

**UCHWAŁA NR ...../...../17**  
**RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE**  
z dnia ..... 2017 r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek: nr 18/5 i nr 18/3 oraz części działki nr 6/19 w obrębie geodezyjnym 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 2017 r. poz. 1073), Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

**Dział I**  
**Przepisy wstępne**

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXVII/272/16 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek: nr 18/5 i nr 18/3 oraz części działki nr 6/19 w obrębie geodezyjnym Trzebiatów -10, a także po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, przyjętego uchwałą Nr XLVI/395/14 z dnia 24 kwietnia 2014 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek: nr 18/5 i nr 18/3 oraz części działki nr 6/19 w obrębie geodezyjnym Trzebiatów -10, zwany dalej "planem".

2. Miejscowy plan obejmuje obszar o powierzchni około 1,58 ha, położony w Jarominie.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawione zostały na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i zabudowy terenu objętego planem, w tym zmiana dotychczasowego przebiegu linii zabudowy oraz wprowadzenie możliwości podziału działki w odniesieniu do ustaleń dotychczas obowiązującego "miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren Jaromina i za rozdzielnią w rejonie ul. Kołobrzeskiej w mieście Trzebiatów" przyjętego Uchwałą Nr XLI/399/06 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 stycznia 2006 r.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów dla terenu objętego planem, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Trzebiatowie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Trzebiatowie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) przeznaczenie terenu;
- 4) drzewa do zachowania;

**§ 3.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połączy dachu stromego;
- 2) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można wykroczyć z zabudową, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalne linie zabudowy takich elementów jak:
  - gzymsy, okapy na odległość nie większą niż 0,7 m,
  - schody zewnętrzne, tarasy na odległość nie większą niż 1,5 m,

- 4) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć dominujące, główne przeznaczenie terenu oraz dopuszczalne funkcje uzupełniające.

## **Dział II Przepisy ogólne**

### **Rozdział 1 Przeznaczenie terenu**

**§ 4.** W planie ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów: **teren usług rzemiosła i handlu**, oznaczony na rysunku planu symbolem **UR,UH,M**.

### **Rozdział 2**

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ogólne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu**

- §5.** 1. Ustala się nakaz dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania - skalą, jakością i charakterem - do pełnionego przeznaczenia terenu.  
2. Sposób zagospodarowania nieruchomości nie może ograniczać zgodnego z prawem dysponowania sąsiednimi posesjami.  
3. Na obszarze objętym planem nie przewiduje się procedury scaleń i podziałów nieruchomości wynikającej z przepisów odrębnych

### **Rozdział 3**

**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

- §6.** 1. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi.  
2. Ustala się nakaz zachowania drzewa wskazanego na rysunku planu.  
3. Ustala się obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń wykraczających ponad dopuszczalne poziomy, zgodnie z przepisami odrębnymi.  
4. Jakikolwiek emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą wykraczać poza granice danej nieruchomości.

### **Rozdział 4**

**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- §7.** 1. Na terenie objętym planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej podlegające ochronie.  
2. W razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, osoby wykonujące roboty budowlane obowiązane są: wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków.

### **Rozdział 5**

**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- §8.** Na obszarze objętym planem nie występują tereny przestrzeni publicznych.

### **Rozdział 6**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.**

- §9.** 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią:  
2. Obszar objęty planem położony jest poza obszarem pasa ochronnego brzegu wód morskich.  
3. Na obszarze objętym planem nie występują strefy ochronne ujęć wód podziemnych.

4. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

### **Dział III Przepisy szczegółowe**

#### **Rozdział 7**

#### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady i warunki podziału nieruchomości.**

**§10.** Dla terenu **usług rzemiosła i handlu**, oznaczonego symbolem **UR,UH,M**, o powierzchni około **1,58 ha**, ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: obiekty usług rzemiosła i handlu z dopuszczeniem mieszkania właściciela nieruchomości, dopuszcza się handel hurtowy, o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca, przy czym dopuszcza się realizację mieszkania dla właściciela nieruchomości jako wbudowanego w bryłę budynku lub jako oddzielny obiekt;
  - b) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, w odległości 6,0 m od północnych i zachodnich granic planu;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy działki - do 1,2;
  - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki;
  - f) obowiązek wydzielenia miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków: do 2 kondygnacji naziemnych, maksymalna wysokość do 9,0 m.
- 4) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
  - a) stosowanie dachów płaskich lub/i stromych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia do 30°;
  - b) dla budynku mieszkalnego wolnostojącego, o którym mowa w pkt 2 lit a, stosowanie dachów płaskich lub/i stromych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 35 do 45°;
  - c) w przypadku dachów stromych preferuje się pokrycie dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu z dopuszczeniem pokrycia materiałem dachówkopodobnym;
- 5) Zasady łączenia i podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się łączenie sąsiednich działek pod jedno zamierzenie inwestycyjne;
  - b) dopuszcza się możliwość przeprowadzenia podziałów działek budowlanych, z zachowaniem następujących parametrów :
    - min. powierzchnie działek: 2000 m<sup>2</sup>,
    - szerokości frontów działek nie mniej niż 25 m,
    - kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 75° do 90°.
- 6) Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej i komunikacyjnej terenu:
  - a) obsługa inżynierska terenu z istniejących i projektowanych sieci zlokalizowanych, poza granicami planu,
  - b) obsługa komunikacyjna w przyległych ciągach komunikacyjnych (poza granicami planu);
  - c) konieczność zapewnienia na własnej działce miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:
    - 1 stanowisko na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów administracyjnych i usługowych;
    - 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur,
    - 1 stanowisko na każdych 3 zatrudnionych,
    - 1 stanowisko dla osób posiadających kartę parkingową,
  - d) dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z wyżej wymienionych warunków;
  - e) obowiązek zapewnienia w razie potrzeby w granicach poszczególnych terenów dodatkowych miejsc służących do przeładunku towarów (oprócz miejsc wymaganych zgodnie z pkt.7 lit. c).

## **Rozdział 8**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§11.** Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z istniejących ciągów komunikacyjnych poza granicami planu.

**§12.** 1. Ustala się obsługę w infrastrukturę techniczną (tj. energię elektryczną, telekomunikację, wodę, gaz, odprowadzenie ścieków sanitarnych) z/do istniejących i projektowanych sieci, zlokalizowanych poza granicami planu.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych do gruntu lub studni chłonnych w ramach poszczególnych posesji, jeżeli warunki gruntowe na to pozwolą,
- 3) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni,
- 4) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) bez konieczności ich oczyszczania,
- 5) dopuszcza się możliwość przeniesienia istniejącego odwodnienia terenu poprzez rowy melioracyjne zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg.

3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło:

- 1) obowiązuje uciepłownienie w oparciu o realizację indywidualnych źródeł ciepła,
- 2) obowiązuje zastosowanie urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
- 3) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne.

4. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek wywozu odpadów komunalnych w celu sortowania, odzysku i zagospodarowania lub utylizacji odpadów, zależnie od ich charakteru, w zakładzie unieszkodliwiania i odzysku odpadów;
- 2) nakaz gromadzenia odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem ich segregacji;
- 3) nakaz wyznaczenia na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci niskiego napięcia 0,4 kV;
- 2) dopuszcza się stosowanie ogniw fotowoltaicznych;
- 3) dopuszcza się wydzielenie terenu pod lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej.

6. W przypadku kolizji istniejących sieci z projektowaną zabudową należy dokonać przełożeń tych sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 9**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

**§13.** Do czasu realizacji ustaleń niniejszej planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

## **Dział IV**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§14.** Ustala się stawkę, o której mowa w art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 10%, dla terenów objętych planem.

**§15.** Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren Jaromina i za rozdzielnią w rejonie ulicy Kołobrzeszkiej w mieście Trzebiatów uchwalonego uchwałą Nr XLI/399/06 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 stycznia 2006 r.

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

**§17.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy Trzebiatów.

**Przewodniczący Rady Miejskiej**

Jan Kaniewicz