

**UCHWAŁA NR ...../...../20  
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE  
z dnia ..... 2020r.**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek: nr 160/6 i nr 159/1 oraz części działki nr 159/2 położonych w obrębie geodezyjnym Włodarka.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 1086), Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

**Dział I  
Przepisy wstępne.**

**§ 1.** 1. Zgodnie z Uchwałą Nr L/426/18 Rady Miejskiej w Trzebiatowie dnia 30 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek: nr 160/6 i nr 159/1 oraz części działki nr 159/2 położonych w obrębie geodezyjnym Włodarka, a także po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, przyjętego uchwałą Nr XLVII/403/2018 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 29 marca 2018 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek: nr 160/6 i nr 159/1 oraz części działki nr 159/2 położonych w obrębie geodezyjnym Włodarka, zwany dalej "planem".

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 2,9293 ha, położony pomiędzy drogą wojewódzką DW102, a drogą gminną.

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

4. Przedmiotem planu jest: przekształcenie terenu rolnego na cele budowlane (głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną) poprzez ustalenie nowego przeznaczenia terenów, określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, w sposób nienaruszający ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów dla terenu objętego planem, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Trzebiatowie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Trzebiatowie o sposobie realizacji zapisanych w planie 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 planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy (należy je odczytywać zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii);
  - 4) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
  - 5) przeznaczenie terenów;
  - 6) symbole i oznaczenia terenów.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne, które nie stanowią ustaleń planu:
- 1) istniejące drzewa i krzewy;
  - 2) linie proponowanych podziałów działek;
  - 3) proponowane lokalizacje budynków;
  - 4) wymiarowanie linii zabudowy.

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

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia do 15°;
- 2) **działce** - należy przez to rozumieć „działkę budowlaną” w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 4) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połaci dachu stromego;
- 5) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; linie te stanowią również linie nowych podziałów geodezyjnych;
- 7) **linie proponowanych podziałów działek** – należy przez to rozumieć linie, które mogą stanowić linie podziału geodezyjnego w celu wydzielenia działki budowlanej;
- 8) **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:
  - a) balkony, wykusze, urządzenia dla osób niepełnosprawnych, zadaszenia, ganki, schody zewnętrzne na odległość do 1,5 m, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej,
  - b) okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,70 m, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej;
- 9) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w dachu stromym;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynki w stanie wykończonym. Powierzchnię zabudowy wyznacza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu z wyłączeniem obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię rodzimego terenu, a także schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, markiz, daszków, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego oraz szklarni;
- 11) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć dominujące (powyżej 50%), główne przeznaczenie terenu oraz dopuszczalne funkcje uzupełniające;
- 12) **teren** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

## Dział II Przepisy ogólne

### Rozdział 1 Przeznaczenie terenu.

§ 4. W planie ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy usług turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 4) teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KX**;
- 5) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **K** – przepompownia;
- 6) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **E** – elektroenergetyka.

## **Rozdział 2**

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

**§5.** Na wszystkich terenach ustala się:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) nakaz dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania skalą jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu;
- 3) nakaz uwzględnienia kompozycji przestrzennej ujętej w planie w sposób zgodny z rysunkiem planu, z uwagi na położenie terenu objętego planem w granicach proponowanego Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

**§6.** 1. Obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 :

- 1) „Trzebiatowsko – Kołobrzeski Pas Nadmorski” oznaczony symbolem PLH320017, ustanowiony dla ochrony siedlisk (Dyrektywa Siedliskowa),
- 2) "Wybrzeże Trzebiatowskie" oznaczony symbolem PLB 320010, ustanowiony dla ochrony ptaków (Dyrektywa Ptasia),

dla których obowiązuje stosowanie zasad zagospodarowania określonych w formie nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych.

2. Jakiegokolwiek emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą wykraczać poza granice danej nieruchomości.

3. Ustala się nakaz zaopatrzenia obiektów budowlanych w urządzenia zapobiegające zanieczyszczeniom środowiska przyrodniczego.

4. Ustala się obowiązek oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji, tj. odpowiedniego zagospodarowania placu budowy, w tym również w zakresie usunięcia humusu jedynie na niezbędnej powierzchni terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi

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 czystości powietrza.

6. Ustala się obowiązek zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej działki lub na innych obszarach wskazanych na ten cel.

7. Ustala się zachowanie wartościowych drzew i krzewów oraz wprowadzenie nowej roślinności, o ile nie koliduje to ze wskazanymi w planie inwestycjami w ramach wyznaczonych linii zabudowy.

8. W przypadku budowy lub przebudowy układu komunikacyjnego oraz prowadzenia lub modernizowania sieci infrastruktury technicznej, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalne ograniczenie ich oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

9. Zabrania się realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby.

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

**§ 7.** 1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wymagające ochrony w zakresie 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. Przestrzeń publiczną (dróg wewnętrznych i ciągów pieszych) należy realizować, jako urządzoną i wyposażoną w nawierzchnię typu bruk betonowy, bruk kamienny, asfalt, tartan.
2. Dla terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną, w tym terenów komunikacji, obowiązują ustalenia opisane w § 11 ust. 1-4 i w § 15 ust. 1- 2.

## **Rozdział 6**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

- §9.** 1. Na obszarze objętym planem występują tereny i obiekty, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych, opisanych w § 6 ust. 1, dla których obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.
2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią.
3. Obszar objęty planem położony jest poza obszarem pasa ochronnego brzegu wód morskich.
4. Na obszarze objętym planem nie występują strefy ochronne ujęć wód podziemnych.
5. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
6. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe.

## **Rozdział 7**

### **Ogólne zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości.**

- § 10.** 1. Nie ustala się przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości.
2. Dopuszcza się łączenie sąsiednich działek pod jedno zamierzenie inwestycyjne.
3. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia podziałów po granicach terenów elementarnych.
4. Dopuszcza się wydzielenie terenów pod lokalizację niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb - niezależnie od ustaleń planu.

## **Rozdział 8**

### **Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

- § 11.** 1. Przeznacza się pod komunikację teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**, dla którego ustala się:
- 1) powiązanie drogi wewnętrznej z istniejącym systemem komunikacyjnym zlokalizowanym poza granicami planu, w miejscu włączenia się do drogi gminnej, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w § 12;
  - 3) dopuszcza się zagospodarowanie urządzoną zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów.
2. W zakresie docelowej obsługi komunikacyjnej ustala się podział na następujące klasy dróg: droga wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDW**;
3. W zakresie zasad i wskaźników dotyczących parkowania ustala się:
- 1) obowiązek zapewnienia, w granicach poszczególnych terenów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:
    - a) 1 miejsce postojowe /10 miejsc w lokalu gastronomicznym,
    - b) 1 miejsce postojowe /5 zatrudnionych w usługach,
    - c) 1 miejsce postojowe /na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - d) 1 miejsce postojowe /1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,
    - d) 1 miejsce postojowe /1 lokal noclegowy w usługach turystycznych,

- e) w przypadku łączenia funkcji obowiązuje wskaźnik łączny z zastosowaniem współczynnika 0,8;  
przy czym, dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z wymienionych warunków;
- 2) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1) w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 5.
- 4. W zakresie dróg rowerowych ustala się dopuszczenie ruchu rowerowego na drodze **KDW**.

## **Rozdział 9**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

- §12.** 1. W zakresie budowy, rozbudowy i modernizacji systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego grupowego systemu wodociągowego, zasilanego z podziemnego ujęcia wody, położonego poza granicami planu;
  - 2) doprowadzenie wody na teren objęty planem z istniejącej sieci wodociągowej poprzez dalszą jej rozbudowę;
  - 3) nakaz prowadzenia przewodów sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg o średnicach nie mniejszych jak dn 90 mm dla sieci rozdzielczej;
  - 4) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z komunalnej sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne.
2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
- 1) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do oczyszczalni ścieków poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej;
  - 2) nakaz prowadzenia przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg o średnicach nie mniejszych jak dn 200 mm dla spływu grawitacyjnego;
  - 3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego;
3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej; o minimalnych średnicach dn 200 mm;
  - 2) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg;
  - 3) do czasu realizacji projektowanej kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzenie i neutralizację wód opadowych z terenów dróg, placów i powierzchni utwardzonych, z terenów ciągów pieszych oraz z terenów o funkcjach usługowych poprzez zastosowanie właściwych urządzeń podczyszczających w zależności od ładunku zanieczyszczeń do indywidualnych systemów chłonnych;
  - 4) dopuszczenie rozprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy po powierzchni gruntu pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności;
  - 5) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;
  - 6) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z dachów budynków (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) bez konieczności ich oczyszczania.
4. W zakresie budowy systemów zaopatrzenia w gaz:
- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
  - 2) nakaz prowadzenia sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg, o średnicach nie mniejszych jak dn 25mm.
5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ucieplownienie w oparciu o istniejące oraz realizację nowych indywidualnych źródeł ciepła;
  - 2) nakaz zastosowania urządzeń - źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące

- ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
- 3) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne, w tym pompy ciepła i kolektory słoneczne.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ (poza granicami planu) poprzez linie SN 15 kV oraz poprzez projektowaną trafostację zlokalizowaną na terenie oznaczonym symbolem E;
  - 2) do czasu przebudowy lub likwidacji odcinka napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15kV (zgodnie z rysunkiem planu) ustala się wzdłuż linii zachowanie pasa ochronnego wolnego od zabudowy, zgodnie z obowiązującym przepisami odrębnymi, tj. po 7,5 m na stronę, licząc od osi linii;
  - 3) w uzasadnionych przypadkach dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych jako wbudowanych w bryłę budynku, w ilości wynikającej z bilansu zapotrzebowania mocy elektrycznej;
  - 4) nakaz zasilania obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć 0,4 kV siecią kablową;
  - 5) lokalizowanie sieci elektroenergetycznych kablowych w liniach rozgraniczających dróg;
  - 6) wzdłuż elektroenergetycznych linii o napięciu 0,4kV zachowanie strefy ochronnej wolnej od zabudowy, zgodnie z obowiązującym przepisami odrębnymi, tj.:
    - 3 m dla linii napowietrznych nN (po 1,5 m od osi w obu kierunkach oś symetrii wyznaczają słupy),
    - 2 m dla linii kablowych nN (po 1 m od osi w obu kierunkach),
  - 7) dopuszczenie stosowanie ogniw fotowoltaicznych na dachach budynków;
  - 8) zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach;
7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji ustala się:
- 1) możliwość rozbudowy istniejącej sieci telekomunikacyjnej i teletechnicznej kanalizacji kablowej i budowy nowej, w liniach rozgraniczających dróg;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek dostępowych w liniach rozgraniczających dróg;
  - 3) dopuszczenie realizacji usług publicznych w zakresie dostępu do usług szerokopasmowych, z wyjątkiem wolnostojących wież o konstrukcji stalowej.
8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- 1) gospodarowanie odpadami zgodnie z systemem obowiązującym w gminie;
  - 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) dopuszczenie stosowania zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów obsługujących więcej niż jedną działkę budowlaną.
9. W przypadku kolizji istniejących sieci z projektowaną zabudową należy dokonać przełożenia tych sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.**

- §13.** 1. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.
2. Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów dla potrzeb realizacji budowy.

## **Dział III**

### **Przepisy szczegółowe.**

## **Rozdział 11**

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

**§14. 1.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN.1** o powierzchni 1,0860 ha, **MN.2** o powierzchni 0,6603 ha i **MN.3** o powierzchni 0,4112 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca;
- 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem drzew wskazanych do zachowania,
  - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 30% powierzchni działki,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,6,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
  - f) lokalizacja budynków garażowych i/lub gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) wysokość budynku do 9,0 m;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów:
  - a) stosowanie dachów stromych, symetrycznych dwuspadowych z dopuszczeniem dachów naczółkowych, lukarn, facjatek i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 30° do 45°,
  - c) ustala się pokrycie dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 5) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do 6,0 m,
  - b) kąt nachylenia dachu od 20° do 45°,
  - c) dopuszcza się realizację dachów płaskich z dopuszczeniem tarasów - rodzaj pokrycia dowolny;
- 6) Zasady łączenia i podziału nieruchomości:
  - a) ustala się podział działek zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu,
  - b) uwzględniając strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV
  - c) dla nowo powstałych działek ustala się następujące parametry:
    - minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>,
    - szerokości frontów działek nie mniej niż 20 m,
    - kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 75° do 90°;
  - c) na terenie **MN.1** dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach innych, niż określone w lit. b, przeznaczonych na polepszenie warunków zagospodarowania działek sąsiadujących nr 160/6 i 161/1, położonych poza granicami planu.
- 7) Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej i komunikacyjnej terenu:
  - a) obsługa inżynieryjna terenu zgodnie z § 12,
  - b) obsługa komunikacyjna z drogi zlokalizowanej poza granicami planu oraz z drogi wewnętrznej KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) miejsca postojowe zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3 wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;

**2.** Dla terenu zabudowy usług turystyki, oznaczonego symbolem **UT** o powierzchni 0,3640 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: dom weselny, pensjonat, gastronomia, usługi ogólne, nieuciążliwe rzemiosło, usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej dla właściciela obiektu o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 150 m<sup>2</sup>;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,2,
- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2,
- e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki,
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
  - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) wysokość budynku do 12,0 m,
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów:
  - a) stosowanie dachów stromych, dwu- lub wielospadowych lub dwuspadowych z naczółkami, z dopuszczeniem lukarn, facjatek i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 30° do 50°,
  - c) ustala się pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową; w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 6) warunki zabudowy dla budynków pomocniczych:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do 6,0 m,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących do budynku usługowego w zakresie kolorystyki elewacji oraz kąta pochylenia dachu z tolerancją +/- 5%;
- 7) zasady łączenia i podziału nieruchomości: ustala się zakaz wtórnego podziału terenu elementarnego;
- 8) wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z drogi zlokalizowanej poza granicami planu oraz z drogi wewnętrznej KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) miejsca postojowe zgodnie z § 11 ust. 3,
  - c) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.

## Rozdział 12

### Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

**§15.** 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z istniejących (położonych poza granicami planu) i projektowanych dróg.

- 2. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW** o powierzchni 0,3899 ha, ustala się:
  - 1) przeznaczenie: droga wewnętrzna;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) szerokość jezdni 4,5-5,5 m, dopuszcza się realizację drogi jako jednoprzestrzennej w ramach strefy zamieszkania, bez podziału na jezdnię i chodniki;
  - 4) zastosowanie nawierzchni twardej lub utwardzonej;
  - 5) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.
- 3. Dla terenu oznaczonego symbolem **KX** o powierzchni 0,0126 ha, ustala się:
  - 1) przeznaczenie: ciąg pieszy;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających 3,0 m;
  - 3) zastosowanie nawierzchni twardej lub utwardzonej;
  - 4) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.
- 4. Dla terenu oznaczonego symbolem **K** o powierzchni 0,0030 ha, ustala się:
  - 1) przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej - przepompownia;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu,
    - b) gabaryty obiektów i urządzeń zgodnie z wymaganiami technicznymi i technologicznymi oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy zachowaniu maksymalnej wysokości do 2,5 m,
    - c) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,



- d) dla części obiektu zlokalizowanej pod powierzchnią terenu, dopuszcza się realizację nad tą częścią zieleni lub utwardzenia z dopuszczeniem miejsc postojowych,
  - e) obsługa komunikacyjna z drogi **KDW**.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem **E** o powierzchni 0,0023 ha m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka (trafostacja 15/0,4 kW);
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu,
    - b) gabaryty obiektów i urządzeń zgodnie z wymaganiami technicznymi i technologicznymi oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy zachowaniu maksymalnej wysokości do 2,5 m,
    - c) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,
    - d) obsługa komunikacyjna z drogi **KDW**.

#### **Dział IV**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§16.** Ustala się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami **MN, UT** 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami **KDW, KX, K, E** – nie ustala się ze względu na brak wzrostu wartości gruntu.

**§ 17.** 1. Na obszarze określonym w § 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi występują następujące grunty rolne wymagające zgody właściwego Ministra:

- 1) klasy bonitacyjnej RIIIa o łącznej powierzchni 2,5490 ha, w tym:
  - a) w granicach działki nr 160/6 o powierzchni 1,6863 ha,
  - b) w granicach działki nr 159/2 o powierzchni 0,0997 ha,
  - c) w granicach działki nr 159/1 o powierzchni 0,7630 ha,
- 2) klasy bonitacyjnej RIIIb o łącznej powierzchni 0,0158 ha, w tym:
  - a) w granicach działki nr 160/6 - nie występuje,
  - b) w granicach działki nr 159/2 - nie występuje w części działki objętej planem,
  - c) w granicach działki nr 159/1 o powierzchni 0,0158 ha,

2. Zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskano podczas sporządzania planu na podstawie decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak: GZ.tr.....2020 z dnia ..... 2020 r.

3. Niniejszą uchwałą dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów o symbolu klasoużytku PsIV o łącznej powierzchni 0,3645 ha pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze.

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

**§19.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy Trzebiatów.

**Przewodniczący Rady Miejskiej**