

UCHWAŁA Nr XXX/ 231 /21

RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE

z dnia 25 lutego 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Trzebiatowską, ulicą Kołobrzeską i ulicą Boczna w Mrzeżynie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.¹) Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr LI/437/18 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Trzebiatowską, ulicą Kołobrzeską i ulicą Boczna w Mrzeżynie, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Trzebiatowską, ulicą Kołobrzeską i ulicą Boczna w Mrzeżynie, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, przyjętego Uchwałą Nr XLVII/403/18 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 29 marca 2018 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 17,39 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 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,
- 5) załącznik Nr 5 – dane przestrzenne utworzone dla planu, zapisane w formie elektronicznej.

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów na cele zabudowy turystyczno-wypoczynkowej, usługowej oraz zieleni parkowej ze zbiornikiem retencyjnym, z ustaleniem zasad zagospodarowania i zabudowy oraz obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej z częściowym utrzymaniem funkcji w planie dotychczas obowiązującym.

Rozdział 1

Zasady konstrukcji planu

§ 2.1. Obszar objęty planem podzielony został na tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu – załączniku Nr 1 do uchwały.

2. Teren elementarny 1 UTp,ZP został podzielony na strefy zagospodarowania wewnętrznego w sposób oznaczony na rysunku planu.

3. Każdy teren elementarny oznaczono w tekście planu oraz na załączniku graficznym identyfikatorem liczbowo-literowym; liczba oznacza kolejny numer terenu, symbol literowy oznacza funkcję terenu lub klasyfikację funkcjonalną drogi. Strefy zagospodarowania wewnętrznego oznaczono symbolem literowym.

4. 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 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378, z 2021r. poz. 11.

- b) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu,
 - c) ustalenia wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - d) zasady scalania i podziału terenu,
 - e) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - f) zasady obsługi komunikacyjnej,
 - g) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej,
 - h) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 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.

5. W obrębie terenu elementarnego występować mogą szczególne ograniczenia i wymogi z tytułu:

- 1) ochrony środowiska przyrodniczego – położenia w granicach obszarów objętych istniejącymi formami ochrony przyrody; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 8 niniejszej uchwały;
- 2) położenia na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 11 niniejszej uchwały.

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. Pełny tekst ustaleń dla określonego terenu elementarnego zawiera ustalenia ogólne i szczegółowe.

9. 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) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

§ 3. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

- 1) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca położenie lica budynku funkcji podstawowej na całej jego wysokości; dopuszczalne 1,5-metrowe przekroczenie kubaturowymi elementami elewacji o szerokości do 30% szerokości całkowitej; linia będąca jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy innych budynków;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linie ograniczające obszar usytuowania budynków, dotyczące wszystkich kubaturowych elementów elewacji;
- 3) 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 dojeżdż, oczek wodnych, basenów, obiektów małej architektury;
- 4) jednorodny zespół zabudowy – grupa dwóch lub większej ilości budynków utrzymujących równowagę kompozycyjną poprzez zachowanie właściwych proporcji i relacji kształtów oraz użycie zbliżonych barw i faktur oraz materiałów budowlanych stosowanych na elewacjach;
- 5) dominanta kompozycyjna – akcent architektoniczny będący zwieńczeniem najwyższej części budynku lub podkreśleniem osi kompozycyjnej budynku, przekraczający podstawową wysokość budynku o max. 3,5 m na powierzchni do 20% powierzchni zabudowy;
- 6) kondygnacja – ilość kondygnacji - ilość kondygnacji nadziemnych;

- 7) dach wysoki symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia – kalenicę, o kącie nachylenia połaci wg ustaleń szczegółowych;
- 8) kąt nachylenia połaci dachu – kąt nachylenia połaci dachu głównej bryły budynku;
- 9) dach zielony - pokrycie dachowe, o strukturze składającej się z kilku specjalnych warstw, z umieszczonym na wierzchu podłożem gruntowym, porośniętym roślinnością.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

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

- 1) UTp,ZP - usługi turystyczno-wypoczynkowe z zielenią parkową i parkingami;
- 2) U – zabudowa usługowa;
- 3) UTp – usługi turystyczno-wypoczynkowe – zabudowa pensjonatowa / hotelowa,
- 4) UTw – usługi turystyczno-wypoczynkowe – domki rekreacyjne;
- 5) ZP – zieleń parkowa;
- 6) IT – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 7) KDG – publiczna droga klasy głównej;
- 8) KDL – publiczna droga klasy lokalnej;
- 9) KDD – publiczna droga klasy dojazdowej;
- 10) KDW – droga wewnętrzna;
- 11) KP – droga pieszka.

2. Ustala się przeznaczenie stref zagospodarowania wewnętrznego wyznaczonych granicami stref zagospodarowania wewnętrznego, oznaczonych następującymi symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) UT – usługi turystyczno-wypoczynkowe – zabudowa pensjonatowa / hotelowa z towarzyszącą funkcją usługową;
- 2) ZP,W – zieleń parkowa z dopuszczalnym zbiornikiem retencyjnym;
- 3) P – parkingi ogólnodostępne.

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

1. Na terenach działek, poza ustaloną powierzchnią zabudowy, w obrębie obowiązujących i 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 pokrycia dachu.

2. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje:

- 1) kolorystyka elewacji budynków w odcieniach bieli, beżu i brązu, 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;
- 2) kolorystyka połaci dachowych w odcieniach czerwieni i brązu, z zastosowaniem jednego koloru dla zespołu zabudowy;
- 3) dla dachów wysokich symetrycznych, o kącie nachylenia połaci wg ustaleń szczegółowych, dopuszcza się budowę lukarn o łącznej szerokości do 50% szerokości dachu, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na częściach budynków nie stanowiących głównej bryły budynku o wysokości 1 kondygnacji, ale nie więcej niż do 25% powierzchni zabudowy obiektu;
- 4) zastosowanie na elewacjach materiałów wysokiej jakości technicznej i estetycznej: szkło, kamień naturalny lub sztuczny, ceramika, tynki szlachetne i mineralne, drewno, blachy miedziane i cynkowe, materiały imitujące drewno – z wykluczeniem paneli;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych;

6) przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 6. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Wyznacza się obszary przestrzeni publicznej:

- 1) teren zieleni parkowej oznaczony symbolem 8 ZP, stanowiący przestrzeń ogólnodostępną;
- 2) tereny komunikacji – publiczne drogi klasy lokalnej i dojazdowej oraz drogę pieszą.

2. W zagospodarowanie terenu 8 ZP należy uwzględnić uwarunkowania przyrodnicze.

§ 7. 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 podziału terenu 1 UTp, ZP.

5. Ustala się zakaz dokonywania podziałów wynikających z potrzeb zagospodarowania tymczasowego.

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

§ 8. 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-Koło-brzeski Pas Nadmorski” PLH320017 oraz w sąsiedztwie 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. W granicach w/w obszarów obowiązują plany zadań ochronnych.

2. W celu ochrony występującego na części obszaru objętego planem zadrzewienia o charakterze bagiennym, obowiązuje:

- 1) zakaz działań mogących pogarszać stan roślinności zadrzewienia bagiennego, w tym mogących powodować zaburzenie typowych dla siedliska procesów ekologicznych, zubożenie różnorodności biologicznej, upośledzenie funkcji oraz wpływać negatywnie na stan typowych gatunków i zubożenie ich zestawu;
- 2) zakaz realizacji inwestycji i działań pogarszających standardy jakości środowiska, w tym działań mających wpływ na zmianę stosunków wodnych poza obszarem objętym planem;
- 3) wszelkie uciążliwości wynikające z realizacji planowanych przedsięwzięć powinny zamykać się w granicach wyznaczonych terenów elementarnych.

3. W zagospodarowaniu terenu ustala się maksymalną ochronę i zachowanie wartościowych drzew i krzewów, z wyjątkiem kolidujących z zabudową, dojazdem i sieciami infrastruktury, realizowanymi zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

4. W zagospodarowaniu terenów, w tym terenów zieleni parkowej, ustala się zakaz stosowania inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: irgi błyszczącej, śnieguliczki białej, czeremchy amerykańskiej, róży pomarszczonej, wierzyby kaspijskiej, robinii grochodrzew, sumaka octowca, świdośliwy, w sąsiedztwie zbiornika retencyjnego należy stosować rośliny o składzie gatunkowym zbliżonym do roślinności występującej przy brzegach zbiorników wodnych.

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

§ 9. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Powiązanie terenów objętych niniejszym planem z siecią dróg zewnętrznych publicznymi drogami graniczącymi z obszarem objętym planem: klasy głównej – ul. Trzebiatowską – drogą wojewódzką nr 109,

projektowaną drogą klasy zbiorczej – ul. Boczna (częściowo istniejącą) oraz klasy lokalnej - ul. Kołobrzeską-drogą powiatową nr 0152Z

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

- a) 1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny,
- b) 1 miejsce postojowe / 1 pokój lub apartament pensjonatowy/hotelowy/wypoczynkowy, 1 domek rekreacyjny,
- 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.

3. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych dla zatrudnionych na terenach parkingów oznaczonych symbolem P.

4. Dla każdego budynku usługowego obowiązuje realizacja minimum 2% miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o liczbie całkowitej zaokrąglonej w górę,

5. W obrębie każdego budynku usługowego konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów.

6. Realizacja inwestycji bez zapewnienia wymaganej liczby miejsc postojowych określonych w ustaleniach szczegółowych jest niedopuszczalna.

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

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) w systemie zbiorowego zaopatrzenia z istniejącej magistrali wodociągowej Mrzeżyno – Rogowo z ujęcia w Mrzeżynie, w drogach graniczących z obszarem objętym planem, poprzez projektowaną sieć wodociągową;
- 2) minimalna średnica projektowanej sieci wodociągowej \varnothing 80;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów zamontowanych na sieci wodociągowej.

2. Odprowadzenie ścieków komunalnych:

- 1) do komunalnej oczyszczalni ścieków w Trzebiatowie – poza obszarem objętym planem, istniejącym i projektowanym systemem kanalizacji grawitacyjno-ciśnieniowej z uwzględnieniem przepompowni ścieków;
- 2) minimalna średnica kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej \varnothing 160, kanalizacji ciśnieniowej \varnothing 90;
- 3) na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację zagłębionej przepompowni ścieków;
- 4) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej na obszarze objętym planem dopuszcza się bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe lokalizowane wyłącznie poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) istniejący na obszarze objętym planem rurociąg tłoczny do zachowania, z uwzględnieniem ochronnego pasa technicznego wzdłuż rurociągu o szerokości po 2,5 m po obu stronach osi; w przypadku budowy nasypów na rurociągu zwiększających jego przykrycie ponad 2,0 m nad rzędną rurociągu, należy go przebudować tak, aby przykrycie nie było większe niż 2,0 m.

3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej;
- 2) minimalna średnica kanalizacji deszczowej \varnothing 200;
- 3) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej w grunt, po ich uprzednim podczyszczeniu;
- 4) z dachów odprowadzenie w grunt na terenie działki, dopuszcza się ich gromadzenie i wykorzystanie do celów utrzymania zieleni;
- 5) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zbiornika retencyjnego w obrębie strefy wydzielenia wewnętrznego ZP,W na terenie 1 UTp,ZP.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV istniejących poza obszarem objętym planem oraz projektowanej na obszarze objętym planem, z rozproszaniem siecią niskiego napięcia:

- 1) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV jako wbudowanych;
- 2) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych projektowanymi liniami kablowymi 15 kV;
- 3) oświetlenie ulic i ciągów pieszych lampami na słupach;
- 4) istniejące na obszarze objętym planem elektroenergetyczne linie napowietrzne 15 kV do zachowania, z uwzględnieniem pasów ochrony funkcyjnej po 7,0 m po obu stronach osi linii, w których obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz sadzenia roślinności wysokiej;
- 5) w przypadku kolizji z ustaleniami planu dopuszcza się skablowanie linii napowietrznych lub przebudowę.

5. Zaopatrzenie w gaz z istniejącej w drogach graniczących z obszarem objętym planem i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia, 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 objętym planem.

7. Dopuszczalne odnawialne źródła energii w formie paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych montowanych na dachach oraz pomp ciepła, 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. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i likwidację sieci istniejących na obszarze objętym planem.

11. Projektowane sieci prowadzić w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjnych.

12. Istniejące odcinki sieci infrastruktury technicznej kolidujące z ustaleniami planu wymagają przełożenia w sposób zgodny z zasadami planu.

13. Dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11. Ustala się zasady wynikające z przepisów odrębnych:

1. Część obszaru objętego planem położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – wodą 1%, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych. W celu realizacji zabudowy na terenach położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią należy:

- 1) podnieść rzędną terenu powyżej rzędnej zalewowej na obszarze lokalizacji zabudowy;
- 2) uwzględnić zabezpieczenie obiektów budowlanych minimum 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%, nowa zabudowa w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią musi być poprzedzona zapewnieniem dróg ewakuacji;
- 3) uwzględnić zabezpieczenie dróg w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią minimum do rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%;
- 4) zakaz podpiwniczania/kondygnacji podziemnych w nowej zabudowie;
- 5) w przypadku przebudowy/modernizacji istniejącej zabudowy niezbędne jest jej zabezpieczenie przed powodzią.

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

3. Ustala się wymagania dotyczące urządzeń melioracyjnych:

- 1) obowiązuje zachowanie i konserwacja istniejących rowów melioracyjnych oraz przydrożnych odwadniających oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się możliwość przebudowy, w tym korekty przebiegu istniejących rowów melioracyjnych i ich skanalizowania na odcinkach przecięcia z ciągami komunikacyjnymi, w celu poprawy funkcjonowania układu melioracyjnego, w dostosowaniu do docelowego zagospodarowania terenu;

- 3) dopuszcza się realizację zbiornika retencyjnego, gromadzącego wodę z istniejących rowów;
- 4) zagospodarowanie terenów bezpośrednio sąsiadujących z rowami melioracyjnymi nie może utrudniać ich konserwacji i utrzymania.

4. Obszar objęty planem położony jest w strefie ochronnej kompleksu wojskowego K-4064 Mrzeżyno, w obrębie której obowiązuje:

- 1) ograniczenie wysokości zabudowy do 27 m n.p.m.;
- 2) sposób zagospodarowania nie może oddziaływać negatywnie na funkcjonowanie urządzeń i sprzętu wojskowego, w tym systemów łączności zlokalizowanych na terenie kompleksu wojskowego.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

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

1. Ustalenia dla terenu o symbolu 1 UTp, ZP:

1 UTp, ZP - powierzchnia 6,56 ha		
1)	przeznaczenie terenu:	a) usługi turystyczno-wypoczynkowe – ośrodki wypoczynkowe, zabudowa pensjonatowa, hotelowa, z towarzyszącą funkcją usługową, b) zieleń parkowa ogólnodostępna z dopuszczalnym zbiornikiem retencyjnym, c) parkingi ogólnodostępne;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) jednorodny zespół zabudowy wolnostojącej turystyczno-wypoczynkowej zlokalizowany na terenie strefy zagospodarowania wewnętrznego, oznaczonej na rysunku planu symbolem UT, o łącznej powierzchni 4,17 ha, - obowiązujące towarzyszące funkcje usługowe w parterach zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ul. Kołobrzesckiej, w szczególności: handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m ² , gastronomii, kultury, biurowo-administracyjne, zdrowia, odnowy biologicznej oraz inne związane z obsługą wypoczywających i mieszkańców, - dopuszczalne towarzyszące funkcje usługowe w parterach budynków zlokalizowanych wzdłuż ul. Trzebiatowskiej oraz drogi 02 KDL i 03 KDD : handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m ² , gastronomii, kultury, biurowo-administracyjne, zdrowia, odnowy biologicznej oraz inne związane z obsługą wypoczywających i mieszkańców, - dopuszcza się towarzyszące funkcje usługowe na poziomie drugiej kondygnacji, - dopuszcza się uzupełniającą funkcję mieszkaniową dla właściciela nieruchomości i personelu w wielkości do 10% powierzchni użytkowej każdego budynku, - obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, - powierzchnia zabudowy 20÷40% terenu, - wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4÷2,0, - wysokość zabudowy – 2÷3 kondygnacji – do 12,0 m, - u zbiegu dróg 1a KDG i 1b KDL oraz 02 KDL i 03 KDD obowiązuje dominanta kompozycyjna – patrz § 3 pkt 5, - maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków wzdłuż ul. Trzebiatowskiej – 60,0 m,

		<ul style="list-style-type: none"> - dachy płaskie, preferowane dachy zielone, dopuszcza się tarasy na dachach, - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 30% powierzchni terenu, <p>b) parkingi naziemne ogólnodostępne oznaczone na rysunku planu symbolem P, o łącznej powierzchni 0,46 ha,</p> <ul style="list-style-type: none"> - parking dla min. 70 stanowisk dla samochodów osobowych każdy, w tym min. 3 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z dopuszczalnym wydzieleniem miejsc postojowych dla motocykli i rowerów, - nawierzchnia miejsc postojowych i dojazdów utwardzona, dopuszczalna z elementów drobnowymiarowych, z odprowadzeniem wód opadowych po podczyszczeniu w grunt, - dopuszcza się oświetlenie terenu, - powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni terenu, <p>c) zielen parkowa ogólnodostępna z dopuszczalnym zbiornikiem retencyjnym, oznaczona na rysunku planu symbolem ZP,W, o powierzchni 1,95 ha,</p> <ul style="list-style-type: none"> - zakaz zabudowy kubaturowej, - zagospodarowanie terenu zielenią średnią i wysoką, zgodnie z lokalnymi warunkami gruntowymi, - wprowadzenie ścieżek spacerowych o nawierzchni przepuszczalnej wg zasady oznaczonej na rysunku planu, z organizacją miejsc wypoczynku i oświetlenia parkowego, - w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić elementy związane z przyległymi ciągami pieszymi typu altana wypoczynkowa, deszczochron, siedziska, poidelka, itp. oraz elementy związane z zagospodarowaniem nadwodnym typu pomost, taras wypoczynkowy, - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 80% powierzchni terenu;
3)	zasady podziału terenu:	zakaz podziału terenu, w tym zakaz wydzielania stref zagospodarowania wewnętrznego;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	<p>a) teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Koło-brzeski Pas Nadmorski” PLH320017 – obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 1,</p> <p>b) obowiązuje zachowanie wartościowych drzew i krzewów zgodnie z § 8 ust. 3, w uzupełnieniu z zielenią komponowaną zieleni parkowej,</p> <p>c) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z § 8 ust. 4 i 5;</p>
5)	zasady obsługi komunikacyjnej:	<p>a) dostęp komunikacyjny z istniejących dróg przyległych do obszaru objętego planem – ul. Trzebiatowskiej, ul. Koło-brzeskiej oraz dróg: 02 KDL, 03 KDD, 03a KDD,</p> <p>b) w strefach zagospodarowania wewnętrznego oznaczonych na rysunku planu symbolem UT konieczność zapewnienia miejsc postojowych w ilości wg wskaźników § 9 ust. 2 i 3;</p>
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, odprowadzanie ścieków komunalnych oraz wód deszczowych i roztopowych, obsługa telekomunikacyjna, istniejącymi i projektowanymi sieciami w drogach: 02 KDL, 03 KDD, 03a KDD oraz drogach przyległych do obszaru objętego planem – obowiązują ustalenia wg § 10;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) część terenu (patrz rysunek planu) położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 1,

	b) na terenie rowy melioracyjne (patrz rysunek planu) – obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 3.
--	--

2. Ustalenia dla terenu o symbolu 1a IT

1a IT - powierzchnia 0,03 ha		
1)	przeznaczenie terenu:	urządzenia infrastruktury technicznej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) przepompownia ścieków sanitarnych, przepompownia wód deszczowych, b) dopuszcza się tłocznie ścieków sanitarnych, tłocznie kanalizacji deszczowej oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej, w tym stację transformatorową 15/0,4 kV, c) powierzchnia zabudowy do 25 m ² , d) wysokość zabudowy do 4,0 m, e) dach przestrzenny o kącie nachylenia połaci min. 30° lub dach płaski, f) poza urządzeniami infrastruktury teren należy urządzić w formie niskiej zieleni ozdobnej, g) powierzchnia biologicznie czynna - min. 20% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	dopuszcza się podział pod poszczególne urządzenia infrastruktury technicznej;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH320017 – obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 1;
5)	zasady obsługi komunikacyjnej:	a) dostęp z drogi 03 KDD lub 02 KDL, b) na terenie konieczność zapewnienia min. 1 miejsca postojowego dla samochodu obsługi urządzeń;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:	zaopatrzenie w sieci infrastruktury technicznej z drogi 02 KDL lub 03 KDD.

3. Ustalenia dla terenów o symbolu 2 UTw:

2 UTw - powierzchnia 0,76 ha		
1)	przeznaczenie terenu:	a) usługi turystyczno-wypoczynkowe – domki rekreacyjne, b) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się pozostawienie funkcji istniejącej – stadniny koni;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zabudowa wolnostojąca w formie jednorodnego zespołu zabudowy, b) dopuszcza się uzupełniającą funkcję mieszkaniową dla właściciela nieruchomości i personelu w wielkości do 120 m ² powierzchni zabudowy, c) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, d) powierzchnia zabudowy 10÷20% powierzchni działki, e) wskaźnik intensywności zabudowy działki 0,2÷0,5, f) wysokość do 2 kondygnacji – do 7,0 m, g) dachy wysokie, symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷40°, h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 50% powierzchni terenu lub działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) zasada podziału na działki wg rysunku planu, b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 2000 m ² , c) kąt położenia nowo wydzielanej granicy działki w stosunku do pasa drogowego 90°;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	a) teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH320017 – obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 1,

		b) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z § 8 ust. 3, 4 i 5;
5)	zasady obsługi komunikacyjnej:	a) dostęp komunikacyjny z drogi 02 KDL, b) na terenie konieczność zapewnienia miejsc postojowych w ilości wg wskaźników § 9 ust. 2;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:	a) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, odprowadzanie ścieków komunalnych oraz wód deszczowych i roztopowych, obsługa telekomunikacyjna, istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległej drodze – obowiązują ustalenia wg § 10, b) na terenie przebieg elektroenergetycznych napowietrznych linii średniego napięcia – obowiązują ustalenia wg § 10.

4. Ustalenia dla terenu o symbolu 3 UTp:

3 UTp - powierzchnia 1,40 ha		
1)	przeznaczenie terenu:	a) usługi turystyczno-wypoczynkowe – zabudowa pensjonatowa i hotelowa, b) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zabudowa wolnostojąca, b) w parterach budynków dopuszczalna uzupełniająca funkcja usług handlu i gastronomii oraz innych związanych z obsługą wypoczywających, c) w budynku pensjonatowym lub hotelowym dopuszcza się uzupełniającą funkcję mieszkaniową dla właściciela nieruchomości i personelu w wielkości do 20% powierzchni użytkowej budynku, d) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, e) powierzchnia zabudowy 20÷30% powierzchni działki, f) wskaźnik intensywności zabudowy działki 0,4÷1,5, g) wysokość zabudowy 2÷3 kondygnacji – do 12,0 m, h) dachy wysokie, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 35÷45°, i) w głębi działki dopuszcza się lokalizację domków rekreacyjnych w formie jednorodnego zespołu zabudowy wolnostojącej, o parametrach: - wysokość do 2 kondygnacji – do 7,0 m, - dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 30÷40°, j) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 50% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) zasada podziału na działki wg rysunku planu, b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 2500 m ² , c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki 35,0 m, d) kąt położenia nowo wydzielanej granicy działki w stosunku do pasa drogowego – 80÷83°, e) dopuszcza się włączenie części terenu zieleni izolacyjnej do przyległych działek;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	a) teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH320017 – obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 1, b) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z § 8 ust. 3, 4 i 5, c) wzdłuż wschodniej granicy terenu zieleni izolacyjna i urządzona w zakresie wg rysunku planu, w formie szpaleru drzew i krzewów oraz ewentualnego skweru w północnej części terenu;
5)	zasady obsługi komunikacyjnej:	a) dostęp komunikacyjny z drogi 02 KDL oraz z istniejących dróg przyległych do obszaru objętego planem – ul. Kołobrzeskiej i drogi na przedłużeniu ul. Bocznej – projektowany przebieg, b) na terenie konieczność zapewnienia miejsc postojowych w ilości wg

		<p>wskaźników § 9 ust. 2,</p> <p>c) dopuszcza się dojazd do wydzielonych działek przez teren zieleni izolacyjnej;</p>
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:	<p>a) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, odprowadzanie ścieków komunalnych oraz wód deszczowych i roztopowych, obsługa telekomunikacyjna projektowanymi sieciami w przyległych do terenu dróg, w tym poza obszarem objętym planem – obowiązują ustalenia wg § 10,</p> <p>b) na terenie przebieg elektroenergetycznej napowietrznej linii średniego napięcia – obowiązują ustalenia wg § 10.</p>

5. Ustalenia dla terenu o symbolu 4 UTp:

4 UTp - powierzchnia 0,49 ha		
1)	przeznaczenie terenu:	<p>a) usługi turystyczno-wypoczynkowe – zabudowa pensjonatowa,</p> <p>b) dopuszcza się pozostawienie istniejącego budynku o funkcji mieszkalnej;</p>
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	<p>a) zabudowa wolnostojąca,</p> <p>b) w parterach budynków przy drodze 02 KDL proponowana uzupełniająca funkcja usług handlu i gastronomii oraz innych związanych z obsługą wypoczywających,</p> <p>c) dopuszcza się uzupełniającą funkcję mieszkaniową dla właściciela nieruchomości i personelu w wielkości do 20% powierzchni użytkowej budynku,</p> <p>d) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,</p> <p>e) powierzchnia zabudowy 30÷40% powierzchni działki,</p> <p>f) wskaźnik intensywności zabudowy działki 0,6÷1,5,</p> <p>g) wysokość zabudowy 2 kondygnacje – do 9,0 m,</p> <p>h) dachy wysokie, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 40÷45°,</p> <p>i) w głębi działki dopuszcza się lokalizację domków rekreacyjnych w formie jednorodnego zespołu zabudowy wolnostojącej, o parametrach:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wysokość do 2 kondygnacji – do 7,0 m, - dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 30÷40°, <p>j) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki;</p>
3)	zasady podziału terenu:	<p>a) zasada podziału na działki wg rysunku planu,</p> <p>b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 900 m²;</p> <p>c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 20,0 m;</p> <p>d) kąt położenia nowo wydzielanej granicy działki w stosunku do pasa drogowego 88÷90°;</p>
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	<p>a) teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzski Pas Nadmorski” PLH320017 – obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 1,</p> <p>b) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z § 8 ust. 3, 4 i 5;</p>
5)	zasady obsługi komunikacyjnej:	<p>a) dostęp komunikacyjny z drogi 02 KDL, dopuszczalny z drogi 03 KDD,</p> <p>b) na terenie konieczność zapewnienia miejsc postojowych w ilości wg wskaźników § 9 ust. 2;</p>
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:	<p>a) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, odprowadzanie ścieków komunalnych oraz wód deszczowych i roztopowych, obsługa telekomunikacyjna projektowanymi sieciami w przyległej do terenu drodze – obowiązują ustalenia wg § 10,</p> <p>b) na terenie przebieg elektroenergetycznej napowietrznej linii</p>

	średniego napięcia – obowiązują ustalenia wg § 10.
--	--

6. Ustalenia dla terenu o symbolu 5 UTp:

5 UTp - powierzchnia 3,31 ha		
1)	przeznaczenie terenu:	a) usługi turystyczno-wypoczynkowe – zabudowa pensjonatowa i hotelowa, b) dopuszcza się pozostawienie istniejącego budynku o funkcji mieszkalnej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zabudowa wolnostojąca, b) w parterach budynków zlokalizowanych przy drogach dopuszczalna uzupełniająca funkcja usług handlu i gastronomii oraz innych związanych z obsługą wypoczywających, c) dopuszcza się uzupełniającą funkcję mieszkaniową dla właściciela nieruchomości i personelu w wielkości do 20% powierzchni użytkowej budynku, d) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, e) powierzchnia zabudowy $10 \div 30\%$ powierzchni działki, f) wskaźnik intensywności zabudowy działki $0,2 \div 1,5$, g) wysokość zabudowy $2 \div 3$ kondygnacji – do 12,0 m, h) dachy wysokie, symetryczne, o kącie nachylenia połaci $35 \div 45^\circ$, i) w głębi działki dopuszcza się lokalizację domków rekreacyjnych w formie jednorodnego zespołu zabudowy wolnostojącej, o parametrach: - wysokość do 2 kondygnacji – do 7,0 m, - dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci $30 \div 40^\circ$, j) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 50% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) podział na działki wg zasady oznaczonej na rysunku planu, b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 2200 m ² , c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki 40,0 m, d) kąt położenia nowo wydzielanej granicy działki w stosunku do pasa drogowego $85 \div 90^\circ$;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	a) teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołołbrzeski Pas Nadmorski” PLH320017 – obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 1, b) obowiązuje zachowanie istniejących drzew i krzewów zgodnie z § 8 ust. 3, c) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z § 8 ust. 4 i 5;
5)	zasady obsługi komunikacyjnej:	a) dostęp komunikacyjny z drogi 03 KDD, 04 KDD oraz drogi przyległej do obszaru objętego planem – ul. Bocznej, b) na terenie konieczność zapewnienia miejsc postojowych w ilości wg wskaźników § 9 ust. 2;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:	a) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, odprowadzanie ścieków komunalnych oraz wód deszczowych i roztopowych, obsługa telekomunikacyjna projektowanymi sieciami w przyległych do terenu drogach – obowiązują ustalenia wg § 10, b) na terenie przebieg elektroenergetycznej napowietrznej linii średniego napięcia – obowiązują ustalenia wg § 10.

7. Ustalenia dla terenu o symbolu 6 UTp:

6 UTp - powierzchnia 0,96 ha

1)	przeznaczenie terenu:	usługi turystyczno-wypoczynkowe – zabudowa pensjonatowa;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zabudowa wolnostojąca, b) w parterze budynków zlokalizowanych przy drogach dopuszczalna uzupełniająca funkcja usług handlu i gastronomii oraz innych związanych z obsługą wypoczywających, c) dopuszcza się uzupełniającą funkcję mieszkaniową dla właściciela nieruchomości i personelu w wielkości do 20% powierzchni użytkowej budynku, d) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, e) powierzchnia zabudowy 20÷30% powierzchni działki, f) wskaźnik intensywności zabudowy działki 0,4÷1,5, g) wysokość zabudowy 2÷3 kondygnacji – do 12,0 m, h) dachy wysokie, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 35÷45°, i) w głębi działki dopuszcza się lokalizację domków rekreacyjnych w formie jednorodnego zespołu zabudowy wolnostojącej, o parametrach: - wysokość do 2 kondygnacji – do 7,0 m, - dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 35÷40°, j) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 50% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) podział na działki wg zasady oznaczonej na rysunku planu, b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 1400 m ² , c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki 40,0 m; d) kąt położenia nowo wydzielanej granicy działki w stosunku do pasa drogowego 63÷65°;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	a) teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzski Pas Nadmorski” PLH320017 – obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 1, b) obowiązuje zachowanie istniejących drzew i krzewów zgodnie z § 8 ust. 3, c) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z § 8 ust. 4 i 5;
5)	zasady obsługi komunikacyjnej:	a) dostęp komunikacyjny z drogi 04 KDD, 05 KDD oraz z drogi przyległej do obszaru objętego planem – ul. Bocznej, b) na terenie konieczność zapewnienia miejsc postojowych w ilości wg wskaźników § 9 ust. 2;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, odprowadzanie ścieków komunalnych oraz wód deszczowych i roztopowych, obsługa telekomunikacyjna projektowanymi sieciami w przyległych do terenu drogach – obowiązują ustalenia wg § 10.
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	część terenu (patrz rysunek planu) położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 1.

8. Ustalenia dla terenu o symbolu 7 UTp:

7 UTp - powierzchnia 1,31 ha		
1)	przeznaczenie terenu:	usługi turystyczno-wypoczynkowe – zabudowa pensjonatowa;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zabudowa wolnostojąca, b) w parterze budynków zlokalizowanych przy drogach dopuszczalna uzupełniająca funkcja usług handlu i gastronomii oraz innych związanych z obsługą wypoczywających, c) dopuszcza się uzupełniającą funkcję mieszkaniową dla właściciela nieruchomości i personelu w wielkości do 20% powierzchni użytkowej budynku,

		d) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, e) powierzchnia zabudowy $20 \div 30\%$ powierzchni działki, f) wskaźnik intensywności zabudowy działki $0,4 \div 1,5$, g) wysokość zabudowy $2 \div 3$ kondygnacji – do 12,0 m, h) dachy wysokie, symetryczne, o kącie nachylenia połaci $35 \div 45^\circ$, i) w głębi działki dopuszcza się lokalizację domków rekreacyjnych w formie jednorodnego zespołu zabudowy wolnostojącej, o parametrach: - wysokość do 2 kondygnacji – do 7,0 m, - dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci $35 \div 40^\circ$, j) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 50% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) podział na działki wg zasady oznaczonej na rysunku planu, b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 1500 m ² , c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki 30,0 m, d) kąt położenia nowo wydzielanej granicy działki w stosunku do pasa drogowego: - ul. Trzebiatowskiej – $70 \div 75^\circ$, - ul. Bocznej – 90° ;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	a) teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH320017 – obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 1, b) obowiązuje zachowanie istniejących drzew i krzewów zgodnie z § 8 ust. 3, c) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z § 8 ust. 4 i 5;
5)	zasady obsługi komunikacyjnej:	a) dostęp komunikacyjny z drogi 05 KDD, 06 KDW oraz z dróg przyległych do obszaru objętego planem – ul. Trzebiatowskiej i ul. Bocznej, b) na terenie konieczność zapewnienia miejsc postojowych w ilości wg wskaźników § 9 ust. 2;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, odprowadzanie ścieków komunalnych oraz wód deszczowych i roztopowych, obsługa telekomunikacyjna projektowanymi sieciami w przyległych do terenu drogach – obowiązują ustalenia wg § 10;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) część terenu (patrz rysunek planu) położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 1, b) na terenie występuje rów melioracyjny (patrz rysunek planu) – obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 3.

9. Ustalenia dla terenu o symbolu 8 ZP:

8 ZP - powierzchnia 0,51 ha		
1)	przeznaczenie terenu:	zielen parkowa o charakterze naturalnym – obszar przestrzeni publicznej;
2)	zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zakaz zabudowy kubaturowej, b) dopuszcza się zadrzewienia uzupełniające, zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi, c) dopuszcza się wprowadzenie ścieżki spacerowej wzdłuż rowu melioracyjnego o nawierzchni przepuszczalnej lub wyniesionej kładki spacerowej w przypadku wysokiego poziomu wód gruntowych, d) dopuszcza się oświetlenie terenu wzdłuż ścieżki spacerowej,

		e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 95% powierzchni terenu;
3)	zasady podziału terenu:	po wydzieleniu terenu zakaz podziału;
4)	ustalenia w zakresie ochrony środowiska	a) teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzski Pas Nadmorski” PLH320017 – obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 1, b) na terenie zadrzewienia o charakterze bagiennym – obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2, c) zakaz nasadzeń gatunków drzew i krzewów geograficznie obcych, z sukcesywnym ich usuwaniem oraz gatunków inwazyjnych wymienionych w § 8 ust. 4;
5)	zasady obsługi komunikacyjnej:	a) dostęp komunikacyjny z drogi 03 KDD oraz drogi pieszej 07 KP, b) zakaz parkowania;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:	dopuszcza się doprowadzenie sieci elektrotechnicznej z przyległej drogi dla potrzeb oświetlenia parku – obowiązują ustalenia wg § 10;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) część terenu (patrz rysunek planu) położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 1, b) na terenie występuje rów melioracyjny (patrz rysunek planu) – obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 3.

10. Ustalenia dla terenu o symbolu 9 U:

9 U - powierzchnia 0,25 ha		
1)	przeznaczenie terenu:	zabudowa usługowa – usługi handlu i gastronomii oraz inne usługi nieuciążliwe służące obsłudze wypoczywających i mieszkańców;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zabudowa wolnostojąca, b) dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właściciela nieruchomości i personelu na poziomie drugiej kondygnacji; c) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu, d) powierzchnia zabudowy $20 \div 25\%$ powierzchni działki, e) wskaźnik intensywności zabudowy działki $0,4 \div 0,75$, f) wysokość zabudowy - 2 kondygnacje – do 9,0 m, g) dachy wysokie, symetryczne, dwu- lub czterospadowe typu „kopertowego”, o kącie nachylenia połaci $35 \div 45^\circ$, h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 30% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) podział na działki wg zasady oznaczonej na rysunku planu, b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 800 m ² , c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki 25,0 m, d) kąt położenia nowo wydzielanej granicy działki w stosunku do pasa drogowego – $85 \div 87^\circ$;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	a) teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzski Pas Nadmorski” PLH320017 – obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 1, b) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejących drzew i krzewów zgodnie z § 8 ust. 3, w tym zadrzewień o charakterze bagiennym zgodnie z § 8 ust. 2, c) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z § 8 ust. 4 i 5;
5)	zasady obsługi komunikacyjnej:	a) dostęp komunikacyjny z drogi przyległej do obszaru objętego planem – ul. Trzebiatowskiej; dopuszcza się dostęp z dróg 03 KDD i 05 KDD, b) na terenie konieczność zapewnienia miejsc postojowych w ilości wg wskaźników § 9 ust. 2;

6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, odprowadzanie ścieków komunalnych oraz wód deszczowych i roztopowych, obsługa telekomunikacyjna, istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległych do terenu dróg – obowiązują ustalenia wg § 10;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	część terenu (patrz rysunek planu) położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 1.

11. Ustalenia dla terenów o symbolach 01a KDG i 01b KDL:

01a KDG - powierzchnia 0,01 ha		
01b KDL - powierzchnia 0,03 ha		
1)	przeznaczenie terenu:	publiczna droga klasy głównej – poszerzenie ul. Trzebiatowskiej, publiczna droga klasy lokalnej – poszerzenie ul. Kołobrzesckiej;
2)	zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) poszerzenie drogi istniejącej poza obszarem objętym planem, b) szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu: - 01a KDG - do 3,5 m, - 01b KDL - do 4,5 m, c) lokalizacja chodnika i /lub pasa zieleni urządzonej, d) nawierzchnia chodnika utwardzona, e) dopuszcza się oświetlenie na słupach;
3)	zasady podziału terenu:	obowiązują ustalenia wg § 7;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzescki Pas Nadmorski” PLH320017 – obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 1;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:	dopuszcza się przebieg niezbędnych sieci infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia wg § 10.

12. Ustalenia dla terenu o symbolu 02 KDL:

02 KDL - powierzchnia 0,46 ha		
1)	przeznaczenie terenu:	publiczna droga klasy lokalnej – ul. Boczna;
2)	zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – 18,0÷ 20,0 m – wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny: - 1 jezdnia - 2 pasy ruchu, - chodniki obustronne, c) dwustronne szpalery zieleni wysokiej i średniej, d) oświetlenie min. jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu:	po wydzieleniu terenu zakaz podziału;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzescki Pas Nadmorski” PLH320017 – obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 1;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:	a) istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa, elektroenergetyczna, teletechniczna – obowiązują ustalenia wg § 10, b) na terenie przebieg elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia – do likwidacji, z dopuszczeniem przebudowy lub skablowania;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) część terenu (patrz rysunek planu) położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 1, b) na terenie przydrożne rowy odwadniające (patrz rysunek planu) – obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 3.

13. Ustalenia dla terenu o symbolu 03 KDD:

03 KDD - powierzchnia 0,52 ha		
1)	przeznaczenie terenu:	publiczna droga klasy dojazdowej;
2)	zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, z poszerzeniem wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny: - 1 jezdnia - 2 pasy ruchu, - chodniki obustronne, c) min. jednostronne nasadzenia zieleni wysokiej i średniej, d) oświetlenie min. jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu:	po wydzieleniu terenu zakaz podziału;
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 – obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 1, b) nakaz utrzymania istniejącego zadrzewienia nie kolidującego z realizacją drogi;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:	projektowane sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa, elektroenergetyczna, teletechniczna – obowiązują ustalenia wg § 10;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) część terenu (patrz rysunek planu) położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 1, b) na terenie występuje rów melioracyjny (patrz rysunek planu) – obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 3.

14. Ustalenia dla terenu o symbolu 03a KDD:

03a KDD - powierzchnia 0,33 ha		
1)	przeznaczenie terenu:	publiczna droga klasy dojazdowej;
2)	zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, z poszerzeniami wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny: - 1 jezdnia – min. 1 pas ruchu, - parkowanie przykrawężnikowe, - chodnik jednostronny, - dopuszczalny przekrój jednoprzestrzenny bez konieczności wydzielania jezdni i chodnika, c) ustala się maksymalnie dwa zjazdy/wjazdy na przyległą do obszaru opracowania drogę publiczną – ul. Trzebiatowską - w rejonach oznaczonych na rysunku planu, d) oświetlenie min. jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu:	po wydzieleniu terenu zakaz podziału;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Koło-brzeski Pas Nadmorski” PLH320017 – obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 1;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:	a) przebieg rurociągu tłoczego z ochronnym pasem technicznym – do zachowania, b) dopuszcza się przebieg innych sieci infrastruktury technicznej poza ochronnym pasem technicznym rurociągu tłoczego – obowiązują ustalenia wg § 10;

6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	część terenu (patrz rysunek planu) położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 1.
----	---	---

15. Ustalenia dla terenu o symbolu 04 KDD:

04 KDD - powierzchnia 0,15 ha		
1)	przeznaczenie terenu:	publiczna droga klasy dojazdowej;
2)	zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, b) przekrój poprzeczny: - 1 jezdnia - 2 pasy ruchu, - chodniki obustronne, c) min. jednostronne nasadzenia zieleni wysokiej i średniej, d) oświetlenie min. jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu:	po wydzieleniu terenu zakaz podziału;
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 – obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 1, b) nakaz utrzymania istniejącego zadrzewienia nie kolidującego z realizacją drogi;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:	istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa, elektroenergetyczna, teletechniczna – obowiązują ustalenia wg § 10.

16. Ustalenia dla terenu o symbolu 05 KDD:

05 KDD - powierzchnia 0,17 ha		
1)	przeznaczenie terenu:	publiczna droga klasy dojazdowej;
2)	zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, b) przekrój poprzeczny: - 1 jezdnia - 2 pasy ruchu, - chodniki obustronne, c) dopuszcza się przekrój poprzeczny bez konieczności wydzielania jezdni, d) jednostronne nasadzenia zieleni wysokiej i średniej, e) oświetlenie jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu:	po wydzieleniu terenu zakaz podziału;
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 – obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 1, b) nakaz utrzymania istniejącego zadrzewienia nie kolidującego z realizacją drogi;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:	istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa, elektroenergetyczna, teletechniczna – obowiązują ustalenia wg § 10;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) część terenu (patrz rysunek planu) położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 1, b) na terenie występuje rów melioracyjny (patrz rysunek planu) – obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 3.

17. Ustalenia dla terenu o symbolu 06 KDW:

06 KDW - powierzchnia 0,04 ha		
1)	przeznaczenie terenu:	droga wewnętrzna;
2)	zasady zagospodarowania	a) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m,

	terenu oraz kształtowania krajobrazu:	b) przekrój poprzeczny bez konieczności wydzielania jezdni, c) dopuszczalne oświetlenie jednostronne na słupach,
3)	zasady podziału terenu:	po wydzieleniu terenu 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 – obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 1;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:	dopuszcza się przebieg niezbędnych sieci infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia wg § 10;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	część terenu (patrz rysunek planu) położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 1.

18. Ustalenia dla terenu o symbolu 07 KP:

07 KP - powierzchnia 0,13 ha		
1)	przeznaczenie terenu:	droga piesza;
2)	zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – 5,0 i 10,0 m, z poszerzeniami wg rysunku planu, b) nawierzchnia utwardzona, c) dopuszczalne oświetlenie na słupach;
3)	zasady podziału terenu:	po wydzieleniu terenu 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 – obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 1, b) nakaz utrzymania istniejącego zadrzewienia nie kolidującego z realizacją drogi;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:	dopuszczalne sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa, elektroenergetyczna, teletechniczna – obowiązują ustalenia wg § 10;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	część terenu (patrz rysunek planu) położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 1.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

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

- 1) dla terenów: 1a IT, 2 UTw, 3 UTp, 4 UTp, 5 UTp, 6 UTp, 7 UTp – 30%, z wyjątkiem działek stanowiących własność Gminy Trzebiatów, dla których stawki nie ustala się;
- 2) dla terenów: 1 UTp, ZP, 9 U, ze względu na własność Gminy Trzebiatów, stawki nie ustala się;
- 3) dla terenów: 8 ZP, 01a KDG, 01b KDL, 02 KDL, 03 KDD, 03a KDD, 04 KDD, 05 KDD, 06 KDW, 07 KP, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, stawki nie ustala się.

§ 14. Grunty leśne na obszarze objętym planem uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne decyzją SP-S-2120/277/2001 Ministra Środowiska z dnia 7 stycznia 2002 r.

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

§ 16. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno przyjętego uchwałą Nr XV/159/03 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 listopada 2003 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z 2004 r. Nr 2 poz. 24, zmienionego uchwałą nr XXVI/253/16 Rady Miejskiej w

Trzebiatowie z dnia 27 października 2016 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z 2016 r. poz. 4713.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebiatowa.

§ 18. 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

Mirosław Makarewicz