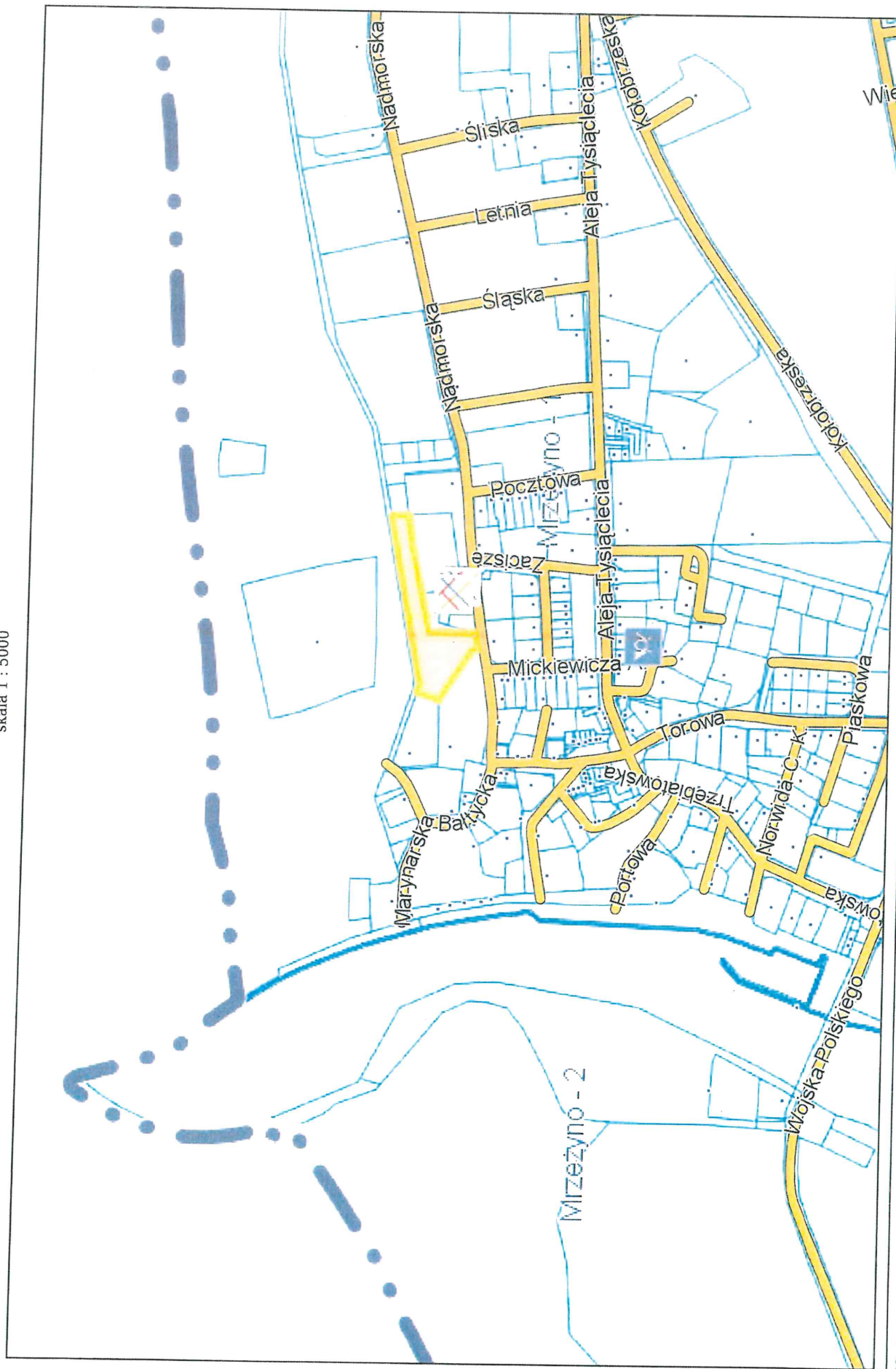




# System Informacji Przestrzennej Miasta i Gminy Trzebiechów

skala 1 : 5000



Niniejszy wydruk nie stanowi dokumentu w rozumieniu przepisów prawa  
wydrukowano w serwisie trzebiechów.e-mapa.net dnia 2017-06-08 08:54:04

<p>----- (nazwa organu)</p>		<p>Województwo: zachodniopomorskie Powiat: gryficki Jednostka ewidencyjna: Trzebiatów - obręb wiejski Obręb ewidencyjny: 0001, Mrzeżyno - 1 Miejscowość: Mrzeżyno</p>					
<b>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW</b>							
Jednostka rejestrowa gruntów: 320508_5.0001.G95							
<b>WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:</b>							
UDZIAŁ: 1/1		<p>charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 4.1</p>					
<p>Gmina Trzebiatów REGON: 811684611 Siedziba: 72-320 Trzebiatów Trzebiatów ul. Rynek 1</p>							
<b>DZIAŁKI EWIDENCYJNE:</b>							
Ark. mapy	Numer działki ewiden- cyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW
					użytku [ha]	działki [ha]	
	425/5	ul. Nadmorska	Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bp	0.4875	0.4875	SZ1G/00015528/6
Id dz.: 320508_5.0001.425/5							
<p>UWAGI - DZIAŁKA: 425/5 działka położona na obszarze pasa ochronnego</p>							
Łączna powierzchnia wybranych działek: 0.4875							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 20.0608							

W dniu: 2017-06-08

dokument sporządzony przez: Łukasz Tabiszewski

*Do użytku służbowego*

-----  
(podpis)

-----  
(imię i nazwisko osoby uprawnionej)

*Do użytku służbowego*

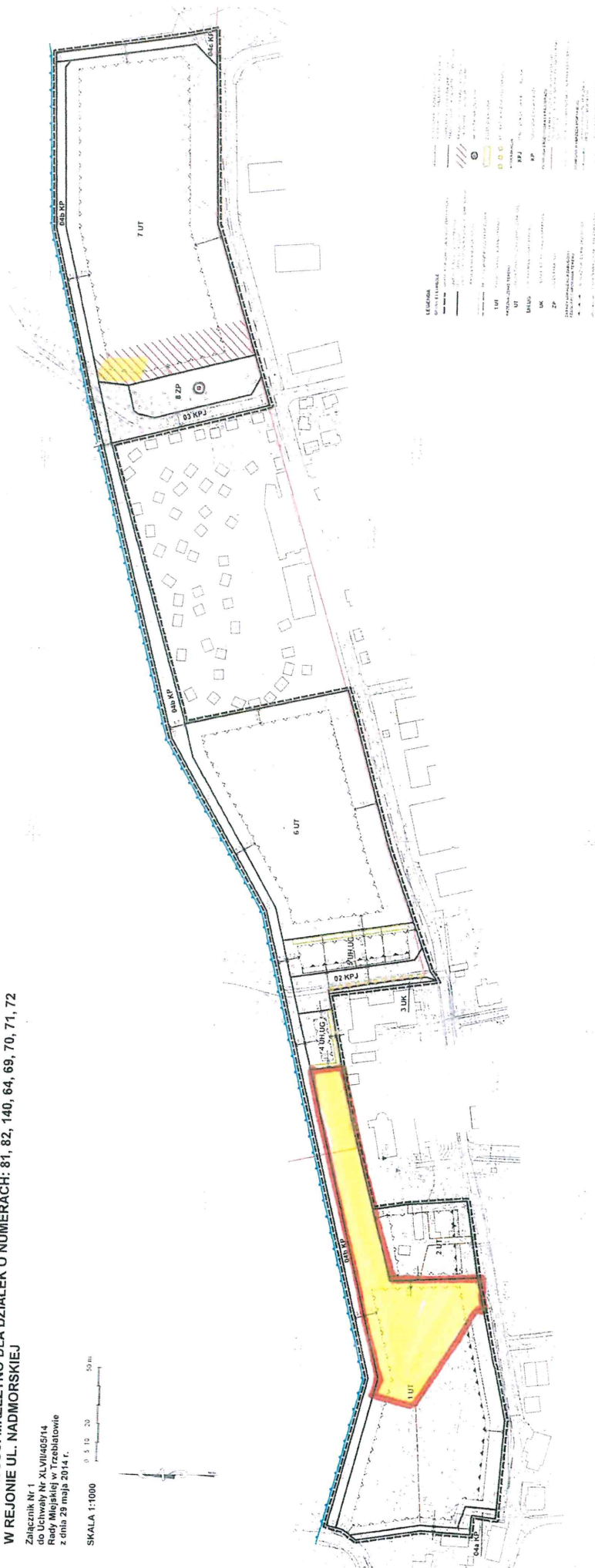


**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIEJSCOWOŚCI MRZEŻYNO DLA DZIAŁEK O NUMERACH: 81, 82, 140, 64, 69, 70, 71, 72  
W REJONIE UL. NADMORSKIEJ**

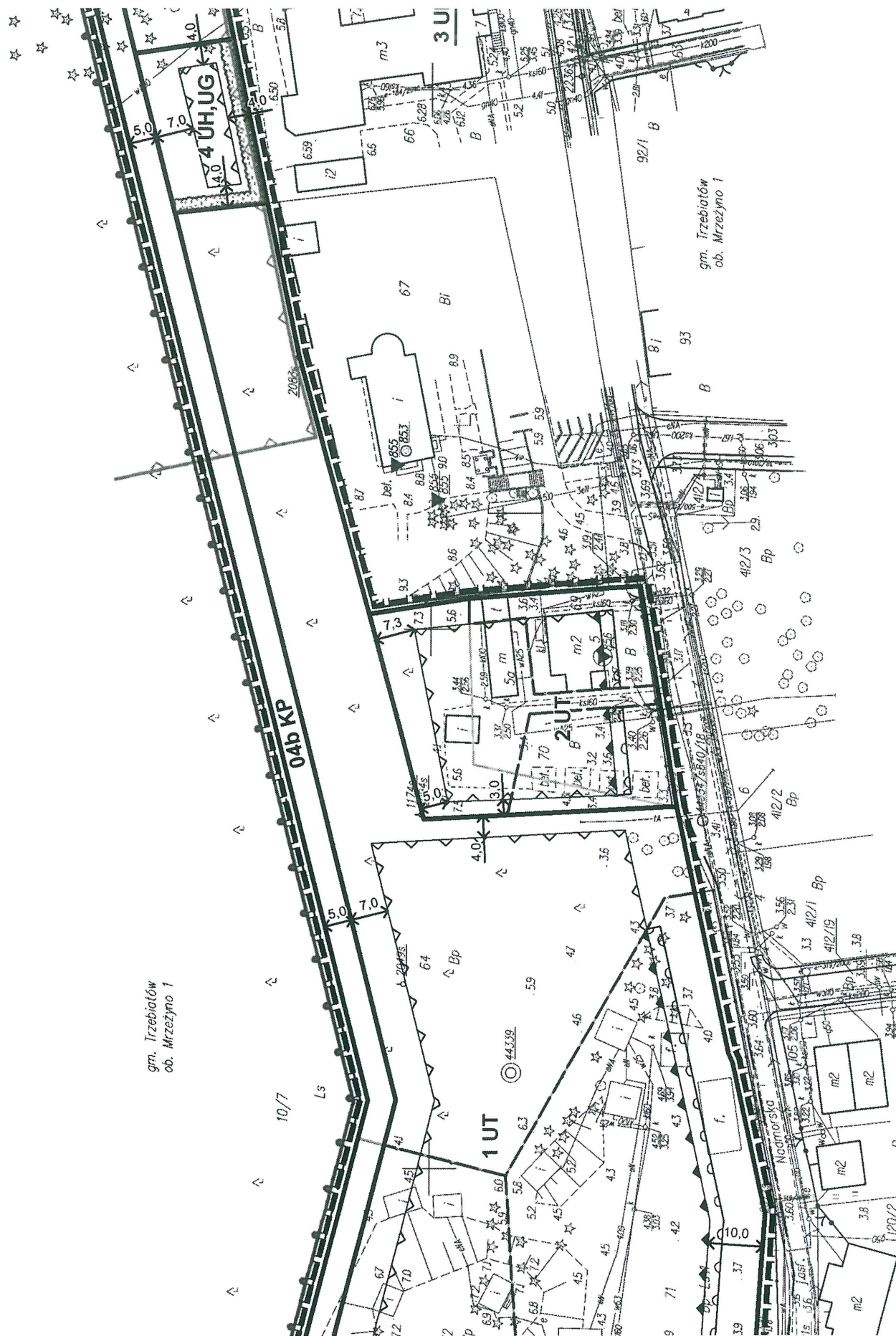
Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr XLVII/465/14  
Rady Miejskiej w Trzebieńsku  
z dnia 29 maja 2014 r.

SKALA 1:1000

0 5 10 20 50 m



SKALA 1:1000



**UCHWAŁA Nr XLVII/405/14**  
**RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE**  
**z dnia 29 maja 2014 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**miejscowości Mrzeżyno, dla działek o numerach: 81, 82, 140, 64, 69, 70, 71, 72**  
**w rejonie ul. Nadmorskiej**

**ROZDZIAŁ 2**  
**Ustalenia ogólne**

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

- 1) UT – usługi turystyczno-wypoczynkowe;
- 2) UH,UG – usługi handlu i gastronomii;
- 3) UK – usługi kultury – usługi sakralne;
- 4) ZP – zieleń parkowa;
- 5) komunikacja:
  - KPJ – publiczna gminna droga pieszo-jezdna;
  - KP – publiczna gminna droga piesza.

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

1. Na terenach działek, poza ustaloną powierzchnią zabudowy, w miejscach nie powodujących konieczności wycinki drzew i zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, dopuszcza się lokalizację wolnostojących wiat lub niezabudowanych altan o parametrach:

- a) wysokość do 3,5 m do kalenicy,
- b) dachy symetryczne, dwu- lub czterospadaowe, o kątach nachylenia połaci 15÷30°.

2. 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, t.j. fontann, rzeźb ogrodowych, pergoli, basenów dekoracyjnych, itp.;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) obowiązuje przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 5) w zakresie kolorystyki obiektów obowiązuje, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
  - a) kolorystyka elewacji 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 materiałów budowlanych, np. cegły klinkierowej zastosowanej na cokole obiektu.
  - b) obowiązuje zastosowanie na elewacjach elementów wysokiej jakości technicznej i estetycznej: szkło, kamień naturalny lub sztuczny, ceramika, tynki szlachetne i mineralne, drewno, blachy miedziane i cynkowe, materiały imitujące drewno,
  - c) ograniczenie kolorów połaci dachowych do barw czerwonej i brązowej (i ich pochodnych);



- 6) 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 m<sup>2</sup>, pod warunkiem dostosowania do wystroju elewacji.

#### § 6. Ustala się zasady scalania i podziału terenu.

1. Na obszarze objętym zmianą planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości.
2. Dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych i na rysunku zmiany planu – dopuszcza się 5-% tolerancję szerokości frontu i 5-% tolerancję powierzchni działki.
3. Dopuszcza się realizację inwestycji na połączonych działkach.
4. Ustala się zakaz dokonywania podziałów wynikających z potrzeb istniejącego zagospodarowania tymczasowego oraz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
5. 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 części terenu objętego zmianą planu w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH320017, zabronione są działania mogące osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru, w tym w szczególności pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla ochrony których obszar został wyznaczony, lub wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których został wyznaczony lub pogorszyć integralność obszaru Natura 2000, lub jego powiązania z innymi obszarami chronionymi.
2. Ze względu na położenie obszaru objętego zmianą planu w granicach proponowanego Nadmorskiego Parku Krajobrazowego sposób jego zagospodarowania nie może negatywnie wpływać na walory krajobrazowe obszaru. W ciągach usługowych należy zastosować historyczne elementy architektury pomorskiej, charakterystyczne dla miejscowości i okolic.
3. Ustala się zasadę realizację systemu gospodarki wodno-ściekowej działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy.
4. Zaopatrzenie w ciepło z eliminacją paliw powodujących ponadnormatywną emisję substancji szkodliwych.
5. W zagospodarowaniu terenu ustala się maksymalną ochronę i zachowanie istniejącego drzewostanu, z wyjątkiem kolidującego z zabudową i sieciami infrastruktury, realizowanymi zgodnie z ustaleniami niniejszej zmiany planu.
6. W zagospodarowaniu terenu ustala się zakaz stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie i inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: amerykańskiej czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, robinii grochodrzew oraz żywotników.

#### § 8. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Powiązanie terenów objętych niniejszą zmianą planu z siecią dróg zewnętrznych – publiczną drogą klasy dojazdowej (ul. Nadmorska) graniczącą z obszarem objętym zmianą planu.
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 / apartament w budynku hotelowym, pensjonatowym, ośrodku wypoczynkowym x 0,8,
  - b) 1 miejsce postojowe / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu handlowego lub usługowego,
  - c) 1 miejsce postojowe / 10 miejsc w lokalu gastronomicznym,
  - d) 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych,
  - e) 1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny.
3. W przypadku łączenia funkcji obowiązuje wskaźnik łączny z zastosowaniem współczynnika 0,8.

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

##### 1. Zaopatrzenie w wodę.

- 1) zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowego zaopatrzenia z istniejącej magistrali wodociągowej z ujęcia w Mrzeżynie (poza obszarem objętym zmianą planu) w drodze graniczącej z obszarem objętym zmianą planu, z rozproszaniem wewnętrzną siecią wodociągową;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów zamontowanych na sieci wodociągowej;
- 3) zapewnienie zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych ze studni awaryjnych, poprzedzone rozpoznaniem hydrogeologicznym.

2. Odprowadzenie ścieków komunalnych do komunalnej oczyszczalni ścieków w Trzebiatowie, istniejącym poza obszarem objętym zmianą planu systemem kanalizacji sanitarnej;

##### 3. Odprowadzenie wód opadowych oraz roztopowych:

- 1) z utwardzonych powierzchni komunikacyjnych i połaci dachowych – do projektowanej kanalizacji deszczowej poza obszarem objętym zmianą planu,
- 2) do czasu realizacji sieci odprowadzenie wód opadowych oraz roztopowych z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych, po ich uprzednim podczyszczeniu, w grunt poprzez studnie chłonne; rozproszanie wód opadowych oraz roztopowych z połaci dachowych w grunt na terenie własnej działki;
- 3) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych z połaci dachu i wykorzystanie ich do celów utrzymania zieleni.

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 grupy odpadów.

##### 5. Zaopatrzenie w gaz.

- 1) docelowo gazyfikacja średnim ciśnieniem z projektowanej sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia (poza obszarem objętym zmianą planu). W przypadku zastosowania punktów gazowych ich lokalizacja 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, 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 z sieci elektroenergetycznej w drodze graniczącej z obszarem opracowania i drogach projektowanych.

8. Obsługa telekomunikacyjna – na obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci łączności publicznej.



9. Odcinki istniejących sieci kolidujące z ustaleniami niniejszej zmiany planu do przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Ustala się zasady wynikające z przepisów odrębnych:

1. Obszar położony w granicach pasa ochronnego oraz w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego brzegu wód morskich, w obrębie którego obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności:

- a) zakaz lokalizacji obiektów przypominających znaki nawigacyjne, zarówno pod względem wyglądu, jak i charakterystyki świateł, mogących utrudniać identyfikację oznakowania nawigacyjnego,
- b) nakaz stosowania oświetlenia obiektów lądowych oraz ciągów komunikacyjnych od strony wody posiadającego przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych poza linię brzegu lub nabrzeża,
- c) 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.

Dla działki 425/4 i 425/5 teren oznaczony jako I UT

Dla terenów elementarnych, określonych na rysunku zmiany planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Dla terenu oznaczonego symbolem I UT, o powierzchni 1,122 ha, ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu: usługi turystyczno-wypoczynkowe – ośrodki wypoczynkowe, zabudowa pensjonatowa, hotelowa, dopuszczalne funkcje lecznicze i odnowy biologicznej oraz leczniczo-opiekuńcze:
    - a) jako funkcję uzupełniającą w parterach budynków dopuszcza się usługi handlu i gastronomii oraz inne związane z wypoczynkiem,
    - b) jako funkcję towarzyszącą dopuszcza się mieszkania właściciela i obsługi, o łącznej powierzchni użytkowej do 10% powierzchni użytkowej obiektu;
  - 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa wolnostojąca lub łączona, tworząca jednorodny zespół zabudowy na terenie lub na wydzielonych działkach,
    - b) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku zmiany planu; dopuszczalne 2,5-metrowe przekroczenie obowiązującej linii zabudowy zgodnie z oznaczoną na rysunku zmiany planu nieprzekraczalną linią zabudowy kubaturowych elementów elewacji lub wycofanie kubaturowymi elementami elewacji o szerokości do 30% szerokości całkowitej,
      - na obowiązującej linii zabudowy lokalizacja minimum 2 budynków o szerokości ścian frontowych  $15,0 \div 25,0$ ;
    - c) powierzchnia zabudowy –  $15 \div 30\%$  powierzchni działki,
    - d) wysokość zabudowy –  $3 \div 6$  kondygnacji – do 24,0 m,
    - e) dachy głównej bryły budynku symetryczne, czterospadowe,
      - kąt nachylenia połaci  $15 \div 20^\circ$ ,
      - dopuszcza się dachy płaskie, kolebkowe lub o przekroju krzywoliniowym w przypadku ich zastosowania na wszystkich budynkach,
    - f) dopuszczalna lokalizacja garażu podziemnego,
    - g) dopuszcza się lokalizację basenu otwartego,
    - h) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki,
  - 3) zasady podziału terenu wg rysunku zmiany planu:

- a) utrzymanie istniejącego podziału,
- b) dopuszcza się realizację inwestycji na połączonych działkach;
- 4) ustalenia ochrony środowiska i krajobrazu:
  - a) część terenu (patrz rysunek zmiany planu) położona w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzski Pas Nadmorski” PLH320017 – obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1,
  - b) teren położony w granicach proponowanego Nadmorskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 2,
  - c) w zagospodarowaniu terenu w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan, szczególnie wzdłuż płn. granicy terenu; drzewostan kolidujący z zabudową realizowaną zgodnie z ustaleniami zmiany planu zastąpić ekwiwalentnie nasadzeniami w obrębie terenu inwestycji;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) zjazd na teren z przyległych dróg – ul. Nadmorskiej i ul. Marynarskiej poza granicą obszaru objętego zmianą planu,
  - b) na terenie zapewnienie miejsc postojowych wg wskaźników § 8;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków komunalnych i wód opadowych oraz roztopowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w drogach poza granicą obszaru objętego zmianą planu – ul. Nadmorskiej i ul. Marynarskiej – obowiązują ustalenia wg § 9;
- 7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:
  - teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich – obowiązują ustalenia wg § 10.