

**UCHWAŁA NR XXXVI/294/13
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE
z dnia 28 maja 2013r.**

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Trzebiatowa w formie planu rewaloryzacji Starego Miasta dla działek nr 138 i nr 137.

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późniejszymi zmianami¹⁾) oraz w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

**Dział I
Przepisy wstępne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXVII/264/08 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 listopada 2008r. zmienioną uchwałą Nr XLIV/417/10 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 25 marca 2010r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzebiatowa w formie planu rewaloryzacji Starego Miasta dla działek nr 138 i nr 137, a także 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 Miasta Trzebiatowa w formie planu rewaloryzacji Starego Miasta (przyjętego uchwałą Nr XXIX/210/96 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 30 grudnia 1996r.) dla działek nr 138 i nr 137.

2. Zmiana planu obejmuje obszar działek nr 138 i nr 137 obręb Trzebiatów-5 o powierzchni 0,1556ha przy ul Wojska Polskiego.

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

4. Przedmiotem zmiany planu jest umożliwienie realizacji funkcji usługowej w zabudowie pierzejowej

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny w skali 1:500, zwany dalej „rysunkiem zmiany planu”, 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami literowymi;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) zarys pomieszczeń wewnętrznych objętych wpisem do rejestru zabytków;
- 6) zasięg elewacji frontowej objętej wpisem do rejestru zabytków;

2. Dla obszaru zmiany planu 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) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której musi być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku lub co najmniej 80% jej długości, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy takich elementów jak gzymsy, okapy na odległość nie większą niż 0,5 m;

^{1 1} Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2012 r., poz. 951, poz. 1445, oraz z 2013 r. poz. 21.

- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa;
- 3) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć odległość od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy;
- 4) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć zmianę planu, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały.

Dział II

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów

§ 4. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **U**, opisany w § 10,

Rozdział 2

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

§5. 1. Ustala się nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku zmiany planu.
2. Ustala się nakaz dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania - skalą, jakością i charakterem - do pełnionego przeznaczenia terenu, krajobrazu i architektury istniejącego otoczenia.
3. Ustala się nakaz realizacji obiektów o wysokich walorach architektonicznych. Dotyczy to także obiektów małej architektury.
4. Sposób zagospodarowania terenu nie może ograniczać zgodnego z prawem dysponowania sąsiednimi posesjami.
5. W miejscu wykonywania działalności usługowej dopuszcza się stosowanie reklam dotyczących danej usługi w postaci szyldów, neonów, tablic informacyjnych o wielkości nieprzekraczającej 2 m² pod warunkiem dostosowania kształtu tablicy do kompozycji elewacji oraz nieprzysłaniania detalu architektonicznego,

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§6. 1. Ustala się obowiązek zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej działki w sposób niepowodujący zmian ukształtowania terenu lub na innych obszarach wskazanych do tego celu.
2. Ustala się nakaz zaopatrzenia obiektów budowlanych w urządzenia zapobiegające zanieczyszczeniom środowiska przyrodniczego.
3. 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.
4. Władający terenem, na którym powstanie zanieczyszczenie gleby lub ziemi albo niekorzystne przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu, jest zobowiązany do przeprowadzenia jego rekultywacji.
5. Jakiegokolwiek emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą wykraczać poza granice danej nieruchomości.
6. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji.
7. Każdej planowanej inwestycji wraz ze związanymi z nią urządzeniami budowlanymi oraz wszelkim urządzeniom technicznym i komunikacyjnym należy nadać cechy estetycznego wyglądu.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§7. 1. Na terenie objętym zmianą planu ustala się, prowadzenie wszelkich inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z uwagi na występowanie istniejącego obszaru i obiektu zabytkowego objętego ochroną, tj.:

- a) części Starego Miasta wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-72 (decyzja z dn. 29.10.1955, znak: KI.V-0/54/55) – teren, na którym położony jest dawny dom kultury oraz część fosy.
- b) części budynku dawnego Domu Kultury, na którą składają się: sala koncertowo-taneczna (historyczny budynek sali), ściana frontowa dawnego budynku administracyjnego, ściana

wewnętrzna z klatką schodową pomiędzy budynkiem d. Sali tanecznej a d. budynkiem administracyjnym po obrysie zewnętrznych murów obwodowych i ściany wewnętrznej przy ul. Wojska Polskiego 38, wpisane do rejestru zabytków pod nr A-748 (decyzja z dn. 27 października 2010 r. znak: DZ-4140/01-6/AR/2010).

2. Dla obszaru objętego zmianą planu wchodzącego w całości, w zakres strefy **W.III.** ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa W.III obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej.

Obowiązuje:

- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, w tym – powiadomienia o zamiarze podjęcia prac ziemnych;
 - 2) przeprowadzenie interwencyjnych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
3. Na terenie objętym zmianą planu nie występują dobra kultury współczesnej.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- §8.** 1. Ustala się nakaz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **U**, w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niesprawnym ruchowo.
2. Ogrodzeniom terenu oznaczonego symbolem **U** realizowanym od strony dróg publicznych należy nadać cechy estetycznego wyglądu.

Rozdział 6

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

- §9.** 1. Na terenie objętym zmianą planu znajdują się obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych określone w §7.
2. Teren objęty zmianą planu znajduje w strefie ochronnej (teren ochrony pośredniej zewnętrznej) komunalnego ujęcia wody podziemnej w Trzebiatowie przy ul. Pietruszkowej, dla której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Dział III

Przepisy szczegółowe

Rozdział 7

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

- §10.** Dla terenu oznaczonego symbolem **U** o powierzchni 0,1556 ha, ustala się:

- 1) Przeznaczenie: teren usług, w tym: drobne rzemiosło, kultura, bankowość, administracja i biura, turystyka, handel o pow. sprzedaży do 2000 m², gastronomia, rozrywka, hotele, z dopuszczeniem realizacji funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej w drugiej i kolejnych kondygnacjach nowoprojektowanego budynku na działce nr 137.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa zwarta (pierzejowa) w obowiązującej linii zabudowy - zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) dopuszcza się realizację przejazdu w formie bramy w parterze nowoprojektowanego budynku bezpośrednio przy północno-wschodniej granicy działki nr 137,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – do 80% powierzchni działki,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki,
 - e) obowiązek wydzielenia miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się realizację ogrodzenia o wysokości do 1,5 m
- 3) Warunki w zakresie formy zabudowy:
 - a) dopuszcza się przebudowę i adaptację pomieszczeń wewnętrznych,
 - b) wysokość elewacji frontowej nowoprojektowanego budynku równa wysokości zabytkowej elewacji frontowej części dawnego Domu Kultury, bezpośrednio przylegającej do działki nr 137

- c) dopuszcza się realizację podcieni w parterze nowoprojektowanego budynku na działce nr 137 o maksymalnej głębokości do 3,0 m, wspartych na filarach rozstawionych w rytmie i promieniu łuku, nawiązujących do zabytkowej elewacji frontowej dawnego Domu Kultury,
 - d) maksymalna wysokość budynków – do 14,0 m
 - e) wyraźne wyróżnienie podziału w zakresie wysokości, faktury i kolorystyki elewacji frontowych na 3 obiekty: dawny budynek Sali tanecznej i dawny budynek administracyjny na działce nr 138 oraz nowoprojektowany budynek na działce nr 137.
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
- a) dachy strome, z kalenicami równoległymi do ulicy,
 - b) kąt nachylenia od 30° do 45° z pokryciem dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach czerwieni;
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i tarasów wyłącznie od strony zaplecza;
- 5) Zasady i warunki podziału nieruchomości: nie dopuszcza się wtórnego podziału działek.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§11. 1. Ustala się obsługę w infrastrukturę techniczną w tym wodociągową, kanalizacyjną, telekomunikacyjną, elektroenergetyczną i gazową z istniejących i projektowanych sieci, zlokalizowanych w przyległych ulicach poza granicami zmiany planu;

2. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna z ulicy Wojska Polskiego oraz od strony zaplecza,
- 2) miejsca postojowe w ilości 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsce na 1 mieszkanie,
- 3) dopuszcza się realizację parkingu podziemnego na działce nr 137,
- 4) w przypadku braku możliwości realizacji wymaganej ilości miejsc parkingowych wynikającej z pkt. 2 dopuszcza się realizację dodatkowych miejsc postojowych poza granicami zmiany planu w odległości do 300 m od granicy zmiany planu.

3. Zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych do gruntu, w ramach poszczególnych posesji, jeżeli warunki gruntowe na to pozwolą,
- 3) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni,
- 4) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) bez konieczności ich oczyszczania;

4. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ucieplnienie w oparciu o realizację indywidualnych źródeł ciepła,
- 2) zastosowanie urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
- 3) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne.

6. Zasady gospodarki odpadami:

- 1) ustala się zasadę wstępnej segregacji odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miejscowości;
- 2) nakaz wyznaczenia na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się stosowanie zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

Rozdział 11

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§12. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

Dział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

§13. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu oznaczonego symbolem **U** w wysokości 5%.

§14. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzebiatowa w formie planu rewaloryzacji Starego Miasta uchwalonej uchwałą Nr XXIX/210/96 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 30 grudnia 1996 r.

§15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebiatowa.

§16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy Trzebiatów.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Sławomir Ruszkowski