

**UCHWAŁA Nr LII/443/14**  
**RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE**  
**z dnia 31 października 2014 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**części miejscowości Rogowo dla działki nr 384 i 380/2**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późniejszymi zmianami<sup>1</sup>) Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVI/297/13 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego Uchwałą Nr XXIII/230/08 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 sierpnia 2008 r., zmienionego Uchwałą Nr XXI/175/12 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 kwietnia 2012 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rogowo dla działek o numerach geodezyjnych 384 i 380/2, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, przyjętego Uchwałą Nr XXIV/191/12 z dnia 28 czerwca 2012 r., zmienionego Uchwałą Nr XLVI/395/14 z dnia 24 kwietnia 2014 r.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 3,365 ha, którego granice oznaczono na rysunku w skali 1:1000, 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 wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

4. Przedmiotem planu jest poszerzenie zakresu obszarowego funkcji turystyczno-wypoczynkowej z usługami towarzyszącymi wraz ze zwiększeniem wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu do możliwości wynikających z ustaleń studium.

Rozdział 1  
**Zasady konstrukcji planu**

§ 2. 1. Obszar objęty planem podzielony został na tereny elementarne o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, określonych liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania.

2. Każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu – załączniku graficznym oraz w tekście planu identyfikatorem liczbowo-literowym; liczba oznacza kolejny numer terenu, symbol literowy oznacza funkcję terenu.

---

<sup>1</sup>zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446; z 2014 r. poz. 379, poz. 768

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,
- c) zasady scalania i podziału terenu,
- d) ustalenia w zakresie ochrony środowiska i krajobrazu,
- e) ustalenia komunikacyjne,
- f) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej,
- g) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych;

2) dla wyodrębnionych terenów elementarnych, oznaczonych symbolem, z określeniem ich powierzchni, sformułowano ustalenia szczegółowe, segregując treść ustaleń wg ustalonych grup, o ile wprowadza się ustalenie.

4. W obrębie obszaru objętego planem występują szczególne ograniczenia i wymogi z tytułu:

- 1) ochrony środowiska przyrodniczego – położenia w granicach obszarów objętych istniejącymi lub proponowanymi formami ochrony przyrody; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 7 niniejszej uchwały;
- 2) położenia na obszarze pasa ochronnego brzegu wód morskich w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 10 niniejszej uchwały.

5. 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 określenia oznaczają:

- 1) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca położenie lica budynku, z dopuszczalnym max. 1,5-m wycofaniem lub przekroczeniem kubaturowymi elementami elewacji o szerokości do 25 % łącznej szerokości ścian;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynków, dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy garaży zagłębionych – linia ograniczająca obszar usytuowania garaży zagłębionych wykraczających poza obrys parteru budynku;
- 4) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, w tym prześwitów, ganków zabudowanych, werand otwartych i oszklonych, przybudowanych szklarni – ogrodów zimowych, garaży stanowiących integralną część budynku lub wolnostojących, przyjmując za podstawę obrys parteru, jeżeli jest on większy od obrysu ścian fundamentowych; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, basenów otwartych i sztucznych oczek wodnych oraz zagłębionych garaży pod budynkiem, jeżeli ich obrys przekracza obrys parteru;

- 5) wysokość budynku – wysokość liczona od najwyższego poziomu terenu przy budynku do szczytu pokrycia dachu lub do najwyższego punktu dachu, w tym attyki w przypadku dachów płaskich – bez obiektów i urządzeń technicznych na dachu; ilość kondygnacji oznacza kondygnacje nadziemne;
- 6) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia – kalenicę;
- 7) kąt nachylenia połaci dachu – kąt nachylenia połaci dachu głównego;
- 8) dominanta przestrzenna – budynek odróżniający się od otaczającej zabudowy formą lub gabarytami;
- 9) dominanta kompozycyjna – akcent architektoniczny będący zwieńczeniem najwyższej części budynku lub podkreśleniem osi kompozycyjnej budynku, przekraczający podstawową wysokość budynku o max. 1 kondygnacji na powierzchni do 20% powierzchni zabudowy;
- 10) oś kompozycyjna – linia wyznaczająca niezakłócony widok budowli o szczególnym znaczeniu dla przestrzeni publicznej lub widok terenu otwartego;
- 11) ogrodzenie ażurowe – ogrodzenie o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 60% powierzchni ogrodzenia.

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne

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

- 1) UTAp – usługi turystyczno-wypoczynkowe – zespół zabudowy apartamentowej,
- 2) U,M – zabudowa usługowa z towarzyszącą funkcją mieszkaniową,
- 3) Up – usługi przyjazdowe;
- 3) ZP – zieleń parkowa;
- 4) IT – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) KDZ – publiczna droga klasy zbiorczej;
- 6) KPJ – publiczna droga pieszo-jezdna.

**§ 5.** Ustala się podstawowe zasady dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów:

1. Na terenach działek, poza ustaloną powierzchnią zabudowy, dopuszcza się lokalizację wolnostojących wiat lub niezabudowanych altan o parametrach:

- a) wysokość do 4,0 m do szczytu dachu,
- b) dachy symetryczne, dwu- lub czterospadałowe, o kątach nachylenia połaci  $15 \div 30^\circ$  lub płaskie.

2. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje:

- 1) w przypadku realizacji ogrodzeń ustala się nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych, z wyłączeniem ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, tj. fontann, rzeźb ogrodowych, pergoli, basenów dekoracyjnych, itp.;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych;
- 4) obowiązuje przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 5) dopuszcza się nośniki reklamowe wyłącznie dotyczące własnej działalności gospodarczej w formie napisów lub szyldów umieszczanych na elewacji frontowej lub jako wolnostojące pod warunkiem dostosowania do wystroju elewacji.

## § 6. 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. Dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.
3. Ustala się zakaz dokonywania podziałów wynikających z potrzeb istniejącego zagospodarowania tymczasowego.
4. Dopuszcza się wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej.

## § 7. Ustala się zasady ochrony środowiska i krajobrazu.

1. Ze względu na położenie terenu objętego planem w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH320017 oraz w części w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010, zabronione są działania mogące osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru, w tym w szczególności pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla ochrony których obszar został wyznaczony lub wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których został wyznaczony, lub pogorszyć integralność obszaru Natura 2000, lub jego powiązania z innymi obszarami chronionymi.
2. Dla roślin gatunków objętych ścisłą ochroną prawną (paprotka zwyczajna) i ochroną częściową (kruszyna pospolita, konwalia majowa, kalina koralowa), występujących w granicach terenu objętego planem obowiązują ograniczenia wynikające z ustawy z dnia 14 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody lub innych aktualnie obowiązujących przepisów; w związku z czym na obszarach ich występowania, przy podjęciu działań inwestycyjnych, obowiązuje wykonanie szczegółowej inwentaryzacji obiektów, a w przypadku wystąpienia kolizji z planowanym zagospodarowaniem obowiązuje współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony środowiska dotyczące ich przemieszczania lub zniszczenia; w obrębie ustalonej powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje ich ochrona.
3. Ze względu na położenie terenu objętego planem w granicach proponowanego Nadmorskiego Parku Krajobrazowego sposób jego zagospodarowania nie może negatywnie wpływać na walory krajobrazowe obszaru.
4. W celu ochrony występującego w sąsiedztwie obszaru objętego planem chronionego siedliska przyrodniczego – bory na wydmach nadmorskich (bór bażynowy), ustala się:
  - 1) wszelkie uciążliwości wynikające z realizacji planowanych przedsięwzięć powinny zamykać się w granicach działki;
  - 2) zakaz realizacji inwestycji i działań pogarszających standardy jakości środowiska, w tym działań mających wpływ na zmianę stosunków wodnych poza granicami własnej działki.
5. Ustala się zasadę realizację systemu gospodarki wodno-ściekowej działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy.
6. Zaopatrzenie w ciepło z eliminacją paliw powodujących ponadnormatywną emisję substancji szkodliwych, w tym zakaz stosowania paliw stałych oraz oleju opałowego.

7. W zagospodarowaniu terenu ustala się maksymalną ochronę i zachowanie istniejących drzew i krzewów, z wyjątkiem kolidującego z zabudową i sieciami infrastruktury, realizowanymi zgodnie z ustaleniami planu.

8. W zagospodarowaniu terenu ustala się zakaz stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie i inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: amerykańskiej czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, robinii grochodrzew; należy stosować rośliny o składzie gatunkowym zbliżonym do siedliska przyrodniczego bór bażynowy.

9. W zagospodarowaniu terenu ustala się maksymalną ochronę naturalnej rzeźby terenu, z wyjątkiem koniecznych niwelacji związanych z zabudową i sieciami infrastruktury realizowanymi zgodnie z ustaleniami planu.

#### **§ 8. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:**

1. Powiązanie terenów objętych niniejszym planem z siecią dróg zewnętrznych – publiczną drogą klasy zbiorczej (droga powiatowa nr 0152Z) graniczącą z obszarem objętym planem.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych w granicach własnej działki:

- a) 1 miejsce postojowe / 1 pokój lub apartament w budynku apartamentowym lub hotelowym,
- b) 1 miejsce postojowe/40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu handlowego lub usługowego,
- c) 1 miejsce postojowe/10 miejsc w lokalu gastronomicznym,
- d) 1 miejsce postojowe/5 zatrudnionych.

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

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowego zaopatrzenia z istniejącej magistrali wodociągowej Mrzeżyno – Rogowo z ujęcia w Mrzeżynie, w drodze graniczącej z obszarem objętym planem i projektowanej w drodze 02 KPJ, z rozprowadzeniem wewnętrzną siecią wodociagową;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów zamontowanych na sieci wodociągowej;
- 3) zapewnienie zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych ze studni awaryjnych, poprzedzone rozpoznaniem hydrogeologicznym.

2. Odprowadzenie ścieków komunalnych do komunalnej oczyszczalni ścieków w Trzebiatowie, istniejącym systemem kanalizacji sanitarnej poza obszarem objętym planem.

3. Odprowadzenie wód opadowych oraz roztopowych:

- 1) z utwardzonych powierzchni komunikacyjnych i połaci dachowych do kanalizacji deszczowej poza obszarem objętym planem;
- 2) do czasu realizacji sieci odprowadzenie wód opadowych oraz roztopowych z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych, po ich uprzednim podczyszczeniu, w grunt poprzez studnie chłonne; rozprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych w grunt na terenie własnej działki;
- 3) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych oraz roztopowych z połaci dachu i wykorzystanie ich do celów utrzymania zieleni;
- 4) zabrania się odprowadzania wód opadowych i roztopowych w kierunku pasa technicznego brzegu wód morskich.

4. 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.

5. Zaopatrzenie w gaz: docelowo gazyfikacja średnim ciśnieniem z sieci gazowej w drodze graniczącej z obszarem planu i projektowanej w drodze 02 KPJ, z zastosowaniem węzłów redukcyjnych.

6. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii – gaz przewodowy, energia elektryczna, pelety, ekogroszek lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń, z jednoczesnym zakazem stosowania paliw stałych.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej w drodze graniczącej z obszarem objętym planem i projektowanej w drodze 02 KPJ.

8. Obsługa telekomunikacyjna – na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci łączności publicznej.

9. Odcinki sieci infrastruktury technicznej kolidujące z ustaleniami planu wymagają przełożenia w sposób zgodny z zasadami planu.

**§ 10.** Ustala się zasady wynikające z przepisów odrębnych:

1. Obszar położony w granicach pasa ochronnego oraz w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego brzegu wód morskich, w obrębie którego obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów przypominających znaki nawigacyjne, zarówno pod względem wyglądu, jak i charakterystyki świateł, mogących utrudniać identyfikację oznakowania nawigacyjnego;
- 2) nakaz stosowania oświetlenia obiektów lądowych oraz ciągów komunikacyjnych od strony wody posiadającego przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych poza linię brzegu lub nabrzeża;
- 3) w przypadku prowadzenia prac ziemnych na obszarze pasa ochronnego, w odległości mniejszej niż 4,0 m od odlądowej granicy pasa technicznego brzegu wód morskich, zgłoszenie ich rozpoczęcia w placówce terenowej Urzędu Morskiego.

2. W związku z bezpośrednim sąsiedztwem obszaru objętego planem z lasem ochronnym, przy lokalizacji budynków należy uwzględnić odrębne przepisy przeciwpożarowe.

### Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

**§ 11.** Dla terenów elementarnych, określonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 UTAp**, o powierzchni 2,364 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczno-wypoczynkowe – zespół zabudowy apartamentowej,
- b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa hotelowa do 50 miejsc noclegowych,
  - usługi handlu i gastronomii oraz inne nieuciążliwe służące obsłudze wypoczywających i mieszkańców w parterach lub na poziomie ostatniej kondygnacji budynków o funkcji podstawowej,

- mieszkania dla właścicieli nieruchomości i obsługi do 49% powierzchni użytkowej każdego budynku;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zespół zabudowy wolnostojącej, realizowanej jako architektura jednolita stylowo, stosownie do unikalnego, eksponowanego położenia pomiędzy lasem na wydmie nadmorskiej, a jeziorem Resko Przymorskie,
  - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
  - c) powierzchnia zabudowy –  $10 \div 30\%$  powierzchni terenu,
  - d) budynek zlokalizowany na osi kompozycyjnej w rejonie oznaczonym na rysunku planu realizowany w formie dominanty przestrzennej – patrz § 3,
  - e) w budynku stanowiącym dominantę przestrzenną dopuszcza się lokalizację hotelu oraz, na poziomie ostatniej kondygnacji, funkcję gastronomiczną z tarasem,
  - f) dopuszcza się realizację zagłębionych garaży budynków zlokalizowanych w głębi terenu, wg oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
    - poziom górnej płaszczyzny stropu garażu do 2,0 m nad poziomem terenu,
    - urządzenie na stropie terenów zielonych w wielkości zapewniającej uzyskanie wymaganego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
  - g) w przypadku budowy hotelu zlokalizowanego na obowiązującej linii zabudowy dopuszcza się realizację podziemnego garażu o poziomie górnej płaszczyzny stropu garażu do 1,0 m nad poziomem terenu;
  - h) wysokość budynków  $4 \div 6$  kondygnacji:
    - do 22,0 m w przypadku dachów płaskich,
    - do 27,0 m w przypadku dachów przestrzennych,
    - w przypadku realizacji zagłębionych garaży zwiększenie wysokości budynków o max. 2,0 m;
  - i) dachy głównej bryły budynków symetryczne, czterospadowe:
    - kąt nachylenia połaci  $20 \div 25^\circ$ ,
    - dopuszczalna antresola najwyższej kondygnacji,
    - dopuszcza się dachy płaskie, w tym służące jako tarasy widokowe, z możliwością tworzenia zielonych dachów,
    - dopuszcza się dach dowolny budynku będącego dominantą przestrzenną,
  - j) wskazane zastosowanie na elewacjach elementów: kamień naturalny, kamień sztuczny, ceramika, tynki szlachetne i mineralne, drewno, blachy miedziane i cynkowe, materiały imitujące drewno, o wysokiej jakości technicznej i estetycznej,
  - k) obowiązuje stosowanie przeszkleń o najniższym współczynniku odbijania światła i przepuszczalności promieniowania UV oraz naklejanie na elewację znaków oraz innych elementów odstraszających ptaki,
  - l) proponowane ciągi piesze wg zasady oznaczonej na rysunku planu,
  - m) dopuszczalna lokalizacja urządzeń rekreacyjnych i sportowych – boiska do gier zespołowych lub indywidualnych oraz placu zabaw dla dzieci w zieleni urządzonej,
  - n) powierzchnia biologicznie czynna min. 52% powierzchni terenu;
- 3) zasady podziału terenu:
- dopuszczalny podział na działki obejmujący wydzielenie hotelu oraz poszczególnych budynków zespołu zabudowy, z zapewnieniem dojazdu ciągami komunikacji wewnętrznej o szerokości min. 6,0 m:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1000 m<sup>2</sup>,

- b) minimalna szerokość frontu wydzielanych działek od strony wewnętrznego ciągu komunikacyjnego – 30,0 m,
- c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego przylegającego do terenu od strony południowej poza obszarem objętym planem – 90°;
- 4) ustalenia ochrony środowiska i krajobrazu:
  - a) teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH320017 oraz w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010 – obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1,
  - b) siedliska chronione w obszarze „Natura 2000” nie występują,
  - c) na terenie gatunki roślin objęte ochroną ścisłą i częściową – obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 2,
  - d) w zagospodarowaniu terenu w maksymalnym stopniu zachować istniejące wartościowe drzewa i krzewy, szczególnie wzdłuż pñ. granicy działki, mający wpływ na stabilność wydmy nadmorskiej; drzewostan kolidujący z zabudową i sieciami infrastruktury technicznej zastąpić ekwiwalentnie nasadzeniami w obrębie terenu inwestycji;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) zjazd na teren z publicznej drogi powiatowej przyległej do obszaru objętego planem oraz z publicznej drogi pieszo-jezdnej 02 KPJ;
  - b) na terenie konieczność zapewnienia miejsc postojowych w ilości wg wskaźników § 8, w tym również dla terenów 1a U,M i 1b U,M,
  - c) dopuszcza się dojazd do terenu 1a U,M;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, oraz odprowadzanie ścieków komunalnych i wód opadowych oraz roztopowych i obsługa telekomunikacyjna istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległej drodze poza obszarem objętym planem oraz drogi pieszo-jezdnej 02 KPJ – obowiązują ustalenia wg § 9;
- 7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich – obowiązują ustalenia wg § 10.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1a U,M** o powierzchni 0,081 ha oraz **1b U,M**, o powierzchni 0,077 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: zabudowa usługowa z towarzyszącą funkcją mieszkaniową,
  - a) usługi handlu i gastronomii oraz inne usługi nieuciążliwe służące obsłudze wypoczywających i mieszkańców,
  - b) dopuszcza się mieszkania dla właścicieli nieruchomości i obsługi do 49% powierzchni całkowitej;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) zabudowa wolnostojąca, realizowana jako jeden obiekt na terenie, jednolite stylowo, z możliwością wydzielenia osobnych lokali użytkowych,
  - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
  - c) powierzchnia zabudowy – 30÷40% powierzchni terenu,
  - d) wysokość budynków – 2÷3 kondygnacje – do 13,0 m,
  - e) dachy głównej bryły budynku symetryczne czterospadałe o kątach nachylenia połaci 25÷30° lub płaskie,
  - f) dopuszcza się taras na dachu,
  - g) proponowane narożne dominanty kompozycyjne wg rysunku planu – patrz § 3,



- h) wskazane zastosowanie na elewacjach elementów: kamień naturalny, kamień sztuczny, ceramika, tynki szlachetne i mineralne, drewno, blachy miedziane i cynkowe, materiały imitujące drewno, o wysokiej jakości technicznej i estetycznej,
- i) powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni terenu;
- 3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziału;
- 4) ustalenia ochrony środowiska i krajobrazu:
  - a) teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH320017 oraz w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010 – obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1,
  - b) siedliska chronione w obszarze „Natura 2000” nie występują;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) zjazd na teren z publicznej drogi pieszo-jezdnej 02 KPJ, dopuszcza się zjazd z publicznej drogi powiatowej przyległej do obszaru objętego planem w celu zaopatrzenia lokali usługowych od strony wschodniej, w tym do terenu 1a U,M przez teren 1 AP,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych w ilości wg wskaźników § 8 na terenie sąsiednim 1 AP;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, oraz odprowadzanie ścieków komunalnych i wód opadowych oraz roztopowych i obsługa telekomunikacyjna istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległej drodze poza obszarem objętym planem oraz drogi pieszo-jezdnej 02 KPJ – obowiązują ustalenia wg § 9;
- 7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich – obowiązują ustalenia wg § 10.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 Up**, o powierzchni 0,133 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi przy plażowe:
  - a) sanitariaty, natryski, punkt pomocy medycznej, wypożyczalnia sprzętu plażowego,
  - b) w zakresie do 80% powierzchni użytkowej dopuszcza się gastronomię oraz basen rekreacyjny;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
  - c) powierzchnia zabudowy – 15÷25 % powierzchni działki,
  - d) wysokość budynku 2÷3 kondygnacje – do 13,0 m,
  - e) dachy głównej bryły budynku symetryczny wielospadowy o kącie nachylenia połaci 25÷35° lub płaski,
  - f) dopuszczalny taras na dachu,
  - g) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni terenu;
- 3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziału;
- 4) ustalenia ochrony środowiska i krajobrazu:
  - a) teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH320017 – obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1,
  - b) siedliska chronione w obszarze „Natura 2000” nie występują,
  - c) w zagospodarowaniu terenu w maksymalnym stopniu zachować istniejący wartościowy drzewostan, szczególnie wzdłuż ptn. granicy działki, mający wpływ na stabilność wy-

dmy nadmorskiej; drzewostan kolidujący z zabudową i sieciami infrastruktury technicznej zastąpić ekwiwalentnie nasadzeniami w obrębie terenu inwestycji;

- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) zjazd na teren z publicznej drogi pieszo-jezdnej 02 KPJ,
  - b) na terenie konieczność zapewnienia miejsc postojowych wyłącznie dla obsługi i zaopatrzenia z wyłączeniem wskaźników podanych w § 8,
  - c) dopuszcza się miejsca postojowe na istniejącej powierzchni wybetonowanej na terenie sąsiednim 3 ZP;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków komunalnych i wód opadowych oraz roztopowych projektowanymi sieciami w publicznej drodze pieszo-jezdnej 02 KPJ – obowiązują ustalenia wg § 9;
- 7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich - obowiązują ustalenia wg § 10.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 ZP**, o powierzchni 0,541 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zielen parkowa;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) utrzymanie wartościowych drzew i krzewów z przekształceniem w założenie parkowe,
  - c) dopuszcza się zadrzewienia uzupełniające,
  - d) wprowadzenie ścieżek spacerowych z organizacją miejsc wypoczynku i rekreacji oraz oświetlenia parkowego;
- 3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziału;
- 4) ustalenia ochrony środowiska i krajobrazu:
  - a) teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzski Pas Nadmorski” PLH320017 – obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1,
  - b) na terenie gatunki roślin objęte ochroną częściową – obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 2;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) zjazd na teren z publicznej drogi pieszo-jezdnej 02 KPJ oraz z publicznej drogi powiatowej przyległej do obszaru objętego planem,
  - b) dopuszcza się miejsca postojowe na istniejącej powierzchni wybetonowanej dla terenu sąsiedniego 2 Up;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę oraz energię elektryczną istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległych drogach: publicznej drogi pieszo-jezdnej 02 KPJ oraz publicznej drodze powiatowej poza obszarem objętym planem – obowiązują ustalenia wg § 9;
- 7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich – obowiązują ustalenia wg § 10.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **4 IT**, o powierzchni 0,010 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: urządzenia infrastruktury technicznej:
  - a) stacja transformatorowa,
  - b) przepompownia ścieków;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy do 30,0 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość zabudowy do 4,0 m;

- 3) zasady podziału terenu: wydzielenie działki w granicach terenu elementarnego, z dopuszczalnym podziałem pod poszczególne funkcje;
- 4) ustalenia ochrony środowiska i krajobrazu: teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH 320017 – obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z publicznej drogi powiatowej przyległej do obszaru objętego planem;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci w publicznej drodze powiatowej przyległej do obszaru objętego planem;
- 7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich – obowiązują ustalenia wg § 10.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **01 KDZ**, o powierzchni 0,026 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga klasy zbiorczej – projektowane poszerzenie istniejącej drogi powiatowej nr 0152Z poza obszarem objętym planem;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu: dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady podziału terenu wg rysunku planu: włączenie terenu do publicznej drogi powiatowej przyległej do obszaru objętego planem;
- 4) ustalenia ochrony środowiska i krajobrazu: teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH 320017 oraz w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010 - obowiązują ustalenia wg § 7 ust.1;
- 5) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich – obowiązują ustalenia wg § 10.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem **02 KPJ**, o powierzchni 0,133 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga pieszo-jezdna;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – 11,5÷16,8 m, z placem do zawracania o wymiarach 20,0 x 20,0 m – wg rysunku planu,
  - b) dostosowanie drogi na potrzeby zjazdów na plażę sprzętu ciężkiego, pływającego sprzętu sportowego oraz na potrzeby osób niepełnosprawnych,
  - c) oświetlenie min. jednostronne na słupach,
  - d) nawierzchnia utwardzona,
  - e) projektowane sieci infrastruktury technicznej:
    - wodociągowa  $\varnothing$  80 ÷ 100 mm,
    - kanalizacji sanitarnej  $\varnothing$  150 ÷ 250 mm,
    - kanalizacji deszczowej  $\varnothing$  250 ÷ 350 mm,
    - elektroenergetyczna linii kablowych 0,4 kV,
    - gazowa średniego ciśnienia  $\varnothing$  32 ÷ 125 mm,
    - dopuszczalna teletechniczna linia kablowa;
- 3) zasady podziału terenu wg rysunku planu: wydzielenie działki w granicach terenu elementarnego;
- 4) ustalenia ochrony środowiska i krajobrazu: teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH 320017 oraz część terenu (patrz. rysunek planu) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010 – obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1;

5) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich – obowiązują ustalenia wg § 10.

**§ 12.** Ustala się stawkę opłaty, o której mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 10% dla terenów: 1 UTAp, 1a U,M, 1b U,M, 2 Up;
- 2) 1% dla terenu 3 ZP;
- 3) dla terenów: 4 IT, 01 KDZ, 02 KPJ, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, stawki nie ustala się.

#### Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

**§ 13.** Zmienia się przeznaczenie 1,80 ha gruntów leśnych na cele nieleśne za zgodą DRW-I-EN-6140-15/06 Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 1 sierpnia 2006 r.

**§ 14.** Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenów.

**§ 15.** Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XXIII/230/08 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 sierpnia 2008 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 84 poz. 1788, zmienionego Uchwałą Nr XXI/175/12 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 kwietnia 2012 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z 2012 r. poz. 1268.

**§ 16.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebiatowa.

**§ 17.** 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**

Sławomir Ruszkowski