

ZARZĄD MIASTA I GMINY W TRZEBIATOWIE

TRZEBIATÓW

REWALORYZACJA STAREGO MIASTA ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TRZEBIATOWA

UCHWAŁA NR XXIX/210/96 RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE
Z DNIA 30 GRUDNIA 1996 R.

**TOM 1: USTALENIA GENERALNE
USTALENIA WSTĘPNE
USTALENIA OGÓLNE**



TRZEBIATÓW, GRUDZIEŃ 1996 ROK

SPIS TREŚCI

	STR.
DZIAŁ 1. Ustalenia generalne	4
DZIAŁ 2. Ustalenia wstępne	7
§ 6. Główne zasady konstrukcji ustaleń planu	7
§ 7. Formalny układ ustaleń problemowych	8
§ 8. Oznaczenia kodowe	9
§ 9. Słownik terminów użytych w części tekstowej planu	11
DZIAŁ 3. Ustalenia ogólne	15
Rozdział 1. Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem	15
Rozdział 2. Ustalenia dla wyróżnionych stref i podstref krajobrazowych	27
§ 11. Strefa krajobrazowa SM - STARE MIASTO	27
§ 12. Podstrefa krajobrazowa SM I	30
§ 13. Podstrefa krajobrazowa SM II	32
§ 14. Podstrefa krajobrazowa SM III	34
§ 15. Podstrefa krajobrazowa SM IV	36
§ 16. Strefa krajobrazowa O - OSIEDLE	39
§ 17. Strefa krajobrazowa M - MIASTO	42
§ 18. Podstrefa krajobrazowa M I	44
§ 19. Podstrefa krajobrazowa M II	46
§ 20. Podstrefa krajobrazowa M III	48
§ 21. Podstrefa krajobrazowa M IV	50
§ 22. Strefa krajobrazowa KZ - KRAJOBRAZ ZIELONY	53
§ 23. Podstrefa krajobrazowa KZ I	55
§ 24. Podstrefa krajobrazowa KZ II	57
§ 25. Podstrefa krajobrazowa KZ III	58
§ 26. Podstrefa krajobrazowa KZ IV	59
§ 27. Podstrefa krajobrazowa KZ V	60
§ 28. Ustalenia ogólne dotyczące komunikacji	61

UCHWAŁA NR XXIX/210/96 RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE Z DNIA 30 GRUDNIA 1996 ROKU

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzebiatowa w formie planu rewaloryzacji Starego Miasta

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. nr 89, poz. 415 z 1994 r. oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym, Dz.U. nr 16, poz. 95 z 1990 r., z późniejszymi zmianami,

Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

DZIAŁ 1. USTALENIA GENERALNE

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzebiatowa zatwierdzonego uchwałą Nr V/30/90 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 września 1990 r. (Dz.Urz. Woj. Szczecińskiego z dnia 10 grudnia 1990 r. Nr 19, poz. 244).
2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzebiatowa w formie planu rewaloryzacji Starego Miasta zwana dalej "planem", składa się z części tekstowej i rysunku planu w skali 1 : 1000, który stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały (publikowany).
3. "Promocja" i "informacje" zawarte w części tekstowej planu i na rysunku planu, opracowania analityczne i studialne, w tym studia konserwatorskie wykonane w ramach procedury sporządzania planu
 - są materiałami pomocniczymi i stanowią uzasadnienie ustaleń nie mając charakteru obligatoryjnego chyba, że wynikają z przepisów prawa.

§ 2.

Plan obejmuje obszar Starego Miasta w Trzebiatowie, ograniczony od pn.-zach. i pn.-wsch. rzeką Regą, od pd.-wsch. rzeką Młynówką, od pd.-zach. ulicami Żółwią i Plac Lipowy.

§ 3.

1. Celem głównym regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
 - 1) ochrona zachowanych walorów kulturowych przestrzeni staromiejskiej i przywrócenie utraconych walorów przestrzeniom zdegradowanym,
 - 2) zapewnienie ładu przestrzennego, ochrona walorów krajobrazowych i środowiska przyrodniczego,
 - 3) zapewnienie prawidłowych standardów warunków mieszkaniowych,
 - 4) dostarczenie Miastu instrumentu, służącego prowadzeniu prawidłowej polityki obrotu gruntami.

2. Realizacji celu głównego podporządkowanie są następujące cele szczegółowe:
 - 1) określenie zasad działalności inwestycyjno-budowlanej,
 - 2) określenie zasad kształtowania terenów zielonych,
 - 3) określenie warunków rozwoju funkcji turystycznej,
 - 4) określenie zasad funkcjonowania komunikacji samochodowej,
 - 5) określenie instrumentów ekonomicznych sterowania realizacją planu.

§ 4.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) tereny o różnych zasadach użytkowania i zagospodarowania, w tym zabudowy mieszkaniowej i usługowej, urządzeń turystycznych i rekreacyjnych,
 - 2) zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów,
 - 3) zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane,
 - 4) warunki ochrony konserwatorskiej,
 - 5) zasady rekompozycji zdegradowanej przestrzeni staromiejskiej,
 - 6) zasady obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem,
 - 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 5.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Wszystkie oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu z wyjątkiem oznaczenia dotyczącego pomników przyrody oraz oznaczeń dotyczących zakresu rewaloryzacji zabudowy, zapisanych w ustaleniach szczegółowych jako "promocja".
3. Proponowane podziały działek mogą być zmienione, jeżeli odkrywki fundamentów w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych, wykażą inny przebieg historycznych podziałów katastralnych lub wykażą to dawne materiały kartograficzne.

DZIAŁ 2.

USTALENIA WSTĘPNE

Zasady konstrukcji ustaleń i korzystania z planu

§ 6.

Główne zasady konstrukcji ustaleń planu.

1. Ustalenia planu, określają wyłącznie zakazy, nakazy, ograniczenia i uwarunkowania. Pozwala to na realizację wszystkich dopuszczalnych planem rozwiązań.
2. Ustalenia planu zgrupowane są w czterech poziomach:
 - 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem,
 - 2) ustalenia dla stref krajobrazowych, obowiązujące na obszarze należącym do danej strefy,
 - 3) ustalenia dla podstref krajobrazowych, obowiązujące na obszarze należącym do danej podstrefy,
 - 4) ustalenia szczegółowe, obowiązujące na danym terenie elementarnym.
3. Dla każdego punktu na obszarze objętym planem, obowiązuje suma ustaleń z wszystkich czterech poziomów.
4. W przypadku sprzeczności ustalenie bardziej szczegółowe uchyla ustalenie bardziej ogólne (np. ustalenie szczegółowe uchyla ustalenia dla: podstrefy krajobrazowej, bądź strefy krajobrazowej lub ustalenie ogólne).
5. Zapis w miejscu ustaleń "brak dodatkowych ustaleń" oznacza, że ustalenia danego poziomu hierarchicznego nie wprowadzają dodatkowych warunków i obowiązują tylko ustalenia "poziomów wyższych".
6. Słownik terminów użytych w tekście planu, opracowano w celu jednoznacznego zdefiniowania podstawowych pojęć stosowanych w zapisie planu. Ma to na celu prawidłową interpretację pojęć, często rozumianych intuicyjnie lub powszechnie rozumianych w odmienny sposób.

§ 7.

FORMALNY UKŁAD USTALEŃ PROBLEMOWYCH.

1. Ustalenia problemowe wszystkich poziomów hierarchicznych mają jednakowy układ formalny:
 - 1) trzy pierwsze ustępy (od 1 do 3) zawierają informacje o terenie będącym przedmiotem ustalenia,
 - 2) kolejnych jedenaście ustępów (od 4 do 14) zawierają ustalenia prawne przepisu gminnego jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
 - 3) ustęp 15 zawiera zalecenia i postulaty planu, nie mające charakteru przepisu prawnego powszechnie obowiązującego,
 - 4) ustęp 16 (ostatni) zawiera informacje o obiektach i obszarach chronionych w planie.
2. Układ ustalenia w pełnym zakresie realizowany jest w ustaleniach szczegółowych dla wydzieleń elementarnych. W ustaleniach ogólnych dla stref i podstref krajobrazowych, pominięte zostały trzy pierwsze, informacyjne elementy układu.
3. Pełny układ ustalenia obejmuje elementy:
 - 1) LOKALIZACJA (przybliżony opis słowny granic terenu elementarnego, określający nazwy ulic, elementy zagospodarowania i inne, pozwalające na identyfikację położenia na terenie miasta).
 - 2) POWIERZCHNIA (określona w hektarach)
 - 3) IDENTYFIKATORY GEODEZYJNE (numery działek)
 - 4) USTALENIA FUNKCJONALNE
 - 5) USTALENIA KOMPOZYCJI URBANISTYCZNEJ
 - 6) USTALENIA FORM ZABUDOWY
 - 7) USTALENIA OCHRONY DÓBR KULTURY
 - 8) USTALENIA ZASAD PARCELACJI
 - 9) USTALENIA EKOLOGICZNE
 - 10) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ
 - 11) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ
 - 12) USTALENIA PLANISTYCZNE I PROCEDURALNE

- 13) ZOBOWIĄZANIA PUBLICZNO - PRAWNE MIASTA (instrumenty sterowania realizacją planu, zobowiązania inwestycyjne i eksploatacyjne Miasta)
- 14) INNE USTALENIA STANOWIĄCE
- 15) PROMOCJA
- 16) INFORMACJE O OBIEKTACH PRAWNIE CHRONIONYCH

§ 8.

OZNACZENIA KODOWE

- I. Każdy teren elementarny z wyjątkiem terenów komunikacji, oznaczony jest na rysunku planu i w tekście planu, trzy lub czteroznakowym numerem kodowym.
 - 1) **Znak pierwszy** - jedna lub dwie duże litery, oznacza przynależność danego terenu elementarnego do jednej z czterech stref krajobrazowych:
 - a) **SM** - Stare Miasto, większa część średniowiecznego miasta w obrębie murów obronnych, z zachowanym układem przestrzennym i w dużej mierze historyczną zabudową,
 - b) **O** - Osiedle, fragment średniowiecznego miasta w obrębie murów obronnych, odbudowany współcześnie, w technologii wielkopłytowej,
 - c) **M** - Miasto, fragment zabudowy miejskiej w bezpośrednim sąsiedztwie Starego Miasta,
 - d) **KZ** - Krajobraz Zielony, tereny zielone w sąsiedztwie murów obronnych i rzek Regi oraz Młynówki.
 - 2) **Znak drugi** - cyfra rzymska, oznacza przynależność danego terenu elementarnego do jednej z wyróżnionych w danej strefie, podstrefy krajobrazowej:
 - a) **SM I** - zabudowa śródmiejska, intensywna, zwarta, najbardziej reprezentacyjna część miasta,
 - b) **SM II** - zabudowa miejska, intensywna, zwarta,
 - c) **SM III** - zabudowa o charakterze podmiejskim,
 - d) **SM IV** - zabudowa usługowa z zielenią towarzyszącą - przewaga terenów nie zabudowanych.

- e) strefa **O** - Osiedle - brak podstaw do wydzielenia podstref krajobrazowych
 - f) **M I** - zabudowa mieszkalno - usługowa, zielen o charakterze publicznym,
 - g) **M II** - zabudowa jednorodzinna i pensjonatowa wolnostojąca, małe domy mieszkalne,
 - h) **M III** - zabudowa o charakterze wiejskim,
 - i) **M IV** - zabudowa mieszkaniowa, usługowa i obsługi komunalnej z zielenią towarzyszącą,
 - j) **KZ I** - zielen parkowa z urządzeniami rekreacyjnymi,
 - k) **KZ II** - ogrody z pojedynczymi zabudowaniami,
 - l) **KZ III** - elektrownia wodna,
 - m) **KZ IV** - ogrody,
 - n) **KZ V** - zielen parkowa z urządzeniami sportowo - rekreacyjnymi.
- 3) **Znak trzeci** - mała litera alfabetu, oznacza rodzaj działań z zakresu rewaloryzacji, które plan ustala dla danego terenu. Są one podstawą do podziału obszaru danej podstrefy krajobrazowej na tereny elementarne. Kryteria wydzielen elementarnych:
- a) **o** - ochrona i adaptacja istniejącej, wartościowej historycznie i krajobrazowo zabudowy, sanacja zabudowy dysharmonijnej lub zdekapitalizowanej, uporządkowanie terenu i zabudowy,
 - b) **p** - przekształcenie, podniesienie wartości kompozycyjnej poprzez uzupełnienie zabudową i elementami małej architektury,
 - c) **z** - zabudowa wolnych działek
- 4) **Znak czwarty** - liczba jedno lub dwucyfrowa (cyfry arabskie), numer porządkowy wydzielen elementarnego w ramach podstrefy krajobrazowej, nadany terenom reprezentującym dany typ działań z zakresu rewaloryzacji.
- 2.. Wydzielenia elementarne dotyczące terenów komunikacji, zawierają trzyczłonowe oznaczenie kodowe.
- 1) **Znak pierwszy**, litera "K", oznacza funkcję komunikacyjną terenu.

- 2) **Znak drugi**, symbol jedno lub dwuliterowy, oznacza klasę ulicy lub przeznaczenie terenu dla ruchu pieszego.
- 3) Podwójne oznaczenie klasy ulicy, stanowi, że jej obecna funkcja komunikacyjna, docelowego zostanie zmieniona.
 - a) **Z_t** - ulica zbiorcza tranzytowa,
 - b) **L** - ulica lokalna,
 - c) **D** - ulica dojazdowa,
 - d) **D_p** - ulica pieszojezdna,
 - e) **P** - wydzielony ciąg pieszy.
- 4) Ustalenie klasy ulicy jest ustaleniem planu.
- 5)) **Znak trzeci** - dwie cyfry arabskie, określają kolejny numer porządkowy ciągu komunikacyjnego, w ramach jednej klasy.

§ 9.

SŁOWNIK TERMINÓW UŻYTYCH W CZĘŚCI TEKSTOWEJ PLANU

Wskroć w planie jest mowa o wyszczególnionych niżej elementach, rozumie się przez to:

1. **akcent kompozycyjny** - eksponowany element budynku lub wolnostojący obiekt budowlany w małej skali, stanowiący atrakcyjny wyróżnik przestrzeni miejskiej (wieżyczka, wykusz, szczyt dachu, fontanna, rzeźba, latarnia),
2. **bariera architektoniczna** - wszelkie przeszkody budowlane, uniemożliwiające osobom niepełnosprawnym dostęp do miejsc publicznych,
3. **dach stromy** - forma dachu budynku, w którym poszczególne połacie nachylone są pod kątem co najmniej 30 stopni,
4. **dominanta i subdominanta (podrzędna dominanta) architektoniczna punktowa** - elementy budowlane wyróżniające się wysokościowo w widoku panoramicznym miasta (np. wieże, kominy, maszty),
5. **dostęp publiczny** - dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (wstęp zapewniony jest każdej osobie). Mogą

występować pewne ograniczenia o charakterze organizacyjnym lub finansowym
np.: dostęp tylko w ustalonych godzinach, bilety wstępu itp.,

6. **ekwiwalentna rekompensata zasobu zieleni** - zastąpienie zlikwidowanego na danym terenie zasobu zieleni innym (niekoniecznie zawierającym te same elementy pod względem gatunkowym i formy zieleni oraz niekoniecznie zajmującym tę samą powierzchnię), którego sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny. Przy wartościowaniu zasobów zieleni, pomocne mogą być tabele opłat za usuwanie drzew i krzewów,
7. **funkcja dominująca** - funkcja główna (najważniejsza) terenu, określona w planie pośrednio, ustaleniami jakościowymi (np. zakaz lokalizacji funkcji i obiektów mogących pogorszyć warunki zamieszkania, zakaz lokalizacji obiektów szkodliwych dla środowiska przyrodniczego). Ustalenie funkcji dominującej na danym terenie nie wyklucza możliwości lokalizacji na nim innych funkcji,
8. **funkcja i obiekt mogące pogorszyć warunki zamieszkania** -
 - 1) powodujące w trakcie działalności osiągnięcie 80% dopuszczalnej normy zanieczyszczenia środowiska do granicy najbliższej działki lub obiektu innego niż gospodarczo - garażowy,
 - 2) emitujące nieprzyjemne zapachy, widoczny dym, opary itp., wymagające składowania odpadów na otwartej przestrzeni generujące ruch drogowy lub hałas o dużym natężeniu w porze nocnej,
9. **liczba kondygnacji** - liczba kondygnacji budynku z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy zarówno użytkowych jak nieużytkowych,
10. **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia wyznaczająca granicę terenu przeznaczonego pod zabudowę (z wyjątkiem garaży),
11. **obiekt szkodliwy dla środowiska przyrodniczego** - obiekt powodujący przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia środowiska poza granicami przynależnej mu działki lub wywołujący w obrębie swojej działki nieodwracalne zmiany środowiska przyrodniczego,
12. **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca lico ściany zewnętrznej budynku w sposób niepodważalny,
13. **obowiązujące miejsce wjazdu** - dotyczy istniejących wjazdów, utrzymanych planem oraz wjazdów projektowanych o ściśle określonej lokalizacji,

14. **orientacyjne miejsce wjazdu** - wjazd, którego ścisłą lokalizację przesądzi szczegółowe rozwiązanie projektowe,
15. **parking strategiczny** - parking położony na obrzeżu Starego Miasta, mający za zadanie wyeliminowanie nadmiernego ruchu samochodowego, generowanego przez ruch turystyczny,
16. **powierzchnia przepuszczalna** - nie zabudowana i nie utwardzona, pokryta roślinnością powierzchnia terenu lub powierzchnia utwardzona w sposób, umożliwiający przenikanie wody do gleby,
17. **przestrzeń publiczna** - przestrzeń, gdzie nie występują żadne ograniczenia dostępności,
18. **punkt widokowy, ciąg widokowy, otwarcie widokowe** - miejsca umożliwiające oglądanie bardziej rozległych widoków, dostarczających pozytywnych odczuć estetycznych, na atrakcyjne i charakterystyczne fragmenty krajobrazu miejskiego,
19. **Stare Miasto** - obszar w granicach Strefy "A" Ścisłej Ochrony Konserwatorskiej,
20. **strefa garażowania i parkowania** - teren przeznaczony pod miejsca postojowe dla samochodów osobowych, garaże, budynki gospodarcze, śmietniki i obiekty obsługi inżynierskiej, które nie pogarszają warunków zamieszkania,
21. **strefy**
 - 1) *strefa krajobrazowa* - fragment miasta wyróżniający się z otoczenia podobnymi cechami fizjonomicznymi (rzeźba, terenu i elementami pokrycia),
 - 2) *podstrefa krajobrazowa* - część strefy krajobrazowej, gdzie elementy pokrycia (budynki, zielen) wyróżniają się niemal jednolitymi cechami funkcjonalno - krajobrazowymi,
 - 3) *wydzielenie elementarne* - fragment terenu wydzielony w ramach podstrefy krajobrazowej, gdzie plan ustala jednakowy typ działań w ramach rewaloryzacji: ochrona, przekształcenie, zabudowa wolnych działek,
22. **strefa ruchu uspokożonego** - obszar, na którym stosować się będzie różne formy ograniczenia ruchu pojazdów indywidualnych (np.: zakaz ruchu kołowego, wprowadzenie ruchu jednokierunkowego, ograniczenia prędkości, ograniczenia parkowania, opłaty za parkowanie itp.),

23. strefa uprzywilejowanego ruchu pieszego - obszar przeznaczony głównie dla ruchu pieszego, gdzie dopuszcza się ruch samochodowy pojazdów dostawczych i pojazdów mieszkańców, w formie wjazdów na ich posesje, z zakazem parkowania w obrębie strefy,
24. struktura urbanistyczna miasta - układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, kształtu dachów, podziału własnościowego, rodzaju nawierzchni utwardzonych,
25. wysokość zabudowy - wysokość budynku mierzona od poziomu gruntu w najniższym miejscu, do najwyższej położonego punktu w kalenicy dachu,
26. zabudowa obrzeżna - budynki usytuowane w ciągu ulicznym,
27. zasób zieleni - suma przestrzeni zajętej przez elementy zieleni w środowisku miejskim, występujące pojedynczo lub w grupach (drzewa, krzewy, trawniki, kwietniki, żywopłoty, roślinność ozdobna w donicach, pnącza),
28. zamknięcie kompozycyjne - ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym, grupą obiektów lub zielenią wysoka,
29. zharmonizowanie obiektu z zabudową historyczną - dostosowanie nowego budynku pod względem gabarytów, ukształtowania bryły, kompozycji elewacji i detalu architektonicznego, do pojedynczego budynku lub ogólnego charakteru zabudowy w danym rejonie.

DZIAŁ 3. USTALENIA OGÓLNE

ROZDZIAŁ 1.

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 10.

4. USTALENIA FUNKCJONALNE

- 1) Funkcja dominująca - mieszkaniowo - usługowa.
- 2) Zakaz lokalizacji funkcji i obiektów, mogących pogorszyć warunki zamieszkania, z wyjątkiem garaży i parkingów dla samochodów osobowych.
- 3) Rezerwa terenu pod zielenią parkową i zakaz zabudowy terenu zieleni nie wykluczają z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2) realizacji budowli podziemnych, jeżeli nie zagrażają one istniejącym drzewom.

5. USTALENIA KOMPOZYCJI URBANISTYCZNEJ

- 1) Zakaz działalności inwestycyjnej, degradującej historyczną strukturę urbanistyczną miasta, zarówno w rozplanowaniu jak gabarytach zabudowy.
- 2) Ochrona następujących widoków panoramicznych Starego Miasta:
 - a) od strony północnej, oglądany z ulicy Półwiejskiej i przyległych terenów,
 - b) od strony południowej, oglądany z torów kolejowych i przyległej skarpy.
- 3) Ochrona punktów, otwarć i ciągów widokowych, naniesionych na rysunku planu.
- 4) Zakaz wprowadzania nowych dominant i subdominant architektonicznych punktowych.
- 5) Lokalizacja nowych obiektów budowlanych, jedynie zgodnie z obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy, wskreślonymi na rysunku planu.
- 6) Elementy uzupełniające zawartość wnętrza, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
- 7) Akcenty kompozycyjne do wprowadzenia, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

6. USTALENIA FORM ZABUDOWY

- 1) Naczelną zasadą dla nowowznoszonych obiektów jest tworzenie nowych wartości, poprzez wprowadzanie współczesnych rozwiązań architektonicznych, nawiązujących bryłą i detalem do zabudowy historycznej.
- 2) Zakaz wznoszenia budynków według dokumentacji typowej i powtarzalnej w Strefie "A" Ścisłej Ochrony Konserwatorskiej.
- 3) W Strefie "B" Ochrony Konserwatorskiej, preferencja obiektów budowlanych wznoszonych według dokumentacji indywidualnej. Projekty typowe dopuszcza się pod warunkiem zharmonizowania obiektu z zabudową historyczną.
- 4) Nakaz stosowania dachów stromych, symetrycznych, we wszelkich obiektach budowlanych (w tym altanach śmietnikowych) o układzie kalenicy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
- 5) Przekształcenie obiektów dysharmonijnych w zakresie gabarytów i formy dachów, zaznaczonych na rysunku planu jako do przebudowy i estetyzacji.
- 6) Zakaz stosowania typowej stolarki okiennej i drzwiowej oraz ślusarki dla okien wystawowych i w obiektach garażowo gospodarczych.
- 7) W rozwiązaniach kolorystycznych elewacji budynków, należy stosować nasycone barwy, podkreślające detal architektoniczny oraz ułatwiające rozróżnienie poszczególnych obiektów.
- 8) Wszelkie reklamy i szyldy należy dostosowywać wielkością, formą i kolorystyką do historycznego charakteru miasta i elewacji budynków.
- 9) Elementy małej architektury z zastosowaniem detalu architektonicznego o wysokich walorach estetycznych i użytkowych.
- 10) Szafki przyłączy elektrycznych i gazowych w budynkach nowych, wykonać należy we wnękach ściennych. W budynkach istniejących, wykonać należy wnęki ścienne dla w/w urządzeń, w przypadku remontu elewacji frontowej.

7. USTALENIA OCHRONY DÓBR KULTURY

- 1) Ochronie podlegają wszystkie obiekty wpisane do rejestru zabytków, zakwalifikowane do wpisania do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji konserwatorskiej.
- 2) Obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegają ochronie w zakresie pełnego zachowania:

- a) ukształtowania bryły, w tym gabaryty wysokościowe, proporcje wysokości ścian i dachu, forma dachu,
 - b) konstrukcja i materiał budowlany,
 - c) ukształtowanie elewacji, w tym rozmieszczenie i forma otworów okiennych, drzwiowych oraz detal architektoniczny,
 - d) stolarka okienna i drzwiowa, w przypadku konieczności jej wymiany, wymagane jest odtworzenie poprzedniej formy i zastosowanie pierwotnego rodzaju materiału,
 - e) zasadniczy układ oraz wystrój wnętrza obiektu,
 - f) bezpośrednie otoczenie obiektu zabytkowego.
- 3) Wszelkie prace projektowe i realizacyjne dotyczące obiektów wpisanych do rejestru zabytków, winny być prowadzone przez osoby (firmy) posiadające odpowiednie uprawnienia.
- 4) Obiekty zakwalifikowane do wpisania do rejestru zabytków, podlegają ochronie w zakresie jak obiekty wpisane do rejestru zabytków.
- 5) Obiekty ujęte w ewidencji konserwatorskiej podlegają ochronie w zakresie zachowania następujących elementów:
- a) ukształtowania bryły
 - b) zasadniczych podziałów elewacji
 - c) charakterystycznego detalu
 - d) zabytkowej stolarki.
- 6) Ustala się Strefę "A" Ścisłej Ochrony Konserwatorskiej na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, w granicach wskreślonych na rysunku planu. Na obszarze tym ochronie podlega historycznie ukształtowany układ przestrzenny miasta, w tym:
- a) układ komunikacyjny; rozplanowanie osi i szerokości ulic, układ i materiał budowlany krawężników, historyczne zachowane i wnioskowane do odtworzenia nawierzchnie ulic, podwórek i przejazdów bramowych,
 - b) rozplanowanie zabudowy; linie zabudowy zamykające obrzeżnie kwartały, historyczne podziały katastralne czytelne, w szerokości fasad i usytuowaniu oficyn,
 - c) formy zabudowy; gabaryty wysokościowe, szerokości frontów budynków, zasadnicze podziały elewacji, kształty dachów.
Należy przeprowadzić sanację istniejącej historycznej zabudowy, z zachowaniem kompozycji fasad, detalu i stolarki,
 - d) istniejąca zieleń wysoka.

Warunki te zawarte są w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru, dla stref i podstref krajobrazowych oraz w ustaleniach szczegółowych dla wydzieleń elementarnych.

- 7) Ustala się Strefę "B" Ochrony Konserwatorskiej w granicach wskreślonych na rysunku planu. Na obszarze tym obowiązuje:
- zachowanie układu komunikacyjnego,
 - utrzymanie historycznej kompozycji obiektów z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji istniejącej,
 - nawiązanie w nowej zabudowie do historycznie sąsiadującej, w zakresie gabarytów i formy architektonicznej.

Warunki te zawarte są w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru, dla stref i podstref krajobrazowych oraz w ustaleniach szczegółowych dla wydzieleń elementarnych.

- 8) Ustala się Strefę "K" Ochrony Krajobrazu, w granicach wskreślonych na rysunku planu. Ochronie podlega:
- ukształtowanie terenu
 - linia brzegowa rzek Regi i Młynówki
 - zasób istniejącej zieleni
 - powiązania widokowe z otoczeniem
 - zabudowa o wartościach historycznych.

Warunki te zawarte są w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru, dla stref i podstref krajobrazowych oraz w ustaleniach szczegółowych dla wydzieleń elementarnych.

- 9) Ustala się Strefę "E" Ochrony Ekspozycji odcinka średniowiecznych murów obronnych z Basztą Kaszaną, w granicach wskreślonych na rysunku planu. Obowiązuje zasada przekształcania obszaru w sposób nie zakłócający ekspozycji w/w obiektów.

Warunki te zawarte są w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru, dla stref i podstref krajobrazowych oraz w ustaleniach szczegółowych dla wydzieleń elementarnych.

- 10) Ustala się Strefę "W III" Ograniczonej Ochrony Archeologicznej, polegającej na prowadzeniu obserwacji archeologicznej, w granicach wskreślonych na rysunku planu (pokrywa się ze Strefą "A" Ścisłej Ochrony Konserwatorskiej).

W przypadku podjęcia realizacji inwestycji, obowiązuje prowadzenie nadzoru archeologiczno - konserwatorskiego oraz ewentualnych badań ratunkowych na koszt Inwestora. Inwestorzy i użytkownicy terenu, zobowiązani są do zawiadamiania Działu Ochrony Zabytków

Archeologicznych Muzeum Narodowego w Szczecinie o podjęciu działań inwestycyjnych lub remontowych, związanych z robotami ziemnymi, z wyprzedzeniem minimum 3 - miesięcznym, w celu umożliwienia zorganizowania nadzoru archeologiczno - konserwatorskiego.

8. USTALENIA ZASAD PARCELACJI

- 1) Nakaz wydzielenia działek większych niż po zewnętrznym obrysie budynków z wyjątkiem garaży. Odstępstwa dopuszcza się jedynie przy braku takiej możliwości a racjonalne korzystanie z budynku jest możliwe.
- 2) Dla nowoprojektowanej zabudowy obowiązuje zasada podziału pokazana na rysunku planu. W Strefie "A" Ścisłej Ochrony Konserwatorskiej obowiązuje podział, nawiązujący szerokością frontu działek do średniowiecznej zasady parcelacji, z późniejszymi nawarstwieniami.
- 3) Zakaz ustanawiania jako odrębnej własności (oddawania w użytkowanie wieczyste) terenu jeśli:
 - a) nie ma on dostępu do drogi publicznej,
 - b) nie ma on dostępu do drogi zakładowej,
 - c) nie ma on dostępu pośredniego do drogi publicznej poprzez działkę, na której ustanowiono służebność drogową (przejazdu, przejścia) na rzecz wyodrębnionego terenu.
- 4) Przejazdy bramowe związane z ulicami i dojazdami gospodarczymi, stanowią łącznie odrębne wydzielenie geodezyjne.
- 5) Należy wydzielić pas terenu po zewnętrznej stronie murów obronnych o szerokości min. 3 m, do jego obsługi technicznej, zgodnie z propozycją wskreślona na rysunku planu.

9. USTALENIA EKOLOGICZNE

- 1) Zakaz lokalizacji nowych obiektów szkodliwych dla środowiska przyrodniczego oraz rozbudowy i przebudowy obiektów istniejących, które powodowałyby wzrost szkodliwości.
- 2) Ustala się zasadę maksymalnej ochrony istniejącej zieleni.
- 3) Wszelkie dopuszczalne uszczuplenia zasobów zieleni, wymagają ekwiwalentnej rekompensaty.
- 4) Bezwzględny zakaz wycinki drzew i przesadzenia, proponowanych do objęcia formą ochrony indywidualnej w postaci pomnika przyrody.
- 5) Sieci inżynierskie należy prowadzić w sposób nie naruszający systemów korzeniowych drzew.

- 6) Wprowadzenie nowych zasobów zieleni zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu rejonami.
- 7) Wprowadza się nakaz maksymalnego nasycenia zielenią stref parkowania i garażowania, również poprzez stosowanie ażurowych nawierzchni, poprzerastanych trawą.
- 8) Minimalny udział powierzchni przepuszczalnej na działkach budowlanych zarówno istniejących jak projektowanych - 20% (nie dotyczy działek całkowicie zabudowanych).
- 9) Zasób zieleni zastępuje powierzchnię przepuszczalną.

10. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

- 1) Dopuszcza się ruch tranzytowy na obszarze Starego Miasta do czasu realizacji obwodnicy na kierunku Szczecin - Kołobrzeg.
- 2) Ustala się strefę ruchu uspokojonego na obszarze Starego Miasta, poza ulicami Wojska Polskiego, Słowackiego, Głęboką i Kościuszki.
- 3) Ustala się dopuszczalną prędkość jazdy 30 km/godz. na obszarze Starego Miasta.
- 4) Ustala się zasadę lokalizacji parkingów strategicznych przy głównych trasach wjazdowych na teren Starego Miasta, zabezpieczając 60 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, na obszarze objętym planem.
- 5) Zakaz parkowania dla samochodów ciężarowych i autobusów z wyjątkiem parkingów strategicznych.
- 6) Wyznacza się teren dla 350 stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w strefach garażowania i parkowania. Pozostałe stałe miejsca postojowe (około 350), należy zabezpieczyć poza obszarem objętym planem.
- 7) Rezerwuje się teren dla około 150 czasowych miejsc postojowych poza parkingami strategicznymi na placu rynkowym i w niektórych ulicach, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla komunikacji.
- 8) Odtwarza się ciąg komunikacyjny pieszo-jezdny wzdłuż wewnętrznego lica murów obronnych, jako historyczna uliczka przymurna.
- 9) Tworzy się następujące ciągi piesze, oznaczone orientacyjnie na rysunku planu:
 - a) w obrębie dawnej fosy z przejściem podziemnym pod ul. Wojska Polskiego
 - b) wzdłuż brzegów rzek Regi i Młynówki (rejon ulic Strumykowej i Mostowej),
 - c) na wsch. i pd. od pałacu, wzdłuż brzegów rzeki Młynówki.

- 10) Ustala się obowiązujące i orientacyjne miejsca wjazdu do wewnątrz kwartałów i na tyły posesji, oznaczone odpowiednio na rysunku planu. Zakaz zabudowy wszystkich istniejących przejazdów bramowych i pozostawienie pasa o szerokości 4,5 m dla przejazdów projektowanych.
- 11) Ustala się strefy garażowania i parkowania oraz wyłącznie parkowania, oznaczone na rysunku planu.
- 12) Strefa garażowania i parkowania nie jest tożsama z powierzchnią zabudowy. Szczegółowe rozwiązanie projektowe sporządzone kompleksowo dla całej strefy winno uwzględniać:
 - a) ochronę istniejącej zieleni wysokiej,
 - b) zapewnienie dojazdu do działek indywidualnych, przylegających do strefy garażowania i parkowania lub przejazdów gospodarczych,
 - c) możliwość lokalizacji placów gospodarczych (śmietniki, trzepaki),
 - d) możliwość lokalizacji obiektów obsługi inżynierskiej (trafostacje).
- 13) Należy dostosować ciągi komunikacji pieszej do potrzeb osób niepełnosprawnych..

11. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ

- 1) Utrzymuje się przebieg głównych ciągów uzbrojenia podziemnego wraz z urządzeniami przesyłowymi i źródłowymi, zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Trzebiatowa (Uchwała Nr V/30/90 Rady Miejskiej Trzebiatowa z dnia 27.09.1990r.) pod warunkiem, że nie jest on kolizyjny z terenami przeznaczonymi w niniejszym planie pod zabudowę.
- 2) W przypadku kolizji, o której mowa w pkt 1), należy dokonać aktualizacji opracowań branżowych dotyczących infrastruktury technicznej, uwzględniającej współczesne rozwiązania techniczne.
- 3) Należy przenieść wszelkie istniejące podziemne elementy uzbrojenia terenu, kolizyjne w stosunku do terenów, przeznaczonych w w niniejszym planie.
- 4) Lokalizacja budynków jest możliwa pod warunkiem rozwiązania odprowadzenia i oczyszczenia ścieków.
- 5) Należy podłączyć do miejskiej sieci kanalizacyjnej obiekty wyposażone obecnie jedynie w indywidualne systemy odprowadzania i gromadzenia ścieków (szamba).
- 6) Likwidacja wszystkich istniejących suchych ustępów na obszarze objętym planem i zakaz budowy nowych tego typu obiektów.

- 7) Zakaz instalowania systemów grzewczych na paliwa stałe w nowych i modernizowanych obiektach.
- 8) Należy utrzymać i odtworzyć wszystkie istniejące studnie.
- 9) Istniejące napowietrzne linie sieci inżynieryjnych należy przełożyć pod powierzchnię terenu.
- 10) Zakaz budowy nowych naziemnych i napowietrznych linii inżynieryjnych.
- 11) Zakaz lokalizacji inżynieryjnych urządzeń sieciowych w obiektach wolnostojących (patrz ust. 10. pkt 12).
- 12) Nakaz wymiany latarni w Strefie "A" Ścisłej Ochrony Konserwatorskiej, na dostosowane do historycznego charakteru miejsca.
- 13) Zaopatrzenie w wodę z wodociągu komunalnego.
- 14) Odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej i oczyszczalni centralnej, położonej poza obszarem objętym planem.
- 15) Zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci poprzez stacje redukcyjne I stopnia i II stopnia.
- 16) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci trafostacji i elektro-energetycznej sieci kablowej.
- 17) Wyposażenie w nowoczesną centralę telefoniczną i budowa telefonicznej sieci kablowej na obszarze objętym planem.
- 18) Utrzymanie miejscowego systemu gromadzenia odpadów w pojemnikach i wywóz nieczystości na rejonowe wysypisko śmieci we Włodarce

12. USTALENIA PLANISTYCZNE I PROCEDURALNE.

- 1) Zainwestowanie i użytkowanie miejskie w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem chyba, że ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem, ustalenia dla stref i podstref krajobrazowych oraz ustalenia szczegółowe dla wydzielen elementarnych stanowią inaczej.
- 2) Realizacja budowy podziemnych z wyłączeniem liniowych na terenach rezerwowanych pod projektowaną zielenią, wymaga uprzedniego sporządzenia projektu tej zieleni, który wykaże, że projektowane budowle podziemne nie wykluczają realizacji tej zieleni.
- 3) Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na całym obszarze objętym planem a dla obszaru w Strefie "W III" Ograniczonej Ochrony Archeologicznej, dodatkowo uzgodnienia z Muzeum Narodowym, Dział Ochrony Zabytków Archeologicznych.
- 4) Inwestor zamierzający realizować obiekt budowlany w pierzei ulicznej, w Strefie Krajobrazowej SM - Stare Miasto zobowiązany jest przed

- uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, przedstawić do zaopiniowania koncepcję tego obiektu w dwóch wariantach.
- 5) Należy powołać komisję opiniującą projekty koncepcyjne obiektów, o których mowa w pkt 4). W skład komisji należy powołać przedstawicieli Zarządu Miasta, architekta oraz reprezentanta Oddziału Wojewódzkiego Państwowej Służby Ochrony Zabytków w Szczecinie.
 - 6) Należy opracować katalog wzorów szyldów i reklam, obowiązujący w Strefie "A" Ścisłej Ochrony Konserwatorskiej. W przypadku projektu indywidualnego, należy go przedłożyć do zaopiniowania komisji, o której mowa w pkt 5).
 - 7) Poszczególne strefy garażowania i parkowania, wymagają opracowania kompleksowych projektów budowlanych.

13. ZOBOWIĄZANIA PUBLICZNO - PRAWNE MIASTA:

instrumenty sterowania realizacją planu, zobowiązania inwestycyjne i eksploatacyjne.

- 1) Preferencje określone odrębną uchwałą Rady Miasta i Gminy Trzebiatów, obowiązują w okresie 5 lat od uchwalenia planu i polegają na udzieleniu przez Miasto inwestorowi preferowanego obiektu (działalności) określonych przywilejów. Dotyczy to obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego oraz szczególnie ważnych ze względu na kompozycję tych miejsc na obszarze objętym planem, które określają ustalenia szczegółowe dla wydzieleń elementarnych.
- 2) Aktualizacja, ewentualnie wykonanie nowych projektów branżowych, dotyczących infrastruktury technicznej uwzględniających współczesne, rozwiązania techniczne nie będące w kolizji z historycznym charakterem Starego Miasta.
- 3) Przeniesienie kolizyjnych elementów infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej z obszarów przeznaczonych w planie pod zabudowę.
- 4) Urządzenie, utrzymanie i odtworzenie zieleni o charakterze publicznym i we wnętrzach kwartałów na terenie komunalnym.
- 5) Budowa ogólnodostępnych parkingów strategicznych na obszarach wyznaczonych w planie.
- 6) Przeprowadzenie prawnej regulacji zasady ruchu uspokojonego na obszarze Starego Miasta.
- 7) Przeniesienie targowiska miejskiego na zewnątrz obszaru objętego planem.

- 8) Budowa podziemnego przejścia pieszego pod ul. Wojska Polskiego w obrębie historycznej fosy.
- 9) Wszczęcie procedury prawnej, związanej z ustanowieniem pomników przyrody wyznaczonych w planie.
- 10) Likwidacja barier architektonicznych dla niepełnosprawnych na obszarze objętym planem.
- 11) Uporządkowanie altan śmietnikowych pod względem estetycznym oraz lokalizacji.
- 12) Powołanie komisji opiniującej projekty koncepcyjne obiektów usytuowanych w pierzejach ulicznych, w strefie krajobrazowej SM - Stare Miasto.
- 13) Budowa miejskiej sieci kanalizacyjnej wraz z urządzeniami przesyłowymi.
- 14) Egzekucja wykonania przyłączy kanalizacyjnych, do obiektów wyposażonych jedynie w indywidualne systemy odprowadzania i gromadzenia ścieków.
- 15) Wykonanie badań, dotyczących drożności historycznych studni oraz jakości wody.

14. INNE USTALENIA STANOWIĄCE.

- 1) Ustalenia kompozycji urbanistycznej i ustalenia form zabudowy określone w planie, są ważnymi celami społecznymi gospodarki przestrzennej Miasta.
- 2) Rezerwa terenu pod inwestycje o charakterze publicznym, oznacza bezwzględny zakaz zmiany sposobu jego zagospodarowania i użytkowania, na niezgodny z planowanym.
- 3) Wszelkie projekty budowlane dotyczące zarówno istniejącej jak nowoprojektowanej zabudowy, winny uwzględniać potrzeby obronności cywilnej ludności, w zakresie realizacji ukryć.
- 4) Dopuszcza się wydzierżawienie gruntu i lokalizację na nim obiektów tymczasowych na okres 3 lat, z wyjątkiem działek położonych przy ul. Wojska Polskiego, Słowackiego oraz Rynku.

15. PROMOCJA

- 1) Preferencja usług związanych z ruchem turystycznym.
- 2) Zaleca się opracowanie studium komunikacji, obejmujące obszar całego Miasta Trzebiatów, mające na celu eliminację ruchu tranzytowego z terenu Starego Miasta.

- 3) Zaleca się zakwalifikowanie ulic na obszarze Starego Miasta do kategorii "W" - wewnętrznych z wyjątkiem ul. Wojska Polskiego, Słowackiego, Głębokiej i Kościuszki.
- 4) Wskazane jest zabezpieczenie miejsc postojowych dla korzystających z usług, na terenie posesji.
- 5) Wskazane jest wyznaczenie i prawne usankcjonowanie w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego Miasta Trzebiatów, stref ochrony ekspozycji Starego Miasta, które opracowane zostały w materiałach studialnych do niniejszego planu.
- 6) Wskazane jest stopniowe eliminowanie używania paliw stałych w istniejących etażowych systemach grzewczych i lokalnych kotłowniach.
- 7) Zaleca się stosowanie przepuszczalnych nawierzchni, wykonanych z materiałów naturalnych, dla miejsc parkingowych i ciągów pieszych biegnących w zieleni.
- 8) Zaleca się wprowadzenie zadrzewień na indywidualne działki budowlane.
- 9) Postuluje się wzajemną zamianę funkcji, między szkołą podstawową przy ul. Wodnej 2 a Przychodnią Rejonową przy ul. Wąskiej 12.

16. INFORMACJE O OBIEKTACH PRAWNIE CHRONIONYCH

- 1) Obszar Starego Miasta oraz przyległy, sięgający brzegów rzek Regi i Młynówki wraz z dawnymi urządzeniami obronnymi, wpisany do rejestru zabytków pod nr 72 z dnia 29.10.1955 roku, znak KL-V-O/54/55
- 2) Średniowieczny mur obronny z Basztą Kaszaną, wpisany do rejestru zabytków pod nr 199.
- 3) Trafostacja przy ul. Wąskiej, na osi ul. Wodnej, ujęta w ewidencji konserwatorskiej. Ochrona w zakresie ukształtowania bryły i lica elewacji.