

UCHWAŁA Nr VII/62/11
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE
z dnia 28 kwietnia 2011r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna w obrębie geodezyjnym 2 dla obszaru pomiędzy ulicami Sosnową, Krótką, Zieloną i Plażową.

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz 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 zmianami¹), a także w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

Dział I
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLIII/404/10 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 25 lutego 2010 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna w obrębie geodezyjnym 2 dla obszaru pomiędzy ulicami Sosnową, Krótką, Zieloną i Plażową, a także 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 Mrzeżyna w obrębie geodezyjnym 2 (zw. Mrzeżyno za Regą), przyjętej uchwałą Nr XII/114/07 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 25 października 2007r.

2. Zmiana planu obejmuje obszar pomiędzy ulicami Sosnową, Krótką, Zieloną i Plażową w Mrzeżynie o łącznej powierzchni 0,6566 ha.

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

4. Przedmiotem zmiany planu jest zmiana przebiegu linii zabudowy, zmiana dopuszczalnej intensywności zabudowy oraz umożliwienie podziału działek położonych przy ulicy Sosnowej.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem zmiany planu”, 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 i symbole literowe, przedstawione na rysunku zmiany planu, są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty o walorach zabytkowych;
- 6) proponowane podziały działek;
- 7) układ kalenic

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; 2007r. Nr 127, poz.880, oraz z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, oraz z 2010r. Nr 24, poz.124 i Nr 75, poz.474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz.1043 i Nr 130, poz.871.

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) **frontie budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku, usytuowaną wzdłuż drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 2) **istniejących elementach lub stanie zagospodarowania przestrzennego** – należy przez to rozumieć stan istniejący w dniu wejścia w życie zmiany planu;
- 3) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połaci dachu pochyłego;
- 4) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której musi być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku lub co najmniej 80% jej długości, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy takich elementów jak gzymsy, okapy na odległość nie większą niż 0,5 m;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można wykraczać z zabudową, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy takich elementów jak:
 - gzymsy, okapy na odległość nie większą niż 0,5 m,
 - schody zewnętrzne na odległość nie większą niż 1,5 m,
 - obudowane ganki, werandy na odległość nie większą niż 2,0 m;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa;
- 8) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć dominujące, główne przeznaczenie terenu oraz dopuszczalne funkcje uzupełniające;
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym rodzaju przeznaczenia lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
- 10) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Trzebiatowie;
- 11) **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;
- 12) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć odległość od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy;
- 13) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć zmianę planu, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały.

Dział II Przepisy ogólne

Rozdział 1 Przeznaczenie terenu

§ 4. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **MN**, opisany w § 12,

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ogólne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu

§ 5. 1. Ustala się nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku zmiany 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. Sposób zagospodarowania nieruchomości nie może ograniczać zgodnego z prawem dysponowania sąsiednimi posesjami.
5. W miejscu wykonywania działalności usługowej dopuszcza się stosowanie reklam dotyczących danej usługi w postaci szyldów, neonów, tablic informacyjnych o wielkości nieprzekraczającej 1 m².

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- §6.** 1. Obszar objęty zmianą planu położony w obrębie granic Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 PLH320017 „Trzebiatowsko-Koło-brzeski Pas Nadmorski” na którym występują ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się obowiązek zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej działki w sposób niepowodujący zmian ukształtowania terenu lub na innych obszarach wskazanych do tego celu
 3. Ustala się nakaz zaopatrzenia obiektów budowlanych w urządzenia zapobiegające zanieczyszczeniom środowiska przyrodniczego.
 4. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze, w tym na zdrowie ludzi.
 5. 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.
 6. Władający terenem, na którym powstanie zanieczyszczenie gleby lub ziemi albo niekorzystne przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu, jest zobowiązany do przeprowadzenia jego rekultywacji.
 7. Jakiegokolwiek emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą wykraczać poza granice danej nieruchomości.
 8. 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.
 9. Każdej planowanej inwestycji wraz ze związanymi z nią urządzeniami budowlanymi oraz wszelkim urządzeniom technicznym i komunikacyjnym należy nadać cechy estetycznego wyglądu.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. Na terenie objętym planem ustala się następujące obszary i obiekty objęte szczególnymi zasadami ochrony ze względu na wartości kulturowe:

- 1) strefa „B” ochrony konserwatorskiej - strefa pośredniej ochrony układu przestrzennego
- 2) obiekty o wartościach zabytkowych: ul. Plażowa 7a, 7b, 8a, 8b, ul. Sosnowa 9a, 9b, ul. Krótka 5a, 5b, 6a, 6b.

§ 8. 1. Strefą „B” pośredniej ochrony układu przestrzennego obejmuje się fragment historycznego zespołu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolami MN1 i MN2.

2. Ochronie podlega:

- a) linie zabudowy jej zasadnicze rozplanowanie, usytuowanie budynków mieszkalnych;
- b) formy architektoniczne zabudowy mieszkalnej i gospodarczej, w tym gabaryty wysokościowe, formy dachów, tradycyjnie stosowany materiał budowlany;
- c) mała architektura: ogrodzenia, latarnie i in.;

3. Wymogiem ochrony w strefie „B” jest:

- a) zachowanie, konserwacja i rewitalizacja zasadniczych w/w elementów zagospodarowania osiedla z możliwością wprowadzenia nowych obiektów nie naruszających podstawowej struktury kompozycji urbanistycznej;
- b) usunięcie lub przebudowa obiektów kolidujących z historycznym układem i lokalną architekturą;

- c) dostosowanie nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej i architektury dominującej w miejscowości; w przypadku budowy nowych obiektów w obrębie strefy należy nawiązywać do form i gabarytów zabudowy tradycyjnie występującej w osiedlu;
- d) uzgadnianie ze służbami ochrony zabytków, wszelkich działań inżynieryjno-budowlanych (za wyjątkiem wewnętrznych robót budowlanych w budynkach niepodlegających ochronie).

§ 9. Wymogiem ochrony w obiektach o wartościach zabytkowych, wskazanych w § 7 pkt 2 oznaczonych na rysunku zmiany planu jest:

- 1) utrzymanie kompozycji architektonicznej i formy obiektu - gabarytu i wysokości, formy dachu i rodzaju pokrycia, kolorystyki i wystrój elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) opracowanie dokumentacji konserwatorskiej obiektu w przypadku konieczności jego rozbiórki.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Na terenie objętym zmianą planu brak jest przestrzeni publicznych.

2. 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.

§ 11. 1. Teren objęty zmianą planu obecnie położony jest w obszarze pasa ochronnego brzegu wód morskich stanowiącym obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują przepisy odrębne, jednak obszar ten nie jest ustaleniem planu, a jego granice mogą ulec zmianie na podstawie przepisów odrębnych.

2. Teren objęty zmianą planu położony jest w obrębie obszaru Natura 2000 opisanego w §6 ust.1.

Dział III

Przepisy szczegółowe

Rozdział 7

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

§ 12. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem **MN1**, o powierzchni 0,1575 ha, oraz symbolem **MN2**, o powierzchni 0,4991 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą i garażową
 - b) zabudowa istniejąca o wartościach zabytkowych do zachowania historycznej formy architektonicznej i detalu,
 - c) dopuszcza się rozbudowę istniejących domów w formie ganków wejściowych i werand oraz lokalizację zabudowy gospodarczej pod warunkiem spełnienia poniższych wymogów,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,
 - e) maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,75,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna od 30% powierzchni działki,
 - g) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, nie więcej niż 9,5 m,
 - h) dla nowoprojektowanych budynków dopuszcza się realizację podpiwniczenia,
 - i) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie pochylenia połaci dachowych od 50° do 55°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni i brązu,
 - j) dla budynków zlokalizowanych wewnątrz kwartału na granicy sąsiadujących działek dopuszcza się dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie pochylenia połaci dachowych od 45° do 55°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni i brązu,
 - k) dopuszcza się stosowanie lukarn o wielkości maksimum do 20% powierzchni połaci dachu i poziomie kalenicy poniżej poziomu głównej kalenicy dachu,
 - l) dla projektowanych budynków narożnikowych zlokalizowanych na terenie MN1, dopuszcza się stosowanie na części budynku kalenic prostopadłych do kierunku wskazanego na rysunku zmiany planu pod warunkiem realizacji tych kalenic poniżej poziomu głównej kalenicy dachu,

- m) dominujący materiał ścian: drewno w kolorze brązowym, tynk w kolorze jasnym piaskowym,
 - n) ogrodzenia w formie żywopłotów, dopuszcza się ogrodzenia w formie ażurowych parkanów, wysokość ogrodzeń do 1,2 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
 - o) usytuowanie zabudowy zgodnie z liniami zabudowy uwidocznionymi na rysunku planu;
 - p) obowiązek wydzielenia miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 3) Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) zakaz podziału wtórnego nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem MN2,
 - b) dopuszcza się podział działek budowlanych na terenie MN1 przy zachowaniu następujących parametrów:
 - minimalna wielkość nowowydzielonej działki 350 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki 14,0 m,
 - dopuszczalny kąt podziałów geodezyjnych w stosunku do ulicy Sosnowej 90°;
- 4) Ustalenia dotyczące warunków ochrony zgodnie z § 8, § 9 i §11.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i 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 ulicy Sosnowej, Krótkiej, Zielonej i Plażowej zlokalizowanych poza granicami zmiany planu;

2. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna z ulicy Sosnowej, Krótkiej, Zielonej i Plażowej zlokalizowanych poza granicami zmiany planu,
- 2) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na jedną działkę;

3. Zasady odprowadzenia wód 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,
- 4) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) bez konieczności ich oczyszczania;

3. Zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się obsługę z projektowanych sieci, zlokalizowanych w przyległych ulicach poza granicami zmiany planu;
- 2) szafki gazowe należy lokalizować w linii ogrodzenia, lub we wnękach ścian zewnętrznych budynków;

4. Zasady 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. Zasady gospodarki odpadami:

- 1) ustala się zasadę wstępnej segregacji odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miejscowości;
- 2) nakaz wyznaczenia na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się stosowanie zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

Dział IV **Przepisy przejściowe i końcowe**

§14. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

§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: 0%, dla terenów **MN**.

§16. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno w obrębie geodezyjnym 2 (zw. Mrzeżyno za Regą przyjętego uchwałą Nr XII/114/07 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 25 października 2007r.

§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 i podlega publikacji na stronie internetowej gminy Trzebiatów.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Artur Cirocki