

**UCHWAŁA NR XXVII/265/08
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE
z dnia 27 listopada 2008r.**

w sprawie: **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna dla obszaru części Portu Morskiego.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 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 XII/115/07 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 25 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna dla obszaru części portu morskiego 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., uchwała 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 1,903 ha, którego granice przebiegają wzdłuż nabrzeża portu na prawym brzegu Regi oraz wzdłuż granic działek zabudowy mieszkaniowej i usługowej graniczącej z terenem portu.

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 części portu morskiego”, 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 2004 r. 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, z 2007r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008r. Nr 123, poz. 803.

- 4) dominanty (akcenty architektoniczne);
 - 5) linie zabudowy obowiązujące;
 - 6) linie zabudowy nieprzekraczalne;
 - 7) linie podziału na jednostki usługowe;
 - 8) wymiarowanie linii zabudowy (metry);
 - 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) **dominantach (akcentach architektonicznych)** – należy przez to rozumieć obiekt lub część obiektu dla którego dopuszcza się wysokość wyższą do 25% od wartości jaką podano w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, zrealizowaną na powierzchni nie większej niż 25% powierzchni rzutu budynku;
- 3) **froncie budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku, usytuowaną wzdłuż drogi, z której następuje główny wjazd i wejście na działkę;
- 4) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje główny wjazd i wejście na działkę;
- 5) **istniejących elementach lub stanie zagospodarowania przestrzennego** – należy przez to rozumieć stan istniejący w dniu wejścia w życie planu;
- 6) **jednostce usługowej** – należy przez to rozumieć wydzielony obszar, przypisany do jednego obiektu usług gastronomicznych wraz z przyległym terenem przeznaczonym pod ogródki gastronomiczne;
- 7) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połączy dachu pochyłego;
- 8) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno wykraczać z zabudową;
- 10) **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;
- 11) **ogrodach zimowych** - należy przez to rozumieć obiekt przeznaczony pod gastronomię posiadający zadaszenie i co najmniej dwie ściany zewnętrzne, wliczany do powierzchni zabudowy;
- 12) **ogrodach gastronomicznych** - należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod gastronomię nie posiadający zadaszenia i ścian zewnętrznych, nie wliczany do powierzchni zabudowy;
- 13) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa;
- 14) **przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inne zagospodarowanie terenu, które stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 15) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć dominujące, główne przeznaczenie terenu;
- 16) **symbolu przeznaczenia** – należy przez to rozumieć oznaczenia graficzne numeryczne i literowe albo tylko literowe poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie uzupełniające;
- 17) **teren** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym rodzaju przeznaczenia lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 18) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Trzebiatowie;

- 19) **wartościowych drzewach i krzewach** - należy przez to rozumieć rodzaje gatunków i odmian drzew i krzewów lub innych uznanych za wartościowe zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 20) **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;
- 21) **wysokości budynku**– należy przez to rozumieć odległość od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy, bądź zbiegu połaci dachowych, a w przypadku stosowania dachów płaskich do najwyższego punktu przekrycia;
- 22) **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 usług portowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6** opisane w § 10,
- 2) tereny portu, oznaczone na rysunku planu symbolem **TP**,
- 3) tereny komunikacji – droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **KDD**.

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 i nieprzekraczalnymi 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. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych dla potrzeb obsługi imprez sezonowych.

5. 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.

7. Przestrzeń publiczną należy realizować, jako reprezentacyjną, urządzoną i wyposażoną w wysokiej klasy nawierzchnię, małą architekturę, itp.

8. Dla obszaru opracowania zmiany planu wchodzącego w całości w zakres pasa ochronnego wchodzącego w skład pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) oświetlenie planowanych obiektów powinno posiadać odpowiednie przesłony, zainstalowane w taki sposób, aby ich światło nie powodowało oślepienia nawigatorów statków manewrujących na przyległym akwenie,
- 2) planowane obiekty, widoczne od strony wody, jeżeli nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać go ani swoją formą, ani kolorystyką (wyglądem), ani charakterystyką świecenia światła oraz nie mogą utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego, a

urządzenia oświetleniowe tych obiektów nie mogą powodować padania promieni świetlnych bezpośrednio na akwen morski w sposób powodujący utrudnienie we właściwej identyfikacji znaków nawigacyjnych.

9. Lokalizowanie wszelkich obiektów budowlanych w obszarze portu i w bezpośredniej z nim styczności, powinno być poprzedzone ustaleniem geotechnicznych warunków posadowienia zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
10. Nakazuje się zachowanie możliwości dojazdu służb technicznych do znaków nawigacyjnych.
11. Zachowuje się dotychczasowy sposób zasilania elektroenergetycznego znaków nawigacyjnych.

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 nakaz zachowania wartościowych drzew i krzewów.
 4. Władający terenem, na którym powstanie zanieczyszczenie gleby lub ziemi albo niekorzystne przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu, jest zobowiązany do przeprowadzenia jego rekultywacji.
 5. Jakiegolwiek emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą wystąpić na granicy z zabudową mieszkaniową i przekroczyć dopuszczalnych norm.
 6. 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.
 7. Każdej planowanej inwestycji wraz ze związanymi z nią urządzeniami budowlanymi oraz wszelkim urządzeniom technicznym i komunikacyjnym należy nadać cechy estetycznego wyglądu.
 8. Ustala się zakaz lokalizowania stacji 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.** 1. Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną (tereny komunikacji oraz tereny portu), ustala się nakaz zagospodarowania obszarów w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niesprawnym ruchowo.
2. Ogrodzeniom realizowanym od strony terenów portu i dróg publicznych należy nadać cechy estetycznego wyglądu, jednocześnie wprowadza się zakaz stosowania prefabrykowanych płytów betonowych.

Rozdział 6

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

§9. 1. Teren objęty zmianą planu położony jest:

- a) w obszarze Pasa nadbrzeżnego, stanowiącego obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują zakazy określone w przepisach odrębnych,
- b) za wyjątkiem terenu KDD, w granicach administracyjnych Portu Morskiego Mrzeżyno.

2. Dla wszystkich zamierzeń inwestycyjnych należy uwzględnić minimalną rzędną terenu $H = 1,43$ m npm.

3. W przypadku realizacji stacji paliw dla obsługi jednostek pływających, ewentualne zbiorniki należy realizować powyżej rzędnej $H = 1,43$ m npm, przy jednoczesnym zastosowaniu niezbędnych zabezpieczeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dział III

Przepisy szczegółowe

Rozdział 7

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

§10. 1. Dla terenu **UP1** o powierzchni 0,1353 ha, oraz **UP2** o powierzchni 0,0376 ha ustala się:

- 2) Przeznaczenie podstawowe: Tereny zabudowy usług portowych,
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): Tereny usług towarzyszących funkcji portu i przystani; lokalizacja obiektów technicznych i administracyjnych (kapitanat, bosmanat) oraz obiektów nawigacyjnych,
- 4) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla terenu **UP1** – 30% powierzchni działki,
 - dla terenu **UP2** – 70% powierzchni działki
 - c) powierzchnia biologicznie czynna
 - dla terenu **UP1** – nie mniejsza niż 20%
 - dla terenu **UP2** – nie mniejsza niż 10%
 - d) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość przesadzenia wartościowych drzew,
 - e) obowiązek wydzielenia miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - f) lokalizacja garaży i pomieszczeń gospodarczych - dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych w bryłę budynku,
- 5) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
 - a) do 3 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) maksymalna wysokość do 15,0 m,
 - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,0 m ponad poziomem terenu;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
 - a) ustala się nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do nabrzeża;
 - b) ustala się nakaz stosowania dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° 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;
- 7) Warunki zabudowy w zakresie grodzienia terenu:
- a) dopuszcza się możliwość grodzienia terenu – ogrodzenia należy wykonać jako ażurowe, o wysokości do 1,9 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
- 8) Zasady i warunki podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału wtórnego działek.
- 9) Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej i komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy Marynarskiej,
 - b) obsługa komunikacyjna z ulicy Marynarskiej,
 - c) konieczność zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości nie mniej niż 2 miejsca zlokalizowanych na ternie **UP1**.
2. Dla terenu **UP3** o powierzchni 0,1386 ha oraz **UP4** o powierzchni 0,1504 ha ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: Tereny zabudowy usług portowych,
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): Tereny usług towarzyszących funkcji portu i przystani; lokalizacja funkcji związanych z obsługą przestrzeni publicznej, lokalizacja handlu i gastronomii oraz towarzyszących im tzw. ogrodów gastronomicznych i/lub ogrodów zimowych.
 - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) dopuszcza się wysunięcie przed obowiązujące linie zabudowy tzw. ogrodów gastronomicznych i/lub ogrodów zimowych.
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w przypadku realizacji ogrodów zimowych:
 - 80% powierzchni poszczególnych jednostek usługowych, w tym do 40% pod budynek i do 40% pod zadaszony ogród zimowy,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w przypadku realizacji ogrodów gastronomicznych:
 - 40% powierzchni poszczególnych jednostek usługowych, dopuszcza się realizację ogrodów gastronomicznych o powierzchni do 40% powierzchni poszczególnych jednostek usługowych,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni poszczególnych jednostek usługowych,
 - 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,
 - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
 - a) do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, bez podpiwniczenia,
 - b) maksymalna wysokość do 8,0 m,
 - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
 - 5) Warunki zabudowy w zakresie wysokości ogrodów zimowych:
 - a) 1 kondygnacja naziemna,
 - b) maksymalna wysokość do 4,0 m,
 - 6) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów budynków:
 - a) ustala się nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do nabrzeża;
 - b) ustala się nakaz stosowania dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° 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;
 - 7) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy zadaszeń ogrodów zimowych:

- a) ustala się nakaz stosowania jednolitych form zadaszeń dla całości terenu,
- b) dopuszcza się pokrycie materiałem dachówkopodobnym lub materiałem przeźroczystym typu: szkło, poliwęglan itp. oraz stosowanie przekryć namiotowych,
- 8) Warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu: nie dopuszcza się grodzenia terenu,
- 9) Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - a) preferuje się podział terenu na jednostki usługowe zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
 - b) dopuszcza się inny podział terenu na jednostki usługowe przy zachowaniu minimalnej wielkości jednostki usługowej 200 m², dla skrajnych jednostek usługowych – min. 120 m²,
 - c) ustala się minimalne szerokości frontów jednostek usługowych 12,0 m,
 - d) ustala się dopuszczalny kąt położenia granic jednostek usługowych w stosunku do obowiązującej linii zabudowy 90°.
- 10) Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej i komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych na terenie **TP**,
 - b) obsługa komunikacyjna z terenu **TP** wyłącznie w celach zaopatrzenia ,
 - c) nie dopuszcza się realizacji miejsc postojowych.

3. Dla terenu **UP5** o powierzchni 0,3822 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: Tereny zabudowy usług portowych,
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): Tereny usług towarzyszących funkcji portu i przystani; lokalizacja zaplecza obsługującego port rybacki, lokalizacja gastronomii, lokalizacja usług handlu, w tym handlu hurtowego dla sprzedaży produktów rybołówstwa, o powierzchni sprzedaży do 200 m² .
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10%
 - d) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość przesadzenia wartościowych drzew,
 - e) obowiązek wydzielenia miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się lokalizację ogrodów gastronomicznych przed lokalami gastronomicznymi
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
 - a) do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, bez podpiwniczenia,
 - b) maksymalna wysokość do 10,0 m,
 - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
 - a) ustala się nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do nabrzeża dla obiektów zlokalizowanych od strony nabrzeża oraz kalenicami kształtowanymi dowolnie dla obiektów zlokalizowanych wewnątrz terenu;
 - b) ustala się nakaz stosowania dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° 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 - dopuszcza się, możliwość grodzenia terenu – ogrodzenia należy wykonać jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
- 7) Zasady i warunki podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału wtórnego działek.
- 8) Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej i komunikacyjnej terenu:

- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy Portowej oraz zlokalizowanych na terenie **TP**,
- b) obsługa komunikacyjna z ulicy Portowej,
- c) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu **TP** wyłącznie w celach zaopatrzenia
- d) dopuszcza się realizację miejsc postojowych o ile wynika to z bilansu zapotrzebowania.

4. Dla terenu **UP6** o powierzchni 0,1146 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: Tereny zabudowy usług portowych,
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): Tereny usług towarzyszących funkcji portu i przystani, lokalizacja zabudowy dla potrzeb obsługi portu i przystani, zaplecze przystani jachtowej oraz obsługi turystyki wodnej,
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10%
 - d) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość przesadzenia wartościowych drzew,
 - e) obowiązek wydzielenia miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
 - a) do 3 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, bez podpiwniczenia,
 - b) maksymalna wysokość do 15,0 m,
 - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
 - a) ustala się stosowanie dachów stromych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° do 45° i/lub dachów płaskich;
 - b) ustala się pokrycie dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub brązu,
 - c) dopuszcza się pokrycie materiałem dachówkopodobnym, w przypadku realizacji dachów płaskich dopuszcza się pokrycie dachu blachą dachówkopodobną lub realizację tarasów pokrytych żwirem lub płytkami ceramicznymi,
 - d) Warunki zabudowy w zakresie grodzienia terenu: dopuszcza się grodzienie terenu – ogrodzenia należy wykonać jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
- 6) Zasady i warunki podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału wtórnego działek.
- 7) Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej i komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w przyległej ulicy,
 - b) obsługa komunikacyjna z terenu **TP** wyłącznie w celach zaopatrzenia
 - c) nie dopuszcza się realizacji miejsc postojowych.

5. Dla terenu **TP** o powierzchni 0,9446 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: Tereny portu
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające):
 - a) place składowe, manewrowe, załadunek rozładunek towarów,
 - b) organizacja imprez masowych,
 - c) komunikacja dla obsługi portu i przystani oraz terenów **UP**,
 - d) stacja paliw dla obsługi jednostek pływających.
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów na zasadach określonych w §14,

- b) dopuszcza się lokalizację stacji paliw dla obsługi jednostek pływających, zgodnie z przepisami odrębnymi, zlokalizowanej na nabrzeżu, na odcinku od terenu **UP6** do ulicy Zabytkowej,
- c) dopuszcza się lokalizację nowych oraz wymianę i modernizację istniejących znaków i urządzeń nawigacyjnych zgodnie z wymogami technicznymi i technologicznymi na podstawie przepisów odrębnych,
- d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni terenu,
- e) obowiązek wydzielenia miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 4) Warunki zabudowy w zakresie grodzienia terenu: nie dopuszcza się grodzienia terenu za wyjątkiem obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie terenu UP6, dla którego ogrodzenia należy wykonać jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
- 5) Zasady i warunki podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału wtórnego działek.
- 6) Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej i komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w przyległych ulicach,
 - b) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic,
 - c) dopuszcza się realizację tymczasowych miejsc postojowych.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§11. Nie dopuszcza się przeprowadzenia wtórnych podziałów działek

2. Dopuszcza się wydzielenie poszczególnych jednostek usługowych w celu ich wydzierżawienia, zgodnie z zasadami zawartymi w §10 ust 2;
3. Wydzielenie poszczególnych jednostek usługowych i sposób ich 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 zmiany planu.

2. Ustala się konieczność zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych wg warunków określonych w §10 ust. 1 pkt 8, ust. 2 pkt 10, ust. 3 pkt. 8, ust. 4 pkt 7, ust. 5 pkt 6.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§13. 1. Ustala się obsługę w infrastrukturę techniczną, w tym wodociągową, kanalizacyjną, telekomunikacyjną i elektroenergetyczną z istniejących i projektowanych sieci, zlokalizowanych na terenie **TP** oraz 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 do kanalizacji deszczowej 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 ucieplnienie 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 tereny **UP** i **TP**.

Rozdział 11

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

- §14.** 1. Do czasu realizacji ustaleń niniejszej zmiany planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.
2. Dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych, związanych z funkcją portu lub turystyki i rekreacji oraz rozrywki na okres do 120 dni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6 | - 0%, |
| 2) dla terenu TP | - 0%, |
| 3) dla terenu KDD | - 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 dnia 6 stycznia 2004 r.).

§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