

Uchwała Nr XLVII/406/14
Rady Miejskiej w Trzebiatowie
z dnia 29 maja 2014r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego obszaru
tzw. wojskowego kompleksu mieszkalnego w miejscowości Rogowo.**

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.)¹, w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z 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
uchwała co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1 Zgodnie z Uchwałą nr XLVI/448/06 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 29 czerwca 2006 roku w sprawie przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego obszaru tzw. wojskowego kompleksu mieszkalnego w miejscowości Rogowo, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów uchwalonego uchwałą nr XLVI/395/14 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 24 kwietnia 2014r, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru tzw. wojskowego kompleksu mieszkalnego w miejscowości Rogowo.

2. Integralną część uchwały stanowi:

- a) rysunek zmiany planu w skali 1:500, jako załącznik nr 1 do uchwały,
- b) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, jako załącznik nr 2 do uchwały,

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012r poz.951, poz.1445 oraz z 2013 r. poz. 21,poz. 405, poz.1238, z 2014r.poz.379.

- c) lista nieuwzględnionych uwag oraz rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, jako załącznik nr 3 do uchwały
- d) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, jako załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Przepisy prawne niniejszej uchwały nie mogą być stosowane wybiórczo oraz w oderwaniu od ustaleń rysunku stanowiącego załącznik do uchwały.

§ 3. Każdy teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określony jest symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie poszczególnych terenów według oznaczeń legendy rysunku planu.

§ 4. Na rysunku zmiany planu obowiązują:

- 1. granica obszaru objętego zmianą planu,
- 2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3. nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4. obowiązująca linia zabudowy,
- 5. symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 2

Ogólne ustalenia zmiany planu

§ 5. 1. Ustalenia ogólne obowiązują dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego zmianą planu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Przeznaczenie terenów:

- 1) w granicach zmiany planu wyznacza się tereny:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, o symbolu – MN/U,
 - b) ciągu pieszo - jezdnego, o symbolu – Kp-j,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, w tym magazynowo-składowych (np. handlu hurtowego), obiektów warsztatowych, a także innych funkcji powodujących szkodliwe (trwałe lub czasowe) uciążliwości

dla środowiska i ludzi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z liniami zabudowy, określonymi na rysunku zmiany planu, w sposób umożliwiający zharmonizowanie obiektów z otaczającym krajobrazem,
- 2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
- 3) ogrodzenie działek ażurowe - zaleca się żywopłoty, zakaz realizacji ogrodzenia z prefabrykowanych elementów betonowych oraz realizacji ogrodzenia o wysokości powyżej 1,30 m,
- 4) pas terenu o szer. min. 2,0 m, przyległy do ulic należy obsadzić zielenią średniowysoką,
- 5) obowiązuje zharmonizowanie nowej zabudowy z sąsiednią na zasadzie kontynuacji historycznej formy architektury.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren objęty zmianą planu znajduje się w europejskiej sieci obszarów Natura 2000 (Trzebiatowsko – Kołobrzeski Pas Nadmorski, specjalny obszar ochrony siedlisk PHL320017),
- 2) obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych, w tym:
 - a) zachowanie istniejących form ukształtowania terenu,
 - b) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych,
- 3) usuwanie drzew i krzewów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 1) na terenie objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustanawia się strefę „B” ochrony zabytków,
- 2) w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych lub budowlanych na obiekt, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy zastosować się do przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wymagana szczególna dbałość o wysoką jakość estetyczną elementów wyposażenia przestrzeni publicznych, m.in. obiektów małej architektury, oświetlenia, w zakresie wykonania nawierzchni, itp.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej, zgodnie, z zasadami określonymi w ustaleniach zawartych w rozdziale 3.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: teren położony w pasie ochronnym wybrzeża morskiego; obowiązują nakazy i zakazy wynikające z ustanowienia obszaru chronionego.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej,
- 2) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę - zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
- 3) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej - odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 4) odprowadzanie wód opadowych z terenów obiektów parkingów i terenów komunikacji; do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do gruntu po uprzednim podczyszczeniu
- 5) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz - obsługa zabudowy z istniejących i projektowanych sieci gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi i szczegółowymi,
- 6) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą - dopuszcza się wykorzystanie urządzeń zasilanych gazem, energią elektryczną lub paliw ekologicznych, w tym pochodzących ze źródeł energii odnawialnej, z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych i szczególnych,
- 7) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,
- 8) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:
 - a) podłączenie do telefonii stacjonarnej z istniejącej lub projektowanej kanalizacji teletechnicznej,
- 9) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych:
 - a) gromadzenie odpadów komunalnych w zamykanych, przenośnych pojemnikach - wywóz odpadów z pojemników w sposób zorganizowany zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) zabrania się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) do czasu realizacji ustaleń zmiany planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczas obowiązujących zasadach.

12. Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych; nie przewiduje się.

13. Wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) ustala się wysokość stawek na terenach przeznaczonych do realizacji celów publicznych – 5 %;

- 2) ustala się wysokość stawek na terenach przeznaczonych do realizacji celów niepublicznych – 30%.

Rozdział 3

Zasady zagospodarowania obowiązujące na poszczególnych terenach objętych zmianą planu

§ 6. Teren oznaczony symbolem **MN/U** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość budynku mieszkalnego do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 9,0m,
- 2) dach budynku mieszkalnego symetryczny, dwupołaciowy, z układem naczółków i pokryciem ceramicznym lub dachówką cementową, o kącie nachylenia połaci 57°-60°,
- 3) dopuszcza się 1-połaciowe lukarny o łącznej szerokości do 50% szerokości połaci dachu, o kącie nachylenia 35°,
- 4) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynku mieszkalnym tak by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 5) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku nie może przekraczać 30%,
- 6) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 7) minimum 50 % powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 8) powierzchnia zabudowy kubaturowej do 30% powierzchni działki,
- 9) obowiązuje wydzielenie minimum 3 miejsc parkingowych, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu.

§ 7. Teren oznaczony symbolem **Kp-j** przeznacza się na cel publiczny poszerzenia ciągu pieszo-jezdnego przylegającego od strony południowej do obszaru objętego zmianą planu o szerokości 1m:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebiatowa.

§ 9. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego obszaru tzw. Wojskowego kompleksu mieszkalnego w miejscowości Rogowo przyjętego uchwałą Nr XXXIV/330/05 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 30 czerwca 2005 r., w części oznaczonej na rysunku planu.

§ 10. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Sławomir Ruszkowski

**LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ORAZ ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA
UWAG DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBSZARU TZW. WOJSKOWEGO KOMPLEKSU MIESZKALNEGO
W MIEJSCOWOŚCI ROGOWO**

Na podstawie art. 17 pkt 14 oraz z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, z 2014r poz. 379) przedkłada się Radzie Miejskiej w Trzebiatowie listę nieuwzględnionych uwag umieszczonych w poniższym wykazie.

Lp.	Treść uwag	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi	Zgłaszający uwagę z datą wpływu uwagi
Brak nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany planu				

ROZSTRZYGNIECIE
O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ
ZASADACH ICH FINANSOWANIA

DOTYCZY ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU TZW. WOJSKOWEGO KOMPLEKSU MIESZKALNEGO W MIEJSCOWOŚCI ROGOWO

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, z 2014r. poz. 379) Rada Miejska w Trzebiatowie określa następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie planu stanowią:

- a) **Drogi publiczne wraz z uzbrojeniem podziemnym, urządzeniami infrastruktury technicznej, oświetleniem, ścieżkami rowerowymi, zielenią towarzyszącą i odpowiednim zabezpieczeniem technicznym zmniejszającym uciążliwość komunikacyjną w stosunku do innych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;** modernizacja istniejących zjazdów oraz budowa nowych połączeń komunikacyjnych z terenu objętego planem miejscowym, prace związane z utrzymaniem i modernizacją terenu dróg publicznych, perspektywiczna budowa oświetleń drogowych i realizacja małej architektury związanej z funkcją drogową.
- b) **urządzenia elektroenergetyczne;** budowa linii kablowych nn dla obsługi projektowanych inwestycji oraz adaptacja istniejących linii elektroenergetycznych.
- c) **sieci i urządzenia wodno – kanalizacyjne oraz gazowe;** utrzymanie istniejących i projektowanych sieci wodno – kanalizacyjnych oraz gazowych wraz z budową infrastruktury technicznej niezbędnej do wykonania projektowanych podłączy w przypadku realizacji projektowanych inwestycji budowlanych,
- d) **sieć telekomunikacyjna;** podłączenie projektowanych obiektów budowlanych do istniejącej linii telekomunikacyjnej,

2. Sposób realizacji inwestycji:

- a) Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym zmianie planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego obszaru tzw. wojskowego kompleksu mieszkalnego w miejscowości Rogowo, odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów.

- b) Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m. in. z Ustawą z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. 2013r. poz. 907, 984, 1047, 1473), Ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. 2013r. poz. 1409) Ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013r. po. 260, 843, 1446, 1543), Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2013r. poz. 1232), Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw i energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012r. poz. 1059, z 2013r poz. 984, 1238). Sposób realizacji inwestycji wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno – technologicznych gwarantujących wysoką jakość wykonania inwestycji. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Zasady finansowania:

Realizacja inwestycji drogowych, parkingów oraz z zakresu zieleni urządzonej publicznej będzie finansowana przez budżet gminy z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami zgodnie z obowiązującymi przepisami, m. in. Ustawą z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2013r. poz. 885, 938, 1646) oraz z Ustawą z dnia 16 grudnia 2005r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz.U. z 2005r. Nr 267, poz. 2251 z późn. zm.).

Finansowanie inwestycji infrastrukturalnych związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w energię elektryczną będzie realizowana ze środków finansowych przedsiębiorstwa energetycznego posiadającego wymaganą koncesję oraz na podstawie umów z zainteresowanymi odbiorcami energii na warunkach określonych przez gestorów sieci.

Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. z 2006r. Nr 123. poz. 858 z późn. zm.) ze środków budżetu gminy z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.