

Uchwała Nr XII/118/25
Rady Miejskiej w Trzebiatowie

z dnia 26 marca 2025 r.

w sprawie 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.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz.1465¹) i art. 37ea, art. 37n, 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 ²) 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 VII/63/24 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 30 października 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, 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 stanowiącego dz. nr 316/13 oraz dla 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 stanowiącego dz. nr 316/13 oraz dla 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.

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024r. poz. 1572, poz.1907, 1940

² Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024r. poz. 1907, 1940

Rozdział 2

Zasady konstrukcji planu

§ 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. Ilekcioć 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) **teren** – 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, urządzonej i wyposażonej 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 postanowieniami 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 postanowieniami **§ 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) ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, dostosowanych formą i zakresem niezbędnych badań do właściwej kategorii geotechnicznej;
 - 2) uwzględnienie przy sporządzeniu projektu budowlanego lub architektonicznego wytycznych ustaleń geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych oraz wniosków wynikających z opracowanej dokumentacji geologiczno – inżynierskiej,
 - 3) zastosowanie 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 m², 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:
 - a) 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej w obiektach świadczących usługi turystyczne, gastronomiczne i handlowe,
 - b) 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej biur i administracji.
 - 2) dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z wyżej wymienionych warunków;
 - 3) 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:
 - a) 1 miejsce, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6-15,
 - b) 2 miejsca, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 16-40,
 - c) 3 miejsca, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 41-100,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi więcej, niż 100,
 - e) 4% ogólnej liczby miejsc realizowanych w liniach rozgraniczających drogi **KDD**,
 - 4) 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 lokalizacje 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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 ciepłą, 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.
7. 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 komunikacyjnego, poza jezdnią;
 - 5) dopuszczenie prowadzenia sieci elektroenergetycznych przez tereny elementarny UT z uwzględnieniem pasów technologicznych liczników 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.
8. 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.
9. 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 m²,
- 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 o łącznej powierzchni sprzedaży do 180 m² 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;

- 4) 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;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: ustala się stosowanie dachów stromych;
- 6) 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.
- 7) 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;
- 8) zasady łączenia i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału wtórnego nieruchomości,
- 9) 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**;
- 10) 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**;
- 11) 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

Dennis Warcholak