

UCHWAŁA Nr/...../22
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE
z dnia 2022 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki nr 376/158 położonej w obrębie Mrzeżyno-3

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, zmiany: poz. 583, poz. 1005), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVII/286/21 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 376/158 położonej w obrębie geodezyjnym Mrzeżyno-3, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwanym dalej „planem”, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, przyjętego Uchwałą Nr XL/403/2018 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 25 marca 2018 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,228 ha, którego granice oznaczono na rysunku planu 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 do projektu planu;
- 4) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
- 5) załącznik Nr 5 – dane przestrzenne utworzone dla planu, zapisane w formie elektronicznej.

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu na cele agroturystycznego gospodarstwa rybackiego na bazie istniejących stawów rybnych, wraz z ustaleniem zasad zabudowy, zagospodarowania terenu, obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu

§ 2.1. Obszar objęty planem stanowi jeden teren elementarny, na rysunku planu – załączniku graficznym do uchwały określony liniami rozgraniczającymi, oznaczony w tekście i na rysunku symbolem RR.

2. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu;
- 3) zasady scalania i podziału terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 7) zasady wynikające z przepisów odrębnych.

3. Na obszarze objętym planem nie występują zabytkowe elementy krajobrazu kulturowego, w związku z czym nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

4. Na obszarze objętym planem brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić ograniczenia i wymogi z tytułu ochrony krajobrazów priorytetowych, terenów górniczych i zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz występowania przestrzeni publicznych.

5. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynków;
- 2) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys parteru; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów zewnętrznych, niezadaszonych tarasów;
- 3) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia – kalenicę, niezależnie od długości połaci;
- 4) kąt nachylenia połaci – kąt nachylenia głównych połaci dachu.

6. 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) linie rozgraniczające terenu określone na rysunku planu wyznaczają osie tych linii pokrywające się z granicami działki.

Rozdział 2

Ustalenia dla terenu objętego planem

§ 3.1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego w tekście planu oraz na rysunku symbolem RR na cele zabudowy agroturystycznego gospodarstwa rybackiego:

- 1) funkcja mieszkalna – zabudowa mieszkaniowa zagrodowa związana z funkcjonowaniem gospodarstwa;
- 2) funkcja gospodarcza – stawy rybne, budynki gospodarcze służące hodowli ryb i potrzebom prowadzenia gospodarstwa, w tym dopuszczalne wędzarnia i smaźnia ryb;
- 3) zespół domków z pomostami wędkarskimi - zakwaterowanie w ramach gospodarstwa rybackiego;
- 4) obiekty i urządzenia takie jak: ścieżki, kładki, pomosty, siedziska i inne.

2. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zabudowa wolnostojąca:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - b) łączna powierzchnia zabudowy $5\div 10\%$ powierzchni terenu,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy $0,05\div 0,2$,
 - d) wysokość zabudowy:
 - mieszkalnej i gospodarczej do 2 kondygnacji nadziemnych – do 8,5 m,
 - domków z pomostami wędkarskimi do 2 kondygnacji nadziemnych – do 6,0 m,
 - e) dachy:
 - zabudowy mieszkalnej i gospodarczej – symetryczne, dwuspadowe o kątach nachylenia połaci $30\div 45^{\circ}$,
 - domków z pomostami wędkarskimi – jednorodne dla całego zespołu zabudowy - symetryczne, dwuspadowe o kątach nachylenia połaci $25\div 35^{\circ}$ lub płaskie;
- 2) w zakresie kolorystyki obiektów ustala się:
 - a) dla zabudowy mieszkalnej i gospodarczej:

- tynki zewnętrzne elewacji w odcieniach beżu, kremu oraz w stonowanych/pastelowych odcieniach brązu,
 - ograniczenie ilości kolorów na elewacjach budynków do dwóch, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. naturalnego koloru materiałów budowlanych - drewna, kamienia, cegły, cegły klinkierowej dla głównego wejścia do budynku, wykusza, elementu reklamowego itp.,
 - pokrycia dachów w kolorach naturalnej ceramiki – odcienie czerwieni lub brązu;
- b) dla domków z pomostami wędkarskimi - kolorystyka jednorodna dla całego zespołu zabudowy, w odcieniach beżu oraz w stonowanych/pastelowych odcieniach brązu;
- 3) lokalizacja zabudowy mieszkalnej i gospodarczej na gruncie w części północnej;
 - 4) lokalizacja zespołu domków na gruncie oraz na palach nad powierzchnią wody;
 - 5) zakaz utwardzania brzegów stawu, z dopuszczeniem regulacji linii brzegowej;
 - 6) nawierzchnie dojazdów, miejsc postojowych i innych wymagających utwardzenia - trawiaste z dopuszczeniem stabilizacji w formie kraty, z zachowaniem min. 80% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 80% powierzchni terenu;
 - 8) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, z wyjątkiem niezabudowanych altan wypoczynkowych;
 - 9) obowiązuje przystosowanie obiektów i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 4. 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. Wydzielenie terenu w granicach linii rozgraniczających teren elementarny.
3. Ustala się zakaz dokonywania podziałów wynikających z potrzeb zagospodarowania tymczasowego.
4. Dopuszcza się wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 5. Ustala się zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu.

1. W związku z położeniem terenu w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Koło-brzeski Pas Nadmorski” PLH320017 oraz obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010, zabronione są działania mogące pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych, a także mogące wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których obszary te zostały wyznaczone. W granicach w/w obszarów obowiązują plany zadań ochronnych.
2. W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się nasadzenia zieleni wysokiej i średniej, z zakazem stosowania inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: irgi błyszczącej, śnieguliczki białej, czeremchy amerykańskiej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, robinii grochodrzew, sumaka octowca, świdośliwy. Preferowane nasadzenia gatunków rodzimych, zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi.
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. Obowiązuje ochrona szpaleru drzew liściastych i iglastych w drodze graniczącej z obszarem objętym planem. Prace ziemne i budowlane prowadzone na terenie objętym planem w sąsiedztwie szpaleru nie mogą naruszać systemu korzeniowego drzew.

§ 6. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej.

1. Powiązanie obszaru objętego planem z siecią dróg zewnętrznych drogą wewnętrzną przyległą do granic opracowania – ul. Makową w działce nr 376/146.

2. Ustala się zasadę lokalizacji na terenie miejsc postojowych w ilości zaspokajającej całość zapotrzebowania:

- 1) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki, w ilości:
 - 2 miejsca do parkowania / 1 lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce do parkowania / 2 domki;
- 2) w ramach ilości miejsc do parkowania ustala się lokalizację minimum 2 miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) ustala się lokalizację minimum 10 miejsc do parkowania dla rowerów.

§ 7. Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej poza obszarem objętym planem, z rozprawdzeniem projektowaną wewnętrzną siecią wodociagową;
- 2) minimalna średnica projektowanej sieci wodociągowej \varnothing 100;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów zamontowanych na sieci wodociągowej lub punktów czerpania wody z istniejących zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- 1) do komunalnej oczyszczalni ścieków w Trzebiatowie – poza obszarem objętym planem, istniejącym i projektowanym systemem kanalizacji grawitacyjno-ciśnieniowej z uwzględnieniem przepompowni ścieków;
- 2) minimalna średnica kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej \varnothing 160, kanalizacji ciśnieniowej \varnothing 90;
- 3) na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację zagłębionej przepompowni ścieków;
- 4) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej na obszarze objętym planem dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe lokalizowane wyłącznie poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej:

- 1) minimalna średnica kanalizacji deszczowej \varnothing 200;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych po podczyszczeniu odprowadzenie w grunt lub/oraz do istniejących zbiorników wodnych;
- 3) odprowadzenie wód z dachów w grunt na terenie działki.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia ze stacji elektroenergetycznej 15/0,4 kV poza obszarem opracowania, dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV na obszarze objętym planem;
- 2) dopuszczalne odnawialne źródła energii w formie paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych, z zakazem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem mikroinstalacji do oświetlenia terenu.

5. Zaopatrzenie w gaz docelowo z istniejącej poza obszarem opracowania i projektowanej sieci gazowej.

6. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii: energia elektryczna, olej opałowy, pompy ciepła lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

7. Obsługa telekomunikacyjna.

- 1) obsługa telekomunikacyjna obszaru opracowania z istniejących i projektowanych sieci poza obszarem objętym planem;
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci łączności publicznej wynikającą z przepisów odrębnych;

3) ustala się zakaz lokalizacji wież telefonii komórkowej.

8. 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.

9. Dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Część obszaru objętego planem położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wodą 1%, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

2. W celu realizacji zabudowy na terenach położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią należy:

- 1) uwzględnić zabezpieczenie obiektów budowlanych minimum 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych, nowa zabudowa w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią musi być poprzedzona zapewnieniem dróg ewakuacji;
- 2) uwzględnić poziom dróg, parkingów i chodników minimum na rzędnej wód powodziowych.

3. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje:

- 1) zakaz podpiwniczania / realizacji kondygnacji podziemnych zabudowy, stosowanie odpowiedniej izolacji;
- 2) zakaz lokalizacji zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków oraz zastosowanie zabezpieczeń przed przepływem zwrotnym ścieków z sieci kanalizacyjnej;

4. Teren znajduje się w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału p.powodziowego.

§ 9. Ustala się stawkę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 10. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XXIII/230/08 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 sierpnia 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 84 poz. 1788), zmienionego Uchwałą Nr V/30/15 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 lutego 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2015 r. poz. 1065 z dnia 27 marca 2015 r.) oraz Uchwałą Nr XVIII/136/20 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 lutego 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2020 r. poz. 1586 z dnia 26 marca 2020 r.).

§ 11. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebiatowa.

§ 13. 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