

**UCHWAŁA Nr IX/68/19**  
**RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE**  
**z dnia 27 czerwca 2019 r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru**  
**położonego w rejonie ulic: Kościuszki, Wojska Polskiego i Wąskiej w Trzebiatowie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.<sup>1</sup>) Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr LIII/453/18 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Kościuszki, Wojska Polskiego i Wąskiej w Trzebiatowie, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, przyjętego Uchwałą Nr XLVII/403/2018 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 29 marca 2018 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego położonego w rejonie ulic: Kościuszki, Wojska Polskiego i Wąskiej w Trzebiatowie, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje teren o łącznej powierzchni 0,14 ha, którego granice oznaczono na rysunku planu w skali 1:500.

3. Integralnymi częściami planu miejscowego 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 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 zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarze Starego Miasta w Trzebiatowie, z uwzględnieniem wytycznych konserwatorskich.

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

§ 2.1. Obszar objęty planem stanowi jeden teren elementarny, określony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu – załączniku graficznym do uchwały, dla którego ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania.

2. 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.

§ 3. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

- 1) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca położenie ściany frontowej budynku; dopuszczalne maksymalnie 1-metrowe przekroczenie linii wykuszami powyżej pierwszej kondygnacji, o szerokości do 30% szerokości elewacji budynku; nie dopuszcza się jej przekroczenia elementami takimi jak: schody wejściowe, pochylnie i rampy zewnętrzne;

---

<sup>1</sup> zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009

- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji z wyjątkiem schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, balkonów, tarasów, daszków oraz okapów dachowych;
- 3) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys parteru;
  - a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy),
  - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych;
- 4) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia – kalenicę;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu – kąt nachylenia połaci dachu głównej bryły budynku;
- 6) usługi nieuciążliwe – obejmujące w szczególności: usługi kultury (galerie, świetlice, biblioteki), usługi administracyjno-biurowe (biura, usługi bankowe), usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 60,0 m<sup>2</sup>, usługi gastronomii o powierzchni użytkowej do 60,0 m<sup>2</sup> oraz inne związane z obsługą mieszkańców, usługi turystyki (pokoje na wynajem, pensjonaty, małe hotele), usługi zdrowia, rehabilitacji i odnowy biologicznej, usługi sportu i rekreacji (siłownie, fitness i inne), usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów (gabinety, kancelarie, pracownie projektowe, działalność wytwórcza i usługowa artystów), z dopuszczeniem działalności rzemieślniczej nie oddziałującej negatywnie na pozostałe funkcje terenu (usługi rzemieślnicze nieprodukcyjne: fryzjerskie, fotograficzne, zegarmistrzowskie, krawieckie, kaletnicze, wyposażenia wnętrz i inne pokrewne).

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla terenu objętego planem**

**§ 4.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **M,U**, o powierzchni 0,14 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkalno-usługowa:
  - a) budynki o funkcji usługowej – usługi nieuciążliwe, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej,
  - b) budynki o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
  - c) budynki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
  - a) zabudowa pierzejowa i łączona,
  - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
  - c) projektowana zabudowa – kierunek kalenicy – wg rysunku planu,
  - d) szerokość elewacji frontowej:
    - dla zabudowy istniejącej – bez zmian, w przypadku przebudowy obowiązuje zachowanie istniejącej szerokości,
    - dla nowej zabudowy – 7,0÷10,0 m, do szerokości tej nie wlicza się narożnika budynku przy ul. Wojska Polskiego i ul. Kościuszki,
  - e) powierzchnia zabudowy 70÷100% powierzchni wydzielonej działki;
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - dla zabudowy 2÷3 kondygnacji – 1,4÷4,0,
    - dla zabudowy 3÷4 kondygnacji – 2,1÷5,0,
  - g) wysokość zabudowy:
    - dla zabudowy istniejącej – bez zmian, w przypadku przebudowy obowiązuje zachowanie istniejącej wysokości, z wyłączeniem budynku garażowego na działce nr 43, dla którego obowiązuje tیرet trzeci,
    - dla budynku na narożniku ul. Wojska Polskiego i ul. Kościuszki – 3÷4 kondygnacji, do 14,5 m,
    - dla pozostałej zabudowy – 2÷3 kondygnacji, do 11,0 m,
  - h) dachy:

- dla zabudowy istniejącej – bez zmian, w przypadku przebudowy obowiązuje zachowanie istniejącej formy i rodzaju dachu, z wyłączeniem budynku garażowego na działce nr 43, dla którego obowiązuje tiret trzeci,
- dla zabudowy na narożniku ul. Wojska Polskiego i ul. Kościuszki – dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci od strony frontowej –  $40\div 55^\circ$ , od strony wnętrza kwartału –  $20\div 45^\circ$ ,
- dla pozostałej zabudowy – dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci  $40\div 45^\circ$ ;
- i) na narożniku budynku przy ul. Wojska Polskiego i ul. Kościuszki dopuszcza się akcent architektoniczny w postaci wieżyczki o wysokości nie większej niż 3,0 m powyżej kalenicy budynku i powierzchni nie większej niż 15% powierzchni zabudowy budynku,
- i) dachy kryte dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej ceramiki, dopuszcza się krycie szarą blachą akcentów architektonicznych tj. wieżyczki i wykusze,
- j) na terenie budynku przeznaczone do rozbiórki, oznaczone na rysunku planu,
- k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
  - dla działek budowlanych – nie ustala się,
  - dla działki o funkcji komunikacyjnej obsługującej przyległe posesje – min. 10%,
- l) obowiązuje przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

**§ 5.** Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.

**§ 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. Zasada podziału na działki wg rysunku planu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 50,0 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej – 7,0 m,
- 3) kąt nachylenia granic nowowydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasów drogowych –  $88\div 90^\circ$ .

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

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

**§ 8.** Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Obszar objęty planem, stanowiący fragment historycznego układu urbanistycznego Starego Miasta w obrębie średniowiecznych obwarowań, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Starego Miasta oraz wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem 72 zgodnie z decyzją K1.V.-0/54/55 z dnia 29 października 1955 r., w obrębie którego obowiązuje:

- 1) ochrona układu urbanistycznego poprzez zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu oraz charakteru wnętrza urbanistycznych;
- 2) utrzymanie historycznego rozplanowania zabudowy i przekrojów ulic, w tym: linii zabudowy,
- 3) utrzymanie i odtworzenie historycznie udokumentowanych podziałów parcelacyjnych w postaci podziałów geodezyjnych lub ich ucztylnienie w terenie za pomocą szerokości frontów budynków,

- 4) zachowanie zabudowy o wartości historycznej lub lokalnej w oryginalnej formie architektonicznej (bryła, forma dachu, kompozycja elewacji, wystrój architektoniczny) wraz z kompozycją obiektów i elementami historycznego zagospodarowania;
- 5) nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji pod względem rozplanowania oraz struktury przestrzennej – uwzględnienie indywidualnego charakteru poszczególnych frontów zabudowy odtwarzających historyczne podziały katastralne, indywidualnej kompozycji brył i fasad budynków w pierzei, inspirowanej formami historycznymi lub architektury nowoczesnej, poprzez rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych o kształcie prostokątnym w układzie pionowym, gzymsów oraz innych, ze zróżnicowaniem wysokości elewacji frontów i kalenic sąsiadujących budynków;
- 6) dopuszcza się lokalizację lukarn i szczyków dostosowanych gabarytami i formą do historycznych;
- 7) dostosowanie kolorystyki elewacji do historycznej;
- 8) zakaz dociepleń budynków od zewnątrz od strony elewacji frontowych.

2. Na obszarze objętym planem występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków chronione planem: budynek przy ul. Kościuszki 1 oraz budynek przy ul. Wojska Polskiego 33, dla których obowiązuje:

- 1) zachowanie formy architektonicznej: gabarytów wysokościowych, formy dachu i rodzaju pokrycia;
- 2) zachowanie lub odtworzenie kompozycji i wystroju elewacji frontowej: zasadniczych podziałów i charakterystycznego detalu architektonicznego elewacji;
- 3) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych przy wymianach zniszczonych elementów;
- 4) zachowanie jednolitej formy stolarki okiennej i drzwiowej.

#### **§ 9. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:**

1. Dostęp komunikacyjny obszaru objętego planem z dróg wojewódzkich – ul. Wojska Polskiego i ul. Kościuszki oraz publicznej drogi powiatowej – ul. Wąskiej, przyległych do obszaru objętego planem oraz poprzez wewnętrzny ciąg komunikacyjny – wg rysunku planu.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- a) 1 lokal mieszkalny – 1 miejsce postojowe,
- b) 1 lokal usługowy – 1 miejsce postojowe,

3. Ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- a) budynek mieszkalny wielorodzinny – 1 miejsce postojowe,
- b) budynek z minimum 1 lokalem usługowym – 1 miejsce postojowe,

4. Ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla rowerów:

- a) 1 lokal mieszkalny – 1 miejsce postojowe w granicach terenu elementarnego,
- b) 1 lokal usługowy – 1 miejsce postojowe poza obszarem objętym planem w liniach rozgraniczających przyległych ulic.

5. W związku z brakiem możliwości parkowania na przedmiotowym terenie, z uwagi na charakter i ochronę walorów Starego Miasta, obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych poza obszarem objętym planem.

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

1. Zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowego zaopatrzenia z istniejącej magistrali wodociągowej poprzez istniejące i projektowane sieci w drogach poza obszarem objętym planem.

2. Odprowadzenie ścieków komunalnych do komunalnej oczyszczalni ścieków w Trzebiatowie, istniejącym i projektowanym systemem kanalizacji sanitarnej w drogach poza obszarem objętym planem.

3. Odprowadzenie wód opadowych oraz roztopowych:

- 1) z powierzchni komunikacyjnych oraz z połąci dachowych istniejącym i projektowanym systemem kanalizacji deszczowej w drogach poza obszarem objętym planem;

2) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachów i wykorzystanie ich do celów gospodarczych.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV poza obszarem objętym planem poprzez istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia w drogach poza obszarem objętym planem.

5. Zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej zlokalizowanej w drogach poza obszarem objętym planem.

6. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii: gaz przewodowy, energia elektryczna lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń; dopuszczalne zaopatrzenie ze źródeł poza obszarem objętym planem.

7. Dopuszczalne odnawialne źródła energii w formie paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych montowanych na dachach wyłącznie od strony wnętrza kwartału oraz pomp ciepła.

8. Obsługa telekomunikacyjna z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych w drogach poza obszarem objętym planem.

9. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów w obowiązującym systemie gospodarki odpadami dla gminy Trzebiatów, z selektywną zbiórką odpadów.

10. Istniejące odcinki sieci infrastruktury technicznej kolidujące z ustaleniami planu wymagają przełożenia w sposób zgodny z zasadami planu.

11. Dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 11.** Na obszarze planu brak jest terenów, dla których należałoby ustalić zasady i ograniczenia wynikające z tytułu położenia na obszarze i terenie górniczym, z tytułu osuwania się mas ziemnych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

**§ 12.** Ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości w związku z ustaleniami planu, stawki procentowej służącej wyliczeniu opłaty z tytułu wzrostu nie ustala się.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

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

**§ 14.** Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzebiatowa, przyjętego Uchwałą Nr XXIX/210/96 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 30 grudnia 1996 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Szczecińskiego z 1997 r. Nr 3 poz. 19.

**§ 15.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebiatów.

**§ 16.** 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.

**Przewodnicząca Rady Miejskiej**

Irena Pietrzykowska