



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 8 października 2025 r.

Poz. 4214

UCHWAŁA NR XVIII/171/25 RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE

z dnia 24 września 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 413/87 położonej w obrębie geodezyjnym 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 2025 r. poz. 1153) i 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^[1]), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt. 2 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 LXXVI/567/24 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 413/87 położonej w obrębie geodezyjnym 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 413/87 położonej w obrębie geodezyjnym Mrzeżyno-1, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje teren o łącznej powierzchni 0,5002 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 „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 413/87 położonej w obrębie geodezyjnym 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

§ 2. 1. Obszar objęty planem stanowi jeden teren elementarny o wskazanej funkcji i zasadach zagospodarowania, określony 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) symbol graficzny użyty na rysunku planu został objaśniony w legendzie.

3. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca teren elementarny;
- 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) wartościowe drzewa do zachowania.

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

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia od 0,5° do 15°
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia połaci, posiadających wspólną krawędź przecięcia – kalenicę;
- 3) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia większym lub równym 20°;
- 4) **działce** - należy przez to rozumieć „działkę budowlaną” w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 6) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połaci dachu stromego (pochyłego);
- 7) **kącie nachylenia połaci dachu** – należy przez to rozumieć kąt nachylenia połaci dachu głównej bryły budynku;
- 8) **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: okapy, gzymsy, rury spustowe do 1,0 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- 9) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć dominujące (powyżej 50%), główne przeznaczenie terenu;
- 10) **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 przeznaczenie terenu: teren usług handlu, oznaczony na rysunku planu symbolem UH.

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. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia podziałów po granicy terenu elementarnego, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

3. 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 poza granicami obszaru ochrony siedlisk i ptaków Natura 2000 PLH320017.

2. Ustala się nakaz zachowania wartościowych drzew, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Wydzielona część działki 413/87 graniczy bezpośrednio ze Stacją Uzdatniania Wody w Mrzeżynie wraz z bezpośrednią strefą ochronną. W związku z powyższym mając na uwadze konieczność zapewnienia ciągłości dostaw wody pitnej oraz ochrony ujęcia, należy bezwzględnie przestrzegać wszystkich ustaleń niniejszej uchwały, a w szczególności zasad odprowadzenia ścieków bytowych, wód opadowych oraz emisji substancji do powietrza.

4. W trakcie realizacji inwestycji należy zapewnić wzmożony nadzór nad pracami budowlanymi, w szczególności w zakresie odprowadzenia wód i igłofiltrów, dla których ustala się zakaz odprowadzenia tych wód w rejon ujęcia.

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

6. Dla obszaru objętego planem ustala się ochronę środowiska poprzez:

- 1) realizację założeń systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy,
- 2) gospodarkę odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
- 3) zaopatrzenie w ciepło, z eliminacją paliw powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza,
- 4) wzmożony nadzór nad pracami budowlanymi w zakresie ochrony sąsiadującego ujęcia wody przed jakimikolwiek zanieczyszczeniami.

7. Ustala się nakaz uzbrojenia terenu 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 obowiązek zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej nieruchomości lub na innych obszarach wskazanych na ten cel.

12. Emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą na granicy z zabudową mieszkaniową przekroczyć dopuszczalnych norm.

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.

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.

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. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 7.

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

§ 10. Obszar planu znajduje się w całości w zasięgu strefy ochronnej ustalonej protokołem prac Komisji zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych z dnia 15 sierpnia 2017 r. terenu zamkniętego resortu obrony narodowej wyszczególnionej pod poz. 516 w załączniku do decyzji Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2024 r. poz. 115 z późn. zm.), dla którego występuje ograniczenie wysokości zabudowy do 27 m n.p.m.

Rozdział 8.

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Plan nie nakłada obowiązku przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, a także nie określa granic obszarów przeprowadzenia procedury scalenia i podziałów.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie wtórnego podziału działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu elementarnego.

3. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia podziałów działek po granicach terenu elementarnego.

4. Dopuszcza się wydzielenie działek dla urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 9.

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. 1. Obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić w oparciu o połączenie z zewnętrznymi drogami publicznymi (ul. Kołobrzeską i ul. Piratów), poza granicami planu.

2. W zakresie zasad i wskaźników dotyczących parkowania ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia, w granicach terenu elementarnego, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:
 - a) 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni sprzedaży obiektów handlowych i powierzchni użytkowej usług ogólnych, a także nieuciążliwego rzemiosła,
 - b) 1 stanowisko na każde 20 m² w obiektach świadczących usługi gastronomiczne,
 - c) 1 miejsca postojowe na 3 zatrudnionych,
- 2) obowiązek zapewnienia, w granicach terenu elementarnego, miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych i dostawczych w dostosowaniu do programu zamierzenia inwestycyjnego,
- 3) dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z programu funkcjonalnego obiektu;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1 zarówno w części podziemnej budynków i/lub nadziemnej i/lub na powierzchni terenu
- 5) nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych dla funkcji występujących na danym terenie elementarnym na innych terenach elementarnych, ani na terenach dróg publicznych ani poza granicami zmiany planu;
- 6) obowiązek zapewnienia dodatkowo w granicach terenu elementarnego miejsc przeładunku towarów do obiektów usługowych - poza miejscami wymaganymi w pkt.1;
- 7) obowiązek zapewnienia stanowisk postojowych dla rowerów, w ilości wynikającej z przeprowadzonego bilansu miejsc postojowych lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla roweru na 30 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych;
- 8) 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.

3. Na terenie usług handlu oznaczonego symbolem **UH** dopuszcza się realizację stacji ładowania elektrycznych pojazdów wraz ze stanowiskiem postojowym.

4. Stanowisko postojowe związane ze stacją ładowania, o której mowa w ust. 3 nie wlicza się do bilansu wymaganych stanowisk postojowych, o których mowa w ust.2 pkt.1

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 na terenie elementarnym oznaczonym symbolem **UH**, zgodnie z rysunkiem planu i w istniejących drogach poza granicami planu.

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, położonej poza granicami planu;
- 3) dopuszczenie prowadzenia sieci wodociągowej przez teren elementarny **UH**;
- 4) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z komunalnej sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne, poza granicami planu;
- 5) w przypadku braku zapewnienia wody na cele ppoż. dopuszcza się budowę zbiornika na cele ppoż. na terenie **UH**;
- 6) 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;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu objętego planem do istniejącej sieci, poza granicami planu;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej przez teren elementarny **UH**;
- 4) w ramach potrzeb dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu na którym zostaną zrealizowane.

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) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;
- 5) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej przez teren elementarny **UH**;
- 6) zakaz odprowadzenia wód opadowych na teren Stacji Uzdatniania Wody, w szczególności z powierzchni utwardzonych, na których występuje zwiększone ryzyko zanieczyszczeń substancjami ropopochodnymi.

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) dopuszczenie prowadzenia sieci gazowej przez teren elementarny **UH**;
- 3) szafki gazowe należy lokalizować w linii ogrodzenia, która powinna pokrywać się z granicą działki.

6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło, w oparciu o nowe indywidualne źródła 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 przepisów dotyczących odnawialnych źródeł energii.

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) wzdłuż przebiegu planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej należy uwzględnić pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) w obrębie tychże linii, w poziomie nie mniejsze niż: dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV — 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii);
- 3) utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzać ewentualne obostrzenia;
- 4) w granicach pasa technologicznego ustala się zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;
- 5) ustala się uwzględnienie konieczności usunięcia ewentualnych kolizji lub przebudowy istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 6) planowane kubaturowe stacje elektroenergetyczne (w tym stacje transformatorowe SN/nn) będące własnością OSD są realizowane jako obiekty naziemne, wolnostojące;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działki, wyznaczenie miejsc postojowych, powierzchnia biologicznie czynna nie dotyczą istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
- 8) dopuszcza się wydzielenie działek dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych średniego napięcia jako wolnostojących lub zlokalizowanych w budynkach na pierwszej kondygnacji nadziemnej z bezpośrednim dostępem z zewnątrz wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się konieczność zapewnienia swobodnego dostępu i dojazdu do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (slupów) w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii;
- 11) nakaz doboru wysokości punktów świetlnych oświetleniowych i ich rozmieszczenia, oraz dostosowania źródła światła do kategorii ulicy i wymaganego natężenia oświetlenia;
- 12) 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;
- 13) zakaz lokalizacji wszelkich urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 14) wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.

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 UH, w sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi, bezpieczeństwa lub innymi wynikającymi z potrzeb społeczno-gospodarczych, przy zachowaniu przepisów odrębnych;

- 4) zachowanie, odpowiednich stref i odległości na zasadach zgodnych z obowiązującymi normami i przepisami - odnośnie teletechnicznych sieci podziemnych i nadziemnych;
- 5) zapewnienie dostępu do urządzeń telekomunikacyjnych/teletechnicznych i sieci w trybach zwykłej eksploatacji, jak i trybie awaryjnym;
- 6) dopuszczenie realizacji usług publicznych w zakresie dostępu do usług szerokopasmowych;
- 7) 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;
- 8) planowana inwestycja nie powinna powodować kolizji z istniejącym zagospodarowaniem terenu (zabudową i infrastrukturą techniczną).

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;
- 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 usług handlu oznaczonego na rysunku planu symbolem UH o powierzchni 0,5002 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m² z dopuszczeniem gastronomii;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): do 50% (wskaźnikowo do 0,5);
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): do 1,0,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): do 1,5,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): do 20% (wskaźnikowo do 0,2);
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,

- b) do 12,0 m n.p.t.,
- c) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
 - a) ustala się stosowanie dachów stromych lub płaskich,
 - b) układ kalenic: równoległy lub prostopadły do jednej z nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachu:
 - a) stosowanie dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 20° do 40° z dopuszczeniem okien połaciowych,
 - b) w przypadku dachów stromych: pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, w odcieniach czerwieni, brązu, szarości,
 - c) w przypadku dachów płaskich: pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni oraz żwir, trawa, gres lub terakota, drewno z dopuszczeniem realizacji tarasów i zieleni.
- 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 i warunki scalenia i podziału nieruchomości lub zasady i warunki możliwości przeprowadzania podziałów, i/lub łączenia nieruchomości:
 - a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnej powierzchni 2000 m²,
 - b) dopuszcza się minimalną szerokość frontu działki 35 m,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10°,
 - d) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego
- 8) zasady ochrony obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej ustalonej protokołem prac Komisji zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych z dnia 15 sierpnia 2017 r. terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych w związku z powyższym należy uwzględnić wymogi zawarte w § 10;
- 9) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z dróg zlokalizowanych poza granicami planu, tj. ul. Kołobrzeskiej i ul. Piratów;
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 12 ust. 2;
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

DZIAŁ IV.

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 16. 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 handlu, oznaczonego na rysunku planu symbolem UH - 30%

§ .17. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia zmiany "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno" przyjętego Uchwałą Nr XV/159/03 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 listopada 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2004 r. poz. 24) zmienionego Uchwałą Nr XXVI/253/16 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 października 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2016 r. poz. 4713) oraz Uchwałą Nr XX/154/20 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych: Mrzeżyno-1, Trzebiatów-6 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2020 r. poz. 3022) oraz Uchwałą Nr LXIII/468/23 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 08 maja 2023 r. poz. 2895), a także Uchwałą Nr XVII/163/25 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 25 sierpnia 2025 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 08 września 2025 r. poz. 3705).

§ .18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebiatowa.

§ .19. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy Trzebiatów.

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

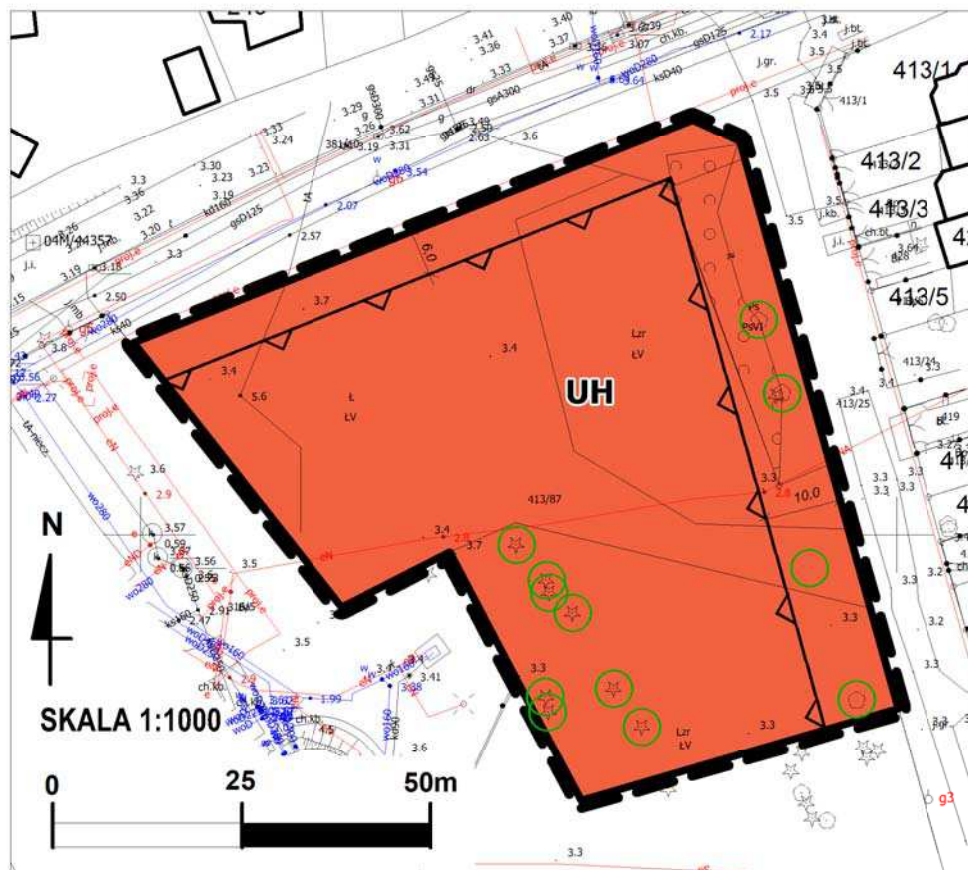
Przewodniczący Rady Miejskiej

Dennis Warcholak

^[1] Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz.1907, poz. 1940 i z 2025 r. poz. 527, poz. 680.

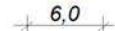
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI DZIAŁKI
NR 413/87 POŁOŻONEJ W OBRĘBIE
GEODEZYJNYM MRZEŻYNO - 1**

**Załącznik nr 1 do Uchwały
Nr XVIII/171/25
Rady Miejskiej w Trzebiatowie
z dnia 24 września 2025 r.**



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH ETRS89 / POLAND CS2000 zone 5
Źródło mapy: Państwowy Zasób Geodezyjny i Kartograficzny
Licencja nr PODGiK.6642.1.497.2025_3205_CL2 z 21.02.2025 r.

OZNACZENIA GRAFICZNE

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  TEREN USŁUG HANDLU
-  WARTOŚCIOWE DRZEWA DO ZACHOWANIA
-  WYMIAROWANIE LINII ZABUDOWY

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.

Załącznik nr 2 do Uchwały
Nr XVIII/171/25
Rady Miejskiej w Trzebiatowie
z dnia 24 września 2025 r.



OZNACZENIA STUDIUM

CM TERENY CENTRALNE MIASTA I MIEJSCA KONCENTRACJI USŁUG - CM

 GRANICE STREF OCHRONNYCH TERENÓW ZAMKNIĘTYCH RON

 GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Tereny centralne miasta i miejsca koncentracji usług - CM

Tereny centralne miasta i miejsca koncentracji usług służą przede wszystkim funkcji usługowej – tworzeniu sieci ośrodków usługowych o randze i programie dostosowanych do terenu obsługi. W szczególności na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie obiektów: handlowych, gastronomicznych, kulturalnych, biurowych, hotelowych.

1. Na terenach centralnych miasta i w miejscach koncentracji usług dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) obiektów biurowych i administracyjnych;
- 2) obiektów handlu detalicznego, gastronomii, rozrywkowych;
- 3) hoteli i pensjonatów;
- 4) obiektów służących celom oświatowym, religijnym, kulturalnym, socjalnym i zdrowotnym;
- 5) mieszkań wbudowanych na wyższych kondygnacjach;
- 6) garaży i miejsc parkingowych w niezbędnej ilości wynikającej z obsługiwanej funkcji, umieszczonych na własnej działce;
- 7) obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, urządzenia odprowadzające ścieki;
- 8) ogólnodostępnych garaży i parkingów;
- 9) ulic układu obsługującego;
- 10) zieleni ogólnodostępnej.
- 11) stacji benzynowych jako funkcji towarzyszącej budynkom garażowym i parkingowym,
- 12) przestrzeni publicznych.

2. W szczególności na terenach centralnych miasta i w miejscach koncentracji usług nie dopuszcza się lokalizowania obiektów budowlanych, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania terenów centralnych miasta i miejsc koncentracji usług ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość. Powyższe zastrzeżenia obowiązują także dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.

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

4. Na terenach centralnych miasta i w miejscach koncentracji usług obowiązuje zachowanie następujących wskaźników urbanistycznych:

- 1) dla zabudowy - $PZ_{max} = 0,70$, $TZ_{min} = 0,20$ $HZ_{max} = 5$ kond.
na terenach zwartej zabudowy i $HZ_{max} = 2$ kond. na obrzeżu zwartej zabudowy,
- 2) dla obiektów handlowych wielkość powierzchni sprzedaży – do 2000 m²

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVIII/171/25
Rady Miejskiej w Trzebiatowie
z dnia 24 września 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 413/87 położonej w obrębie geodezyjnym 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^[1]), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt. 2 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 413/87 położonej w obrębie geodezyjnym Mrzeżyno-1, podczas konsultacji społecznych przeprowadzonych w dniach od dnia 13 sierpnia 2025 r. do dnia 12 września 2025 r., wniesiono w ustalonym terminie, tj. do dnia 12 września 2025 r. – jedną uwagę, zgodnie z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej.

§ 2. Burmistrz Trzebiatowa rozpatrzył wniesioną uwagę w dniu 15 września 2025 r.

§ 3. Rada Miejska w Trzebiatowie podtrzymuje wcześniejsze rozstrzygnięcie Burmistrza Trzebiatowa z dnia 15 września 2025 r., dotyczące uwag, które wpłynęły do przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 413/87 położonej w obrębie geodezyjnym Mrzeżyno-1 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, przyjmując jednocześnie poniższe uzasadnienie ich nieuwzględnienia, zgodnie z treścią § 4.

§ 4. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag:

1. Uwaga złożona w dniu 08.09.2025 r. przez: DINO POLSKA S.A.

Uwaga dotyczy: zapisów treści uchwały w:

- 1) **§ 15 pkt.1, ppkt 4b** obecnie „układ kalenic równoległy lub prostopadły” dodanie zapisu „do terenu drogowego/ lub jednej z granic działki”

ROZSTRZYGNIECIE:

Uwaga częściowo uwzględniona. W **§ 15 pkt.1, ppkt 4b** wprowadzono zapis: "układ kalenic: równoległy lub prostopadły **do jednej z nieprzekraczalnych linii zabudowy**".

Uzasadnienie:

Wprowadzony zapis będzie korzystniejszy dla układu urbanistycznego tej części miejscowości Mrzeżyno, gdyż układ drogowy nie stanowi linii prostej.

- 2) **§ 12. pkt.2, ppkt 8b** obecnie „2 miejsca, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 16-40” zmiana zapisu na „1 miejsce, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 16-40”.

ROZSTRZYGNIECIE:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zapis § 12. pkt.2, ppkt 8b wynika z wymogów art. 12a ust. 2 Ustawy o drogach publicznych.

- 3) **Usunięcie zapisu § 12. pkt.2, ppkt.2 „obowiązek zapewnienia, w granicach terenu elementarnego, miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych i dostawczych w dostosowaniu do programu zamierzenia inwestycyjnego”.**

ROZSTRZYGNIECIE:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejsce(a) postojowe dla samochodów ciężarowych i dostawczych zgodnie z Uchwałą są uzależnione od przyjętego przez inwestora programu inwestycyjnego, więc jeżeli np. program zakładałby dostawy wyłącznie w porze nocnej, to ww. miejsca nie musiałyby być wyznaczane na stałe. Intencją tego ustalenia było to, aby samochody ciężarowe i dostawcze nie blokowały ruchu na drogach sąsiadujących, lecz by znajdowały się na czas rozładunku na terenie inwestycyjnym.

4) W § 15. ust. 1:

Øpkt.2, lit. c dot. maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - Zawnioskowano o 50%.

ROZSTRZYGNIECIE:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Obecnie w projekcie jest zapis: "maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): do 50% (wskaźnikowo do 0,5)". Zapis ten w planie jest bardziej elastyczny i wskazuje na progowy udział powierzchni zabudowy, który nie może przekroczyć 50%, ale może być też niższy niż 50%.

Øpkt.2, lit. g dot. minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej). Wniesiono o wskazanie wyłącznie 20%.

ROZSTRZYGNIECIE:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Obecnie w projekcie jest zapis:

g) "minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): do 20% (wskaźnikowo do 0,2)"

Zaproponowany zapis w planie jest bardziej elastyczny i wskazuje na progowy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej), który nie może być niższy niż 20%, ale może być też wyższy, niż 20%.

Øpkt.3, lit. a, lit. b dot. maksymalnej wysokości zabudowy. Wniesiono o obniżenie zabudowy z 12 m do 10 m i zastosowanie wyłącznie jednej kondygnacji nadziemnej.

ROZSTRZYGNIECIE:

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Obecnie w projekcie jest zapis:

3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) do 12,0 m n.p.t.

Zaproponowany zapis w planie jest bardziej elastyczny i wskazuje na progową wysokość zabudowy do 2 kondygnacji i do 12 m n.p.t. (oba parametry są zapisami progowymi), zatem zabudowa może być również jednokondygnacyjna i może mieć wysokość 10 m, więc maksymalne wartości ustalone w treści uchwały nie muszą być korygowane.

^[1] Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz.1907, poz. 1940 i z 2025 r. poz. 527, poz. 680.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVIII/171/25

Rady Miejskiej w Trzebiatowie

z dnia 24 września 2025 r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 413/87 położonej w obrębie geodezyjnym 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. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130^[1]), w związku z 67 ust.3 pkt 2 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:

W związku z brakiem na obszarze **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 413/87 położonej w obrębie geodezyjnym Mrzeżyno-1** inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowiących zadania własne gminy, nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji oraz zasadach ich finansowania.

^[1] Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024r. poz.1907, poz. 1940 i z 2025 r. poz. 527, poz. 680.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XVIII/171/25

Rady Miejskiej w Trzebiatowie

z dnia 24 września 2025 r.

Załącznik5.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^[1]), w związku z art. 67 ust. 3 pkt.2 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: <https://bip.trzebiatow.pl/8911026/dokument/41149>**

^[1] Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024r. poz.1907, poz. 1940 i z 2025 r. poz. 527, poz. 680.