

UCHWAŁA Nr XXVI/ 251 /16
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE
z dnia 27 października 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części osiedla mieszkaniowego w miejscowości Rogowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.¹) Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XIV/125/15 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki o numerach: 134/44, 134/46, 134/47, 134/50 oraz 134/59 położone w Rogowie w gminie Trzebiatów, przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/330/05 z dnia 30 czerwca 2005 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części osiedla mieszkaniowego w miejscowości Rogowo, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, przyjętego Uchwałą Nr XLVI/395/14 z dnia 24 kwietnia 2014 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,193 ha, którego granice oznaczono na rysunku w skali 1:500, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:500;
- 2) załącznik Nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów dla obszaru objętego 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 przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oraz określenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu

§ 2.1. Obszar objęty planem podzielony został na 2 tereny elementarne o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, określone liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie, 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 zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579.

- 1) ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:
 - a) przeznaczenie terenu,
 - b) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu,
 - c) zasady podziału i scalania terenu,
 - d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - f) zasady obsługi komunikacyjnej,
 - g) zasady obsługi 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.

4. W granicach obszaru objętego planem występują szczególne ograniczenia i wymogi z tytułu:

- 1) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – występowania obszarów podlegających ochronie; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 7 niniejszej uchwały;
- 2) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – występowania obszarów i obiektów chronionych; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 8 niniejszej uchwały;
- 3) położenia w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 11 niniejszej uchwały.

5. Na obszarze objętym planem brak jest szczególnych ograniczeń i wymogów wynikających z położenia w obrębie terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz wynikających z ochrony krajobrazów priorytetowych.

6. Ustala się następujące zasady konstrukcji załącznika graficznego – rysunku planu:

- 1) rysunek planu sporządzono w skali 1:500;
- 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;
- 4) linie rozgraniczające tereny elementarne określone na rysunku planu wyznaczają osie tych linii.

§ 3. Użyte w ustaleniach określenia oznaczają:

- 1) usługi nieuciążliwe – usługi związane z obsługą mieszkańców i turystów, z dopuszczeniem gastronomii o powierzchni użytkowej do 50 m²;
- 2) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca położenie lica budynku na całej jego wysokości; dopuszczalne 1,5-metrowe przekroczenie kubaturowymi elementami elewacji o szerokości do 30% szerokości całkowitej; linia będąca jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy innych budynków;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynków, dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji;
- 4) 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;

- 5) szerokość elewacji frontowej – szerokość głównej elewacji budynku, niezależnie od jego usytuowania na działce, do szerokości tej nie wlicza się wykuszy, ryzalitów i innych elementów architektonicznych bocznych ścian budynku, uwidocznionych w rysunku elewacji frontowej o wysokości nie większej niż 75% wysokości głównej bryły budynku, jeśli są wycofane o min. 1,5 m od linii zabudowy bryły głównej;
- 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.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

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

- 1) MN,U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieucieżliwych;
- 2) KP – droga piesza.

§ 5. Ustala się następujące podstawowe zasady dotyczące zagospodarowania terenów oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych;
- 2) obowiązuje przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 6. Ustala się następujące zasady podziału i scalania terenu:

1. Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości.
2. Obowiązuje wydzielenie terenów elementarnych w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, z dopuszczeniem łączenia działek.
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 następujące zasady w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Ze względu na położenie terenu objętego planem w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH320017, zabronione są działania mogące pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych, a także mogące wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których obszary te zostały wyznaczone, a planowane przedsięwzięcia mogą wymagać przeprowadzenia oceny w sprawie oddziaływania na obszar Natura 2000; w granicach w/w obszarów obowiązują plany zadań ochronnych.
2. Ze względu na położenie terenu objętego planem w granicach proponowanego Nadmorskiego Parku Krajobrazowego sposób jego zagospodarowania nie może negatywnie wpływać na walory krajobrazowe obszaru oraz musi uwzględniać lokalne cechy krajobrazu zabudowanego.
3. W celu ochrony występującego w sąsiedztwie obszaru objętego planem chronionego siedliska przyrodniczego – lasy i bory na wydmach nadmorskich, o kodzie 2180, ustala się:

- 1) wszelkie uciążliwości wynikające z realizacji planowanych przedsięwzięć powinny zamykać się w granicach działki;
- 2) zakaz realizacji inwestycji i działań pogarszających standardy jakości środowiska, w tym działań mających wpływ na zmianę stosunków wodnych poza granicami własnej działki.

4. W zagospodarowaniu terenu ustala się maksymalną ochronę i zachowanie istniejących drzew i krzewów, z wyjątkiem kolidującego z zabudową i sieciami infrastruktury, realizowanymi zgodnie z ustaleniami planu.

5. W zagospodarowaniu terenu ustala się zakaz stosowania inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: amerykańskiej czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, robinii grochodrzew, z preferencją nasadzeń gatunków rodzimych.

§ 8. Ustala się następujące zasady w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Obszar objęty planem położony jest częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego zabudowy osiedla mieszkaniowego, w której obowiązuje:

- 1) zachowanie historycznego układu przestrzennego, w tym:
 - a) rozplanowanie ulic i placów;
 - b) linie zabudowy oraz usytuowanie budynków;
- 2) zachowanie formy architektonicznej zabudowy, kompozycji elewacji i detalu architektonicznego oraz utrzymanie skali i charakteru zabudowy uzupełniającej;
- 3) dostosowanie nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej i architektury dominującej w miejscowości
- 4) współdziałanie z właściwym organem ds. ochrony zabytków w zakresie dokumentacji projektowej i prac remontowo-budowlanych.

2. Wobec budynku oznaczonego na rysunku planu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, obowiązuje:

- 1) zachowanie ukształtowania bryły budynku – gabarytów oraz kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji i zewnętrznego detalu architektonicznego;
- 2) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych przy wymianach zniszczonych elementów oraz ustalenie i zachowanie pierwotnej kolorystyki ścian zewnętrznych;
- 3) współdziałanie z właściwym organem ds. ochrony zabytków w przypadku podjęcia prac remontowo-budowlanych mających wpływ na zewnętrzną formę obiektu.

§ 9. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej.

1. Dostęp komunikacyjny do terenu objętego planem z publicznej drogi powiatowej klasy zbiorczej poprzez przyległą drogę klasy dojazdowej poza obszarem objętym planem.

2. Przez teren objęty planem przebieg nadmorskiego ciągu pieszego o symbolu KP.

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

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w systemie zbiorowego zaopatrzenia magistralą wodociagową z ujęcia w Mrzeżynie (poza obszarem objętym planem);
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów zamontowanych na sieci wodociagowej w drodze przyległej do obszaru opracowania;
- 3) zapewnienie zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych ze studni awaryjnych, poprzedzone rozpoznaniem hydrogeologicznym.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnej oczyszczalni ścieków w Trzebiatowie, istniejącym systemem kanalizacji sanitarnej (poza obszarem objętym planem).

3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek w grunt na terenie własnej działki;
- 2) 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 z istniejącej sieci gazowej poza obszarem objętym planem, z zastosowaniem węzłów redukcyjnych lokalizowanych w granicach poszczególnych nieruchomości.

6. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii – gaz przewodowy, energia elektryczna lub innymi niepowodującymi ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń, z dopuszczeniem kominków nie będących podstawowym źródłem ciepła.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej poza obszarem objętym planem.

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, z zakazem lokalizacji wiatraków.

9. Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu zaopatrzenia w zakresie infrastruktury technicznej obiektów istniejących.

§ 11. Ustala się następujące zasady wynikające z przepisów odrębnych:

1. Obszar położony w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego oraz w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich, w obrębie którego obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów przypominających znaki nawigacyjne, zarówno pod względem wyglądu, jak i charakterystyki świateł, mogących utrudniać identyfikację oznakowania nawigacyjnego;
- 2) nakaz stosowania oświetlenia obiektów lądowych oraz ciągów komunikacyjnych od strony wody posiadającego przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych poza linię brzegu lub nabrzeża;
- 3) w przypadku prowadzenia prac ziemnych na obszarze pasa ochronnego, w odległości mniejszej niż 4,0 m od odlądowej granicy pasa technicznego brzegu wód morskich, zgłoszenie ich rozpoczęcia w placówce terenowej Urzędu Morskiego.

2. W związku z bezpośrednim sąsiedztwem lasu, lokalizacja budynków z uwzględnieniem zachowania odległości od lasu zgodnej z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

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

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN,U**, o powierzchni 0,179 ha, ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem wbudowanych usług nieuciążliwych na powierzchni do 40% powierzchni użytkowej budynku;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy – 15÷20% powierzchni działki, z wyjątkiem w całości zabudowanej działki nr 134/46,
 - d) dla istniejącego budynku mieszkalnego i gospodarczego ustala się:
 - utrzymanie istniejącego budynku mieszkalnego, z dopuszczeniem dobudowy 1- kondygnacyjnej oszklonej werandy od strony zachodniej,
 - dopuszcza się pozostawienie istniejącego budynku gospodarczego z przedłużeniem w kierunku południowym lub jego wyburzenie,
 - utrzymuje się wysokość istniejącego budynku mieszkalnego i gospodarczego
 - w budynku mieszkalnym obowiązuje istniejący układ dachów stromych, symetrycznych z układem naczółków, pokrycie dachu dachówką ceramiczną,
 - dach zabudowy gospodarczej symetryczny dwupołaciowy z nachyleniem istniejącego kąta nachylenia połaci,
 - e) dla zabudowy projektowanej ustala się:
 - szerokość elewacji frontowej od strony północnej dla nowej zabudowy – 8,0÷14,0 m,
 - wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji – 7,5÷8,5 m, liczona od najwyższego poziomu terenu przy budynku do szczytu pokrycia dachu,
 - poziom posadowienia – do 0,30 m n.p.t.,
 - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 50° z naczółkami,
 - f) kolorystyka elewacji budynków w odcieniach bieli, ecru, 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; dach w kolorze naturalnej ceramiki,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki, z wyjątkiem w całości zabudowanej działki nr 134/46;
 - 2) zasady podziału na działki: obowiązują ustalenia wg § 6; dopuszcza się pozostawienie wydzielenia działki pod istniejącym budynkiem mieszkalnym;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH320017 – obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) część terenu (patrz rysunek planu) położona w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego zabudowy osiedla mieszkaniowego – obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 1,
 - b) istniejący budynek mieszkalny w gminnej ewidencji zabytków (patrz rysunek planu) – obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2;
 - 6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) dojazd do terenu z przyległej drogi dojazdowej do obszaru objętego planem od strony południowej lub/i wschodniej,
 - b) w granicach każdej działki obowiązuje zapewnienie minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym lokalizowanych w garażu:
 - 2 miejsca postojowe / 1 budynek mieszkalny,
 - 1 miejsce postojowe / 1 pokój gościnny,
 - 1 miejsce postojowe / 40 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - 1 miejsce postojowe / 10 miejsc konsumpcyjnych w lokalu gastronomicznym,w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na działkach z funkcją usługową;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w drodze przyległej do obszaru objętego planem – obowiązują ustalenia wg § 10;
- 8) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:
- a) teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich – obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 1,
 - b) teren położony bezpośrednio przy granicy z lasem – obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 2.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **KP**, o powierzchni 0,015 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga pieszka – odcinek nadmorskiego ciągu pieszego;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania krajobrazu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 3,5 m,
 - b) nawierzchnia utwardzona przepuszczalna,
 - c) dopuszcza się oświetlenie jednostronne na słupach,
 - d) dopuszcza się niezbędne sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady podziału na działki: wydzielenie terenu elementarnego w liniach rozgraniczających; po wydzieleniu zakaz podziału;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Koło-brzeski Pas Nadmorski” PLH320017 – obowiązują ustalenia wg § 7 ust. 1;
 - 5) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich – obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 1.

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

- 1) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem MN,U – 10%;
- 2) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem KP, w związku z brakiem wzrostu wartości nieruchomości, stawki nie ustala się.

Rozdział 3 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 XXXIV/330/05 Rady Miejskiej

w Trzebiatowie z dnia 30 czerwca 2005 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z 2005 r. Nr 77 poz. 1638.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebiatowa.

§ 17. 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

Jan Kaniewicz