

**UCHWAŁA NR ...../...../24**  
**RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE**  
z dnia ..... 2024 roku

**w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego w Mrzeżynie na południe od ul. Letniskowej stanowiącego dz. nr 316/13 oraz dla części dz. nr 413/86 obręb Mrzeżyno -1.**

Na podstawie art. 37ec ust. 1 oraz art. 37ea ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), a także art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Wyraża się zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmującego obszar inwestycji głównej w ramach terenu położonego w Mrzeżynie na południe od ul. Letniskowej stanowiącego dz. nr 316/13 obręb Mrzeżyno-1 oraz obszar inwestycji uzupełniającej w granicach części dz. Nr 413/86 obręb Mrzeżyno -1.

2. Obszar opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego, o którym mowa w ust. 1 określono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, odpowiednio dla inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej.

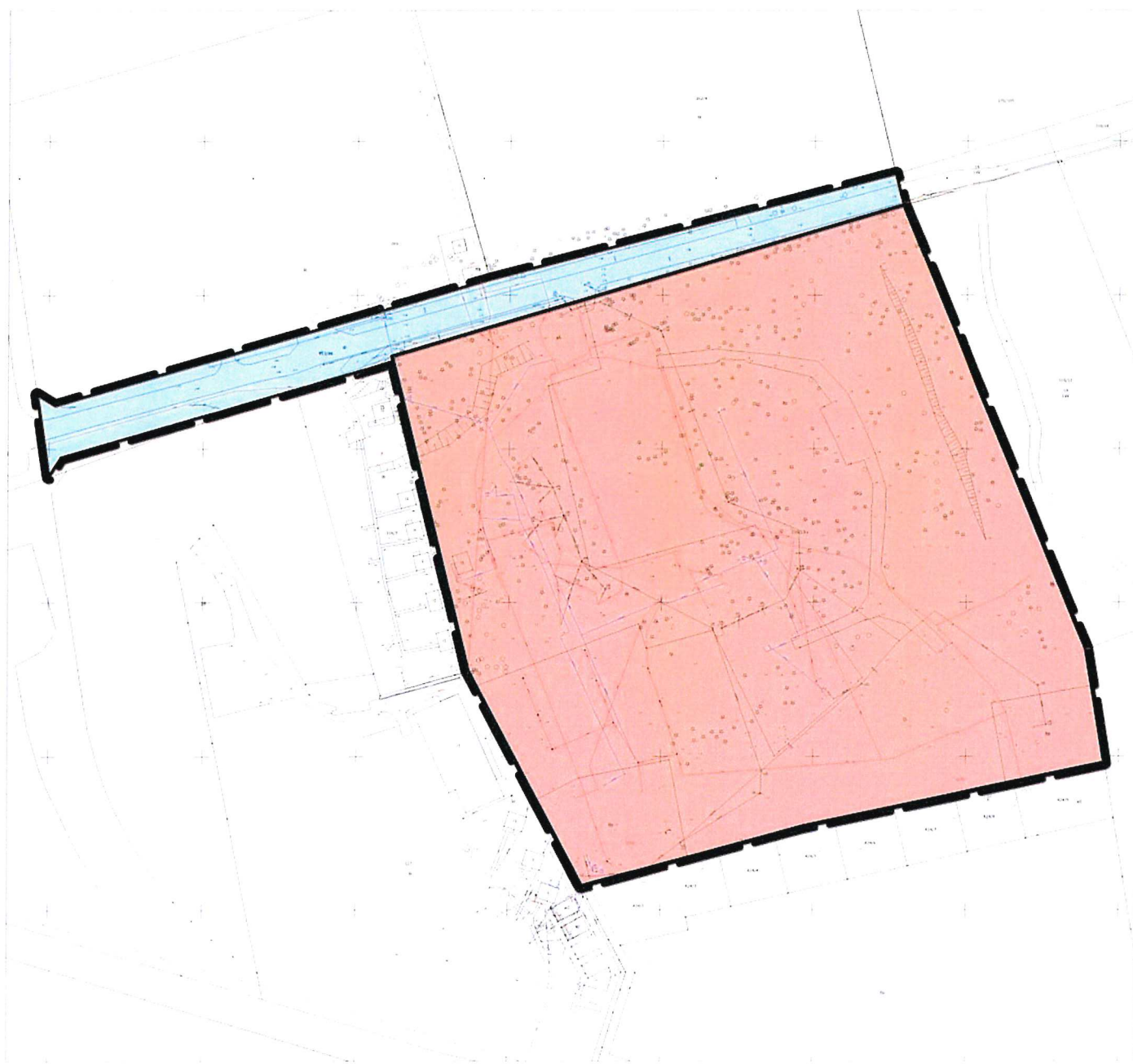
§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebiatowa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący Rady Miejskiej**

Dennis Warcholak

SKALA 1:2000



GRANICE ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO



OBSZAR INWESTYCJI GŁÓWNEJ



OBSZAR INWESTYCJI UZUPEŁNIAJĄCEJ

**Uzasadnienie do**  
**Uchwały Nr ...../...../24**  
**Rady Miejskiej w Trzebiatowie**  
**z dnia ..... 2024 roku**

**w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego w Mrzeżynie na południe od ul. Letniskowej stanowiącego dz. nr 316/13 oraz dla części dz. nr 413/86 obręb Mrzeżyno -1.**

Podjęcie niniejszej uchwały wynika z przepisów art. 37ec ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) zwanej dalej ustawą o pizp. Przepis ten mówi, że rada gminy może wyrazić zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, który zgodnie z art. 37ea ust. 3 ww. ustawy jest szczególną formą planu miejscowego. Powyższa zgoda jest niezbędna, do przeprowadzenia, przez Burmistrza Trzebiatowa czynności określonych w art. 37ec ust. 2 ustawy o pizp, obejmujących procedurę planistyczną oraz uzgodnienie treści umowy urbanistycznej oraz jej zawarcie w formie aktu notarialnego.

Z wnioskiem o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego wystąpiła Firma AWEST Plucińscy Sp. K. z siedzibą w Resku przy ul. Tadeusza Kościuszki 14C. Do wniosku dołączono projekt ww. planu, zawierający wszystkie wymagane elementy określone w art. 37eb ust. 2 ustawy o pizp, co na podstawie art. 37eb ust. 4 obliguje Burmistrza Trzebiatowa do przekazania go Radzie Gminy oraz wystąpienia o opinie i uzgodnienia do odpowiednich organów zgodnie z art. 17 pkt. 6 ustawy o pizp, a także ogłoszenia o podjętych czynnościach w sposób określony w art. 8h ust. 1 pkt 2-4 ustawy o pizp, w tym samym czasie.

Wnioskowany do sporządzenia zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje teren na południe od ul. Letniskowej stanowiący działkę o numerze geodezyjnym 316/13 z obrębu geodezyjnego Mrzeżyno-1 oraz część działki o numerze geodezyjnym 413/86 – zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały. Zgodnie z wolą wnioskodawcy, zintegrowany plan inwestycyjny ma wprowadzić zmiany w zakresie przeznaczenia i parametrów zabudowy terenu oznaczonego w załączonym projekcie planu symbolem UT, zakresie przebiegu linii zabudowy oraz dostosowanie ustaleń planu do kierunków obecnie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów. Ponadto wskazuje się do realizacji inwestycję uzupełniającą, polegającą na modernizacji części gminnej drogi publicznej ul. Letniskowej oznaczonej na załączonym projekcie planu symbolem KDD.

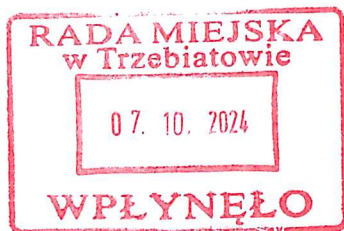
Koszty sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego zostaną pokryte przez wnioskodawcę, co zostanie wpisane do umowy urbanistycznej na podstawie art. 37ed ust. 2 pkt 3 ustawy o pizp. W umowie urbanistycznej zostaną również określone warunki realizacji i finansowania inwestycji uzupełniającej, która zostanie zrealizowana przez inwestora na rzecz gminy w granicach obszaru objętego planem. Definicja inwestycji uzupełniającej zawarta jest w art. 2 pkt 5a ustawy o pizp.

Wstępna ocena skutków finansowych uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego wskazuje, że uchwalenie powyższego planu nie wpłynie negatywnie na finanse gminy. W związku z realizacją zamierzenia gmina nie poniesie wydatków związanych z realizacją zadań własnych gminy, oraz z tytułu ewentualnych roszczeń wynikających z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tym samym sporządzenie i uchwalenie planu będzie ekonomicznie, gospodarczo, a także społecznie uzasadnione.

**BURMISTRZ  
TRZEBIATOWA**

Trzebiatów, 07 października 2024 r.

**RZ.6721.4.1.2024**



**RADA MIEJSKA  
W Trzebiatowie**

Na podstawie art. 37eb ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w załączeniu przekazuję wniosek firmy AWEST Plucińscy Sp. K.. o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru składającego się z działki o numerze geodezyjnym 316/13 oraz części działki o numerze geodezyjnym 413/86 z obrębu geodezyjnego Mrzeżyno-1. Załącznik do wniosku stanowi projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego przedłożony przez wnioskodawcę.

*Z forszowaniem,*

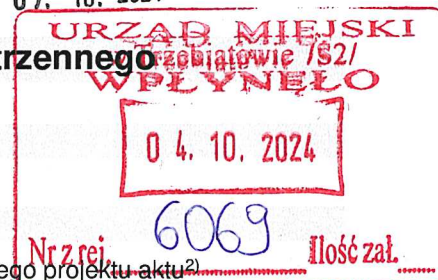
**Z up. BURMISTRZA**

*Grzegorz Jelonek*  
**Z-ca BURMISTRZA**



07. 10. 2024

## Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego



### 1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Urząd Miejski

### 2. RODZAJ PISMA<sup>1)</sup>

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu

☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu<sup>2)</sup>

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu<sup>3)</sup>

☒ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu<sup>3)</sup>

### 3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO<sup>1)</sup>

☐ 3.1. plan ogólny gminy

☒ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane

☐ 3.4. audyt krajobrazowy

☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

### 4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO<sup>4)</sup>

Imię i nazwisko lub nazwa: AWEST Plucińscy Sp. K.

Kraj: Polska

Województwo: Zachodniopomorskie

Powiat: Łobez

Gmina: Resko

Ulica: Tadeusza Kościuszki Nr domu: 14C

Nr lokalu: .....

Miejscowość: Resko

Kod pocztowy: 72-315

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): .....

Nr tel. (nieobowiązkowo): .....

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych<sup>5)</sup>: .....

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

### 5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO<sup>4)</sup>

(Nieobowiązkowo)

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

### 6. DANE PEŁNOMOCNIKA<sup>4)</sup>

(Nieobowiązkowo)

☒ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko: Jan Domański

Kraj: Polska

Województwo: Zachodniopomorskie

Powiat: Szczecin

Gmina: Szczecin

Ulica: Cukrowa Nr domu: 29 Nr lokalu: 5

Miejscowość: Szczecin Kod pocztowy: 71-004

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): jan.domanski@ibsinvest.pl

Nr tel. (nieobowiązkowo): +48 511 863 231

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych<sup>5)</sup>: .....

## 7. TREŚĆ PISMA

- 7.1. Obszar zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego w Mrzeżynie na południe od ul. Letniskowej dla dz. Nr 316/13 oraz część dz. Nr 413/86 obręb Mrzeżyno -1, na który składają się nieruchomości (dz. Nr 316/13) będące własnością AWEST Pluciński Sp. K. oraz część dz. Nr 413/86 obręb Mrzeżyno -1, będąca własnością gminy Trzebiatów może - zgodnie z wymaganiami ładu przestrzennego gminy Trzebiatów - zostać przeznaczony pod realizację inwestycji głównej polegającej na dokonaniu zmiany ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna dla obszaru położonego na południe od ul. Letniskowej, przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/274/13 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 marca 2013r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego, poz. 1962 z dnia 28 marca 2013 r. w zakresie zmiany przeznaczenia i parametrów zabudowy terenu oznaczonego w załączonym projekcie ZPI symbolem UT, zmianie przebiegu linii zabudowy oraz dostosowanie ustaleń planu do kierunków obecnie obowiązującego studium, a także inwestycji uzupełniającej polegającej na modernizacji części drogi publicznej ulicy Letniskowej oznaczonej w załączonym projekcie ZPI symbolem KDD7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli. Stworzenie warunków dla zrealizowania powyższej inwestycji służyć będzie nie tylko inwestorowi, ale również wszystkim mieszkańcom gminy, co uzasadnia uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego w przedłożonej wersji.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych <sup>6)</sup>	7.2.4. Treść <sup>6)</sup>
1	.....	.....	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie	..... ..... ..... .....

- 7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych <sup>7)</sup>	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) <sup>7)</sup>	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	.....	.....	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie	.....	.....	.....	.....

## 8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☐ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

## 9. ZAŁĄCZNIKI

- ☒ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- ☒ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- ☒ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.



☐ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.<sup>8)</sup>

*Projekt zintegrowanego Planu Inwestycyjnego*

## 10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: .....

*[Podpis]*

Data: .....

*04.10.2024*

<sup>1)</sup> Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

<sup>2)</sup> Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

<sup>3)</sup> Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

<sup>4)</sup> W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

<sup>5)</sup> Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

<sup>6)</sup> W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

<sup>7)</sup> Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

<sup>8)</sup> W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Trzebiatowie**

**z dnia .....2024 r.**

**w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego w Mrzeżynie na południe od ul. Letniskowej dla dz. Nr 316/13 oraz części dz. Nr 413/86 obręb Mrzeżyno -1.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz.609<sup>1</sup>) i art. 37ea, w związku z art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

**Dział I**  
**Rozdział 1**  
**Ustalenia wstępne**

**§ 1.1.** Zgodnie z Uchwałą Nr ...../...../24 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia ..... września 2024 r. (zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego) w sprawie przystąpienia do sporządzenia **zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego w Mrzeżynie na południe od ul. Letniskowej dla dz. Nr 316/13 oraz części dz. Nr 413/86 obręb Mrzeżyno -1**, po stwierdzeniu, iż nie narusza ona ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, uchwalonego Uchwałą Nr LXXVI/566/24 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 marca 2024 r., uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny dla obszaru położonego w Mrzeżynie na południe od ul. Letniskowej dla dz. Nr 316/13 oraz części dz. Nr 413/86 obręb Mrzeżyno -1, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje teren o łącznej powierzchni 3,8558 ha, którego granice oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik Nr 1 – załącznik graficzny w skali 1: 1000, zwany dalej „rysunkiem planu”, zatytułowany „Zintegrowany plan inwestycyjny dla obszaru położonego w Mrzeżynie na południe od ul. Letniskowej dla dz. Nr 316/13 oraz części dz. Nr 413/86 obręb Mrzeżyno -1”;
- 2) załącznik Nr 2 - załącznik graficzny w skali 1: 5000 stanowiący wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, dla obszaru objętego niniejszym planem;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Trzebiatowie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Trzebiatowie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania
- 5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego.

4. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenu i parametrów zabudowy, a także określenie sposobów ich zagospodarowania oraz dostosowanie ustaleń planu do kierunków obecnie obowiązującego studium.

**Rozdział 2**  
**Zasady konstrukcji planu**

---

<sup>1</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024r. poz. 721



§ 2.1. Obszar objęty planem podzielony został na tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

2. Ustala się następujące zasady konstrukcji 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.

3. 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 wraz z ich wymiarowaniem;
- 4) oznaczenie kolorystyczne i alfanumeryczne (liczbowo-literowe) wyróżniające przeznaczenie terenu o ustalonych zasadach zagospodarowania, rozgraniczonych liniami rozgraniczającymi.
- 5) granice obszaru Natura 2000.

§ 3. Ileż w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia połaci, posiadających wspólną krawędź przecięcia – kalenicę;
- 2) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia większym lub równym 20°;
- 3) **działce** - należy przez to rozumieć „działkę budowlaną” w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 5) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połaci dachu stromego (pochyłego);
- 6) **kącie nachylenia połaci dachu** – należy przez to rozumieć kąt nachylenia połaci dachu głównej bryły budynku;
- 7) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; linie te stanowią również linie nowych podziałów geodezyjnych;
- 8) **lukarnie** - należy przez to rozumieć element architektoniczny umieszczony w dachu, doświetlający poddasze, nakryty dachem:
  - a) dwuspadowym z kalenicą prostopadłą do kalenicy dachu głównego lub
  - b) kolebkowym z osią prostopadłą do kalenicy dachu głównego, lub
  - c) pulpitowym.Łączna szerokość wszystkich lukarn zlokalizowanych w danej połaci dachu nie może przekroczyć 50% szerokości danej elewacji budynku, przy czym ściana frontowa lukarny nie może stanowić przedłużenia elewacji frontowej budynku i przerywać tym samym ciągłości okapu dachu.
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno sytuować zabudowy, w tym kondygnacji podziemnych; dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
  - a) balkony, wykusze, zadaszenia, schody zewnętrzne do 2,0 m,
  - b) tarasy do 2,0 m,
  - c) urządzenia dla osób niepełnosprawnych, ganki, na odległość do 2,0 m,
  - d) okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,70 m;
- 10) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową w rozumieniu definicji zawartej w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;
- 11) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć inne zagospodarowanie terenu, które stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 12) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć dominujące, główne przeznaczenie terenu.

- 13) **terenie** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

## **Dział II Ustalenia ogólne**

### **Rozdział 1 Przeznaczenie terenów**

**§ 4.** W planie ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) teren usług turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**;
- 2) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.

### **Rozdział 2**

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

**§ 5.** 1. Na terenie objętym niniejszą uchwałą 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) stosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, bieli i szarości, oraz naturalnych kolorach materiałów budowlanych takich jak kamień, cegła, metal, drewno, szkło, itp.
2. Przestrzeń publiczną należy realizować, jako reprezentacyjną, urządzoną i wyposażoną w wysokiej klasy nawierzchnię, tzn. nawierzchnię twardą lub twardą nawierzchnię ulepszoną lub utwardzoną przepuszczalną.
3. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia podziałów po granicach terenów elementarnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
4. Sposób zagospodarowania nieruchomości nie może ograniczać zgodnego z prawem dysponowania sąsiednimi posesjami.

### **Rozdział 3**

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

**§ 6.** 1. Obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 PLH320017 „Trzebiatowsko-Koło-brzeski Pas Nadmorski” na których występują ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się nakaz zachowania wartościowego drzewostanu na terenie objętym planem.
3. Ustala się nakaz zaopatrzenia obiektów budowlanych w urządzenia zapobiegające zanieczyszczeniom środowiska przyrodniczego.
4. Dla obszaru objętego planem ustala się ochronę środowiska poprzez:
  - a) realizację założeń systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy,
  - b) gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system,
  - c) zaopatrzenie w ciepło, z eliminacją paliw powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza,
5. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji.
  - 1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji celu publicznego,
  - 2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu, realizacji infrastruktury technicznej.



6. Ustala się nakaz zachowania istniejącej zieleni przyulicznej nie kolidującej z planowanym układem komunikacji pieszej i kołowej oraz jej uzupełnienie. W przypadku niezbędnych wycięć konieczne jest uzyskanie zgody wymaganej przepisami.
7. Ustala się nakaz uzbrojenia terenów w sieć infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 13,.
8. Ustala się zakaz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych.
9. Ustala się zakaz odprowadzenia wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych do gruntu, bez ich uprzedniego podczyszczenia.
10. Ustala się zakaz realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby.
11. Ustala się w miarę możliwości zagospodarowanie wód opadowych poprzez zastosowanie lokalnej retencji, zbiorników na deszczówkę, ogrodów deszczowych, itp.
12. Ustala się obowiązek zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej nieruchomości lub na innych obszarach wskazanych na ten cel.
13. Na terenie objętym planem 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.
14. W przypadku przebudowy układu komunikacyjnego oraz prowadzenia lub modernizowania sieci infrastruktury technicznej, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalne ograniczenie ich oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

#### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

- § 7.** 1. Na terenie objętym planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
2. W razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, osoby wykonujące roboty budowlane obowiązane są: wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić odpowiednie organy ochrony zabytków.

#### **Rozdział 5**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- § 8.** Na terenie objętym planem brak jest przestrzeni publicznych, poza terenem drogi dojazdowej KDD dla której ustala się zagospodarowanie terenów w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami.

#### **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. Teren objęty planem obecnie położony jest w obszarze pasa ochronnego brzegu wód morskich, na którym obowiązują przepisy odrębne, jednak obszar ten nie jest ustaleniem planu, a jego granice mogą ulec zmianie na podstawie przepisów odrębnych.
2. Przed realizacją planowanej inwestycji, o której mowa w przepisach szczegółowych, w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, zgodnych z wskazanym przeznaczeniem terenu, ustala się:
    - 1) nakaz ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, dosto-

- sowanych formą i zakresem niezbędnych badań do właściwej kategorii geotechnicznej;
- 2) nakaz uwzględnienia przy sporządzeniu projektu budowlanego lub architektonicznego wytycznych ustaleń geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych oraz wniosków wynikających z opracowanej dokumentacji geologiczno – inżynierskiej,
  - 3) nakaz zastosowania technologii w pełni zabezpieczającej jakość wód podziemnych.
3. Teren objęty planem położony jest częściowo w granicach obszaru Natura 2000 wymienionego w §6 ust.1.
  4. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obszary górnicze.
  5. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe.

## **Rozdział 7**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 10.** Obszar planu znajduje się w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej,

## **Rozdział 8**

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

- § 11.** 1. Plan nie nakłada obowiązku przeprowadzenia scaleń i podziałów terenów, a także nie określa granic obszarów przeprowadzenia procedury scalenia i podziałów nieruchomości.
2. Plan nie dopuszcza przeprowadzania wtórnych podziałów geodezyjnych.

## **Rozdział 9**

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

- § 12.** 1. W zakresie docelowej obsługi komunikacyjnej ustala się, teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD** o powierzchni 4278 m<sup>2</sup>, dla której ustala się:
- 1) parametry drogi publicznej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) szerokość jezdni od 5,0 m 6,5 m zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 3) zastosowanie nawierzchni twardej lub twardej nawierzchni ulepszonej lub utwardzonej przepuszczalnej,
  - 4) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z **§ 13**,
  - 5) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2**.
2. Ustala się powiązanie komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym, poprzez drogę wymienioną w ust.1 oraz poprzez istniejące drogi położone poza granicami planu.
  3. W zakresie dróg rowerowych ustala się: dopuszczenie ruchu rowerowego w drodze dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD**.
  4. W zakresie zasad i wskaźników dotyczących parkowania na terenie UT ustala się:
    - 1) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum 80 szt.
    - 2) obowiązek zapewnienia 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 2 miejsca,
    - 3) dopuszczenie realizacji stanowisk postojowych związanych ze stacją ładowania pojazdów elektrycznych.

## **Rozdział 10**

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

- § 13.** 1. Ustala się obsługę w infrastrukturę techniczną (tj. energię elektryczną, telekomunikację, wodę, gaz, odprowadzenie ścieków sanitarnych) z/do istniejących i projektowanych sieci,



zlokalizowanych w drodze dojazdowej **KDD**.

2. 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 zlokalizowanego poza granicami planu;
- 2) doprowadzenie wody na teren objęty planem z istniejącej sieci magistralnej poprzez dalszą rozbudowę sieci z wykorzystaniem istniejących na terenie objętym planem przewodów wodociągowych;
- 3) prowadzenie przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 80 mm dla sieci rozdzielczej, z zastrzeżeniem pkt.5;
- 4) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącego wodociągu, będących w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach oraz przełożenia odcinków sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 5) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 6) dopuszczenie prowadzenia sieci wodociągowej przez teren elementarny UT;
- 7) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z komunalnej sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne;
- 8) zakaz realizacji studni.

3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej i/lub grawitacyjnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu objętego planem do istniejącej sieci, poprzez dalszą rozbudowę i/lub przebudowę sieci z wykorzystaniem istniejących na terenie objętym planem sieci, bezpośrednio lub za pośrednictwem przepompowni;
- 3) dopuszcza się wymianę odcinków sieci kanalizacji sanitarnej będących w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 4) prowadzenie przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 200 mm dla spływu grawitacyjnego;
- 5) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej przez teren elementarny UT;
- 6) w ramach potrzeb dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu na którym zostaną zrealizowane;
- 7) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.
- 8) dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków sanitarnych do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do indywidualnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na terenie poszczególnych nieruchomości.

3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych systemem kanalizacji deszczowej grawitacyjnej, poprzez osadniki i separatory substancji ropopochodnych (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
- 2) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
- 3) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy na powierzchnię gruntu w granicach własnej działki budowlanej pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności;
- 4) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających ulicy;
- 5) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej i retencyjnej pod jezdnią (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) o średnicach kanałów deszczowych zbiorczych nie mniejszych niż dn 100 mm
- 6) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy na

- powierzchnię gruntu w granicach własnej działki budowlanej pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności;
- 7) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;
  - 8) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącej kanalizacji deszczowej będącej w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach przez przełożenie odcinków sieci (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi)
  - 9) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej przez teren elementarny UT.
4. W zakresie budowy, rozbudowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) zaopatrzenie w gaz z gazociągu wysokiego ciśnienia poprzez stację redukcyjno pomiarową I-go stopnia (zlokalizowaną poza obszarem objętym planem);
  - 2) zasilanie obszaru objętego planem poprzez rozbudowę istniejącego systemu sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
  - 3) prowadzenie sieci gazowych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 25 mm;
  - 4) dopuszczenie prowadzenia sieci gazowej przez teren elementarny UT;
  - 5) zachowanie strefy kontrolowanej wzdłuż istniejących lub planowanych gazociągów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;
  - 6) szafki gazowe należy lokalizować w linii ogrodzenia, która powinna pokrywać się z granicą własności poszczególnych nieruchomości.
5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- 1) zaopatrzenie w ciepło, w oparciu o istniejące oraz realizację nowych lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
  - 2) zastosowanie urządzeń - źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
  - 3) dopuszczenie realizacji systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne, w tym pompy ciepła i kolektory słoneczne, a także lokalne lub indywidualne urządzenia i instalacje wytwarzające energię cieplną, w tym instalacje kogeneracji i tri generacji;
  - 4) dopuszczenie możliwości lokalizacji zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt. 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436, 1597 i 1681).
  - 5) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.
6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ, położonego poza granicami planu, poprzez linie SN 15 kV;
  - 2) zasilanie terenu elementarnego na poziomie średnich napięć siecią kablową;
  - 3) zasilanie obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć siecią kablową;
  - 4) lokalizowanie sieci elektroenergetycznych kablowych w liniach rozgraniczających ciąg komunikacyjny, poza jezdnią;
  - 5) dopuszczenie prowadzenia sieci elektroenergetycznych przez tereny elementarny UT z uwzględnieniem pasów technologicznych licznych dla linii kablowych SN i nn - 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii), na których obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych;
  - 6) uwzględnienie konieczności usunięcia ewentualnych kolizji lub przebudowy istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
  - 7) nakaz doboru wysokości punktów świetlnych oświetleniowych i ich rozmieszczenia, oraz dostosowania źródła światła do kategorii ulicy i wymaganego natężenia oświetlenia;
  - 8) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych zgodnie z wymaganym zapotrzebowaniem w obrębie danego terenu elementarnego, w sposób zapewniający całodobowy dostęp dla służb eksploatacyjnych;
  - 9) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych jako:
    - a) wolnostojące małogabarytowe, dla których dopuszcza się wydzielenie terenu pod lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących w ilości wynikającej z bilansu zapotrzebowania mocy elektrycznej,

- b) wbudowane w bryłę budynku,
  - 10) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne (ogniw fotowoltaicznych) lub energię geotermalną o mocy zainstalowanej wynikającej z obowiązujących przepisów odrębnych;
  - 11) zakaz lokalizacji wszelkich urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
  - 12) wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym;
  - 13) dopuszcza się wydzielenie terenów dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 14) Zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacyjnej/teletechnicznej ustala się:
- 1) możliwość kompleksowej realizacji sieci teletechnicznej zapewniającej pełną obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;
  - 2) realizację sieci telekomunikacyjnych za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych lub napowietrznych i innych dostępnych rozwiązań;
  - 3) dopuszczenie prowadzenia sieci telekomunikacyjnej/teletechnicznej przez teren elementarny UT, w sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi, bezpieczeństwa lub innymi wynikającymi z potrzeb społeczno-gospodarczych, przy zachowaniu przepisów odrębnych i po uzgodnieniu z właścicielami terenu;
  - 4) zachowanie, odpowiednich stref i odległości na zasadach zgodnych z obowiązującymi normami i przepisami - odnośnie teletechnicznych sieci podziemnych i nadziemnych;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek dostępowych w liniach rozgraniczających teren UT z ciągiem komunikacyjnym drogi dojazdowej KDD;
  - 6) zapewnienie dostępu do urządzeń telekomunikacyjnych/teletechnicznych i sieci w trybach zwykłej eksploatacji, jak i trybie awaryjnym;
  - 7) dopuszczenie realizacji usług publicznych w zakresie dostępu do usług szerokopasmowych;
  - 8) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i budowli służących funkcjonowaniu i rozbudowie infrastruktury telekomunikacyjnej, teleinformatycznej i radiofonii, w tym lokalizację masztów i anten na potrzeby łączności i przesyłu danych na zasadach zgodnych z przepisami o ochronie środowiska, w tym szczególnie w zakresie ochrony ludności przed wpływami magnetycznego promieniowania niejonizującego;
  - 9) planowana inwestycja nie powinna powodować kolizji z istniejącym zagospodarowaniem terenu (zabudową i infrastrukturą techniczną);
  - 10) ewentualne przełożenie elementów istniejącej infrastruktury lub skrzyżowania z nią należy uzgodnić z jej właścicielem.
8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- 1) obowiązek wywozu odpadów komunalnych na składowisko odpadów, zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
  - 2) gromadzenie odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 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;
  - 5) zakaz lokalizacji składowisk odpadów, wysypisk śmieci, wylewisk ścieków.

## Rozdział 11

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



- § 14.** 1. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.  
2. Nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania.

### **Dział III Ustalenia szczegółowe**

#### **Rozdział 12**

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

- § 15. 1** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UT** o powierzchni 3,4280 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja budynków zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, schroniska turystyczne, lokalizacja pól namiotowych i karawaningowych, zespołów domków campingowych wraz z niezbędnym zapleczem oraz urządzeniami sportowymi i rekreacyjnymi;
  - 2) Przeznaczenie uzupełniające: dopuszczenie realizacji mieszkania dla właściciela terenu o powierzchni mieszkalnej do 200 m<sup>2</sup>,
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa wolnostojąca,
    - b) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - c) dopuszcza się realizację lokali usługowych, w tym handlowych i gastronomicznych,
    - d) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: dla zabudowy usług turystyki do 0,4;
    - e) minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0,05,
    - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejsza niż 60% powierzchni działki;
    - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 20% powierzchni działki;
  - 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
    - b) do 8,0 m n.p.t.,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,3 m ponad poziomem terenu;
  - 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: ustala się stosowanie dachów stromych;
  - 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu:
    - a) ustala się stosowanie dachów stromych - symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 20° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
    - b) ustala się pokrycie dachu dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
    - c) dopuszcza się pokrycie dachu materiałem dachówkopodobnym, w tym blachą dachówkopodobną, blachą na rąbek stojący, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu.
  - 6) pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się realizację na dachu budynków urządzeń technicznych, masztów i anten z uwzględnieniem ograniczeń **§10**,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;
  - 7) zasady łączenia i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału wtórnego nieruchomości,
  - 8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: w przypadku konieczności prowadzenia prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zgodnie z zapisami **§ 9 ust. 2**;
  - 9) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej **KDD**;
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w **§ 12 ust. 4**;



10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

#### **Dział IV**

##### **Ustalenia przejściowe i końcowe**

**§ 18.** Ustala się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia przez Burmistrza Trzebiatowa jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości: dla terenu usług turystyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UT** - 0%

**§ 19.** Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna dla obszaru położonego na południe od ul. Letniskowej, przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/274/13 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 marca 2013r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego, poz. 1962 z dnia 28 marca 2013).

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebiatowa.

**§ 21.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy Trzebiatów.

**§ 22.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.







Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Trzebiatowie

**ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W MRZEŻYNIE  
NA POŁUDNIE OD UL. LETNISKOWEJ DLA DZ. NR 316/13 ORAZ CZĘŚCI DZ. NR 413/86, OBRĘB MRZEŻYNO-1.**



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH ETRS89 / POLAND CS2000 zone 5  
Źródło mapy: PODGiK w Gryficach operat KERG 1081/1998  
Wykonana w ramach roboty geodezyjnej PODGiK.6640.2130.2022  
Aktualność mapy do celów projektowych na dzień 07.11.2022

**OZNACZENIA GRAFICZNE**

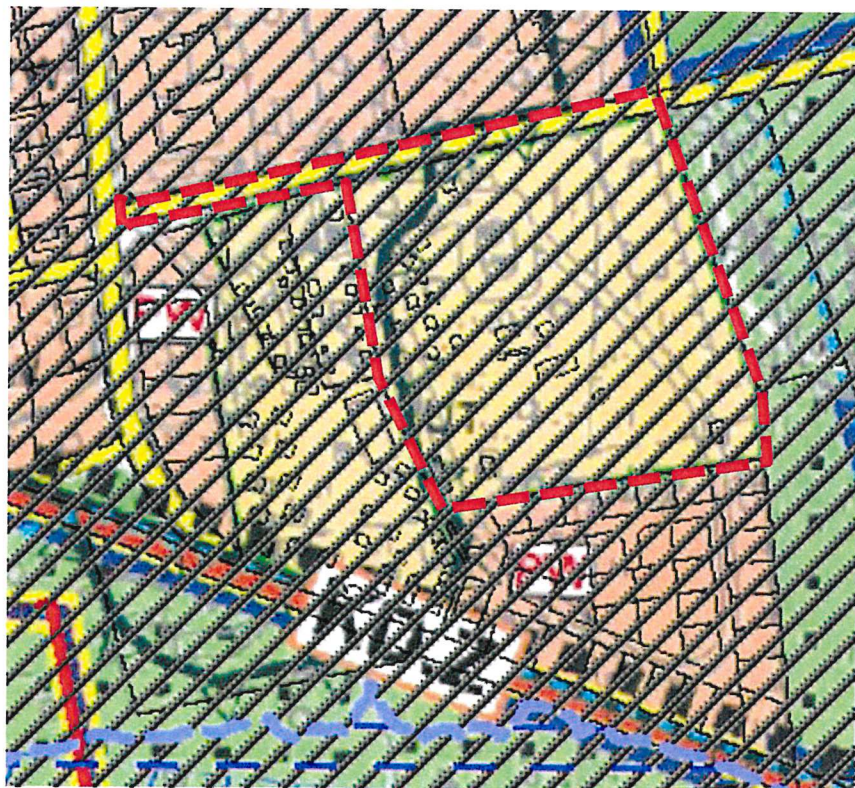
-  GRANICE OBSZARU OBJETEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY  
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY  
WRAZ Z ICH WYMIAROWANIEM
-  **UT** TEREN USŁUG TURYSTYKI
-  **KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
-  GRANICE OBSZARU NATURA 2000






Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów

Uchwała Nr LXXVI/566/24 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 marca 2024 r.



#### OZNACZENIA STUDIUM

- UT** TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ TURYSTYCZNYCH I SPORTOWYCH
-  GRANICE STREF OCHRONNYCH TERENÓW ZAMKNIĘTYCH RON

 GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Załącznik nr 2 do Uchwały

Nr .....

Rady Miejskiej w Trzebiatowie

z dnia ..... r.

#### Tereny ogólnodostępnych urządzeń turystycznych i sportowych UT

Tereny ogólnodostępnych urządzeń turystycznych i sportowych służą obsłudze turystyki, sportowi i rekreacji.

Na terenach tych dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych obiektów i urządzeń niezbędnych dla realizacji podstawowej funkcji terenu. Na terenach tych dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z realizacją podstawowej funkcji terenu, w tym: obiektów i urządzeń sportowych, przystani wodnych, schronisk i stanic.

1. Na terenach urządzeń turystycznych i sportowych dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) obiektów sportowych,
- 2) przystani wodnych, zespołów domów weekendowych,
- 3) kąpielisk,
- 4) schronisk i stanic,
- 5) pól biwakowych i kempingów,
- 6) mieszkań dla właścicieli obiektów lub dozoru,
- 7) urządzonych tras spacerowych i rowerowych,
- 8) obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu tych terenów w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, i odprowadzenie ścieków;
- 9) zespołów garaży i parkingów dla potrzeb obiektów na własnym terenie, oraz parkingów ogólnodostępnych dla potrzeb miasta;
- 10) ulic układu obsługującego,
- 11) zieleni ogólnodostępnej.

2. Lokalizacja nowej zabudowy na terenach urządzeń turystycznych i sportowych jest możliwa pod warunkiem, że:

- będzie dostosowana charakterem do miejsca i nie wpłynie niekorzystnie na krajobraz i zabudowę sąsiadującą,
- lokalizacja nie pogorszy warunków zamieszkania w sąsiedztwie,
- zostaną spełnione warunki dobrego dojazdu i parkowania samochodów na terenie związanym z zabudową.

3. W szczególności na terenach urządzeń turystycznych i sportowych nie dopuszcza się lokalizowania obiektów budowlanych, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania tych terenów ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość. Powyższe zastrzeżenia obowiązują także dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.

4. W granicach pasa technicznego brzegu wód morskich dopuszcza się jedynie lokalizowanie zespołów obsługi zejść i zjazdów technicznych na plaże, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla kategorii jest niedopuszczalne.

6. Na terenach ogólnodostępnych urządzeń turystycznych i sportowych obowiązuje zachowanie następujących wskaźników urbanistycznych:

dla domów weekendowych -  $PZ_{max} = 0,2$ ,  $TZ_{min} = 0,6$   $HZ_{max} = 2$  kond.

**Załącznik nr 3**  
do Uchwały Nr ...../...../24  
Rady Miejskiej w  
Trzebiatowie  
z dnia ..... 2024r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag  
do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego w Mrzeżynie na  
południe od ul. Letniskowej - dz. 316/13, obręb Mrzeżyno -1.**

Na podstawie art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) rozstrzyga, się, co następuje:

**§ 1.** Do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego w Mrzeżynie na południe od ul. Letniskowej dla dz. Nr 316/13 oraz części dz. Nr 413/86 obręb Mrzeżyno -1, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od ..... 2024 r. do ..... 2024 r. wniesiono w ustalonym terminie do dnia ..... 2024 r. ....uwag/-ę, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej.

**§ 2.** Burmistrz Trzebiatowa rozpatrzył powyższe/-ą uwagi/-ę w dniu ..... 2024 r.

**§ 3.** Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag:

1. Uwaga zgłoszona w dniu ..... 2024 r. przez  
.....

Uwaga dotyczy .....

**ROZSTRZYGNIĘCIE:**

**Uwaga uwzględniona/nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:** .....

.....



**Załącznik nr 4**  
do Uchwały Nr ...../...../24  
Rady Miejskiej w  
Trzebiatowie  
z dnia ..... 2024 r.

w sprawie: **zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego w Mrzeżynie na południe od ul. Letniskowej dla dz. Nr 316/13 oraz części dz. Nr 413/86 obręb Mrzeżyno -1.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Zgodnie z art. 37ea, w związku z art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miejska w Trzebiatowie rozstrzyga, co następuje:

**§1.** Na obszarze objętym zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego w Mrzeżynie na południe od ul. Letniskowej dla dz. Nr 316/13 oraz części dz. Nr 413/86 obręb Mrzeżyno -1, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

- 1) modernizacji i rozbudowy systemu zaopatrzenia w wodę,
- 2) modernizacji i rozbudowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych,
- 3) modernizacji i rozbudowy systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
- 4) rozbudowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w gaz,
- 5) modernizacji i rozbudowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną,
- 6) modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji,
- 7) gospodarki odpadami.

**§2.1.** Sposób realizacji, zapisanych w §1 niniejszego załącznika, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, to realizacja inwestycji wymienionych w §1, pkt 2-7, która zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy w tym m.in. ustawy prawo budowlane, ustawy prawo zamówień publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i prawie ochrony środowiska, ustawy prawo energetyczne, ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

3. Realizacja sieci infrastruktury technicznej powinna wyprzedzać ewentualną przebudowę i/lub modernizację dróg publicznych.

**§3.** 1.Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych w niniejszym załączniku inwestycji.

2. Limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne będą ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy kolejny rok.

**§4.** Zgodnie z przepisami o finansach publicznych zasady finansowania, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w §1, które należą do zadań własnych gminy, mogą pochodzić z:

- 1) z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową;
- 2) z dotacji unijnych;
- 3) z kredytów i pożyczek;
- 4) z obligacji komunalnych;
- 5) z udziału inwestorów zewnętrznych, na podstawie odrębnych umów i porozumień, w tym umowy urbanistycznej zobowiązującej inwestora do realizacji, na rzecz gminy, inwestycji uzupełniającej.



**Załącznik nr 5**

**do Uchwały Nr ...../...../24  
Rady Miejskiej w Trzebiatowie  
z dnia ..... 2024r.**

Zalacznik5.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę oraz dostępne są pod adresem:**

.....