

UCHWAŁA Nr X/ 84 /15
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE
z dnia 23 lipca 2015r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Trzebiatowa dla obszaru w obrębie nr 2 przy ul. Podmiejskiej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.: Dz. U. z 2015 r. poz. 199 późn. zm.¹⁾) Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr L/431/14 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Trzebiatowa dla obszaru w obrębie nr 2 przy ul. Podmiejskiej, zwany dalej „planem”, stwierdzając jednocześnie, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, przyjętego Uchwałą Nr XXIV/191/12 z dnia 28 czerwca 2012 r., zmienionego Uchwałą Nr XLVI/395/14 z dnia 24 kwietnia 2014 r.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 2,413 ha, którego granice oznaczono na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów dla obszaru objętego niniejszym planem;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

4. Przedmiotem planu jest rozszerzenie funkcji terenu na cele zabudowy usługowej jako funkcji wiodącej, wraz z towarzyszącą zabudową mieszkaniową.

Rozdział 1

Zasady konstrukcji planu

§ 2.1. Obszar objęty planem podzielony został na tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określone liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania.

2. Każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu – załączniku graficznym oraz w tekście planu identyfikatorem liczbowo-literowym; liczba oznacza kolejny numer terenu, symbol literowy oznacza funkcję terenu.

3. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach – ogólnym i szczegółowym; ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują na obszarze właściwego terenu elementarnego.

1) ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:

¹zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 443

- a) przeznaczenie terenu,
 - b) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - c) zasady scalania podziału i terenu,
 - d) zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego,
 - e) ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - f) ustalenia komunikacyjne,
 - g) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej,
 - h) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych;
 - i) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 2) dla wyodrębnionych terenów elementarnych, oznaczonych symbolem, z określeniem ich powierzchni, sformułowano ustalenia szczegółowe, segregując treść ustaleń wg powyższych grup, o ile wprowadza się ustalenie.
4. Ustala się następujące zasady konstrukcji załącznika graficznego – rysunku planu:
- 1) rysunek planu sporządzono w skali 1:1000;
 - 2) każde ustalenie przedstawione na rysunku planu znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym;
 - 3) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie.

§ 3. Użyte w ustaleniach określenia oznaczają:

- 1) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca położenie lica budynku funkcji podstawowej na całej jego wysokości; dopuszczalne 2-metrowe przekroczenie lub wycofanie kubaturowymi elementami elewacji o szerokości do 30% szerokości całkowitej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej; linia będąca jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy innych budynków;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynków, dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, w tym prześwitów, ganków zabudowanych, werand otwartych i oszklonych, przybudowanych szklarni – ogrodów zimowych, garaży stanowiących integralną część budynku, przyjmując za podstawę obrys parteru;
- 4) szerokość ściany frontowej – szerokość ściany od strony obowiązującej linii zabudowy; do szerokości tej nie wlicza się wykuszy, ryzalitów i innych elementów architektonicznych bocznych ścian budynku, uwidocznionych w rysunku elewacji frontowej oraz dobudowanych garaży o wysokości nie większej niż 75% wysokości głównej bryły budynku, jeśli są wycofane o min. 1,5 m od linii zabudowy bryły głównej;
- 5) wysokość zabudowy – wysokość liczona od najwyższego poziomu terenu przy budynku do szczytu pokrycia dachu lub do najwyższego punktu dachu; ilość kondygnacji oznacza kondygnacje nadziemne;
- 6) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia – kalenicę;
- 7) kąt nachylenia połaci dachu – kąt nachylenia połaci dachu głównej bryły budynku;
- 8) ogrodzenie ażurowe – ogrodzenie o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 60% powierzchni ogrodzenia.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych następującymi symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) U – zabudowa usługowa;
- 2) U,KS – zabudowa usługowa z towarzyszącą funkcją parkingową;
- 3) U,MN – zabudowa usługowa z towarzyszącą funkcją mieszkaniową;
- 4) MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 5) KDW – droga wewnętrzna.

§ 5. Ustala się podstawowe zasady dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) w przypadku realizacji ogrodzeń ustala się nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych, z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, tj. fontann, rzeźb ogrodowych, pergoli, basenów dekoracyjnych, itp.;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych;
- 4) obowiązuje przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 5) dopuszcza się nośniki reklamowe wyłącznie dotyczące własnej działalności gospodarczej w formie napisów, szyldów lub neonów umieszczanych na elewacji frontowej o wielkości nieprzekraczającej 1,5 m², pod warunkiem dostosowania do wystroju elewacji.

§ 6. Ustala się zasady scalania i podziału terenu.

1. Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości.

2. Dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

3. Ustala się zakaz dokonywania podziałów wynikających z potrzeb zagospodarowania tymczasowego.

4. Dopuszcza się wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 7. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego:

1. Na obszarze planu brak jest obszarów, dla których należałoby ustalić ograniczenia i wymogi wynikające z ustanowionych form ochrony przyrody.

2. Ze względu na położenie terenu objętego planem w granicach proponowanego Obszaru Kulturowo-Krajobrazowego OKK12 „Dolina Regi” sposób jego zagospodarowania nie może negatywnie wpływać na walory kulturowo-krajobrazowe obszaru.

3. W związku z występowaniem na terenie objętym planem chronionych gatunków zwierząt, prace budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych dot. ochrony gatunkowej.

4. W zagospodarowaniu terenu ustala się zakaz stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie oraz inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: amerykańskiej czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, robinii grochodrzew, żywotnika.

5. Obowiązek wprowadzenia rozproszonych enklaw nasadzeń drzew i krzewów na placach parkingowych obiektów usługowych.

6. Urządzenia i instalacje wentylacyjne, oraz inne służące obsłudze budynków (z wyjątkiem kominów) montowane na dachach nie mogą być lokalizowane od strony ulicy oraz nie mogą przekraczać wysokości kalenicy.

§ 8. W związku z położeniem obszaru objętego planem w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji sylwety Starego Miasta obowiązują:

- 1) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych powyżej 3 kondygnacji, tj. powyżej 12,0 m oraz obiektów inżynierskich w formie masztów, wież, kominów, itp.;
- 2) współdziałania z właściwą służbą ochrony zabytków w przypadku lokalizowania obiektów kubaturowych i innych wysokich urządzeń, których konieczność realizacji wynika z opracowań szczegółowych lub przepisów odrębnych.

§ 9. Ustalenia komunikacyjne.

1. Dostęp komunikacyjny terenu objętego niniejszym planem z przyległej do obszaru opracowania publicznej drogi wojewódzkiej klasy głównej (ul. Podmiejska, ul. Kołobrzaska) poprzez drogi wewnętrzne.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach własnej działki, w tym lokalizowanych w garażu:

- a) 2 miejsce postojowe / budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - b) 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - c) 1 miejsce postojowe / 1 pokój w pensjonacie/hotelu,
 - d) 1 miejsce postojowe / 40 m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego lub usługowego,
 - e) 1 miejsce postojowe / 10 miejsc w lokalu gastronomicznym,
 - f) 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni użytkowej biura,
 - g) 1 miejsce postojowe / 1 gabinet lekarski, kancelarię, itp.,
 - h) 1 miejsce postojowe / 50 m² powierzchni użytkowej rzemiosła usługowego,
- w tym minimum 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z wyjątkiem terenu 2 U,MN – minimum 1 miejsce, oraz terenu 4 MW – minimum 1 miejsce w przypadku realizacji funkcji usługowej.

3. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów na terenach 1a U, 1b U,KS, 2 U,MN i 3 U.

§ 10. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) z projektowanej sieci wodociągowej w drogach 01 KDW i 02 KDW;
- 2) zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych ze studni awaryjnych poza obszarem objętym planem;
- 3) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych zamontowanych na sieci wodociągowej.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowanym systemem kanalizacji sanitarnej w drogach 01 DKW i 02 KDW;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiornika szczelnego, z wyniesieniem włazu powyżej rzędnej 3,79 m n.p.m.

3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych do projektowanej kanalizacji deszczowej w drogach 01 KDW i 02 KDW, przeciskiem pod ul. Podmiejską do rzeki Regi (poza obszarem objętym planem); wylot projektowanej kanalizacji deszczowej należy wyposażać w urządzenia podczyszczające;
- 2) do czasu realizacji sieci w drodze 01 KDW i 02 KDW odprowadzenie wód opadowych z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych, po ich uprzednim podczyszczeniu, w grunt poprzez studnie chłonne;
- 3) odprowadzenie wód opadowych z połaci dachów i nawierzchni utwardzonych w granicach działek w grunt na terenie własnej działki;
- 4) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych z połaci dachów i wykorzystanie ich do celów gospodarczych.

4. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów w obowiązującym systemie gospodarki odpadami dla gminy Trzebiatów, z selektywną zbiórką odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkości odpowiedniej do zastosowania.

5. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) z projektowanej sieci gazowej w drogach 01 KDW i 02 KDW, z zastosowaniem węzłów redukcyjnych lokalizowanych w granicach poszczególnych nieruchomości;
- 2) do czasu realizacji gazyfikacji dopuszczalne zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy.

6. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii – gaz przewodowy, energia elektryczna, olej opałowy, pelety, ekogroszek lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń, z jednoczesnym zakazem stosowania paliw stałych – zakaz nie dotyczy kominków nie będących podstawowym źródłem ciepła.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanej sieci elektroenergetycznej w drogach 01 KDW i 02 KDW;

8. Dopuszczalne odnawialne źródła energii w formie paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych montowanych na dachach, na powierzchni nieprzekraczającej 2/3 powierzchni połaci dachu, oraz pomp ciepła.

9. Obsługa telekomunikacyjna z projektowanej w drogach 01 KDW i 02 KDW; na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci łączności publicznej.

10. Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu zaopatrzenia w media obiektów istniejących.

11. Odcinki istniejących sieci kolidujące z ustaleniami niniejszego planu do przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. W granicach terenów elementarnych dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznej obsługi obiektów budowlanych, w tym stacje transformatorowe, których konieczność realizacji uzasadniają względy techniczne i ekonomiczne, z dopuszczalnym przebiegiem kablowej linii elektroenergetycznej średniego napięcia w granicach terenów.

§ 11. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.

1. W związku z położeniem części terenu opracowania (patrz. rysunek planu) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – na obszarze położonym poniżej rzędnej 3,79 m n.p.m., zagrożonym wodami powodziowymi o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%, obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

2. Inwestycje należy projektować i realizować z uwzględnieniem możliwości wystąpienia podtopień i powodzi; obowiązuje zakaz podpiwniczania oraz realizacja poziomów parterów i dróg powyżej tej rzędnej.

3. Dopuszcza się podniesienie terenu w granicach obszaru objętego planem o 1,2 m.

4. Część terenu opracowania (patrz rysunek planu) położona w granicach obszaru zagrożonego powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

5. Na obszarze objętym planem brak jest terenów lub obiektów podlegających ochronie jako tereny górnicze oraz jako zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 12. Dla terenów elementarnych, określonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Na terenach oznaczonym symbolem **1a U**, o powierzchni 0,892 ha, ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa:
 - a) usługi: handlu i gastronomii, biurowe, administracyjne, związane ze zdrowiem, świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów, turystyczne: pensjonaty, małe hotele,
 - b) dopuszcza się usługi rzemieślnicze nie oddziałujące negatywnie na pozostałe funkcje terenu,
 - c) jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się mieszkanie funkcyjne właściciela budynku lub pracowników, o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 80 m²;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca;
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu;
 - c) zasada lokalizacji zabudowy – kierunek kalenicy głównej – wg rysunku planu: główna bryła budynku lokalizowana na obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej od ulicy Podmiejskiej, dopuszczalna część budynku w głębi działki lokalizowana w układzie prostopadłym do głównej bryły budynku w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, z dopuszczalnym 2-metrowym ich przekroczeniem elementami elewacji o szerokości do 30% szerokości całkowitej,
 - d) powierzchnia zabudowy – 10÷20% powierzchni terenu,
 - e) szerokość ściany frontowej – 15,0÷20,0 m,
 - f) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji:
 - 3,8÷4,3 m do okapu dachu,
 - 8,0÷9,0 m do kalenicy,
 - g) dach głównej bryły budynku symetryczny dwuspadowy, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachówkopodobną, w kolorze naturalnej ceramiki, o kącie nachylenia połaci 30÷40°; dach części budynku w głębi działki lokalizowanej wg zasady oznaczonej na rysunku planu jak dach głównej bryły budynku lub dach płaski,
 - h) kolorystyka elewacji budynków w odcieniach beżu, ecru i szarości, z ograniczeniem ilości kolorów do dwóch, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza, elementu reklamowego oraz naturalnego koloru ceramiki,
 - i) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 40% powierzchni terenu;

- 3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu terenu elementarnego utrzymanie istniejącego podziału;
- 4) zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego: wg § 7;
- 5) ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji – obowiązują ustalenia wg § 8;
- 6) ustalenia komunikacyjne:
 - a) zjazd na działki z drogi 02 KDW,
 - b) na terenie zapewnienie miejsc postojowych wg wskaźników § 9 ust. 2 i 3;
- 7) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: wg § 10;
- 8) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: część terenu (patrz rysunek planu) położona w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi – obowiązują ustalenia wg § 11.

2. Na terenach oznaczonym symbolem **1b U,KS**, o powierzchni 0,525 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa z towarzyszącą funkcją parkingową:
 - a) usługi: handlu i gastronomii, biurowe, administracyjne, związane ze zdrowiem, turystyczne: pensjonaty, małe hotele,
 - b) dopuszcza się usługi rzemieślnicze nie oddziałujące negatywnie na pozostałe funkcje terenu,
 - c) jako funkcja towarzysząca lokalizacja ogólnodostępnego parkingu, w tym dla autobusów turystycznych,
 - d) jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się mieszkanie funkcyjne właściciela budynku lub pracowników, o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 100 m²;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się zespół budynków w układzie równoległym lub prostopadłym do dróg,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu;
 - c) zasada lokalizacji zabudowy – kierunek kalenicy głównej – wg rysunku planu,
 - d) powierzchnia zabudowy 15÷25% powierzchni terenu, z uwzględnieniem maksymalnej wielkości powierzchni sprzedaży dla obiektów handlowych 1000,0 m²,
 - e) szerokość ściany frontowej – od strony ul. Podmiejskiej – 28,0÷35,0 m,
 - f) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji:
 - 4,3÷4,8 m do okapu dachu
 - 9,0÷10,0 m do kalenicy,
 - g) dach głównej bryły budynku symetryczny dwuspadowy, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachówkopodobną, w kolorze naturalnej ceramiki, o kącie nachylenia połaci 22°,
 - h) kolorystyka elewacji budynków w odcieniach beżu, ecru i szarości, z ograniczeniem ilości kolorów do dwóch, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza, elementu reklamowego oraz naturalnego koloru ceramiki,
 - i) w ramach parkingu ogólnodostępnego obowiązuje wyznaczenie min. 3 miejsc postojowych dla autokarów,
 - j) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 25% powierzchni terenu;
- 3) zasady podziału terenu: pozostawienie istniejącego podziału;
- 4) zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego: wg § 7;
- 5) ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji – obowiązują ustalenia wg § 8;

- 6) ustalenia komunikacyjne:
 - a) zjazd na teren z drogi 01 KDW i 02 KDW,
 - b) na terenie zapewnienie miejsc postojowych wg wskaźników § 9 ust. 2 i 3;
 - 7) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: wg § 10;
 - 8) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: część terenu (patrz. rysunek planu) położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia wg § 11.
3. Na terenie oznaczonym symbolem **2 U,MN**, o powierzchni 0,229 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z towarzyszącą funkcją mieszkaniową jednorodzinną właściciela obiektu usługowego lub pracowników,
 - a) usługi: handlu i gastronomii, biurowe, administracyjne, związane ze zdrowiem, świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów, turystyczne: pensjonaty i małe hotele,
 - b) dopuszcza się usługi rzemieślnicze nie oddziałujące negatywnie na pozostałe funkcje terenu,
 - c) funkcja usługowa musi stanowić min. 51% powierzchni użytkowej budynku usługowo-mieszkalnego,
 - d) istniejąca sieć teletechniczna do przebudowy – przebieg w drodze 01 KDW;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, obowiązująca linia zabudowy dla funkcji podstawowej stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy pozostałych budynków,
 - c) zasada lokalizacji budynków usługowo-mieszkalnych - kierunek kalenicy głównej – wg rysunku planu,
 - d) powierzchnia zabudowy $12 \div 25$ % powierzchni terenu,
 - e) szerokość ściany frontowej budynków usługowo-mieszkalnych – $12,0 \div 16,0$ m,
 - f) wysokość budynków usługowo-mieszkalnych – $2 \div 3$ kondygnacji:
 - $5,0 \div 7,0$ m do okapu dachu,
 - $9,0 \div 11,0$ m do kalenicy,
 - g) wysokość budynków garażowych/gospodarczych – 1 kondygnacja - do 6,5 m,
 - h) dachy głównej bryły budynków usługowo-mieszkalnych symetryczne, czterospadowe z kalenicą, o kącie nachylenia połaci $32 \div 38^\circ$, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachówkopodobną, w kolorze naturalnej ceramiki,
 - i) dachy budynków garażowych i gospodarczych symetryczne, dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci min. 25° ,
 - j) kolorystyka elewacji budynków w odcieniach beżu, ecru i szarości, z ograniczeniem ilości kolorów do dwóch, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza, elementu reklamowego oraz naturalnego koloru ceramiki;
 - k) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 40% powierzchni terenu,
 - l) istniejąca sieć teletechniczna do przebudowy – przebieg w drodze 01 KDW;
 - 3) zasady podziału terenu: zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczalnym łączeniem działek nr: 1/4, 146/13 i 146/12;
 - 4) zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego: wg § 7;
 - 5) ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji – obowiązują ustalenia wg § 8,
 - 6) ustalenia komunikacyjne:
 - a) zjazdy na działki z drogi 01 KDW,

- b) na terenie zapewnienie miejsc postojowych wg wskaźników § 9 ust. 2 i 3;
- 7) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: wg § 10;

3. Na terenie oznaczonym symbolem **3 U**, o powierzchni 0,318 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa – istniejący budynek handlowy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca istniejąca do zachowania,
 - b) obowiązujące linie zabudowy wg rysunku planu, bez możliwości ich przekroczenia,
 - c) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – do 10,0 m,
 - d) w przypadku przebudowy budynku obowiązuje zachowanie istniejących parametrów głównej bryły budynku, tj. szerokości elewacji frontowej, wysokości budynku oraz rodzaju i geometrii dachu,
 - e) przejście piesze zgodnie z zasadą oznaczona na rysunku planu,
 - f) przez teren ustala się przebieg niezbędnych sieci infrastruktury technicznej w celu zaopatrzenia w media zabudowy na terenach elementarnych: 1a U, 1b U, KS, 2 U, MN;
 - g) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 25% powierzchni terenu,
- 3) zasady podziału terenu: wydzielenie w liniach rozgraniczających; po wydzieleniu zakaz podziału;
- 4) zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego: § 7;
- 5) ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji – obowiązują ustalenia wg § 8;
- 6) ustalenia komunikacyjne:
 - a) zjazd bezpośrednio z drogi wojewódzkiej (ul. Podmiejska, ul. Kołobrzeska) oraz z drogi 01 KDW;
 - b) na terenie zapewnienie miejsc postojowych wg wskaźników § 9 ust. 2 i 3;
- 7) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: wg § 10.

4. Na terenie oznaczonym symbolem **4 MW**, o powierzchni 0,113 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – budynek istniejący; jako funkcję towarzyszącą dopuszcza się usługi handlu i gastronomii, biurowe, związane ze zdrowiem, świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) istniejący budynek do zachowania z możliwością rozbudowy na cele usługowe od strony elewacji bocznych,
 - b) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu, obowiązująca linia zabudowy bez możliwości jej przekroczenia; dla dopuszczalnej rozbudowy linię obowiązującą ustala się jako nieprzekraczalną,
 - c) powierzchnia zabudowy $14 \div 25\%$ powierzchni terenu,
 - d) w przypadku rozbudowy budynku obowiązuje:
 - zachowanie istniejących parametrów głównej bryły budynku, tj. szerokość elewacji frontowej, wysokość budynku oraz rodzaj i geometria dachu,
 - wysokość części dobudowanej 1 kondygnacja, do wysokości gzymsu pomiędzy pierwszą, a drugą kondygnacją,
 - dach symetryczny trzyspadowy o kącie nachylenia połaci $30 \div 35^\circ$ kryty dachówką lub blacho-dachówką w kolorze dachu głównej bryły budynku; dopuszcza się dach płaski z wykorzystaniem jako taras na poziomie drugiej kondygnacji,
 - e) dopuszcza się budynek garażowo-gospodarczy o wysokości 1 kondygnacji – do 6,5 m, oraz kącie nachylenia połaci dachu min. 25° ,
 - f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 40% powierzchni terenu,

- 3) zasady podziału terenu: wydzielenie w liniach rozgraniczających; po wydzieleniu zakaz podziału;
- 4) zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego: wg § 7;
- 5) ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji – obowiązują ustalenia wg § 8;
- 6) ustalenia komunikacyjne:
 - a) zjazd na działkę z drogi 01 KDW,
 - b) na terenie zapewnienie miejsc postojowych wg wskaźników § 9 ust. 2;
- 7) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: wg § 10.

5. Na terenie oznaczonym symbolem **01 KDW**, o powierzchni 0,202 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – 6,0÷12,0 m,
 - b) przekrój poprzeczny:
 - bez konieczności poziomego wydzielania jezdni,
 - nawierzchnia utwardzona,
 - c) oświetlenie jednostronne na słupach,
 - d) projektowane sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa, elektroenergetyczna, dopuszczalna teletechniczna;
- 3) zasady podziału terenu: wydzielenie w liniach rozgraniczających; po wydzieleniu zakaz podziału;
- 4) zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego: wg § 7; na terenie, przy zbiegu z ulicą Podmiejską, dąb szypułkowy do zachowania;
- 5) ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji.

5. Na terenie oznaczonym symbolem **02 KDW**, o powierzchni 0,134 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m z poszerzeniem wg rysunku planu – plac manewrowy,
 - b) przekrój poprzeczny:
 - bez konieczności poziomego wydzielania jezdni,
 - nawierzchnia utwardzona,
 - c) oświetlenie jednostronne na słupach,
 - d) projektowane sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa, elektroenergetyczna, dopuszczalna teletechniczna;
- 3) zasady podziału terenu: wydzielenie w liniach rozgraniczających; po wydzieleniu zakaz podziału;
- 4) zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego: wg § 7;
- 5) ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji;
- 6) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: część terenu (patrz. rysunek planu) położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia wg § 11.

§ 13. Ustala się stawkę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 1a U, 1b U, KS – 30%;
- 2) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 2 U, MN – 25%;
- 3) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 3 U, 4 MW, 01 KDW, 02 KDW, w związku z brakiem wzrostu wartości nieruchomości, stawki nie ustala się.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 14. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu.

§ 15. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XLIII/420/06 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 30 marca 2006 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z 2006 r. Nr 79 poz. 1397.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebiatowa.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Trzebiatowie.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Miroslaw Makarewicz