

**UCHWAŁA Nr XIII/124/03
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE
z dnia 25 września 2003 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Trzebiatowa, obejmującej teren położony pomiędzy ulicami Kołobrzeską i Nową.**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279, z 2000 r. Nr 12 poz. 136, Nr 109 poz. 1157, Nr 120 poz. 1268, z 2001 r. Nr 5 poz. 42, Nr 14 poz. 124, Nr 100 poz. 1085, Nr 115 poz. 1229, Nr 154 poz. 1804, z 2002 r. Nr 25 poz. 253, Nr 113 poz. 984, Nr 130 poz. 1112), w związku art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717) uchwala się co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy początkowe**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Trzebiatowie Nr XLVI/474/02 z dnia 29 maja 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzebiatów, obejmującą działki o numerach ewidencyjnych: 281/1, 281/2, 281/3, 281/4, 281/5, 281/6, 281/7, 282/1, 282/2 oraz części działek: 363, 282/3, 88, 364, 33/14, 33/7, 280/4 w obrębie geodezyjnym Trzebiatów 2, o łącznej powierzchni 1,64 ha, z przeznaczeniem na cele zespołu usług i handlu wielkopowierzchniowego, z towarzyszącymi usługami gastronomii, parkingiem, stacją paliw oraz komunikacji publicznej.

2. Granice obszaru zmiany oznaczono na rysunku zmiany planu w skali 1:500, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ustala się następujące zasady konstrukcji zmiany planu:

- 1) obszar objęty zmianą podzielony został na 3 tereny elementarne,
- 2) dla wyodrębnionych terenów elementarnych sformułowano szczegółowe ustalenia obowiązujące dla całego terenu elementarnego, sporządzone w formie tabeli - "karty terenu",
- 3) w § 4 niniejszej uchwały ustalono rygory wynikające z położenia terenu w strefie "E" ochrony ekspozycji sylwety "Starego Miasta",
- 4) szczegółowe ustalenia zawarte w „kartach terenów”, łącznie z ustaleniami omówionymi w punkcie 3, są jedynymi pełnymi ustaleniami odniesionymi do wyodrębnionych fragmentów przestrzeni,
- 5) w § 6 niniejszej uchwały, dla całego obszaru objętego zmianą, ustalono zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
- 6) każdy teren elementarny oznaczono na rysunku zmiany planu, będącym załącznikiem do niniejszej uchwały oraz w tekście zmiany planu (§ 3 niniejszej uchwały) identyfikatorem cyfrowo - literowym (SYMBOL TERENU); liczba oznacza kolejny numer terenu lub ulicy, symbol literowy oznacza główną funkcję terenu lub klasyfikację funkcjonalną ulicy.

2. Ustala się następujący układ formalny, zawartych w § 3, ustaleń szczegółowych dla terenów elementarnych:

- 1) "karta terenu" dla poszczególnych terenów elementarnych segreguje treść ustaleń w 7 punktach:

- a) powierzchnia terenu w ha - pkt 1,
 - b) ustalenia funkcjonalne - pkt 2,
 - c) ustalenia kompozycji i form zabudowy - pkt 3,
 - d) ustalenia zasad parcelacji - pkt 4,
 - e) ustalenia ekologiczne - pkt 5,
 - f) ustalenia komunikacyjne - pkt 6,
 - g) ustalenia inżynierskie - pkt 7,
- 2) każde sformułowanie tekstowe w punkcie "karty terenu" (za wyjątkiem punktu 1), jeśli występuje więcej niż jedno sformułowanie, oznaczone jest kolejną literą,
- 3) nie każde ustalenie tekstowe posiada swoje odwzorowanie na rysunku zmiany.
3. Ustala się następujące zasady konstrukcji rysunku zmiany planu:
- 1) rysunek zmiany w skali 1:500 jest integralną częścią niniejszej uchwały,
 - 2) każdy teren elementarny jest wyodrębniony na rysunku zmiany i oznaczony symbolem zgodnym z odpowiednią "kartą terenu",
 - 3) każde ustalenie przedstawione na rysunku zmiany znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym,
 - 4) obowiązującymi są następujące ustalenia oznaczone graficznie na rysunku zmiany:
 - a) linie rozgraniczenia terenów elementarnych,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) zagospodarowanie wewnętrzne terenów elementarnych jest propozycją, o ile ustalenia w "karcie terenu" i określone wyżej w pkt 4 nie stanowią inaczej,
 - 6) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku zmiany zostały objaśnione w legendzie.

Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

§ 3. Dla terenów elementarnych wprowadza się następujące ustalenia:

- 1. Teren o symbolu 1 KS z przeznaczeniem na cele parkingu i stacji paliw.

1)	powierzchnia terenu	0,35 ha
2)	ustalenia funkcjonalne	a) Parking ogólnodostępny dla samochodów osobowych obsługujący zespół usługowy 2 CM z dojazdem typu "sięgacz" na zaplecze zespołu usługowego. b) Stacja paliw związana z zespołem usługowym 2 CM.
3)	ustalenia kompozycji i form	a) Dopuszczalne rejony lokalizacji stacji paliw w granicach określonych na rysunku zmiany nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

	zabudowy	<p>b) Dopuszczalna towarzysząca zabudowa dla obsługi stacji paliw, o powierzchni zabudowy do 30 m².</p> <p>c) Wysokość zabudowy - 1 kondygnacja - do 3,0 m n.p.t., dach o nachyleniu połaci do 300.</p>
4)	ustalenia zasad parcelacji	Nie wprowadza się ustaleń.
5)	ustalenia ekologiczne	<p>a) Konieczne szczególnie staranne, stosownie do aktualnych możliwości technologicznych, zabezpieczenie instalacji i zbiorników stacji paliw przed przedostaniem się do gruntu substancji ropopochodnych.</p> <p>b) Konieczne prowadzenia systematycznego monitoringu lokalnego stacji i jej otoczenia, w tym stałego monitoringu szczelności urządzeń stacji oraz składu wód podziemnych.</p> <p>c) Konieczne wyposażenia w urządzenia do odzysku produktów naftowych mogących przedostać się do gruntu, szczególnie w sytuacjach awaryjnych.</p> <p>d) Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, inwestycja zaliczona jest do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i może wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.</p>
6)	ustalenia komunikacyjne	<p>a) Rejon wjazdu na teren od ul. Nowej (01 KD) - w/g rys. zmiany, zakaz wjazdu od ul. Kołobrzeskiej</p> <p>b) Przez teren przejazd na zaplecze ośrodka usługowego zlokalizowanego w płn.- wsch. części terenu od strony ul. Kołobrzeskiej.</p> <p>c) Parking na 90 miejsc parkingowych.</p> <p>d) Obsługa komunikacyjna stacji paliw od ul. Nowej (01 KD), zakaz wjazdu od ul. Kołobrzeskiej.</p> <p>e) W rejonie oznaczonym na rys. zmiany lokalizacja przejścia pieszego do ul. Kołobrzeskiej.</p>
7)	ustalenia inżynierskie	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej w/g § 6.

2. Teren o symbolu 2 CM z przeznaczeniem na cele zespołu usług i handlu.

1)	powierzchnia terenu	0,74 ha
2)	ustalenia funkcjonalne	<p>a) Strefa koncentracji usług - zespół usług, handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedażowej powyżej 1000 m² oraz gastronomii.</p> <p>b) Dopuszcza się obsługę ruchu turystycznego, w tym stację obsługi samochodów oraz obiektów wystawienniczych.</p> <p>c) Zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej.</p>
3)	ustalenia kompozycji i form zabudowy	<p>a) Nieprzekraczalne linie zabudowy w/g rysunku zmiany.</p> <p>b) Powierzchnia zabudowy do 80 % w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy.</p> <p>c) Wysokość zabudowy - do 2 kond. nadziemnych - do 10,0 m n.p.t., dopuszczalne akcenty architektoniczne o wys. do 12,5 m n.p.t.</p> <p>d) Konieczna jednorodna, skoncentrowana forma zabudowy.</p> <p>e) Konieczne stosowanie elementów architektonicznych akcentujących części frontowe - wejściowe zabudowy (propozycje oznaczono na rys. zmiany) oraz stosowanie dla części nowej zabudowy dachów symetrycznych o kącie nachylenia połaci min. 200.</p>

		f) Nowoprojektowaną zabudowę usługową zaleca się związać kompozycyjnie i funkcjonalnie z sąsiednimi terenami parkowymi wokół stawu Św. Grzegorza. g) Teren nieogrodzony.
4)	ustalenia zasad parcelacji	Dopuszcza się parcelacje pod poszczególne funkcje z dostępem od ul. 01 KD lub z terenu 1 KS - w/g rys. zmiany.
5)	ustalenia ekologiczne	a) Konieczny szpaler izolacyjnej zieleni wysokiej i średniej od strony stawu Św. Grzegorza - w/g rys. zmiany. b) Powierzchnie wolne od zabudowy zaleca się uzupełnić zespołami zieleni ozdobnej.
6)	ustalenia komunikacyjne	a) Dostęp komunikacyjny z ul. Nowej (01 KD) lub terenu 1 KS. b) Miejsca parkingowe dla potrzeb zespołu obiektów usługowych, w ilości min. 160, należy zapewnić na terenie 1 KS - 90 miejsc, na części terenu 01 KD - 30 miejsc oraz na przedmiotowym - 40 miejsc. c) Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia doprowadzenia dróg pożarowych.
7)	ustalenia inżynierskie	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej w/g § 6.

3. Teren o symbolu 01 KD z przeznaczeniem na cele ulicy dojazdowej.

1)	powierzchnia terenu	0,55 ha
2)	ustalenia funkcjonalne	Publiczna gminna ulica klasy dojazdowej typu "sięgacz", zakończenie w formie "pętli".
3)	ustalenia kompozycji i form zabudowy	a) W rejonie skrzyżowania z ul. Kołobrzeską lokalizacja placu publicznego z dominantą przestrzenną - małą formą architektoniczną zlokalizowaną w/g rys. zmiany. b) W pld. części terenu lokalizacja ogólnodostępnego parkingu na 40-50 miejsc postojowych propozycja - w/g rys. zmiany.
4)	ustalenia zasad parcelacji	Dopuszcza się wydzielenie części parkingów ogólnodostępnych (30 miejsc), zlokalizowanych na zakończeniu ulicy, dla obsługi zespołu usługowego.
5)	ustalenia ekologiczne	a) Istniejąca zieleń wysoka i średnia do zachowania, poza kolidującą z projektowanym zagospodarowaniem. b) Konieczny szpaler średniej zieleni izolacyjnej wzdłuż wsch. granicy terenu - w/g rys. zmiany c) Pozostałe proponowane zagospodarowanie zielenią w/g rys. zmiany.
6)	ustalenia komunikacyjne	a) Szerokość w liniach rozgraniczenia 18,0 m, z poszerzeniami - w/g rysunku zmiany. b) Przekrój poprzeczny : - 2 jezdnie - rozdzielenie kierunków ruchu pasem zieleni niskiej i wysokiej, - chodniki obustronne. c) Przez teren parkingu w pld. części terenu dopuszczalny dojazd na zaplecze obiektów usługowych 2 CM.
7)	ustalenia inżynierskie	Pełne uzbrojenie miejskie w istniejące i projektowane sieci: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji sanitarnej tłocznej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne.

§ 4. Ustala się następujące rygory wynikające z położenia w strefie "E" ochrony ekspozycji sylwety "Starego Miasta":

1) wyłączenie terenu spod przypadkowej zabudowy kubaturowej ujemnie wpływającej na ekspozycję sylwety,

2) uzgadnianie ze służbą konserwatorską ochrony zabytków wszelkich zmian form użytkowania oraz zamierzeń inwestycyjnych i projektów budowlanych.

3) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej, za wyjątkiem oznaczonej na rysunku zmiany.

§ 5. Ustala się konieczność podniesienie poziomu terenu zainwestowania do rzędnej min. 5,50 m n.p.m.

§ 6. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej :

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci miejskiej zlokalizowanej w ul. Nowej (01 KD), bazującej na ujęciu komunalnym w Trzebiatowie,

2) odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez istniejącą w ul. Nowej kanalizację sanitarną do komunalnej oczyszczalni ścieków w Chełmie Gryfickim,

3) odprowadzenie wód opadowych z ciągów komunikacyjnych i parkingów do istniejącej w ul. Nowej kanalizacji deszczowej,

a) wody opadowe z terenu projektowanej stacji benzynowej przed wprowadzeniem do kanalizacji podczyścić w separatorach oleju,

4) usuwanie odpadów:

a) miejski system gromadzenia odpadów z selektywną zbiórką "u źródła".

b) wywóz zgromadzonych odpadów specjalistycznym transportem na zorganizowane wysypisko komunalne we Włodarce,

5) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) zasilanie z istniejących poza obszarem opracowania stacji transformatorowych 15/0,4 kV nr 6129 i 6826; dopuszcza się lokalizację nowej stacji jako wbudowanej w obiekt na terenie 2 CM,

b) projektowane obiekty zasiląć siecią kablową niskich napięć, oświetlenie ciągów ulic opawami na słupach stalowych z zasilaniem kablowym,

6) zaopatrzenie w gaz z istniejącego w ul. Nowej gazociągu niskiego ciśnienia,

7) zaopatrzenie w ciepło poprzez indywidualny system grzewczy z preferencją dla paliwa gazowego, dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb ciepłownictwa energii elektrycznej - przy zapewnieniu odpowiedniej mocy na stacji transformatorowej.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 7. 1. Na obszarze objętym niniejszą zmianą wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, niestabilnych i innych nie odpowiadających ustaleniom niniejszej zmiany.

2. Ustala się stawkę procentową służącą wyliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

3. Na obszarze objętym niniejszą zmianą planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzebiatowa, zatwierdzonego Uchwałą Nr IV/22/98 Rady

Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 15 grudnia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. z 1999 r. Nr 9 poz. 97).

4. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Trzebiatów.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE
Sławomir Pawlak