

UCHWAŁA NR XXXIII/321/09
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE
z dnia 30 kwietnia 2009r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 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 XVIII/182/08 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 24 kwietnia 2008 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna dla obszaru przy ul. Torowej 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 uchwalonej uchwałą Nr XV/159/03 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 listopada 2003r.

2. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni 0,3 ha, którego granice przebiegają między ulicą Torową, a tylnymi granicami działek położonych wzdłuż ulicy Torowej.

3. Granice zmiany planu przedstawione zostały na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Przedmiotem zmiany planu jest zmiana przebiegu linii zabudowy oraz zmiana dopuszczalnej intensywności 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. Torowej”, 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;
- 4) obowiązujące linie zabudowy
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) 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.

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, z 2008r. Nr199, poz 1227, Nr 201, poz 1237, Nr220, poz 1413.

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

- 1) **froncie budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku, usytuowaną wzdłuż drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 3) **istniejących elementach lub stanie zagospodarowania przestrzennego** – należy przez to rozumieć stan istniejący w dniu wejścia w życie planu;
- 4) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połaci dachu pochyłego;
- 5) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno wykraczać z zabudową;
- 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) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa;
- 9) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć dominujące, główne przeznaczenie terenu oraz dopuszczalne funkcje uzupełniające;
- 10) **symbolu przeznaczenia** – należy przez to rozumieć oznaczenie graficzne literowe terenu określające jego przeznaczenie;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym rodzaju przeznaczenia lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 12) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Trzebiatowie;
- 13) **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;
- 14) **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;
- 15) **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:

tereny **zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **U**, opisane w § 10,

Rozdział 2

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

§5. 1. Ustala się nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu.

2. Ustala się nakaz dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania - skalą, jakością i charakterem - do pełnionego przeznaczenia terenu, krajobrazu i architektury istniejącego otoczenia.

3. 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. Sposób zagospodarowania nieruchomości nie może ograniczać zgodnego z prawem dysponowania sąsiednimi posesjami.
6. W miejscu wykonywania działalności usługowej dopuszcza się stosowanie reklam dotyczących danej usługi w postaci szyldów, neonów, tablic informacyjnych o wielkości nieprzekraczającej 3 m².

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. 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. Jakiegokolwiek emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą na granicy z sąsiadującą 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 terenie objętym 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.** 1. Teren objęty zmianą planu położony jest w obszarze pasa ochronnego brzegu wód morskich stanowiącym obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują przepisy odrębne.

2. Na obszarze zmiany planu wszelkie obiekty, widoczne od strony wody, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia światła oraz nie mogą powodować padania promieni świetlnych na pobliski akwen morski w sposób powodujący utrudnienia we właściwej identyfikacji światła znaków nawigacyjnych.

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 zabudowy usługowej, oznaczonej symbolem **U**, o powierzchni 0,3 ha, ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: lokalizacja pensjonatów i hoteli, o wielkości do 50 miejsc noclegowych oraz usług zdrowia wraz z niezbędnym zapleczem, lokalizacja handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m², gastronomii, rzemiosła oraz funkcji mieszkaniowych dla właściciela obiektu usługowego.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu, z dopuszczeniem połączenia zabudowy w poziomie parteru.
 - c) dopuszcza się wysunięcie przed obowiązujące linie zabudowy kondygnacji przyziemia, maksymalnie do nieprzekraczalnych linii zabudowy
 - d) dopuszcza się wysunięcie przed linie zabudowy takich elementów jak gzymsy, okapy na odległość nie większą niż 0,8 m oraz balkony, tarasy i schody zewnętrzne na odległość nie większą niż 1,3 m,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - 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 oraz realizowanych w tylnej części działki,
 - i) zakaz prowadzenia działalności hurtowej,
 - j) obowiązuje sposób zagospodarowania zgodny z przepisami odrębnymi opisanymi w §9
- 3) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
 - a) do 3 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) maksymalna wysokość do 12,0 m,
 - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,8 m ponad poziomem terenu;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
 - a) ustala się nakaz stosowania dachów mansardowych, z kalenicami równoległymi do obowiązującej linii zabudowy;
 - b) dopuszcza się inne formy dachu, pod warunkiem nawiązania do istniejącego budynku,
 - c) preferuje się pokrycie dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni brązu lub grafitu,
 - d) dopuszcza się pokrycie materiałem dachówkopodobnym;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie grodzienia terenu:
 - a) dopuszcza się możliwość grodzienia terenu – ogrodzenia należy wykonać jako ażurowe, o wysokości do 1,2 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.
- 6) Zasady i warunki podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział działek, przy jednoczesnym dopuszczeniu ich scalenia;
- 7) Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:

- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy Torowej,
- b) obsługa komunikacyjna z ulicy Torowej,
- c) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 1 miejsce na jedną jednostkę mieszkalną lub/i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedną jednostkę pobytową w części hotelowo – pensjonatowej lub/i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30m² powierzchni użytkowej usług handlu, gastronomii i rzemiosła.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§11. Na obszarze zmiany planu utrzymuje się istniejący podział działek, przy jednoczesnym dopuszczeniu ich scalenia.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§12. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z ulicy Torowej poza granicami zmiany planu.
2. Ustala się konieczność zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych wg warunków określonych w §10 pkt 7 lit. c.

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) 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 gaz:

- 1) ustala się obsługę z istniejących i projektowanych sieci, zlokalizowanych w przyległych ulicach poza granicami zmiany planu;
- 2) ustala się minimalne średnice sieci gazowej 25 mm
- 3) szafki gazowe należy lokalizować w linii ogrodzenia, która powinna pokrywać się z granicą własności poszczególnych nieruchomości;
- 4) przy scalaniu lub podziale działek objętych zmianą planu należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

4. 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.

5. 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: 5%, dla terenów **U**.

- §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.

- §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