzielienia wewnętrznego wg rysunku planu,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych w ilości wg wskaźników § 7 ust. 2, w tym lokalizowanych w podziemnym garażu – patrz § 7 ust. 3;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, oraz odprowadzanie ścieków komunalnych, obsługa telekomunikacyjna istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległej do obszaru objętego planem drodze publicznej oraz drogach wewnętrznych – obowiązują ustalenia wg § 8,
- b) dopuszczalny przebieg sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej lub tłocznej;
- 7) teren położony w granicach pasa ochronnego bezpośrednio graniczący z odlądową granicą pasa technicznego brzegu wód morskich – obowiązują ustalenia wg § 9.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami: **3 UTap**, o powierzchni 0,520 ha, **3a UTap**, o powierzchni 0,080 ha oraz **3b UTap**, o powierzchni 0,654 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczno-wypoczynkowe – zabudowa apartamentowa,
- b) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
 - usługi handlu i gastronomii oraz inne nieuciążliwe służące obsłudze wypoczywających i mieszkańców do 100% powierzchni parteru każdego budynku,
 - mieszkania dla właścicieli nieruchomości i obsługi do 20% powierzchni użytkowej każdego budynku;

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

- a) zespół zabudowy wolnostojącej, realizowanej jako architektura jednolita stylowo,
- b) ustala się realizację zabudowy wg nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii zabudowy garaży podziemnych - wg rysunku planu,
- c) łączna powierzchnia zabudowy $20 \div 40\%$ łącznej powierzchni terenów 3 UTap, 3b UTap, 3c UTap,
- d) łączny wskaźnik intensywności zabudowy terenów 3 UTap, 3b UTap, 3c UTap – $0,6 \div 2,2$,
- e) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych – do 19,0 m, z dopuszczalną antresolą najwyższej kondygnacji,
- f) dachy płaskie; dopuszcza się dachy służące jako tarasy widokowe lub/i wypoczynkowe, z możliwością tworzenia zielonych dachów,
- g) ciąg pieszy w przebiegu istniejącej drogi gruntowej w części zachodniej terenu 3 UTap – wg rysunku planu, z dopuszczalną przebudową na potrzeby dojazdów; na terenie 3b UTap dopuszczalny ciąg pieszy – wg rysunku planu,
- h) dopuszczalna lokalizacja urządzeń rekreacyjnych i sportowych – boiska do gier zespołowych lub indywidualnych oraz placu zabaw dla dzieci w zieleni urządzonej,
- i) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% łącznej powierzchni terenów, w tym na terenie 3 UTap minimum połowa zachowana w stanie typowym dla miejscowego krajobrazu roślinnego, z zachowaną i nieprzekształconą rzeźbą, glebą i pokrywą roślinną, w pozostałej części z zagospodarowaniem zieleni zbliżoną do miejscowego krajobrazu roślinnego,
- j) urządzenie terenów zieleni na terenie 3b UTap wyłącznie z użyciem gruntów o charakterze i właściwościach typowych dla obszaru objętego planem, z dopuszczeniem nasadzeń nieinwazyjnych gatunków obcych;

3) zasady podziału terenu: dopuszczalny podział na działki obejmujący wydzielenie poszczególnych budynków zespołu:

- a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1200 m²,
- b) minimalna szerokość frontu wydzielanych działek od strony drogi wewnętrznej – 40,0 m,
- c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego drogi wewnętrznej – $85 \div 90^\circ$;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH320017 oraz w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010 – obowiązują ustalenia wg § 6,

- b) na terenie wykazującym cechy chronionego siedliska przyrodniczego o kodzie 2180 Lasy mieszane i bory na wydmach nadmorskich - obowiązują ustalenia wg § 6, z zakazem przekształceń na terenach oznaczonych jako wyłączone z zainwestowania,
 - c) wobec chronionych gatunków roślin i zwierząt obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dostęp do terenu z publicznej drogi powiatowej przyległej do obszaru objętego planem, przez drogi wewnętrzne: 01 KDW, 02 KDW,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych w ilości wg wskaźników § 7 ust. 2, w tym lokalizowanych w podziemnym garażu – patrz § 7 ust. 3;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, oraz odprowadzanie ścieków komunalnych, obsługa telekomunikacyjna istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległej do obszaru objętego planem drodze publicznej oraz projektowanych drogach wewnętrznych – obowiązują ustalenia wg § 8,
 - b) przez teren 3b UTap dopuszczalny przebieg sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej lub tłocznej,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie istniejącego na terenie 3b UTap ujęcia wody na cele przeciwpożarowe oraz w warunkach specjalnych – obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 1 pkt 3;
- 7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich – obowiązują ustalenia wg § 9.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem **4 ZN**, o powierzchni 1,4285 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: zieleń naturalna;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) zakaz zabudowy i zmiany topografii,
 - b) ciągi piesze w przebiegu istniejących dróg gruntowych - wg rysunku planu, z dopuszczalną przebudową na potrzeby dojazdów;
 - 3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH320017 oraz w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010 – obowiązują ustalenia wg § 6,
 - b) na terenie wykazującym cechy chronionego siedliska przyrodniczego o kodzie 2180 Lasy mieszane i bory na wydmach nadmorskich obowiązuje zakaz przekształceń terenów oznaczonych jako wyłączone z zainwestowania,
 - c) obowiązuje zakaz przekształceń i likwidacji siedlisk gatunków roślin i zwierząt;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do terenu z publicznej drogi powiatowej przyległej do obszaru objętego planem, przez drogi wewnętrzne 01 KDW i 02 KDW;
- 6) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich – obowiązują ustalenia wg § 9.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem **5 KS**, o powierzchni **0,127** ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: parking naziemny dla 25÷35 samochodów osobowych, w tym min. 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z dopuszczalnym wydzieleniem miejsc postojowych dla motocykli i rowerów;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) nawierzchnia miejsc postojowych i dojazdów utwardzona, dopuszczalna z elementów drobnowymiarowych, z odprowadzeniem wód opadowych po podczyszczeniu w grunt,
 - b) dopuszcza się oświetlenie terenu,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni terenu,

- d) poza miejscami postojowymi i dojazdami teren zagospodarować w formie zieleni urządzonej;
- 3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzski Pas Nadmorski” PLH320017 oraz w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010 – obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do terenu z publicznej drogi powiatowej przyległej do obszaru objętego planem, przez drogę wewnętrzną 01 KDW;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci w przyległej drodze 01 KDW;
- 7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich – obowiązują ustalenia wg § 9.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **01 KDW**, o powierzchni 0,094 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna – włączenie do publicznej drogi powiatowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - 9,0÷19,5 m – wg rysunku planu,
 - b) nawierzchnia utwardzona na szerokości min. 5,0 m,
 - c) oświetlenie min. jednostronne na słupach,
 - d) dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej:
 - wodociągowej \varnothing 65÷150 mm,
 - kanalizacji sanitarnej \varnothing 100÷300 mm,
 - kanalizacji tłocznej,
 - elektroenergetycznej linii kablowej 15 kV i 0,4 kV,
 - gazowej średniego ciśnienia,
 - teletechniczna linia kablowa;
- 3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzski Pas Nadmorski” PLH320017 oraz w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010 – obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich – obowiązują ustalenia wg § 9.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem **02 KDW**, o powierzchni 0,958 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - 9,0÷12,0 m, z poszerzeniem – wg rysunku planu,
 - b) nawierzchnia utwardzona na szerokości min. 5,0 m,
 - c) na części terenu (patrz rysunek planu) dopuszczalna lokalizacja garażu podziemnego – patrz § 7 ust. 3,
 - d) oświetlenie min. jednostronne na słupach,
 - e) dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej:
 - wodociągowej \varnothing 65÷150 mm,
 - kanalizacji sanitarnej \varnothing 100÷300 mm,
 - kanalizacji tłocznej,
 - elektroenergetycznej linii kablowej 15 kV i 0,4 kV,
 - gazowej średniego ciśnienia,
 - teletechniczna linia kablowa;
- 3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzski Pas Nadmorski” PLH320017 oraz w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010 – obowiązują ustalenia wg § 6,
 - b) na terenie wykazującym cechy chronionego siedliska przyrodniczego o kodzie 2180 Lasy mieszane i bory na wydmach nadmorskich obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich – obowiązują ustalenia wg § 9.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem **03 KDW**, o powierzchni 0,087 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 11,0 m, z poszerzeniem wg rysunku planu,
 - b) nawierzchnia utwardzona na szerokości min. 5,0 m,
 - c) oświetlenie min. jednostronne na słupach,
 - d) dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej:
 - wodociągowej \varnothing 65÷150 mm,
 - kanalizacji sanitarnej \varnothing 100÷300 mm,
 - kanalizacji tłocznej,
 - elektroenergetycznej linii kablowej 15 kV i 0,4 kV,
 - gazowej średniego ciśnienia,
 - dopuszczalna teletechniczna linia kablowa;
- 3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzski Pas Nadmorski” PLH320017 oraz w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010 – obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich – obowiązują ustalenia wg § 9.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem **04 KP**, o powierzchni 0,071 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga piesza;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 4,0 m, z poszerzeniem wg rysunku planu,
 - b) dopuszczalna nawierzchnia utwardzona,
 - c) na części terenu (patrz rysunek planu) dopuszczalna lokalizacja garażu podziemnego – patrz § 7 ust. 3,
 - d) dopuszczalne oświetlenie jednostronne na słupach,
 - e) dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej:
 - wodociągowej \varnothing 65÷150 mm,
 - elektroenergetycznej linii kablowej 0,4 kV;
- 3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzski Pas Nadmorski” PLH320017 oraz w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010 – obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich – obowiązują ustalenia wg § 9.

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

- 1) 20% dla terenów: 1 UTap, 1a UTap, 2 UTap/h, 3 UTap, 3a UTap, 3b UTap;
- 2) dla terenów: 4 ZN, 5 KS, 01 KDW, 02 KDW, 03 KDW, 04 KP, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, stawki nie ustala się.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

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

§ 13. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XXIII/230/08 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 sierpnia 2008 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 84 poz. 1788, zmienionego Uchwałą Nr V/30/15 z dnia 26 lutego 2015 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z 2015 r. poz. 1065.

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebiatowa.

§ 15. 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