

**UCHWAŁA Nr XL/315/21**  
**RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE**  
**z dnia 25 listopada 2021 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno w obrębie nr 2 dla działek nr 402/28, nr 402/44 oraz części działek nr 402/51 i nr 402/48.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.<sup>1</sup>) Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XXVII/203/20 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno w obrębie geodezyjnym nr 2 dla obszaru obejmującego działki: nr 402/28 i nr 402/44 oraz części działek: nr 402/51 i nr 402/48, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 402/28, nr 402/44 oraz części działek nr 402/51 i nr 402/48 w obrębie Mrzeżyno 2, 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 1,50 ha, którego granice oznaczono na rysunku 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 terenu na cele zieleni parkowej z urządzeniami i obiektami sportu i rekreacji, z ustaleniem zasad zagospodarowania i zabudowy oraz obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, z utrzymaniem we fragmencie ogrodów działkowych.

**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. 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.

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) ustalenia wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - d) zasady scalania i podziału terenu,

---

<sup>1</sup> zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922, poz. 1873 i poz. 1986.

- e) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
  - f) zasady obsługi komunikacyjnej,
  - g) zasady obsługi 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.
4. 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 oraz na obszarze zalewanym wodami rzeki Regi; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 11 niniejszej uchwały;
  - 3) położenia w strefie ochronnej kompleksu wojskowego; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 11 niniejszej uchwały.
5. 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.
6. 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.
7. Pełny tekst ustaleń dla określonego terenu elementarnego zawiera ustalenia ogólne i szczegółowe.
8. 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) nieprzekraczalna linia 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 dojeżdżów, oczek wodnych, basenów, obiektów małej architektury;
- 3) ilość kondygnacji – ilość kondygnacji nadziemnych;
- 4) dach wysoki symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia – kalenicę;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu – kąt nachylenia głównych połaci dachu.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

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

- 1) ZP – teren zieleni parkowej z urządzeniami i obiektami sportu i rekreacji;
- 2) ZD – teren ogrodów działkowych;
- 3) KDD – teren drogi klasy dojazdowej.

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

Przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów nietrwałych i tymczasowych;
- 2) przystosowanie obiektów i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

**§ 6.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Na obszarze planu wyznacza się następujące przestrzenie publiczne stanowiące przestrzenie ogólnodostępne:

- 1) teren zieleni parkowej z urządzeniami i obiektami sportu i rekreacji oznaczony symbolem 1 ZP;
- 2) tereny komunikacji – publiczna droga klasy dojazdowej oznaczona symbolem KDD.

**§ 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. Wydzielenie terenów w granicach linii rozgraniczających tereny elementarne.

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

4. 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-Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH320017, 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 zagospodarowaniu terenu ustala się obowiązek zachowania wartościowych drzew oraz maksymalną ochronę pozostałych drzew oraz grup drzew i krzewów.

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

**§ 9.** Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Powiązanie obszaru objętego planem z siecią dróg zewnętrznych publiczną drogą gminną w granicach opracowania – ul. Kasztanową.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się lokalizację minimum 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym min. 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz minimum 1 miejsce postojowe dla autokaru.

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

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) z istniejącej sieci wodociągowej poza obszarem objętym planem, poprzez projektowaną sieć wodociągową;
- 2) minimalna średnica projektowanej sieci wodociągowej  $\varnothing$  100;
- 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 zbiornik bezodpływowy lokalizowany wyłącznie poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią i obszaru zalewanego wodami rzeki Regi.

3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej:

- 1) minimalna średnica kanalizacji deszczowej  $\varnothing 200$ ;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej w grunt, po ich uprzednim podczyszczeniu;
- 3) odprowadzenie wód z dachu w grunt na terenie działki;
- 4) dopuszcza się lokalizację zbiornika do gromadzenia wód i wykorzystanie ich do celów gospodarczych, np. utrzymania zieleni.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV poza obszarem objętym planem, z rozproszaniem sieci niskiego napięcia.

5. Dopuszczalne zaopatrzenie w ciepło z indywidualnego źródła ciepła zasilanego ekologicznymi nośnikami energii; dopuszczalne zaopatrzenie ze źródła poza obszarem objętym planem.

6. Dopuszczalne odnawialne źródło energii w formie ogniw fotowoltaicznych montowanych na dachu.

7. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci łączności publicznej.

8. 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.

9. Projektowane sieci prowadzić w liniach rozgraniczających drogi.

10. 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 urządzeń sportowych i rekreacyjnych na terenach położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią należy:

- 1) uwzględnić zabezpieczenie obiektów budowlanych minimum 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych;
- 2) uwzględnić zabezpieczenie dróg i ciągów komunikacyjnych minimum do rzędnej wód powodziowych;
- 3) lokalizacja obiektów budowlanych wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

2. Część obszaru objętego planem położona na obszarze zalewowym rzeki Regi.

3. Ustala się wymagania dotyczące urządzeń melioracyjnych:

- 1) obowiązuje zachowanie i konserwacja istniejącego rowu melioracyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się możliwość przebudowy, w tym korekty przebiegu rowu melioracyjnego i jego skanalizowania na odcinku drogi KDD;
- 3) zagospodarowanie terenu bezpośrednio sąsiadującego z rowem melioracyjnymi nie może utrudniać jego 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. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 ZP**, o powierzchni 1,17 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni parkowej z urządzeniami i obiektami sportu i rekreacji, służący realizacji zadań własnych gminy w zakresie edukacji publicznej, kultury oraz kultury fizycznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja boisk lub boiska do gier zespołowych,
  - b) dopuszczalna lokalizacja placu zabaw dla dzieci i plenerowych urządzeń rekreacyjnych,
  - c) dopuszczalna lokalizacja budynku sanitariatów z szatnią,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
    - powierzchnia zabudowy  $20 \div 50\%$  obszaru wyznaczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
    - wskaźnik intensywności zabudowy  $0,2 \div 0,5$ ,
    - wysokość budynku – jedna kondygnacja - do 7,5 m od poziomu terenu do kalenicy, dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci  $35 \div 45^\circ$ , dopuszcza się dach płaski,
  - d) zachowanie oznaczonego na rysunku planu wartościowego drzewa – brzozy brodawkowatej oraz grup drzew i krzewów, w tym dębów, sosny, brzozy i wierzby, zakaz wycinki z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych, wg § 8 ust. 2,
  - e) uzupełnienie zagospodarowania terenu zielenią komponowaną, z uwzględnieniem ustaleń § 8 ust. 3,
  - f) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić obiekty architektury ogrodowej, w tym mostki, pergole, siedziska, poidełka,
  - g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 80% powierzchni terenu;
- 3) zasady podziału terenu - po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia § 8 ust. 1;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp komunikacyjny z drogi KDD,
  - b) dopuszczalne dojście piesze oraz dojazd awaryjny z drogi przyległej do zachodniej granicy opracowania;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - obsługa z sieci w drodze KDD - obowiązują ustalenia § 10;
- 7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) część terenu (patrz rysunek planu) położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wodą 1% - obowiązują ustalenia § 11 ust. 1 oraz na obszarze zalewowym rzeki Regi,
  - b) na terenie rów melioracyjny - obowiązują ustalenia § 11 ust. 3.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 ZD**, o powierzchni 0,01 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren istniejących ogrodów działkowych – fragment kompleksu ogrodów zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy;
  - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego 100% powierzchni terenu;
- 3) zasady podziału terenu - po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia § 8;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - dostęp komunikacyjny z drogi KDD;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – dopuszczalna obsługa z sieci w drodze KDD - obowiązują ustalenia § 10;
- 7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych - część terenu (patrz rysunek planu) położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wodą 1% - obowiązują ustalenia § 11 ust. 1 oraz na obszarze zalewowym rzeki Regi.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD**, o powierzchni 0,32 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga klasy dojazdowej;
- 2) zagospodarowanie terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 13,5÷23,0 m – wg rysunku planu,
  - b) przekrój poprzeczny:
    - jezdnia o szerokości min. 5,5 m,
    - dopuszczalny chodnik,dopuszcza się realizację w jednym poziomie,
  - rów melioracyjny,
  - c) zachowanie oznaczonych na rysunku planu wartościowych drzew, w tym jesionu wyniosłego, kasztanowców zwyczajnych i lip drobnolistnych, zakaz wycinki z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych, wg § 8 ust. 2,
  - d) dopuszcza się nasadzenia uzupełniające z uwzględnieniem ustaleń § 8 ust. 3, z preferowanym gatunkiem kasztanowiec zwyczajny,
  - e) dopuszczalne min. 1-stronne oświetlenie na słupach,
  - f) przebieg sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady podziału terenu - po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału, z dopuszczalnym łączeniem działek w granicach terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia § 8 ust. 1;
- 5) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) część terenu (patrz rysunek planu) położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wodą 1% - obowiązują ustalenia § 11 ust. 1 oraz na obszarze zalewowym rzeki Regi,
  - b) na terenie rów melioracyjny - obowiązują ustalenia § 11 ust. 3.

#### Rozdział 4

#### **Przepisy końcowe**

**§ 13.** Ze względu na to, że działki oznaczone numerami 402/28, 402/44, 402/48 i 402/51 stanowią własność Gminy Trzebiatów, stawki opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości nie ustala się.

**§ 14.** Zmienia się przeznaczenie 0,1741 ha gruntów leśnych na cele nieleśne, za zgodą WRiR-I.7151.14. 2021.AK Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 11 października 2021 r.

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

**§ 16.** Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna w obrębie geodezyjnym nr 2, przyjętego Uchwałą Nr XII/114/07 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 25 października 2007 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z 2007 r. Nr 130 poz. 2726, zmienionego Uchwałą Nr XLII/365/17 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 października 2017, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z 2017 r. poz. 469.

**§ 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