

**UCHWAŁA NR XXIV/235/08
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE
z dnia 25 września 2008r.**

w sprawie: **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna dla obszaru przy ul. Letniskowej.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami ¹⁾), Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

**Dział I
Przepisy wstępne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr IX/80/07 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 czerwca 2007 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna dla obszaru przy ul. Letniskowej oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy TRZEBIATÓW, uchwalonego uchwałą Nr L/504/02 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 września 2002 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno uchwalonego uchwałą Nr XV/159/03 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 listopada 2003r. (Dz. Urzęd. Woj. Zach. Nr 2, poz.24 z 6 stycznia 2004r.).

2. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni 0,3321 ha, którego granice przebiegają pomiędzy ulicami: Letniskową i Piratów oraz działką drogową o numerze geodezyjnym 413/24 obręb Mrzeżyno.
3. Granice zmiany planu przedstawione zostały na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Przedmiotem zmiany planu jest zmiana przeznaczenia terenu oraz zasad podziału działek, a także zmiana przebiegu linii zabudowy.
5. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik graficzny w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem zmiany planu”, zatytułowany „zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna dla obszaru przy ul. Letniskowej”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów dla terenu objętego zmianą planu, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Trzebiatowie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
 - 4) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Trzebiatowie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku zmiany planu, są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) przeznaczenie terenów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U.z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz.1635 oraz z 2007r. Nr 127, poz. 880.

- 4) obowiązujące linie zabudowy;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 6) proponowany podział działek;
 - 7) odległości linii zabudowy od granic działek oraz pasów drogowych;
 - 8) odległości w liniach rozgraniczających tereny drogi dojazdowej;
 - 9) symbole, oznaczenia terenu.
2. Dla poszczególnych terenów obowiązują odpowiednie ustalenia Działu I - przepisów wstępnych Działu II - przepisów ogólnych, Działu III - przepisów szczegółowych i Działu IV przepisów przejściowych i końcowych.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia większym niż 25°;
- 2) **froncie budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku, usytuowaną wzdłuż drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 4) **istniejących elementach lub stanie zagospodarowania przestrzennego** – należy przez to rozumieć stan istniejący w dniu wejścia w życie planu;
- 5) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połączy dachu pochyłego;
- 6) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której musi być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku lub co najmniej 60% jej długości, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno wykroczyć z zabudową;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa;
- 10) **przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inne zagospodarowanie terenu, które stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć dominujące, główne przeznaczenie terenu;
- 12) **symbolu przeznaczenia** – należy przez to rozumieć oznaczenia graficzne numeryczne i literowe albo tylko literowe poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie uzupełniające;
- 13) **teren** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym rodzaju przeznaczenia lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 14) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Trzebiatowie;
- 15) **wysokich walorach architektonicznych** – należy przez to rozumieć zestaw cech budynków i budowli, które charakteryzują się właściwymi proporcjami, trwałymi i dobrymi jakościowo materiałami budowlanymi i wykończeniowymi, oraz nawiązują, bądź nie pozostają w dysharmonii z sąsiednimi obiektami;
- 16) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć odległość od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy, bądź zbiegu połączy dachowych, a w przypadku stosowania dachów płaskich do najwyższego punktu przekrycia;
- 17) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć zmianę planu, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały.

Dział II **Przepisy ogólne**

Rozdział 1 **Przeznaczenie terenów**

§ 4. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **U1, U2, U3, U4**, opisane w § 10,
- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ogólne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

- §5.** 1. Na wszystkich terenach, niezależnie od ich planowanego przeznaczenia, ustala się nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu.
2. Na wszystkich terenach, niezależnie od ich planowanego przeznaczenia, ustala się nakaz dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania - skalą, jakością i charakterem - do pełnionego przeznaczenia terenu, krajobrazu i architektury istniejącego otoczenia.
 3. Na wszystkich terenach, niezależnie od ich planowanego przeznaczenia, ustala się nakaz realizacji obiektów o wysokich walorach architektonicznych. Dotyczy to także obiektów małej architektury.
 4. Zabrania się sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które kolidują z planowanym podstawowym, czy dopuszczalnym (uzupełniającym) przeznaczeniem terenu.
 5. Podział nieruchomości i sposób zagospodarowania nie może ograniczać zgodnego z prawem dysponowania sąsiednimi posesjami.
 6. Na terenach zabudowy usługowej dopuszcza się stosowanie reklam dotyczących danej usługi w postaci szyldów, neonów, tablic informacyjnych o wielkości nieprzekraczającej 1 m².
 7. W projektowaniu i realizacji zabudowy usługowej, w miejscach występowania funkcji mieszkaniowej i pensjonatowej należy stosować odpowiednie zasady akustyki budowlanej.
 8. Przed sporządzeniem projektu budowlanego ustala się konieczność wykonania badań gruntowo-wodnych.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- §6.** 1. Ustala się obowiązek zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej działki lub na innych obszarach wskazanych do tego celu.
2. Ustala się nakaz zaopatrzenia obiektów budowlanych w urządzenia zapobiegające zanieczyszczeniom środowiska przyrodniczego.
 3. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco wpływać na środowisko przyrodnicze a zatem na zdrowie ludzi.
 4. Na wszystkich terenach, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę powietrza.
 5. Władający terenem, na którym powstanie zanieczyszczenie gleby lub ziemi albo niekorzystne przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu, jest zobowiązany do przeprowadzenia jego rekultywacji.

6. Jakielwiek emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą na granicy z zabudową mieszkaniową przekroczyć dopuszczalnych norm.
7. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji. Jeżeli ochrona istniejących elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą.
8. Każdej planowanej inwestycji wraz ze związanymi z nią urządzeniami budowlanymi oraz wszelkim urządzeniom technicznym i komunikacyjnym należy nadać cechy estetycznego wyglądu.
9. Ustala się zakaz lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowej.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- §7.** 1. Na terenach objętych zmianą planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
2. W razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, osoby wykonujące roboty budowlane obowiązane są: wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- §8.** Ogrodzeniom realizowanym od strony dróg publicznych należy nadać cechy estetycznego wyglądu.

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

- §9.** Teren objęty zmianą planu położony jest w obszarze pasa ochronnego brzegu wód morskich stanowiącym obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią na którym obowiązują przepisy odrębne.

Dział III

Przepisy szczegółowe

Rozdział 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości.

- §10.** Dla terenu **U1** o powierzchni 0,079 ha, dla terenu **U2** o powierzchni 0,042 ha, dla terenu **U3** o powierzchni 0,057 ha, dla terenu **U4** o powierzchni 0,084 ha ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki (wynajem pokoi), usługi gastronomiczne, usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 200m²,
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): mieszkaniowe dla właścicieli i pracowników obsługi, usługi zdrowia wraz z niezbędnym zapleczem,
 - 3) Zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) dopuszcza się wysunięcie przed linie zabudowy takich elementów jak gzymsy, okapy na odległość nie większą niż 0,5 m oraz balkony, tarasy i schody zewnętrzne na odległość nie większą niż 1,3 m,
 - c) forma zabudowy:
 - dla terenu U1 wolnostojąca lub bliźniacza,
 - dla terenu U2 szeregowa lub bliźniacza,
 - dla terenu U3 wolnostojąca lub bliźniacza,
 - dla terenu U4 szeregowa,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla terenu U1 nie mniejsza niż 20%,
 - dla terenu U2 nie mniejsza niż 10%,
 - dla terenu U3 nie mniejsza niż 15%,
 - dla terenu U4 nie mniejsza niż 10% z zachowaniem istniejących wartościowych drzew,
 - f) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość przesadzenia wartościowych drzew,
 - g) obowiązek wydzielenia miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - h) lokalizacja garaży i pomieszczeń gospodarczych - dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych w bryłę budynku,
 - i) zakaz prowadzenia działalności hurtowej,
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
- a) do 3 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) maksymalna wysokość do 12,5 m,
 - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,0 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
- a) ustala się nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do ulicy przebiegającej wzdłuż frontu budynku;
 - b) ustala się nakaz stosowania dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 35° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
 - c) preferuje się pokrycie dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub brązu,
 - d) dopuszcza się pokrycie materiałem dachówkopodobnym;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu:
- a) dopuszcza się możliwość grodzenia terenu – ogrodzenia należy wykonać jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, na cokole o wysokości do 0,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
 - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami dopuszcza się ogrodzenie ażurowe o wysokości do 1,9 m.
- 7) Zasady i warunki podziału nieruchomości.
- a) preferuje się podział działek zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
 - b) dopuszcza się inny podział działek oraz podział wtórny działek przy zachowaniu minimalnej wielkości działki:
 - dla terenu U1 350 m²,
 - dla terenu U2 180 m²,

- dla terenu U3 250 m²,
 - dla terenu U4 150 m²,
 - c) ustala się minimalne szerokości frontów działek
 - dla terenu U1 10 m,
 - dla terenu U2 9 m,
 - dla terenu U3 11 m,
 - dla terenu U4 7,5 m,
 - d) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 5°;
- 8) Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w przyległej ulicy,
 - b) obsługa komunikacyjna z przyległej ulicy, oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW**,
 - c) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na jedną działkę.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- §11.** 1. Dopuszcza się przeprowadzenie scaleń na terenie **U1**;
2. Dopuszcza się podział działek zgodnie z zasadami zawartymi w §10 pkt 7;
3. Podział nieruchomości i sposób zagospodarowania nie może ograniczać zgodnego z prawem dysponowania sąsiednimi posesjami.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- §12.** 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z istniejących ulic poza granicami zamiany planu oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW**.
2. Przeznacza się pod infrastrukturę transportową teren oznaczony symbolem **KDW** o powierzchni 0,07 ha, dla którego ustala się:
- 1) parametry ulic w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem zmiany planu - ulica wewnętrzna (projektowana) **KDW** – 8,0 m;
 - 2) obowiązek zagospodarowania urządzoną zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
 - 3) obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w § 13.
3. Ustala się konieczność zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych wg warunków określonych w §10 pkt 8.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- §13.** 1. Ustala się obsługę w infrastrukturę techniczną (tj. energię elektryczną, telekomunikację, wodę, gaz, odprowadzenie ścieków sanitarnych) z/do istniejących i projektowanych sieci, zlokalizowanych w przyległych ulicach poza granicami zmiany planu;
2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych do gruntu, w ramach poszczególnych posesji, jeżeli warunki gruntowe na to pozwolą,
- 3) wody opadowe i roztopowe z dachów, placów oraz dróg (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) mogą być odprowadzane bez konieczności ich oczyszczania;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;
3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) obowiązuje ucieplownienie w oparciu o realizację indywidualnych źródeł ciepła,
 - 2) obowiązuje zastosowanie urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
 - 3) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne.
4. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - 1) obowiązek wywozu odpadów komunalnych w celu sortowania, odzysku i zagospodarowania lub utylizacji odpadów, zależnie od ich charakteru, w zakładzie unieszkodliwiania i odzysku odpadów;
 - 2) nakaz gromadzenia odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem ich segregacji;
 - 3) nakaz wyznaczenia na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się stosowanie zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

Rozdział 11

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

- §14.** 1. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.
2. W czasie realizacji inwestycji dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych, które muszą zostać usunięte w okresie do 1 roku od czasu zakończenia inwestycji i uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Dział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

§15. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 15 ust.2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- | | |
|----------------------------------|--------|
| 1) dla terenów U1 | - 30%, |
| 2) dla terenów U2, U3, U4 | - 0%, |
| 3) dla terenu KDW | - 0%, |

§16. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno uchwalonej uchwałą Nr XV/159/03 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 listopada 2003 r. (Dz. Urzęd. Woj. Zach. Nr 2, poz.24 z 6 stycznia 2004r.).

§17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebiatowa.

§18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

§19. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Trzebiatów.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Trzebiatowie

Sławomir Pawlak