

**UCHWAŁA NR X/ 85 /15**  
**RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE**  
**z dnia 23 lipca 2015 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**obejmującego teren Jaromina**  
**dla części działek nr 6/21 i 6/18 w obrębie Trzebiatów 10**

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

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLV/383/14 z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego Uchwałą Nr XLI/399/06 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 stycznia 2006 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren Jaromina, dla części działek nr 6/21 i 6/18 w obrębie Trzebiatów 10, 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 teren części działek nr 6/21 i 6/18, o powierzchni 1,77 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 ustalenie przeznaczenia terenu na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczalnymi usługami nieuciążliwymi, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania, zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz utrzymanie istniejącego zbiornika wodnego.

**Rozdział 1**  
**Zasady konstrukcji planu**

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

2. W granicach opracowania występują szczególne ograniczenia i wymogi z tytułu ochrony dziedzictwa kulturowego – położenia w zespole zabudowy wpisanym do rejestru zabytków wraz z budynkami objętymi ochroną konserwatorską; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 5 niniejszej uchwały.

---

<sup>1</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 443

3. Każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu – załączniku graficznym oraz w tekście planu identyfikatorem literowym oznaczającym funkcję terenu.

4. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) zasady podziału i scalania terenu;
- 4) ustalenia w zakresie ochrony środowiska i krajobrazu;
- 5) ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) ustalenia komunikacyjne;
- 7) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej;
- 8) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawkę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

5. 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.

## Rozdział 2

### Ustalenia dla terenu objętego planem

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

- 1) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 2) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) WS – zbiornik wodny.

§ 4. Dla terenów elementarnych ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **MW,U**, o powierzchni 0,19 ha, ustala się:
  - 1) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny do zachowania,
    - b) jako funkcję uzupełniającą w parterze budynku mieszkalnego, na powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku, dopuszcza się usługi handlu, gastronomii, usługi typu biurowego,
    - c) istniejący budynek gospodarczy do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy na cele garażowo-gospodarcze, z dopuszczalną rozbudową w zakresie do 100 % powierzchni ograniczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
    - d) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy, oznaczający wskaźnik istniejący i maksymalny, 14,0÷15,5 % powierzchni terenu,
    - e) wysokość zabudowy:
      - istniejącego budynku mieszkalnego – zakaz zmiany,
      - budynku gospodarczego do 2 kondygnacji – do 6,0 m od poziomu terenu do kalenicy,

- f) w zakresie kolorystyki obiektów ustala się stosowanie kolorów tynkowania w różnych odcieniach: brązy, beże, szarości, ecru, oraz ceglastej czerwieni, z jednoczesnym ograniczeniem ilości kolorów na fasadach budynków do trzech,
  - g) dach budynku gospodarczego symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci  $30\div 45^{\circ}$ ; przekrycie w odcieniach szarości wykonane z dachówki ceramicznej, łupku lub odcinkowej blachy płaskiej układanej na rąbek – jak istniejącego budynku mieszkalnego; dopuszcza się budowę lukarn o łącznej szerokości do 50% szerokości połaci,
  - h) ustala się nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych, z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych, z preferencją ogrodzeń uzupełnianych żywopłotem, o wysokości:
    - do 1,2 m od frontu działki,
    - do 1,6 m na granicy bocznej i tylnej,
  - i) ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych,
  - j) dopuszcza się nośniki reklamowe wyłącznie dotyczące własnej działalności gospodarczej w formie napisów lub szyldów umieszczanych na elewacji nie posiadającej detalu, nad wejściami lub jako wolnostojące, o powierzchni do 2,0 m<sup>2</sup>,
  - k) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 55% powierzchni terenu;
- 2) zasady podziału terenu: po wydzieleniu terenu elementarnego utrzymanie istniejącego podziału, w tym działki nr 6/18 stanowiącej część nieruchomości poza obszarem opracowania;
- 3) zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego:
- a) ochrona istniejącego drzewa o wartości krajobrazowej,
  - b) zakaz nasadzeń inwazyjnych, geograficznie obcych gatunków drzew i krzewów;
- 4) ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia wg § 5;
- 5) ustalenia komunikacyjne:
- a) zjazd na teren z drogi lokalnej przyległej do obszaru opracowania,
  - b) na terenie zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości zapewniającej pełne zapotrzebowanie – minimum 1 miejsce postojowe/1 lokal mieszkalny, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległych drogach,
  - b) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działki w grunt na terenie własnym,
  - c) zaopatrzenie w ciepło z eliminacją paliw powodujących ponadnormatywną emisję substancji szkodliwych, w tym zakaz stosowania paliw stałych oraz oleju opałowego.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN**, o powierzchni 0,34 ha, ustala się:
- 1) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny do zachowania,
  - b) dopuszcza się uzupełnienie zabudowy - jeden budynek mieszkalny jednorodzinny z dopuszczalnym wbudowanym garażem w przyziemiu, o podstawowych cechach architektonicznych nawiązujących do budynku istniejącego,
  - c) obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy budynku mieszkalnego wg rysunku planu,

- d) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy  $13 \div 15,5$  % powierzchni terenu elementarnego, tj. nie więcej niż 98 % terenu ograniczonego liniami zabudowy,
  - e) wysokość zabudowy:
    - istniejącego budynku mieszkalnego – zakaz zmiany,
    - projektowanego budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji – do 4,0 m od poziomu terenu do dolnej krawędzi okapu dachu oraz do 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
  - f) szerokość ściany frontowej projektowanego budynku mieszkalnego –  $12,0 \div 15,0$  m,
  - g) w zakresie kolorystyki budynków ustala się stosowanie kolorów tynkowania w różnych odcieniach: brązy, beże, szarości, ecru, oraz ceglastej czerwieni, z jednoczesnym ograniczeniem ilości kolorów na fasadach budynków do trzech,
  - h) dach projektowanego budynku mieszkalnego symetryczny, czterospadowy z kalenicą, o kątach nachylenia połaci  $40 \div 45^\circ$ , z usytuowaniem szczytowym do frontu działki,
    - przekrycie w odcieniach szarości, z dachówki ceramicznej, łupku lub odcinkowej blachy płaskiej układanej na rąbek – jak istniejącego budynku mieszkalnego,
    - dopuszcza się budowę lukarn o łącznej szerokości do 25% szerokości połaci,
  - i) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 70% powierzchni terenu lub wydzielonej działki,
  - j) zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej, z dopuszczalnym zagospodarowaniem łącznie z terenem o symbolu WS,
  - k) w przypadku ich realizacji, ustala się nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych, jednorodnych na całej frontowej granicy terenu elementarnego, z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych, z preferencją ogrodzeń uzupełnianych żywopłotem, o wysokości:
    - do 1,2 m od frontu działki,
    - do 1,6 m na granicy bocznej i tylnej,
  - l) ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych;
- 2) zasady podziału terenu: dopuszcza się podział terenu na 2 działki, zgodnie z rysunkiem planu:
- minimalna powierzchnia działki  $1400 \text{ m}^2$ ,
  - minimalna szerokość frontu działki 54,0 m,
  - kąt położenia granicy w stosunku do pasa drogowego  $80 \div 85^\circ$ ;
- 3) zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego:
- a) ochronę, oznaczonych na rysunku planu, istniejących wartościowych grup i pojedynczych drzew,
  - b) poza oznaczonymi, wycinka innych drzew dopuszczalna wyłącznie w przypadkach kolizji z projektowaną zabudową oraz złego stanu sanitarnego,
  - c) zakaz nasadzeń inwazyjnych, geograficznie obcych gatunków drzew i krzewów;
- 4) ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia wg § 5;
- 5) ustalenia komunikacyjne:
- a) zjazd na teren z drogi lokalnej przyległej do obszaru opracowania,
  - b) na terenie zapewnienie minimum 3 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym lokalizowanych w garażu;
- 6) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległych drogach,

- b) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działki w grunt na terenie własnym,
  - c) zaopatrzenie w ciepło z eliminacją paliw powodujących ponadnormatywną emisję substancji szkodliwych, w tym zakaz stosowania paliw stałych oraz oleju opałowego.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **WS**, o powierzchni 1,24 ha, ustala się:
- 1) istniejący zbiornik wodny – staw o funkcji rekreacyjno-krajobrazowej – do utrzymania;
  - 2) dopuszcza się działania w obrębie zbiornika wodnego:
    - odtworzenie i remont grobli wzdłuż płn.-zach. i płd.-zach. granicy terenu,
    - dopuszczalna wycinka obumarłych oraz obumierających drzew i krzewów w obrębie lustra wody,
    - dopuszczalne zagospodarowanie rekreacyjne, z budową pomostów,
    - dopuszcza się zagospodarowanie terenu łącznie z terenem o symbolu MN;
  - 3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziału;
  - 4) zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego : wszelkie działania w obrębie zbiornika wymagają współdziałania z właściwą służbą ochrony przyrody;
  - 5) ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia wg § 5;
  - 6) ustalenia komunikacyjne: zjazd na teren z drogi lokalnej przyległej do obszaru opracowania lub/oraz terenu o symbolu MN;
  - 7) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: dopuszczalne zaopatrzenie w wodę oraz energię elektryczną z sieci na terenie o symbolu MN.

**§ 5.** W związku z położeniem obszaru opracowania w granicach zespołu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków Województwa Zachodniopomorskiego pod numerem A-169, decyzją Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków: DZ-4200/59/O/03/2004 z dnia 15 czerwca 2004 r., pn. „Zespół budowlany dawnego zakładu dla obłąkanych wraz z otoczeniem”, obowiązuje:

- a) trwałe utrzymanie cech zagospodarowania i zabudowy: rozmieszczenia i intensywności zabudowy, układu dróg, kompozycji zieleni,
- b) w związku z objęciem budynków mieszkalnych ochroną konserwatorską w ramach w.wym. decyzji obowiązuje:
  - trwałe zachowanie obiektu: wysokości budynków, formy dachów,
  - trwałe zachowanie wystroju elewacji: kompozycji elewacji wraz z detalem architektonicznym i stolarką, materiału budowlanego, w tym pokryć dachów,
  - w przypadku koniecznej, wynikającej ze złego stanu, wymiany wystroju elewacji, w tym stolarki okiennej i drzwiowej, obowiązuje wymiana na zasadzie odtworzenia,
- c) wszelkie działania budowlane i remontowe w obrębie obiektu zabytkowego wymagają współdziałania z właściwą służbą ochrony zabytków.

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

**§ 7.** Na obszarze objętym planem brak jest terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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

**§ 9.** Ustala się stawkę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15 %, z wyjątkiem terenu o symbolu WS, dla którego, w związku z brakiem wzrostu wartości, stawki nie ustala się.

### Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

**§ 10.** Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XLI/399/06 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 stycznia 2006 r.

**§ 11.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebiatowa.

**§ 12.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Trzebiatów.

**Przewodniczący Rady Miejskiej**

Mirosław Makarewicz