

UCHWAŁA NR VI/53/07
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE
z dnia 29 marca 2007r.

w sprawie: **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna dla obszaru pomiędzy rzeką Regą a ul. Trzebiatowską.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, oraz z 2005 Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz. 1457 i z 2006r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz. 1337) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492 i z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006r. Nr 45, poz. 319), Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

Dział I

Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXVIII/365/05 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 października 2005 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna pomiędzy rzeką Regą, a ul. Trzebiatowską oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy TRZEBIATÓW, uchwalonego uchwałą Nr L/504/02 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 września 2002 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno uchwaloną uchwałą Nr XV/159/03 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 listopada 2003r.

2. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni 6,22 ha, którego granice przebiegają pomiędzy rzeką Regą, ul. Kołobrzeską, wschodnią stroną ul. Trzebiatowskiej do przewężenia terenu ul. Trzebiatowskiej z rzeką Regą.

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

4. Przedmiotem zmiany planu jest zmiana sposobu użytkowania oraz zmiana zasad podziału działek w południowej części obszaru opisanego w ust. 2.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu” lub „rysunkiem”, zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna dla obszaru pomiędzy rzeką Regą a ul. Trzebiatowską”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy TRZEBIATÓW, dla terenu objętego zmianą planu, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Trzebiatowie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Trzebiatowie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) przeznaczenie terenów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) projektowana zieleń przyuliczna;
- 6) istniejące zadrzewienia;
- 7) granica terenu zalewowego;
- 8) projektowane tereny zalewowe po podwyższeniu terenu;
- 9) proponowany podział działek;
- 10) punkt czerpania wody;
- 11) odległości linii zabudowy od granic działek, pasów drogowych oraz od innych linii zabudowy
- 12) symbole, oznaczenia terenu.

2. Dla poszczególnych terenów obowiązują odpowiednie ustalenia Działu I – przepisów wstępnych, Działu II - przepisów ogólnych, Działu III - przepisów szczegółowych i Działu IV przepisów przejściowych i końcowych.

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

- 1) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć zmianę planu, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Trzebiatowie;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym rodzaju przeznaczenia lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno wykroczyć z zabudową;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której musi być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku lub co najmniej 60% jej długości, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy;
- 7) **terenach zieleni** – należy przez to rozumieć tereny pokryte trwale roślinnością drzewiastą, krzewami, pnączami, roślinami zielnymi lub trawą, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleń towarzysząca przy obiektach budowlanych;
- 8) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć zieleń tworzącą tzw. ekrany akustyczne (gatunki o długim okresie wegetacji) oraz zieleń odporną na zanieczyszczenia pochodzące z terenów dróg (soloodporne gatunki drzew i krzewów);
- 9) **dodatkowych nasadzeniach o wielopiętrowej strukturze** - należy przez to rozumieć kształtowanie krajobrazowe terenów na poszczególnych działkach w postaci zieleni niskiej, średniej i wysokiej np. kwietników i trawników, krzewów i drzew;
- 10) **istniejących elementach lub stanie zagospodarowania przestrzennego** – należy przez to rozumieć stan istniejący w dniu wejścia w życie planu;
- 11) **wysokich walorach architektonicznych** – należy przez to rozumieć zestaw cech budynków i budowli, które charakteryzują się właściwymi proporcjami, trwałymi i dobrymi jakościowo materiałami budowlanymi i wykończeniowymi, oraz nawiązują, bądź nie pozostają w dysharmonii z sąsiednimi obiektami;
- 12) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 13) **froncie budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku, usytuowaną wzdłuż drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;

- 14) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć dominujące, główne przeznaczenie terenu;
- 15) **przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inne zagospodarowanie terenu, które stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 16) **symbolu przeznaczenia** – należy przez to rozumieć oznaczenia graficzne numeryczne i literowe albo tylko literowe poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie uzupełniające,
- 17) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połaci dachu pochyłego;
- 18) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia większym, niż 25°;
- 19) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć odległość od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy, bądź zbiegu połaci dachowych, a w przypadku stosowania dachów płaskich do najwyższego punktu przekrycia;
- 20) **wyniesieniu posadzki parteru** - należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną odległość w rzucie prostopadłym pomiędzy poziomem posadzki parteru (tzw. poziomem konstrukcyjnym 0,00), a poziomem terenu;
- 21) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 22) **urządzeniach tymczasowych** - należy przez to rozumieć takie obiekty jak kontenery budowlane przeznaczone na magazyny materiałów budowlanych i pomieszczenia socjalne pracowników budowy, itp.;
- 23) **daczy** – podmiejski lub letniskowy budynek mieszkalny (wg. „Słownika Wyrazów Obcych”)
- 24) **stancji** – przystań z zapleczem sanitarnym, warsztatowym, niekiedy bazą noclegową i gastronomiczną (PWN);
- 25) **refulerze** – rodzaj pompy służącej do wydobywania piasku, ziemi, mułu, np. z dna rzeki, kanału; także do podwodnego urabiania gruntu oraz wykonywania nasypów (wg. „Słownika Wyrazów Obcych”).

Dział II

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów

§ 4. 1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) tereny usług turystycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**,
- 2) tereny otwarte oznaczone na rysunku planu symbolem **TO**,
- 3) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rzeka i kanały), oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 4) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG** – ulice główne,
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 6) tereny ciągów pieszych oznaczone na rysunku planu symbolem **KX**;
- 7) tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem **K** - kanalizacja - przepompownia.

2. Teren objęty zmianą planu, do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy.

Rozdział 2

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

§5. 1. Na wszystkich terenach, niezależnie od ich planowanego przeznaczenia ustala się nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu.

2. Na wszystkich terenach, niezależnie od ich planowanego przeznaczenia ustala się nakaz dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania - skalą, jakością i charakterem - do pełnionego przeznaczenia terenu, krajobrazu i architektury istniejącego otoczenia.

3. Na wszystkich terenach, niezależnie od ich planowanego przeznaczenia, ustala się nakaz realizacji obiektów o wysokich walorach architektonicznych. Dotyczy to także obiektów małej architektury.

4. Zabrania się sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które kolidują z planowanym podstawowym, czy dopuszczalnym (uzupełniającym) przeznaczeniem terenu.
5. Na terenach **UT**, w miejscach, gdzie wykonywana jest działalność usługowa, dopuszcza się stosowanie reklam dotyczących danej usługi w postaci szyldów, neonów, tablic informacyjnych.
6. Przestrzeń publiczną należy realizować, jako reprezentacyjną, urządzoną i wyposażoną w wysokiej klasy nawierzchnię, małą architekturę, itp.
7. Na terenach przeznaczonych pod infrastrukturę transportową, poza określonymi w przepisach szczególnych polami widoczności, dopuszcza się tymczasowe stawianie przenośnych reklam małoformatowych, o powierzchni nie przekraczającej 1,0 m² zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Dla obszaru opracowania zmiany planu wchodzącego w całości w zakres pasa ochronnego wchodzącego w skład pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, wprowadza się następujące ustalenia:
 - 1) oświetlenie planowanych obiektów powinno posiadać odpowiednie przesłony, zainstalowane w taki sposób, aby ich światło nie powodowało oślepienia nawigatorów statków manewrujących na przyległym akwenie,
 - 2) planowane obiekty, widoczne od strony wody, jeżeli nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać go ani swoim wyglądem, ani charakterystyką świecenia światła.
9. Przed sporządzeniem projektu budowlanego ustala się konieczność wykonania badań gruntowo-wodnych.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- §6.** 1. Teren zmiany planu położony jest w całości na obszarze ochrony siedlisk Natura 2000, dla którego obowiązuje stosowanie zasad zagospodarowania określonych w formie nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych.
2. Dla obszaru Natura 2000, ponadto ustala się nakaz uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się obowiązek zachowania istniejącej zieleni przyulicznej oraz jej uzupełnienia.
4. Ustala się wprowadzenie zieleni izolacyjnej o znaczeniu psychoakustycznym na granicach terenów dróg zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się nakaz wprowadzenia roślinności wielopiętrowej, zgodnie z wymogami siedliskowymi.
6. Ustala się obowiązek kształtowania zabudowy od strony rzeki Regi w sposób harmonijny i tworzący jednolity charakter.
7. Ustala się obowiązek zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej działki lub na innych obszarach wskazanych do tego celu.
8. Ustala się zagospodarowanie urobku z prac pogłębiarskich i konserwacyjnych w porcie i na rzece Redze w sposób określony w §14 ust.3 pkt 3 lit. a.
9. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco wpływać na środowisko przyrodnicze a zatem na zdrowie ludzi.
10. Władający terenem, na którym powstanie zanieczyszczenie gleby lub ziemi albo niekorzystne przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu, jest zobowiązany do przeprowadzenia jego rekultywacji.
11. Na wszystkich terenach, niezależnie od ich planowanego przeznaczenia, 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 powietrza.
12. Na wszystkich terenach, niezależnie od ich planowanego przeznaczenia w przypadku przebudowy układu komunikacyjnego oraz prowadzenia lub modernizowania sieci infrastruktury technicznej, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających w maksymalny sposób ograniczenie oddziaływania ich na środowisko przyrodnicze.

13. Ustala się zakaz odprowadzania ścieków oraz wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych bezpośrednio do gruntu i do rzeki Regi.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§7. Na terenach objętych zmianą planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§8. 1. Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną, ustala się nakaz zagospodarowania obszarów w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niesprawnym ruchowo.

2. Ustalenia dotyczące terenów przestrzeni publicznych **TO** tj. terenów otwartych, określono w §14 ust. 4.

3. Ustalenia dotyczące pozostałych terenów przestrzeni publicznych tj. terenów komunikacji określono w §11 i 16.

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

§9. 1. Teren objęty zmianą planu położony jest w obszarze Pasa nadbrzeżnego, stanowiącego obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują zakazy kreślone w przepisach odrębnych.

2. Na obszarze zalewowym wód 1% (zagrożonym powodzią) przedstawionym na rysunku zmiany planu, ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia swobodnego spływu wód powodziowych;
- 2) nakaz zapewnienia swobodnego dostępu do powierzchniowych wód publicznych w odległości co najmniej 1,5 m od linii brzegu;
- 3) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, składowania materiałów, sadzenia drzew i krzewów, oraz wykonywania urządzeń lub robót, które mogą utrudniać ochronę tych obszarów przed

powodnią, za wyjątkiem inwestycji obejmujących budowę urządzeń wodnych i obiektów infrastruktury technicznej, na które należy uzyskać pozwolenie wodno-prawne.

- 4) zakaz lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania;
 - 5) zakaz, o którym mowa w pkt.3, nie dotyczy wykorzystywania gruzu, mas ziemnych oraz skalnych przy wykonywaniu robót związanych z utrzymywaniem lub regulacją wód, a także lokalizowania inwestycji gospodarki rybackiej.
3. Powyższe zakazy i nakazy nie dotyczą inwestycji polegającej na wykonaniu podwyższenia terenu opisanego w §14 ust. 3 pkt 3 lit. a.

Rozdział 7

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- §10.** 1. Na obszarze opracowania zmiany planu nie przewiduje się przeprowadzania scaleń
2. Dopuszcza się podział działek zgodnie z zasadami zawartymi w §14 ust.1 pkt 8, §14 ust.2 pkt 8, §14 ust.3 pkt 7.
 3. Podział nieruchomości i sposób zagospodarowania nie może ograniczać zgodnego z prawem dysponowania sąsiednimi posesjami.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- §11.** 1. Przeznacza się pod infrastrukturę transportową tereny oznaczone symbolami **KDG**, **KDW** i **KX**, dla których ustala się:

- 1) obowiązek zagospodarowania urządzoną zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,
 - 2) obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w §12 i §14 ust.3 pkt 8 lit d oraz pokazanych na rysunku planu,
2. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:
- 1) podział na następujące klasy dróg:
 - a) ulice główne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**;
 - b) ulice wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;

- c) ciągi piesze, oznaczone na rysunku planu symbolem **KX**;
- 2) podział na następujące kategorie dróg:
 - a) droga wojewódzka klasy **G** – w przypadku realizacji obwodnicy ustala się zmianę kategorii drogi na gminną klasy **L** (lokalna).
- 3. W zakresie polityki parkingowej ustala się:
 - 1) obowiązek zapewnienia, w granicach poszczególnych terenów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:
 - a) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych;
 - b) 1 stanowisko na każdych 3 zatrudnionych;
 - c) 3 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne, kulturalne lub rekreacyjne;
 - d) 5 stanowisk na każde 10 łóżek hotelowych i pensjonatowych;
 - e) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej biur;
 przy czym dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z wymienionych warunków,
 - 2) obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów miejsc przeładunku towarów do obiektów usługowych - poza miejscami wymaganymi wg pkt 1.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§12. 1. Ustala się konieczność pełnego uzbrojenia terenów w sieć infrastruktury technicznej w powiązaniu z systemem gminnym, w szczególności w wodociąg, kanalizację sanitarną i deszczową.

- 2. W zakresie budowy, rozbudowy i modernizacji systemu zaopatrzenia w wodę:
 - 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z istniejącego grupowego systemu wodociagowego, zasilanego z ujęcia wody w Mrzeżynie oraz rozbudowę sieci;
 - 2) nakazuje się prowadzić przewody rozdzielcze sieci wodociagowej w liniach rozgraniczających dróg (poza jezdniami), ciągów pieszych o średnicach dn 100 mm;
 - 3) obowiązuje zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z komunalnej sieci wodociagowej poprzez hydranty uliczne;
- 3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych:
 - 1) nakazuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych wyłącznie systemem sieci kanalizacji

sanitarnej grawitacyjno-tłocznej do oczyszczalni ścieków w Trzebiatowie poprzez rozbudowę istniejącego systemu;

- 2) ścieki technologiczne przed wprowadzeniem do systemu kanalizacji sanitarnej należy doprowadzić do stanu zbliżonego do właściwości fizykochemicznych ścieków bytowych (jest to obowiązkiem producenta ścieków);
 - 3) nakazuje się prowadzenie przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg (poza jezdniami), ciągów pieszych o średnicach dn 200 mm dla spływu grawitacyjnego;
 - 4) dopuszcza się pozostawienie istniejących rozwiązań gospodarki ściekowej dla istniejących obiektów budowlanych do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 5) ustala się lokalizację przepompowni ścieków na wydzielonym terenie oznaczonymi symbolem **K**.
4. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych:
- 1) dopuszcza się odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych do gruntu, w ramach poszczególnych posesji;
 - 2) wody opadowe i roztopowe z dachów, boisk, placów (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) mogą być odprowadzane bez konieczności ich oczyszczania;
 - 3) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;
 - 4) nakazuje się wyposażyć istniejące przepusty pod ulicą **KDG** w urządzenia zapobiegające cofkom (np. klapy zwrotne).
5. W zakresie budowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w gaz:
- 1) dopuszcza się wykorzystanie gazu przewodowego do celów bytowych i grzewczych,
 - 2) nakazuje się zasilanie obszaru objętego planem poprzez rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu sieci gazowej średniego ciśnienia,
 - 3) nakazuje się prowadzić sieci gazowe rozdzielcze w liniach rozgraniczających dróg (poza jezdniami), ciągów pieszych o średnicach dn 63mm;
 - 4) Nie wyklucza się stosowania, dla celów wymienionych w punkcie 1), gazu bezprzewodowego- do czasu realizacji sieci gazowej;
6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło:

- 1) obowiązuje uciepłownienie w oparciu o realizację indywidualnych źródeł ciepła,
 - 2) dla budowy nowych źródeł ciepła obowiązuje zastosowanie urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
 - 3) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne.
7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) nakazuje się tereny elementarne zasilac na poziomie średnich napięć siecią kablową;
 - 2) zasilanie obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć – siecią kablową;
 - 3) nakazuje się lokalizować sieci elektroenergetyczne kablowe w liniach rozgraniczających ulic, poza jezdniami w pasach o szerokości 1,0m.
8. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji ustala się:
- 1) możliwość rozbudowy istniejącej telekomunikacyjnej kanalizacji kablowej i budowy nowej, na terenach przeznaczonych pod infrastrukturę transportową oraz pasy techniczne;
 - 2) lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych w liniach rozgraniczających ulic oraz wewnątrz terenów, ze swobodnym dostępem z drogi publicznej.
9. Ustala się zakaz lokalizowania stacji telefonii komórkowej
10. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- 1) segregację odpadów komunalnych i ich zagospodarowanie zgodnie z zasadami gospodarki odpadami komunalnymi
 - 2) obowiązek wywozu odpadów komunalnych w celu sortowania, odzysku i zagospodarowania lub utylizacji odpadów, zależnie od ich charakteru, w zakładzie unieszkodliwiania i odzysku odpadów .
 - 3) nakaz gromadzenia odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem ich segregacji;
 - 4) sposób gromadzenia odpadów niebezpiecznych dla zdrowia i życia ludzi w hermetycznych pojemnikach i transportowanie ich do miejsc odzysku lub utylizacji;
 - 5) nakaz wyznaczenia na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 6) dopuszczenie stosowania zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

Rozdział 10

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

- §13.** 1. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.
2. W czasie realizacji inwestycji dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych, które muszą zostać usunięte w okresie do 1 roku od czasu zakończenia inwestycji i uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Dział III

Przepisy szczegółowe

Rozdział 11

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

- §14.** 1. Dla terenu **UT1**, istniejącej bazy sportowo rekreacyjnej. o powierzchni 0,49 ha ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: baza sportowo rekreacyjna z częścią socjalno-biurową,
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): wzbogacenie istniejącej funkcji o funkcję hotelarską, pensjonatową, schronisk młodzieżowych i gastronomiczną wraz z niezbędnym zapleczem.
 - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
 - d) obowiązek wydzielenia miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - e) lokalizacja garaży i pomieszczeń gospodarczych:
 - dopuszcza się lokalizację wolnostojących obiektów zlokalizowanych w tylnej części działki.
 - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
 - a) do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, bez podpiwniczenia,

- b) maksymalna wysokość do 12,0 m,
 - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki przyziemia maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu,
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
- a) nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do ulicy;
 - b) nakaz stosowania dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° do 45° z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
 - c) preferuje się pokrycie dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni;
 - d) dopuszcza się pokrycie materiałem dachówkopodobnym typu: blacha, dachówka cementowa lub bitumiczna, itp., w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni (patyna) lub grafitu, a także z trzciny.
- 6) Warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych oraz hangarów na jednostki pływające:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50 m²,
 - b) nawiązanie architektoniczne obiektów w zakresie kąta pochylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku hotelarsko-pensjonatowego
- 7) Warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu:
- a) od strony ulic ustala się ogrodzenia ażurowe, o wysokości do 1,9 m, na cokole o wysokości 0,4 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
 - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami dopuszcza się ogrodzenie ażurowe o wysokości do 1,9 m,
 - c) dopuszcza się grodzenie w formie żywopłotów.
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości.
- a) ustala się zakaz podziału nieruchomości.
- 9) Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy **KDG**
 - b) obsługa komunikacyjna jednym, istniejącym zjazdem z ulicy **KDG**,
 - c) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3.

2. Dla terenu **UT2**, (istniejące pole namiotowe) o powierzchni 1,36 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pole namiotowe z bazą sanitarną i przystanią WOPR oraz boiskami sportowymi,

- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): wzbogacenie istniejącej funkcji o funkcję handlową o powierzchni sprzedaży do 30m², gastronomiczną wraz z niezbędnym zapleczem oraz lokalizację bungalowów.
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się utrzymanie istniejących zadrzewień zgodnie z rysunkiem zmiany planu i ich ochronę,
 - b) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
 - e) obowiązek wydzielenia miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji,
 - f) lokalizacja garaży i pomieszczeń gospodarczych:
 - dopuszcza się lokalizację wolnostojących obiektów.
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
 - a) do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze nieużytkowe, bez podpiwniczenia,
 - b) maksymalna wysokość do 9,0 m,
 - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki przyziemia maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu,
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
 - a) nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do ulicy;
 - b) nakaz stosowania dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30° do 45° z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
 - c) preferuje się pokrycie dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni;
 - d) dopuszcza się pokrycie materiałem dachówkopodobnym typu: blacha, dachówka cementowa lub bitumiczna, itp., w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni (patyna) lub grafitu, a także z trzciny.
- 6) Warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych oraz hangarów na jednostki wpływające:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50 m²,
 - b) nawiązanie architektoniczne obiektów w zakresie kąta pochylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku hotelarsko-pensjonatowego na terenie **UT1**,
- 7) Warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu:

- a) od strony ulic ustala się ogrodzenia ażurowe, o wysokości do 1,9 m, na cokole o wysokości 0,4 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
 - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami dopuszcza się ogrodzenie ażurowe o wysokości do 1,9 m,
 - c) dopuszcza się grodzienie w formie żywopłotu.
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości.
- a) dopuszcza się podział wtórny działek przy zachowaniu minimalnej wielkości 5000 m²,
- 9) Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy **KDG**
 - b) obsługa komunikacyjna jednym, istniejącym zjazdem z ulicy **KDG** oraz drugim poprzez teren **UT1**,
 - c) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3.

3. Dla terenu **UT3**, o powierzchni 1,79 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: stacje wodne na wydzielonych działkach,
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): lokalizacja wolnostojących dachy służących turystyce kwalifikowanej, wraz z indywidualnymi przystaniami,
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się podwyższenie części terenu do rzędnej 1,70m npm, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, wykorzystując na ten cel urobek (refulat) pochodzący z prac refulacyjnych rzeki Regi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na etapie projektowania prac inwestycyjnych oraz prac związanych z podwyższeniem terenu poprzez składowanie refulatu należy podjąć działania mające na celu zidentyfikowanie i zdiagnozowanie stanu zachowania siedlisk wymienionych w załączniku do Dyrektywy Siedliskowej i odpowiednie zaplanowanie działań minimalizujących, kompensacyjnych i monitorujących,
 - c) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu, realizowana w formie lekkiej zabudowy osadzonej na systemie palowym (pale wbijane, zawierane lub w formie zastrzyków betonowych) na podwyższonej części terenu do rzędnej 1,70 m npm zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,

- f) obowiązek wydzielenia miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - g) lokalizacja garaży i pomieszczeń gospodarczych: wewnątrz budynku,
 - h) lokalizacja przystani w formie indywidualnych kanałów wprowadzonych prostopadle do brzegu rzeki wgląd lądu, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu wymienionego w §8 ust.2, pkt.1 swobodnego przejścia wzdłuż brzegu poprzez lokalizację kładki
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
- a) do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, bez podpiwniczenia,
 - b) maksymalna wysokość do 9,0 m,
 - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki przyziemia maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu,
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
- a) nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do ulicy;
 - b) nakaz stosowania dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 35° do 75° z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
 - c) preferuje się pokrycie dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni;
 - d) dopuszcza się pokrycie materiałem dachówkopodobnym typu: blacha, dachówka cementowa lub bitumiczna, itp., w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni (patyna) lub grafitu, a także z trzciny.
- 6) Warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu:
- a) od strony ulic ustala się ogrodzenia ażurowe, o wysokości do 1,9 m, na cokole o wysokości 0,4 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
 - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami dopuszcza się ogrodzenie ażurowe o wysokości do 1,9 m do granicy terenu zalewowego,
 - c) dopuszcza się grodzenie w formie żywopłotu.
- 7) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości.
- a) preferuje się podział działek zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się inny podział działek oraz podział wtórny działek przy zachowaniu minimalnej wielkości 2000 m²,
 - c) ustala się minimalne szerokości frontów działek 25m
 - d) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°.

- 8) Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy **KDG** oraz **KDW**
 - b) obsługa komunikacyjna jednym, istniejącym zjazdem z ulicy **KDG** poprzez drogę wewnętrzną **KDW**,
 - c) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3,
 - d) w przypadku podniesienia terenu **UT3**, ustala się “podciągnięcie” do projektowanych rzędnych 5 szt. studzienek na istniejącym kolektorze ściekowym dn 100mm.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami **TO1** i **TO2**, ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod tereny otwarte – tereny stanowiące pas dostępu wzdłuż brzegu rzeki Regi z zachowaną naturalną roślinnością nieutrudniającą dostępu odpowiednich służb w celu umocnienia i oczyszczania brzegu rzeki.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania zabudowy, w tym stacji transformatorowych,
 - b) dopuszcza się wytyczenie ścieżek pieszych z nawierzchni naturalnej i wprowadzenie obiektów małej architektury,
 - c) dopuszcza się lokalizację kładek i pomostów,
 - d) ustala się zagwarantowanie dostępu dla jednostek ochrony przeciwpożarowej do punktu czerpania wody na terenie **TO2**.

§15. 1. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolem **WS**, ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod tereny wód powierzchniowych, tj. rzekę i kanały;
- 2) Zasady zagospodarowania terenu na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych;
- 3) Warunki zabudowy:
 - a) dopuszcza się lokalizację przystani zgodnie z §16, ust. 2,
 - b) dopuszcza się budowę kładek, pomostów i kei.

Rozdział 12

Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§16. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDG**, **KDW** i **KX**, ustala się:

- 1) parametry ulic w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - a) ulica główna (istniejąca) **KDG** – od 12,0 do 30,0m,

- b) ulica wewnętrzna (projektowana) **KDW** – 8,0m,
 - c) ciąg pieszy (projektowany) **KX** – 8,0m.
- 2) podział na następujące klasy dróg:
- a) ulice główne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG** o powierzchni 1,62 ha;
 - b) ulice wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW** o powierzchni 0,23 ha;
 - c) ciągi piesze, oznaczone na rysunku planu symbolem **KX** o powierzchni 0,04 ha;
- 3) utrzymuje się parametry ulic istniejących, a w przypadku ich modernizacji lub przebudowy, zgodnie z pkt.1.
- 4) dla nowoprojektowanych ulic ustala się uwzględnienie pasa technicznego w liniach rozgraniczających ulic.
2. W zakresie komunikacji na terenach wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolem **WS** ustala się:
- 1) realizację przystani ruchu pasażerskiego (nabrzeża),
 - 2) uruchomienie komunikacji wodnej turystycznej między portem a wymienioną w pkt.1 przystanią,
 - 3) dopuszcza się lokalizację innych, nie wymienionych w pkt.1 pomostów i kei służących obsłudze ruchu turystycznego.
3. W zakresie komunikacji pieszej **KX** ustala się:
- 1) realizację dodatkowych, nie będących częścią pasa drogowego ciągów pieszych zgodnie z rysunkiem planu.
 - 2) dopuszczenie ruchu jednostek ochrony przeciwpożarowej do punktu czerpania wody na terenie **TO2**.

Rozdział 13

Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **K**, ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod tereny kanalizacji – przepompownia o powierzchni 0,032 ha,
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu;
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu.

Dział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

§18. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 15 ust.12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 3) dla terenów **UT** - 0%,
- 4) dla terenów **TO** - 0%,
- 5) dla terenów **K** - 0%,
- 6) dla terenów **KDG, KDW, KX** - 0%.
- 7) dla terenów **WS** - 0%

§19. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno uchwalonej uchwałą Nr XV/159/03 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 listopada 2003 r.

§20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Trzebiatów.

§21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

§22. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Miasta i Gminy Trzebiatów.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Trzebiatowie
Sławomir Pawlak