

UCHWAŁA NR IV/23/98
Rady Miejskiej w Trzebiatowie
z dnia 15 grudnia 1998 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzebiatowa w formie planu rewaloryzacji Starego Miasta obejmującej obszar kwartału ograniczonego ulicami: Wojska Polskiego, Kopernika, Wąską i Wodną.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89 poz. 415, z 1996 r. Nr 106, poz. 496, z 1997 r. Nr 111, poz. 726 i Nr 133, poz. 885), w celu określenia zasad gospodarki przestrzennej uwzględniającej ochronę walorów historyczno - kulturowych i krajobrazowych jako podstawę działań w przestrzeni, interes publiczny wspólnoty samorządowej i interesy władających gruntami, w wykonaniu uchwały Nr XXXVII/266/97 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 30 października 1997 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzebiatowa w formie planu rewaloryzacji Starego Miasta, Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Trzebiatowa w formie planu rewaloryzacji Starego Miasta na obszarze kwartału ograniczonego ulicami: Wojska Polskiego, Kopernika, Wąską i Wodną, zwaną dalej planem.

DZIAŁ 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§1.

1. Celem 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.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w tym rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia terenu dla polepszenia funkcji hotelowej budynku ul. Wojska Polskiego nr 57 z oficyną,
 - 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 obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem,
 - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
 - 7) tymczasowy sposób zagospodarowania, zarządzania oraz użytkowania terenu.

§3.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:500, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Wszystkie oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu przy czym oznaczenia zapisane jako promocja obowiązują jako zalecenie.

§ 4.

1. Ustalenia planu zgrupowane są w trzech poziomach:
 - 1) ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem, tożsame z ustaleniami dla strefy krajobrazowej,
 - 2) ustalenia dla podstref krajobrazowych, obowiązujące na obszarze należącym do danej podstrefy,
 - 3) ustalenia szczegółowe, obowiązujące na danym terenie elementarnym.
2. Dla każdego punktu na obszarze objętym planem, obowiązuje suma ustaleń z wszystkich trzech poziomów
3. Zapis w miejscu ustaleń "brak dodatkowych ustaleń" oznacza, że ustalenia danego poziomu hierarchicznego nie wprowadzają dodatkowych warunków i obowiązują tylko ustalenia "poziomów wyższych".

§ 5.

1. Ustalenia tekstowe: ogólne, dla podstref krajobrazowych i szczegółowe mają jednolity układ formalny. Ustalenia prawne przepisu gminnego jakim jest plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego zawarte są w jedenastu grupach ustaleń, oznaczonych numerami od 4 do 14. Są to:
ustalenia funkcjonalne - 4
ustalenia kompozycji urbanistycznej - 5 ustalenia form zabudowy - 6
ustalenia ochrony dóbr kultury - 7 ustalenia zasad parcelacji - 8 ustalenia ekologiczne - 9
ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 10 ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - 11
ustalenia planistyczne i proceduralne - 12 zobowiązania publiczno- prawne miasta - 13 inne
ustalenia stanowiące - 14
2. Grupa ustaleń oznaczona numerem 15-promocja , zawiera postulaty i zalecenia planu, będące wykładnią polityki władz miasta, które jednak nie są podstawą wydawania decyzji administracyjnych.
3. Grupa ustaleń oznaczona numerem 16- zawiera informację o obszarach i obiektach chronionych mocą innych aktów prawnych niż plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego.
4. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych zawierają dodatkowo trzy ustalenia oznaczone od 1 do 3, które zawierają informację o terenie będącym przedmiotem ustaleń.
5. Symbol terenu elementarnego określa odpowiednio od lewej: jego przynależność do strefy krajobrazowej, podstrefy krajobrazowej, rodzaj działań z zakresu rewaloryzacji oraz numer porządkowy.

§ 6.

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

- 1) bariera architektoniczna - wszelkie przeszkody budowlane, uniemożliwiające osobom

niepełnosprawnym dostęp do miejsc publicznych,

2) dach stromy - forma dachu budynku, w którym poszczególne połacie nachylone są pod kątem co najmniej 30 stopni,

3) dominanta i subdominanta (podrzędna dominanta) architektoniczna punktowa - elementy budowlane wyróżniające się wysokościowo w widoku panoramicznym miasta (np. wieże, kominy, maszty),

4) 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.,

5) 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,

6) 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,

7) funkcja i obiekt mogące pogorszyć warunki zamieszkania

a) powodujące w trakcie działalności osiągnięcie 80% dopuszczalnej normy zanieczyszczenia środowiska do granicy najbliższej działki lub obiektu innego niż gospodarczo - garażowy,

b) emitujące nieprzyjemne zapachy, widoczny dym, opary itp., wymagające składowania odpadów na otwartej przestrzeni, generujące ruch drogowy lub hałas o dużym natężeniu w porze nocnej,

8) liczba kondygnacji - liczba kondygnacji budynku z wyjątkiem piwnic, suterren, antresoli oraz poddaszy zarówno użytkowych jak nieużytkowych,

9) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczająca granicę terenu przeznaczonego pod zabudowę (z wyjątkiem garaży),

10) 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,

11) obowiązująca linia zabudowy - linia wyznaczająca lico ściany zewnętrznej budynku w sposób niepodważalny,

12) obowiązujące miejsce wjazdu - dotyczy istniejących wjazdów, utrzymanych planem oraz wjazdów projektowanych o ściśle określonej lokalizacji,

13) powierzchnia przepuszczalna - nie zabudowana i nie utwardzona, pokryta roślinnością powierzchnia terenu lub powierzchnia utwardzona w sposób, umożliwiający przenikanie wody do gleby,

14) Stare Miasto - obszar w granicach Strefy "A" Ścisłej Ochrony Konserwatorskiej,

15) strefy:

a) 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,

b) strefa krajobrazowa - fragment miasta wyróżniający się z otoczenia podobnymi cechami fizjonomicznymi (rzeźbą terenu i elementami pokrycia),

- c) podstrefa krajobrazowa - część strefy krajobrazowej, gdzie elementy pokrycia (budynki, zieleń) wyróżniają się niemal jednolitymi cechami funkcjonalno - krajobrazowymi,
- d) teren elementarny- fragment terenu wydzielony w ramach podstrefy krajobrazowej, gdzie plan ustala jednakowy typ działań w ramach rewaloryzacji: ochrona, przekształcenie, zabudowa wolnych działek,
- e) strefa "A" Ścisłej Ochrony Konserwatorskiej - ustalona na obszarze wpisanym do rejestru zabytków. Ochronie podlega historycznie ukształtowany układ przestrzenny miasta, w tym:
 - układ komunikacyjny; rozplanowanie osi i szerokości ulic, układ i materiał budowlany krawężników, historyczne zachowane i wnioskowane do odtworzenia nawierzchnie ulic, podwórek i przejazdów bramowych,
 - rozplanowanie zabudowy; linie zabudowy zamykające obrzeżnie kwartały, historyczne podziały katastralne czytelne w szerokości fasad i usytuowaniu oficyn,
 - formy zabudowy; gabaryty wysokościowe, szerokości frontów budynków, zasadnicze podziały elewacji, kształty dachów,
 - istniejąca zieleń wysoka.

Cele ochronne realizowane są w planie poprzez określone w ustaleniach dla całego obszaru objętego planem, ustaleniach dla podstref krajobrazowych i ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych ustalenia kompozycji urbanistycznej, ustalenia form zabudowy, ustalenia ochrony dóbr kultury, ustalenia zasad parcelacji, ustalenia ekologiczne, ustalenia planistyczne i proceduralne i zobowiązania publicznoprawne Miasta,

f) strefa "W HI" Ograniczonej Ochrony Archeologicznej, polegająca na prowadzeniu obserwacji archeologicznej (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.

16) struktura urbanistyczna miasta - układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, kształtu dachów, podziału własnościowego, rodzaju nawierzchni utwardzonych,

17) wnętrze - zamknięta przestrzeń, gdzie przegrody stanowią budynki, pełne ogrodzenia, zwarta zieleń itp.,

18) wysokość zabudowy - wysokość budynku mierzona od poziomu gruntu w najniższej położonym narożniku do najwyższej położonego punktu w kalenicy dachu,

19) zabudowa obrzeżna - budynki usytuowane w ciągu ulicznym,

20) zagospodarowanie tymczasowe - sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób wykorzystania obiektu, dopuszczone na czas określony Na obszarze zagospodarowania tymczasowego mogą być realizowane tymczasowe obiekty budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. Nr 89, poz.414),

21) zakaz powiększania powierzchni zabudowy - zakaz budowy nowych obiektów i rozbudowy istniejących, również na terenach przeznaczonych w planie do rozbiórki,

22) 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),

23) 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 2.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 7.

- 1) **ustalenia funkcjonalne - 4**
 - a) funkcja dominująca: mieszkaniowo - usługowa,
 - b) zakaz lokalizacji funkcji i obiektów, mogących pogorszyć warunki zamieszkania, z wyjątkiem garaży i parkingów dla samochodów osobowych,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów inwentarskich,

- 2) **ustalenia kompozycji urbanistycznej - 5**
 - a) zakaz działalności inwestycyjnej degradującej historyczną strukturę urbanistyczną miasta, zarówno w rozplanowaniu jak gabarytach zabudowy,
 - b) zakaz wprowadzania nowych dominant i subdominant architektonicznych punktowych,
 - c) lokalizacja nowych obiektów budowlanych jedynie zgodnie z obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy, wykreślonymi na rysunku planu,
 - d) elementy uzupełniające zwartość wnętrza zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, e) budynki oficynowe należy grupować po dwa na granicy sąsiednich działek,

- 3) **ustalenia form zabudowy - 6**
 - a) naczelną zasadą dla nowo wznoszonych obiektów jest wprowadzanie współczesnych rozwiązań architektonicznych, nawiązujących bryłą i detalem do zabudowy historycznej,
 - b) zakaz wznoszenia budynków według dokumentacji typowej i powtarzalnej,
 - c) nakaz stosowania dachów stromych, symetrycznych, krytych dachówką ceramiczną we wszelkich obiektach budowlanych (w tym altanach śmietnikowych),
 - d) przekształcenie obiektów dysharmonijnych w zakresie gabarytów i formy dachów, zaznaczonych na rysunku planu jako do przebudowy,
 - e) zakaz stosowania typowej stolarki okiennej i drzwiowej oraz ślusarki dla okien wystawowych i w obiektach garażowo- gospodarczych,
 - f) w rozwiązaniach kolorystycznych elewacji budynków należy stosować nasycone barwy podkreślające detal architektoniczny oraz ułatwiające rozróżnienie poszczególnych obiektów,
 - g) wszelkie reklamy i szyldy należy dostosowywać wielkością, formą i kolorystyką do historycznego charakteru miasta i elewacji budynków,
 - h) elementy małej architektury z zastosowaniem detalu architektonicznego o wysokich walorach estetycznych i użytkowych,
 - i) szatki przyłączy elektrycznych i gazowych w budynkach nowych należy wykonać we wnękach ściennych. W budynkach istniejących należy wykonać wnęki ścienne dla w/w urządzeń w przypadku remontu elewacji frontowej,
 - j) w przypadku posiadania archiwalnych materiałów ikonograficznych, dotyczących nowo wznoszonych obiektów w ciągach ulicznych, obowiązują następujące warunki:
 - utrzymanie szerokości frontu i wysokości budynku, utrzymanie formy dachu,
 - utrzymanie zasadniczych podziałów kompozycyjnych elewacji, poprzez odpowiednie

rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, gzymsów oraz innych występujących wcześniej elementów,

k) w przypadku adaptacji poddasza na cele mieszkaniowe w budynkach istniejących, dopuszcza się stosowanie lukarn w dachu, dostosowanych gabarytami i formą do historycznych. Muszą one harmonizować z całością kompozycji elewacji budynku oraz nie mogą być większe niż otwór lub otwory okienne w nich wykonane,

l) budynki oficynowe o dachach jednospadowych z wyjątkiem usytuowanych przy ulicy

ł) odnowa lub zmiana kolorystyki fasad poszczególnych kamienic jedynie na podstawie projektu kolorystyki całej pierzei,

m) zakaz umieszczania na budynkach anten satelitarnych w miejscach eksponowanych, widocznych z przestrzeni publicznych,

4) **ustalenia ochrony dóbr kultury - 7**

a) ochronie podlegają wszystkie obiekty wpisane do rejestru zabytków, zakwalifikowane do wpisania do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji konserwatorskiej,

b) obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegają ochronie w zakresie pełnego zachowania:

- ukształtowania bryły, w tym gabarytów wysokościowych, proporcji wysokości ścian i dachu, formy dachu,

- konstrukcji i materiału budowlanego,

- ukształtowania elewacji, w tym rozmieszczenia i formy otworów okiennych, drzwiowych oraz detalu architektonicznego,

- stolarki okiennej i drzwiowej, w przypadku konieczności jej wymiany wymagane jest odtworzenie poprzedniej formy i zastosowanie pierwotnego rodzaju materiału,

- zasadniczego układu oraz wystroju wnętrza obiektu, - bezpośredniego otoczenia obiektu zabytkowego,

c) wszelkie prace projektowe i realizacyjne dotyczące obiektów wpisanych do rejestru zabytków, winny być prowadzone przez osoby (firmy) posiadające odpowiednie uprawnienia,

d) obiekty zakwalifikowane do wpisania do rejestru zabytków podlegają ochronie w zakresie jak obiekty wpisane do rejestru zabytków,

e) obiekty ujęte w ewidencji konserwatorskiej podlegają ochronie w zakresie zachowania następujących elementów:

- ukształtowania bryły,

- zasadniczych podziałów elewacji, - charakterystycznego detalu,

- zabytkowej stolarki,

5) **ustalenia zasad parcelacji - 8**

a) 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,

b) dla nowoprojektowanej zabudowy obowiązuje zasada podziału przedstawiona na rysunku planu - podział nawiązujący szerokością frontu działek do średniowiecznej zasady parcelacji, z późniejszymi nawarstwieniami,

c) zakaz ustanawiania jako odrębnej własności (oddawania w użytkowanie wieczyste) terenu jeśli: - nie ma on dostępu do drogi publicznej,

- nie ma on dostępu pośredniego do drogi publicznej poprzez działkę, na której ustanowionyby służebność drogową (przejazdu, przejścia) na rzecz wyodrębnionego terenu,

d) zakaz wtórnych podziałów działek przypisanych budynkom frontowym wyznaczonych na

rysunku planu, e) tereny nie przydzielone żadnemu z budynków, należy pozostawić jako własność komunalną,

6) **ustalenia ekologiczne - 9**

- a) zakaz lokalizacji obiektów szkodliwych dla środowiska przyrodniczego oraz rozbudowy i przebudowy obiektów istniejących, które powodowałyby wzrost szkodliwości,
- b) sieci inżynieryjne należy prowadzić w sposób nie naruszający systemów korzeniowych drzew,
- c) wprowadzenie nowych zasobów zieleni zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu rejonami,
- d) wprowadza się nakaz maksymalnego nasycenia zielenią stref parkowania i garażowania, również poprzez stosowanie ażurowych nawierzchni poprzerastanych trawą,
- e) minimalny udział powierzchni przepuszczalnej na działkach budowlanych, zarówno istniejących jak projektowanych - 20 % (nie dotyczy działek całkowicie zabudowanych),
- f) zasób zieleni zastępuje powierzchnię przepuszczalną,

7) **ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej -10**

- a) obsługa komunikacyjna obszaru z ulic: Wojska Polskiego, Kopernika, Wodnej i Wąskiej. Wjazd do wnętrza kwartału z ulicy Kopernika,
- b) zakaz parkowania dla samochodów ciężarowych,
- c) wyznacza się teren dla 9 stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w strefach garażowania i parkowania poza działkami budowlanymi. Pozostałe stałe miejsca postojowe należy zabezpieczyć na działkach budowlanych,
- d) ustala się obowiązujące miejsca wjazdu do wnętrza kwartałów i na tyły posesji, oznaczone odpowiednio na rysunku planu. Zakaz zabudowy wszystkich istniejących przejazdów bramnych
- e) ustala się strefy garażowania i parkowania oznaczone na rysunku planu,
strefa garażowania i parkowania nie jest tożsama z powierzchnią zabudowy. Szczegółowe rozwiązanie projektowe sporządzone kompleksowo dla całej strefy winno uwzględniać:
 - ochronę istniejącej zieleni wysokiej,
 - zapewnienie dojazdu do działek indywidualnych, przylegających do strefy garażowania i parkowania lub przejazdów gospodarczych,
 - możliwość lokalizacji placów gospodarczych (śmietniki, trzepaki), - możliwość lokalizacji obiektów obsługi inżynieryjnej (trafostacje),
- g) należy dostosować ciągi komunikacyjne do potrzeb osób niepełnosprawnych likwidując bariery architektoniczne,

8) **ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej -11**

- a) linie regulacyjne ulic: Wojska Polskiego, Kopernika, Wodnej i Wąskiej wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej zasilającej obszar objęty planem we wszystkie media,
- b) zaopatrzenie w wodę z wodociągu komunalnego,
- c) odprowadzenie ścieków (sanitarnych i deszczowych) do kanalizacji miejskiej i oczyszczalni centralnej położonej poza obszarem objętym planem,
- d) zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci poprzez stacje redukcyjne I i II stopnia,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci trafostacji i elektro-energetycznej sieci kablowej,
- f) wyposażenie miasta w nowoczesną centralę telefoniczną i budowa telefonicznej sieci kablowej na obszarze objętym planem,

- g) utrzymanie miejscowego systemu gromadzenia odpadów w pojemnikach i wywóz nieczystości na rejonowe wysypisko śmieci we Włodarce lub inne w zależności od sposobu rozwiązania problemu odpadów stałych w gminie,
- h) należy przenieść wszelkie istniejące podziemne elementy uzbrojenia terenu, kolizyjne w stosunku do terenów, przeznaczonych w niniejszym planie na cele inwestycyjne,
- i) lokalizacja budynków jest możliwa pod warunkiem rozwiązania odprowadzenia i oczyszczenia ścieków,
- j) należy podłączyć do miejskiej sieci kanalizacyjnej obiekty wyposażone obecnie jedynie w indywidualne systemy odprowadzania i gromadzenia ścieków (szamba),
- k) likwidacja istniejących suchych ustępów i zakaz budowy tego typu obiektów,
- l) zakaz instalowania systemów grzewczych na paliwa stałe w nowych i modernizowanych obiektach,
- m) zakaz budowy naziemnych i napowietrznych linii inżynierskich,
- n) zakaz lokalizacji inżynierskich urządzeń sieciowych w obiektach wolno stojących (patrz pkt 7 lit. f),

9) **ustalenia planistyczne i proceduralne - 12**

- a) decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na całym obszarze objętym planem wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz z Muzeum Narodowym, Dział Ochrony Zabytków Archeologicznych,
- b) inwestor zamierzający realizować obiekt budowlany w pierzei ulicznej zobowiązany jest przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, przedstawić do zaopiniowania koncepcję tego obiektu w dwóch wariantach,
- c) należy powołać komisję opiniującą projekty koncepcyjne obiektów, o których mowa w lit. b. W skład komisji należy powołać przedstawicieli Zarządu Miasta, architekta oraz reprezentanta Oddziału Wojewódzkiego Państwowej Służby Ochrony Zabytków w Szczecinie,
- d) należy opracować obowiązujący na całym obszarze objętym planem katalog wzorów szyldów i reklam. W przypadku projektu indywidualnego, należy go przedłożyć do zaopiniowania komisji, o której mowa w lit. c.
- e) poszczególne strefy garażowania i parkowania wymagają opracowania kompleksowych projektów budowlanych,
- f) w trakcie projektowania nowych obiektów usytuowanych w pierzejach ulicznych, należy korzystać z materiałów archiwalnych znajdujących się w Oddziale Wojewódzkiej Państwowej Służby Ochrony Zabytków w Szczecinie oraz Kwerendy Ikonograficznej i Kartograficznej dotyczącej Trzebiatowa, będącej w posiadaniu Miasta,

10) **zobowiązania publiczno - prawne miasta -13**

(instrumenty sterowania realizacją planu, zobowiązania inwestycyjne i eksploatacyjne)

- a) przeniesienie kolizyjnych elementów infrastruktury technicznej z obszarów przeznaczonych w planie pod zabudowę,
- b) urządzenie, utrzymanie i odtworzenie zieleni we wnętrzach kwartałów na terenie komunalnym,
- c) likwidacja barier architektonicznych dla niepełnosprawnych na obszarze objętym planem,
- d) uporządkowanie altan śmietnikowych pod względem estetycznym oraz ich lokalizacji,
- e) powołanie komisji opiniującej projekty koncepcyjne obiektów usytuowanych w pierzejach ulicznych,
- f) budowa miejskiej sieci kanalizacyjnej wraz z urządzeniami przesyłowymi,

g) egzekucja wykonania przyłączy kanalizacyjnych do obiektów wyposażonych jedynie w indywidualne systemy odprowadzania i gromadzenia ścieków,

11) inne ustalenia stanowiące - 14

a) ustalenia kompozycji urbanistycznej, ustalenia form zabudowy i ustalenia ochrony dóbr kultury określone w planie, są ważnymi celami społecznymi gospodarki przestrzennej Miasta,

b) wszelkie projekty budowlane dotyczące zarówno istniejącej jak nowoprojektowanej zabudowy, winny uwzględniać potrzeby obronności cywilnej ludności, w zakresie realizacji ukryć,

c) należy indywidualnie dostosować rozwiązania techniczne sposobu posadowienia budynków, z uwagi na nie ustabilizowane warunki gruntowo - wodne,

d) tereny rezerwowane w planie pod strefy garażowania i parkowania nie mogą być tymczasowo wykorzystywane na inne cele. Ustalenie nie wyklucza kontynuacji istniejącego sposobu wykorzystania terenu do czasu realizacji przepisów planu,

12) promocja - 15

a) preferencja lokalizacji usług w parterach,

b) wskazane jest stopniowe eliminowanie używania paliw stałych w istniejących etażowych systemach grzewczych i lokalnych kotłowniach,

c) zaleca się stosowanie przepuszczalnych nawierzchni wykonanych z materiałów naturalnych dla ciągów pieszych,

d) zaleca się wprowadzenie zasobu zieleni na indywidualne działki budowlane,

e) strefy garażowania i parkowania na działkach budowlanych zgodnie z wskazanymi na rysunku rejonami, 13) informacje o obiektach prawnie chronionych - 16

obszar objęty planem położony na terenie Starego Miasta wpisanego do rejestru zabytków pod nr 72 z dnia 29 października 1955 r., znak KL-V-O/54/55.

Rozdział 2.

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE NA OBSZARZE PODSTREF KRAJOBRAZOWYCH

§ 8.

PODSTREFA KRAJOBRAZOWA SM I

(poniższe ustalenia obowiązują łącznie z ustaleniami dla całego obszaru objętego planem)

1) ustalenia funkcjonalne - 4

brak dodatkowych ustaleń,

2) ustalenia kompozycji urbanistycznej - 5

brak dodatkowych ustaleń,

3) ustalenia form zabudowy - 6

a) wysokość zabudowy 2 - 3 kondygnacje,

b) forma architektoniczna prezentująca bardzo wysokie walory estetyczne,

c) elewacje o bogatym detalu architektonicznym,

4) ustalenia ochrony dóbr kultury - 7

brak dodatkowych ustaleń,

5) ustalenia zasad parcelacji - 8

brak dodatkowych ustaleń,

6) ustalenia ekologiczne - 9

brak dodatkowych ustaleń,

7) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 10

brak dodatkowych ustaleń,

8) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - 11

brak dodatkowych ustaleń,

9) ustalenia planistyczne i proceduralne - 12

brak dodatkowych ustaleń,

10) zobowiązania publiczno - prawne miasta - 13

brak dodatkowych ustaleń,

11) inne ustalenia stanowiące - 14

brak dodatkowych ustaleń.

§ 9.

PODSTREFA KRAJOBRAZOWA SM III

(poniższe ustalenia obowiązują łącznie z ustaleniami dla całego obszaru objętego planem)

1) ustalenia funkcjonalne - 4

brak dodatkowych ustaleń,

2) ustalenia kompozycji urbanistycznej - 5

tworzenie przymknięć kompozycyjnych działek sąsiadujących z uliczką przymurną, w postaci: zabudowy oficynowej, gospodarczo - garażowej i pełnych ogrodzeń, z pozostawieniem szczelinowych otwarć w głąb posesji mieszkalnych,

3) ustalenia form zabudowy - 6

wysokość zabudowy 1 - 2 kondygnacje,

4) ustalenia ochrony dóbr kultury - 7

brak dodatkowych ustaleń,

5) ustalenia zasad parcelacji - 8

brak dodatkowych ustaleń,

6) ustalenia ekologiczne - 9

brak dodatkowych ustaleń,

7) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 10

brak dodatkowych ustaleń,

8) **ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - 11**
brak dodatkowych ustaleń,

9) **ustalenia planistyczne i proceduralne - 12**
brak dodatkowych ustaleń,

10) **zobowiązania publiczne - prawne miasta -13**
brak dodatkowych ustaleń,

11) **inne ustalenia stanowiące - 14**
brak dodatkowych ustaleń.

§ 10.

PODSTREFA KRAJOBRAZOWA SM IV

(poniższe ustalenia obowiązują łącznie z ustaleniami dla całego obszaru objętego planem)

1) **ustalenia funkcjonalne - 4**
usługi o charakterze publicznym niekomercyjne,

2) **ustalenia kompozycji urbanistycznej - 5**
brak dodatkowych ustaleń,

3) **ustalenia form zabudowy - 6**
brak dodatkowych ustaleń,

4) **ustalenia ochrony dóbr kultury - 7**
brak dodatkowych ustaleń,

5) **ustalenia zasad parcelacji - 8**
brak dodatkowych ustaleń,

6) **ustalenia ekologiczne - 9**
zakaz wycinania istniejących drzew,

7) **ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 10**
brak dodatkowych ustaleń,

8) **ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - 11**
brak dodatkowych ustaleń,

9) **ustalenia planistyczne i proceduralne -12**
brak dodatkowych ustaleń,

10) **zobowiązania publiczne - prawne miasta - 13**
brak dodatkowych ustaleń,

11) **inne ustalenia stanowiące - 14**

brak dodatkowych ustaleń.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ELEMENTARNYCH

§ 11.

PODSTREFA KRAJOBRAZOWA SM I

(poniższe ustalenia obowiązują łącznie z ustaleniami dla całego obszaru objętego planem i ustaleniami dla podstrefy krajobrazowej SM I)

1. Teren elementarny SM I o 1

1) **lokalizacja**

teren pomiędzy ulicami Wojska Polskiego, Kopernika i Wodną oraz granicami działek budynków Kopernika 13a i szkoły przy ul. Wodnej,

2) **powierzchnia**

0,32 ha,

3) **identyfikatory geodezyjne**

działki nr: 21, 151/1, 151/3, 151/4, 154/5 i część działki nr 151/6,

4) **ustalenia funkcjonalne**

funkcja hotelowa budynku Wojska Polskiego 57 z oficyną, zarówno w części historycznej jak współczesnej,

5) **ustalenia kompozycji urbanistycznej**

brak dodatkowych ustaleń,

6) **ustalenia form zabudowy**

brak dodatkowych ustaleń,

7) **ustalenia ochrony dóbr kultury**

a) teren w Strefie "A" Ścisłej Ochrony Konserwatorskiej i w Strefie "W III" Ograniczonej Ochrony Archeologicznej,

b) w budynku Wodna 1- zakaz stosowania wystawek w dachu,

c) budynki: Wojska Polskiego 53, 52a, 57, 59a, Wodna 1 - ujęte w ewidencji konserwatorskiej. Zakres ochrony:

- budynki Wojska Polskiego 53, 52a, 57, 59a - ukształtowanie bryły i elewacji oraz detal, budynek Wodna 1 - ukształtowanie bryły i elewacji

d) ochrona bruków na działce budynku Wojska Polskiego 59 i wjazdu pomiędzy budynkami Wojska Polskiego 59a i Kopernika 13a,

8) **ustalenia zasad parcelacji**

a) służebność przejazdu i przejścia na działce budynków: Wojska Polskiego 59 i 59a na rzecz działki nr 151/1

b) wydzielenie czterech działek budowlanych z działki nr 151/5 i jednej z działki nr 151/6,

9) **ustalenia ekologiczne**

brak dodatkowych ustaleń,

- 10) **ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**
dojazd na zaplecze posesji i do strefy garażowania z ulicy Kopernika i Wodnej,
- 11) **ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**
brak dodatkowych ustaleń,
- 12) **ustalenia planistyczne i proceduralne**
brak dodatkowych ustaleń,
- 13) **zobowiązania publiczno - prawne miasta**
brak dodatkowych ustaleń,
- 14) **inne ustalenia stanowiące**
 - a) zakaz powiększania powierzchni zabudowy z wyjątkiem nowej części budynku hotelu,
 - b) istniejący budynek gospodarczy oznaczony na rysunku planu oraz istniejące blaszaki i prowizoryczne składziki gospodarcze - do rozbiórki,
- 15) **promocja**
brak dodatkowych ustaleń,
- 16) **informacje o obiektach prawnie chronionych**
 - a) budynek: Wojska Polskiego 58 wpisany do rejestru zabytków pod numerem 2,
 - b) budynki: Wojska Polskiego 52 i 59 zakwalifikowane do wpisu do rejestru zabytków.

§ 12.

PODSTREFA KRAJOBRAZOWA SM III

(poniższe ustalenia obowiązują łącznie z ustaleniami dla całego obszaru objętego planem i ustaleniami dla podstrefy krajobrazowej SM III)

1. Teren elementarny SM III o 1
 - 1) **lokalizacja**
Teren położony między ulicami Kopernika i Wąską, granicą działki szkoły Wodna 2 i północną granicą działki budynku Kopernika 13a,
 - 2) **powierzchnia**
0,04 ha,
 - 3) **identyfikatory geodezyjne**
działka nr 150 i część działki 151/6,
 - 4) **ustalenia funkcjonalne**
eliminacja funkcji rolniczej i hodowlanej z terenu działki Nr 150, przy ulicy Kopernika 8,
 - 5) **ustalenia kompozycji urbanistycznej**

brak dodatkowych ustaleń,

6) **ustalenia form zabudowy** brak dodatkowych ustaleń,

7) **ustalenia ochrony dóbr kultury**

a) teren w Strefie "A" Ścisłej Ochrony Konserwatorskiej i w Strefie W III Ograniczonej Ochrony Archeologicznej,

b) ochrona bruków na podwórkach budynków: Kopernika 8, 9 i 10,

c) budynek Kopernika 8 - zakaz stosowania wystawek w dachu,

d) budynki: Kopernika 8, 9, 10, 11, 12, 13, 13a ujęte w ewidencji konserwatorskiej. Zakres ochrony:

- budynki: Kopernika 8, 9, 10 - ukształtowanie bryły i elewacji oraz detal, - budynki: Kopernika 11, 12, 13 - ukształtowanie bryły i elewacji,

- budynki: Kopernika 13a - ukształtowanie bryły,

8) **ustalenia zasad parcelacji**

wydzielenie 6 działek budowlanych z działki nr 151/6,

9) **ustalenia ekologiczne**

brak dodatkowych ustaleń,

10) **ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**

dojazd na zaplecze działek i do strefy garażowania z ul. Kopernika,

11) **ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**

brak dodatkowych ustaleń,

12) **ustalenia planistyczne i proceduralne**

brak dodatkowych ustaleń,

13) **zobowiązania publiczno - prawne miasta**

eliminacja funkcji rolniczej i hodowlanej z terenu działki Nr 150, przy ulicy Kopernika 8, poprzez: wyznaczenie zamiennej działki zagrodowej, poza obszarem objętym planem lub wykupienie nieruchomości lub wypłacenie odszkodowania za rzeczywistą szkodę,

14) **inne ustalenia stanowiące**

Istniejące budynki gospodarcze oznaczone na rysunku planu - do rozbiórki.

§ 13.

PODSTREFA KRAJOBRAZOWA SM IV

(poniższe ustalenia obowiązują łącznie z ustaleniami

dla całego obszaru objętego planem i ustaleniami dla podstrefy krajobrazowej SM IV)

1. Teren elementarny SM IV p 1

1) **lokalizacja**

teren jednej działki pomiędzy ul. Wodną i Wąską,

2) **powierzchnia**

0,21 ha,

3) **identyfikatory geodezyjne**

działka nr 5,

4) **ustalenia funkcjonalne**

dopuszcza się utrzymanie obecnej funkcji szkoły podstawowej,

5) **ustalenia kompozycji urbanistycznej**

a) wprowadzenie elementu uzupełniającego zwartość wnętrza fragmentu ulic Wodnej i Wąskiej wokół obecnego budynku sali gimnastycznej, w postaci pełnego ogrodzenia o wysokości około 180 cm (po śladzie historycznej linii zabudowy),

b) likwidacja dysharmonijnej subdominandy w postaci anteny przekaźnikowej na dachu obiektu,

6) **ustalenia form zabudowy**

a) przebudowa budynku szkoły i sali gimnastycznej z obniżeniem budynku głównego do dwóch kondygnacji, rozbudowy sali gimnastycznej zgodnie z historyczną linią zabudowy, zmiany formy dachu obu obiektów, wymianą stolarki i ślusarki okiennej, wprowadzeniem drobniejszych podziałów elewacji m.in. przez zastosowanie detalu architektonicznego,

b) wysokość rozbudowanej i przebudowanej sali gimnastycznej nie większa niż budynku głównego,

7) **ustalenia ochrony dóbr kultury**

teren w Strefie "A" Ścisłej Ochrony Konserwatorskiej i w Strefie "W III" Ograniczonej Ochrony Archeologicznej,

8) **ustalenia zasad parcelacji**

brak dodatkowych ustaleń,

9) **ustalenia ekologiczne**

wprowadzenie zasobu zieleni na teren działki,

10) **ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**

wjazd na teren posesji z ul. Wodnej,

11) **ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**

brak dodatkowych ustaleń,

12) **ustalenia planistyczne i proceduralne**

brak dodatkowych ustaleń,

13) **zobowiązania publiczno - prawne**

miasta brak dodatkowych ustaleń,

14) **inne ustalenia stanowiące**
brak dodatkowych ustaleń,

15) **promocja**
zaleca się przeniesienie funkcji obecnej szkoły podstawowej do budynku Rejonowego Ośrodka Zdrowia przy ul. Wąskiej 12.

DZIAŁ 3. PRZEPISY (KOŃCOWE)

§ 14.

Traci moc uchwała Nr XXIX/210/96 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 30 grudnia 1996 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzebiatowa w formie planu rewaloryzacji Starego Miasta (Dz.U. Woj. Szczecińskiego z 1997 r. Nr 3, poz. 19), w granicach wskreślonych na rysunku planu.

§ 15.

Zgodnie z art. 10 ust. 3, art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, pobieranej od właściciela, z tytułu zbycia przez niego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzebiatowa w formie planu rewaloryzacji Starego Miasta w wysokości 30 %.

§ 16.

Zobowiązuje się Zarząd Miasta i Gminy do:

- 1) przedłożenia Wojewodzie Szczecińskiemu *niniejszej uchwały wraz z załącznikiem nr 1 celem opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Szczecińskiego,*
- 2) ogłoszenia niniejszej uchwały wraz z rysunkiem planu na urzędowej tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Trzebiatów,
- 3) opracowania i wdrożenia szczegółowych procedur stosowania preferencji ustalonych w planie.

§ 17.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy w Trzebiatowie.

§ 18.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Szczecińskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY Romuald Pulwer

*obecnie: Zachodniopomorskiego.