

UCHWAŁA Nr XIX/140/20
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE
z dnia 30 kwietnia 2020 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
położonego u zbiegu ulic Kopernika i Słowackiego 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 2020 r. poz. 293) Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr IX/69/19 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego u zbiegu ulic Kopernika i Słowackiego 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 dla obszaru położonego u zbiegu ulic Kopernika i Słowackiego w Trzebiatowie**, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje teren o łącznej powierzchni 0,131 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 podzielony został na tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu – załączniku Nr 1 do uchwały.

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 (lico), dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji z wyjątkiem schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, gzymsów, daszków oraz okapów dachowych;
- 2) 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;
- 3) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia – kalenicę;
- 4) kąt nachylenia połaci dachu – kąt nachylenia połaci dachu głównej bryły budynku;
- 5) usługi nieuciążliwe – obejmujące w szczególności: usługi kultury (muzea, galerie, świetlice, biblioteki), usługi administracyjno-biurowe (biura, usługi bankowe), usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 60,0 m², usługi gastronomii o powierzchni użytkowej do 100,0 m² 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 oraz usługi rzemieślnicze związane z lokalną produkcją spożywczą: piekarnia, mały browar i inne pokrewne);
- 6) obudowa estetyczna – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych i instalacji, służącą utrzymaniu estetycznych walorów obiektu.

Rozdział 2

Ustalenia dla terenu objętego planem

§ 4. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **1 UK**, o powierzchni 0,037 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi kultury:
 - a) zespół zabudowy młyńskiej zaadaptowany na funkcje muzealne,
 - b) jako funkcję towarzyszącą dopuszcza się inne usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) utrzymanie istniejącej zabudowy pierzejowej,
 - b) dopuszcza się rozbudowę kompleksu dawnego młyna,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy działki,
 - d) obowiązujące linie zabudowy wg rysunku planu,
 - e) powierzchnia zabudowy – $68 \div 80\%$ powierzchni terenu
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - brutto – $2,3 \div 2,8$,
 - netto (bez kondygnacji podziemnych) – $2,0 \div 2,6$,
 - g) wysokość zabudowy:
 - zachowanie wysokości istniejącej zabudowy,
 - wysokość rozbudowy – $1 \div 2$ kondygnacji, do 7,0 m,
 - h) dachy:
 - dla zabudowy frontowej – zachowanie istniejącego rodzaju i kąta nachylenia połaci dachu,
 - dla rozbudowy kompleksu dawnego młyna – dachy płaskie, mogące służyć jako taras lub dachy zielone;
 - i) dachy kryte dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej ceramiki,
 - j) obowiązuje utrzymanie istniejącego przejazdu bramnego w budynku przy ul. Słowackiego 59,
 - k) na terenie budynku przeznaczone do rozbiórki, oznaczone na rysunku planu,
 - l) zachowanie istniejącej roślinności pnącej na ścianach zabudowań młyńskich, a w przypadku konieczności jej likwidacji w wyniku modernizacji budynku obowiązuje ich ponowne nasadzenie;
 - m) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% powierzchni terenu;
 - n) obowiązuje przystosowanie obiektu i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 5. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **2 M,U**, o powierzchni 0,046 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;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) zabudowa w układzie pierzejowym,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy działki,
 - c) obowiązujące linie zabudowy wg rysunku planu,
 - d) powierzchnia zabudowy – $50 \div 100\%$ powierzchni działki,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - brutto – $1,5 \div 4,0$ powierzchni działki,
 - netto (bez kondygnacji podziemnych) – $1,5 \div 3,0$ powierzchni działki,
 - f) wysokość zabudowy – $2 \div 3$ kondygnacje, do 13,0 m,
 - g) dachy:
 - dla budynku przy ul. Słowackiego 54 zachowanie istniejącego rodzaju i kąta nachylenia połaci dachu,
 - dla budynków przy ul. Kopernika 15 i 16 zachowanie istniejącego rodzaju i kąta nachylenia połaci dachu, a w przypadku rozbudowy / nadbudowy obowiązuje realizacja dachu dwuspadowego o kącie nachylenia połaci $35 \div 45^\circ$,
 - h) dachy kryte dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej ceramiki,
 - i) obowiązuje utrzymanie istniejącego przejazdu bramnego w budynku przy ul. Kopernika 15,
 - j) na terenie budynek przeznaczony do rozbioru, oznaczony na rysunku planu,
 - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się,
 - l) obowiązuje przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 6. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **3 KPp**, o powierzchni 0,048 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) plac miejski wewnętrzny, mogący służyć jako przestrzeń ekspozycyjna oraz do organizacji wydarzeń kulturalnych – obszar przestrzeni publicznej,
 - b) dopuszcza się pozostawienie możliwości przejazdu do posesji położonych w kwartale zabudowy, w tym poza obszarem objętym planem;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) zakaz zabudowy:
 - z wyjątkiem realizacji garażu podziemnego w granicach terenu,
 - z wyjątkiem lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz pomocniczych obiektów technicznych m.in. śmietników, w przypadku braku możliwości ich realizacji jako wbudowanych w kubaturę budynków na terenach sąsiednich – obowiązuje zastosowanie obudowy estetycznej,
 - b) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną, w tym wysoką, z miejscami do wypoczynku oraz miejscami postojowymi dla obsługi terenów 1 UK i 2 M,U
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% terenu.
 - d) obowiązuje przystosowanie rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 7. Na obszarze objętym planem wyznacza się obszar przestrzeni publicznej – teren elementarny 03 KPp – plac miejski wewnętrzny.

§ 8. 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:
 - a) dla terenów 1 UK i 3 KPp – zakaz podziału,
 - b) dla terenu 2 MU minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 110,0 m².

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

§ 9. 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. Zakaz umieszczania urządzeń klimatyzacyjnych, wentylacyjnych i telekomunikacyjnych (anten), anten telewizji satelitarnej, ogniw fotowoltaicznych i paneli solarnych oraz inżynierskich urządzeń sieciowych na elewacjach frontowych i dachach budynków od strony frontu, zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wbudowanych i zlicowanych z wykończoną ścianą budynku.

§ 10. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

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

- 1) ochrona układu urbanistycznego poprzez zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu oraz charakteru wnętrza urbanistycznych;
- 2) utrzymanie historycznego rozplanowania zabudowy, w tym linii zabudowy,
- 3) utrzymanie i odtworzenie historycznie udokumentowanych podziałów parcelacyjnych w postaci podziałów geodezyjnych lub ich uczynienie 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) utrzymanie istniejących przejazdów bramnych w budynkach zlokalizowanych przy ul. Słowackiego 59 oraz przy ul. Kopernika 15;
- 6) 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;
- 7) dopuszcza się lokalizację lukarn i szczyków dostosowanych gabarytami i formą do historycznych;
- 8) dostosowanie kolorystyki elewacji do historycznej;
- 9) zakaz realizacji balkonów i wykuszy oraz dociepleń budynków od zewnątrz od strony elewacji frontowych.

2. Na obszarze objętym planem występują obiekty wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków:

- 1) kamienica przy ul. Słowackiego 54 pod numerem A-1558, dla której obowiązuje:
 - a) zachowanie formy architektonicznej: gabarytów wysokościowych, formy dachu i rodzaju pokrycia,
 - b) zachowanie lub odtworzenie kompozycji i wystroju elewacji frontowej: zasadniczych podziałów i charakterystycznego detalu architektonicznego elewacji,
 - c) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych przy wymianach zniszczonych elementów,
 - d) zachowanie jednolitej formy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) zespół zabudowy młyńskiej wraz z wyposażeniem młyna (dwie kamienice, młyn i magazyn) przy ul. Słowackiego 58-59 pod numerem A-37), dla którego obowiązuje:
 - a) zachowanie formy architektonicznej: gabarytów wysokościowych, formy dachu i rodzaju pokrycia,
 - b) zachowanie lub odtworzenie kompozycji i wystroju elewacji frontowej kamienic: zasadniczych podziałów i charakterystycznego detalu architektonicznego elewacji,

- c) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych przy wymianach zniszczonych elementów,
- d) zachowanie jednolitej formy stolarki okiennej i drzwiowej w kamienicach,
- e) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę zabudowań młyna i magazynu przy zachowaniu istniejących gabarytów z zastosowaniem na elewacjach elementów wysokiej jakości technicznej i estetycznej: tj. kamień naturalny lub sztuczny, ceramika, tynki szlachetne i mineralne, drewno, blachy miedziane i cynkowe, materiały imitujące drewno – z wykluczeniem paneli,
- f) zachowanie i renowacja wyposażenia wnętrza młyna gospodarczego ze wszystkimi jego elementami związanymi z technologią produkcji;

3. Obszar objęty planem położony jest w strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętej w ewidencji służby konserwatorskiej, w której obowiązuje:

- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z właściwą służbą ochrony zabytków, w tym powiadomienie o zamiarze podjęcia prac ziemnych;
- 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 11. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Dostęp komunikacyjny obszaru objętego planem z dróg publicznych – ul. Kopernika i ul. Słowackiego, przyległych do obszaru objętego planem.

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

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

w granicach terenu elementarnego 3 KPP, z zastrzeżeniem ust. 6 i 7 niniejszego paragrafu.

3. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- a) dla całej zabudowy mieszkaniowej łącznie – 1 miejsce postojowe,
 - b) dla wszystkich lokali usługowych łącznie – 2 miejsca postojowe,
- w granicach terenu elementarnego 3 KPP.

4. Ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla rowerów:

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

w granicach obszaru objętego planem i/lub poza obszarem objętym planem w liniach rozgraniczających przyległych ulic.

5. Dopuszcza się realizację garażu podziemnego na terenie 3 KPP dla obsługi terenów 1 UK i 2 M,U.

6. Dopuszcza się maksymalnie 7 naziemnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie 3 KPP, z obowiązkiem pierwszeństwa realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

7. W związku z ograniczeniem możliwości parkowania na przedmiotowym terenie, z uwagi na charakter obszaru i ochronę walorów Starego Miasta, w przypadku braku realizacji parkingu podziemnego, dla lokali mieszkalnych oraz obiektów usługowych obowiązuje zapewnienie brakujących miejsc postojowych poza obszarem objętym planem.

§ 12. 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 połaci 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.

§ 13. 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.

§ 14. 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

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

§ 16. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzebiatowa w formie planu rewaloryzacji obejmującej obszar kwartału ograniczonego ulicami: Wojska Polskiego, Rynek, Słowackiego i Kopernika, przyjętego Uchwałą Nr XV/126/99 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 20 grudnia 1999 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z 2000 r. Nr 10 poz. 106.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebiatowa.

§ 18. 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

Mirosław Makarewicz