

UCHWAŁA NR XXXV/340/01
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE
z dnia 28 czerwca 2001r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Trzebiatowa na obszarze oznaczonym symbolem 2RPU
w jednostce strukturalnej planu F

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 1999r; zmiany: Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279 z 1999r.; Nr 12 poz. 136, Nr 109 poz. 1157, Nr 120 poz.1268 z 2000r.; Nr 14 poz.124 z 2001r.) **Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala co następuje:**

Rozdział I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Zgodnie z uchwałą nr XVI/142/2000 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 stycznia 2000r. o przystąpieniu do zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Trzebiatowa zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta i Gminy w Trzebiatowie nr V/30/90 z dnia 27 września 1990r., ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym woj. szczecińskiego nr 19 poz. 244 z dnia 10.12.1990r. uchwala się zmianę dotyczącą obszaru oznaczonego symbolem 2RPU w jednostce strukturalnej planu F. Obszar objęty zmianą o ogólnej powierzchni 18,4 ha, położony przed torami kolejowymi, po północnej stronie ulicy Kołobrzesckiej, w obrębie geodezyjnym 3 zawiera działki o numerach: 20, 28, 29/1, 31, 32, 39, 595, 596, 597/3, 607/1, 613, 615, 616, 617, w całości oraz działki o numerach: 618, 619, 621/1, 625, 608/1, 21, 29/2, 30, 33, 594, 595, 598, 599, w części.
2. Przedmiotem zmiany jest określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, które zostały wyznaczone na obszarze dokonywanej zmiany w wyniku wprowadzenia funkcji usług i produkcji oraz uwzględnienia zaistniałych przekształceń, dokonanych na podstawie ustaleń obowiązującego planu miejscowego.
3. Zakres przestrzenny terenu objętego niniejszą zmianą planu, o której mowa w ust. 1 oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Zakres tematyczny dokonanej zmiany obejmuje:
 - a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
 - c) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
 - d) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
 - e) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tej infrastruktury,
 - f) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy,

- g) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
- h) szczególne zasady zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi oraz prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- i) tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych,
- j) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania lub użytkowania terenu,

Rozdział II

PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 2

1. Ustala się następujące ogólne zasady zagospodarowania dla całego obszaru objętego zmianą planu:
 - 1.1 Istniejące obiekty kubaturowe i elementy zagospodarowania terenu mogą być pozostawione lub adaptowane do nowych funkcji, z wyjątkiem budynków znajdujących się poza nieprzekraczalną linią zabudowy, przeznaczonych do wyburzenia, z dopuszczeniem ich użytkowania do śmierci technicznej.
 - 1.2 Nowe budynki i budowle należy lokalizować, projektować i realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony przeciwpożarowej, ochrony sanitarnej oraz innymi przepisami szczegółowymi związanymi z planowaną funkcją.
 - 1.3 Dopuszcza się podział terenów na odrębne jednostki organizacyjne (działki budowlane), w tym również wtórny podział terenów zagospodarowanych pod warunkiem spełnienia następujących wymogów:
 - a) zapewnienie dostępności komunikacyjnej do każdej posesji
 - b) zapewnienie dostępności do wszystkich mediów infrastruktury technicznej
 - c) lokalizacja parkingów na własnej posesji.
 - 1.4 Parkingi dla pojazdów pracowników i klientów, z uwzględnieniem miejsc postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych należy lokalizować w obrębie terenów jednostek organizacyjnych (działek budowlanych)
2. Na terenie objętym zmianą planu wyklucza się lokalizowanie inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi w rozumieniu właściwych przepisów.
3. Na terenie objętym zmianą planu należy chronić istniejące drzewa oraz uzupełniać i wzmacniać drzewostan stanowiący osłonę urządzeń technologicznych i składowisk.
4. W strefie "WIII", określonej na rysunku planu obowiązują następujące rygory:
 - a) uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie granic strefy ochrony stanowiska archeologicznego przez służbę konserwatorską,
 - b) w przypadku podjęcia realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych na koszt inwestora ; właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia służby ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych, remontowych lub innych związanych z robotami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum 2-tygodniowym,
 - c) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od służby ochrony zabytków ; badania archeologiczne mają charakter sezonowy, w okresie od maja do października.

§ 3

1. Określa się granice terenu kontynuowanej, według ustaleń istniejącego planu miejscowego, rozbudowy cmentarza komunalnego. Teren rozbudowy o powierzchni 5,63 ha oznaczono na załączniku graficznym nr 1 symbolem **2a.ZC**.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1. przeznaczona się na powiększenie powierzchni grzebalnej cmentarza wraz z niezbędnym systemem dróg i ścieżek, usytuowanie domu przedpogrzebowego i parkingu oraz urządzenie zieleni towarzyszącej i izolacyjnej.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1. ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 3.1. Rzędne terenu przeznaczonego na powierzchnię grzebalną należy podnieść do poziomu zapewniającego głębokość grzebania co najmniej 0,5m powyżej poziomu wody gruntowej.
 - 3.2. Wysokość zabudowy (dom przedpogrzebowy) nie może przekraczać 6 metrów
4. Ewentualna możliwość dalszego powiększenia terenu wyznaczonego na załączniku graficznym nr 1 w kierunku północnym wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przylegających do północnej granicy niniejszego opracowania.

§ 4

1. Wyznacza się teren działalności produkcyjnej, magazynowania i składowania o powierzchni 9.80 ha, oznaczony na załączniku graficznym nr 1 symbolem **2b.PP + S**
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1. dopuszcza się lokalizację zapleczy administracyjno-socjalnych i szkoleniowych oraz adaptację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej.
3. W przypadku lokalizacji na terenie, o którym mowa w ust. 1. inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska należy do wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dołączyć "ocenę oddziaływania na środowisko przyrodnicze" wykonaną przez uprawnionego rzeczoznawcę. Zasady i zobowiązania zawarte w tej ocenie muszą być bezwzględnie przestrzegane.
 - 3.1. Należy stosować odpowiednie środki techniczne, zapobiegające powstawaniu lub przenikaniu do środowiska substancji uciążliwych z uwzględnieniem zasad i wymogów określonych w przepisach szczególnych, w tym sanitarnych, o ochronie powietrza atmosferycznego i wód oraz o ochronie przed hałasem i wibracją.
 - 3.2. Ewentualne uciążliwości wynikające z działalności produkcyjnej nie mogą oddziaływać w przestrzeni poza granicami zakładu.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1. ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 4.1 Wysokość zabudowy produkcyjnej i magazynowej oraz zabudowy administracyjno - socjalnej nie może przekraczać 10 metrów.
 - 4.2 Przestrzeń niezabudowana powinna stanowić co najmniej 60 % ogólnej powierzchni terenu i być zagospodarowana w formie urządzonej zieleni niskiej i wysokiej oraz placów i parkingów z udziałem zieleni towarzyszącej.
5. Dopuszcza się eksploatację istniejącego ujęcia wody podziemnej (studnia głębinowa) pod warunkiem przestrzegania wymogów określonych w pozwoleniu wodnoprawnym. Po podłączeniu odbiorników wody do miejskiej sieci wodociągowej ujęcie winno pełnić funkcję " studni awaryjnej " przy spełnieniu wymogów określonych w Zarządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 września 1995r (M.P.95.59.663). Wyklucza się wykorzystywanie ujęcia do stałego zaopatrywania ludności w wodę, w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 5 listopada 1991r (Dz.U.91.116.504).
6. Dopuszcza się eksploatację istniejącej oczyszczalni ścieków sanitarnych i deszczowych przy zachowaniu parametrów dotyczących ilości i jakości ścieków określonych w aktualnym

pozwoleniu wodnoprawnym pod warunkiem przestrzegania wymogów zawartych w tym pozwoleniu.

§ 5

1. Wyznacza się teren drobnej wytwórczości oznaczony na załączniku graficznym nr 1 symbolem **2c.PPn+UK** o powierzchni 0.95 ha.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1. dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych w zakresie handlu i rzemiosła z preferencją usług związanych z obsługą cmentarza oraz lokalizację parkingu.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1. wyklucza się lokalizowanie obiektów i urządzeń mogących pogorszyć stan środowiska.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1. ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 4.1. W odległości do 50 m od granicy cmentarza komunalnego należy przestrzegać uwarunkowań i ograniczeń wynikających z właściwych przepisów sanitarnych.
 - 4.2. Wysokość budynków nie może przekraczać 7 metrów.
 - 4.3. Dopuszcza się funkcję mieszkalną (1 mieszkanie) dla umożliwienia całodobowego nadzoru i ochrony mienia, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.

§ 6

1. Wyznacza się teren drobnej wytwórczości i usług komercyjnych w zakresie komunikacji i turystyki, oznaczony na załączniku graficznym nr 1 symbolem **2d.PPn+UK**, o powierzchni 1.40 ha.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1. dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejącej stacji paliw oraz lokalizację zapleczy administracyjno-socjalnych i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą tego terenu.
3. W przypadku lokalizacji na terenie, o którym mowa w ust. 1. inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska należy do wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dołączyć "ocenę oddziaływania na środowisko przyrodnicze" wykonaną przez uprawnionego rzeczoznawcę. Zasady i zobowiązania zawarte w tej ocenie muszą być bezwzględnie przestrzegane.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1. ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 4.1. Co najmniej 60 % całkowitej powierzchni terenu powinno stanowić przestrzeń niezabudowaną, przeznaczoną na urządzonej zieleni niską i wysoką oraz parkingi i place z udziałem zieleni towarzyszącej.
 - 4.2. Wysokość zabudowy nie może przekraczać 10 metrów.

§ 7

1. Wyznacza się teren poszerzenia pasa drogowego ulicy Kołobrzeskiej (drogi wojewódzkiej nr 102) oznaczony na załączniku graficznym nr 1 symbolem **2e.KU**, o powierzchni 0.37 ha.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację parkingów, zieleni izolacyjnej i urządzeń infrastruktury technicznej określonej w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2.03.1999r. (Dz. U. Nr 43 poz. 430 z 1999r.)

§ 8

1. Wyznacza się teren pasa drogowego nowoprojektowanego odcinka drogi wojewódzkiej nr 102 oznaczony na załączniku graficznym nr 1 symbolem **2f.KU** o powierzchni 0.25 ha.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, określonej w §7 ust. 2, zieleni izolacyjnej oraz chodników i placów organizujących ruch pieszy przed wejściem na cmentarz.

3. Do czasu realizacji nowego odcinka drogi wojewódzkiej, teren o którym mowa w ust. 1 może być wykorzystany jako przestrzeń pomocnicza dla potrzeb cmentarza, z ograniczeniem trwałego utwardzania nawierzchni dojazdów i dojazdów oraz nasadzeń drzew.

Rozdział III

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 9

1. Obsługę obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 1. należy zapewnić z uwzględnieniem następujących zasad:
 - 1.1. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego odcinkami przyłączy od realizowanego w ul. Kołobrzesckiej przewodu DN160. Do czasu podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej dopuszcza się eksploatację istniejącego na działce nr 23 ujęcia podziemnego wg uwarunkowań opisanych w § 4 ust. 5.
 - 1.2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanego kanału DN200 w ul. Kołobrzesckiej stanowiącego element miejskiej kanalizacji sanitarnej. Do czasu podłączenia do kanalizacji miejskiej dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej, usytuowanej na działce nr 23 oczyszczalni ścieków sanitarnych i deszczowych wg uwarunkowań opisanych w § 4 ust. 6.
 - 1.3. Odprowadzenie wód deszczowych:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 2b.PP+S do istniejącej oczyszczalni ścieków wg uwarunkowań opisanych w § 4 ust. 6.
 - b) na pozostałym obszarze do gruntu.
 - 1.4. Usuwanie nieczystości stałych poprzez gromadzenie odpadków na własnych posesjach i wywożenie taborem specjalistycznym na wysypisko komunalne przy stosowaniu zasad segregacji i powtórnego wykorzystania odpadów, szczególnie odpadów produkcyjnych.
 - 1.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną z linii energetycznej napowietrznej średniego napięcia poprzez istniejącą na terenie działki nr 23 stację transformatorową. W przypadku konieczności zwiększenia poboru energii należy zmodernizować istniejącą stację transformatorową z dostosowaniem do potrzeb określonych na podstawie programów inwestycji i zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządzającego siecią.
 - 1.6. Zaopatrzenie w ciepło poprzez indywidualne systemy grzewcze. Należy stosować technologie ogrzewania wykluczające przekraczanie dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń wprowadzonych do atmosfery (zgodnie z wymogami właściwego organu administracyjnego, na etapie sporządzania dokumentacji projektowej)
2. Obsługa komunikacyjna obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 1. z drogi wojewódzkiej nr 102 (w relacji Kołobrzeg - Trzebiatów), zaliczonej do klasy drogi publicznej "G".
 - 2.1. Istniejące zjazdy i wjazdy na drogę wojewódzką nr 102 należy modernizować w sposób zapewniający swobodny, bezkolizyjny ruch na drodze wojewódzkiej, wykorzystując poszerzony do 30 m pas drogowy na odcinku terenów oznaczonych symbolami 2b.PP+S oraz 2d.PPn+UK.
 - 2.2. Należy ograniczyć do minimum budowę nowych wjazdów i zjazdów zgodnie z zarządzeniem MTiGM z dnia 2.03.1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43 poz. 430 z 1999r.).

- 2.3. Przystępując do zmiany przebiegu trasy drogi wojewódzkiej nr 102 w ramach projektowania i realizacji obwodnicy wraz ze skrzyżowaniem w rejonie cmentarza należy dokonać korekty usytuowania wjazdu na teren cmentarza.

Rozdział IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 10

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Trzebiatowa zatwierdzonym uchwałą Nr V/30/90 Rady Miasta i Gminy Trzebiatów z dnia 27 września 1990r. dokonano zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zgoda na zmianę przeznaczenia została wyrażona w decyzjach: Ministra Rolnictwa z dnia 30.04.1990r. Nr CZU.pg.0602/Z-81325/90 i Wojewody Szczecińskiego z dnia 06.06.1990r. Nr GNG.7091/42/90.

Na obszarze oznaczonym symbolem 2RPU będącym przedmiotem niniejszej uchwały, ogólna powierzchnia gruntów objętych zmianą przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze wynosi 9,1 ha., w tym:

- a) grunty orne klasy V pochodzenia mineralnego 8,5 ha
 - b) pastwiska klasy IV pochodzenia mineralnego 0,3 ha
 - c) pastwiska klasy V pochodzenia mineralnego 0,3 ha.
2. Ustala się rolnicze wykorzystanie gruntów, o których mowa w ust. 1. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w §§ 3-8.

§ 11

1. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem zmiany planu ustala się wysokość jednorazowej opłaty pobieranej od właściciela lub władającego gruntem w przypadku sprzedaży nieruchomości lub jej części, w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:
- a) dla terenów przeznaczonych na rozbudowę cmentarza komunalnego - 0 %
 - b) dla terenów przeznaczonych na funkcję produkcyjną, składy i magazyny - 20 %
 - c) dla terenów przeznaczonych na funkcje wytwórczości i usług komercyjnych - 10 %

§ 12

1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu opracowany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 1000. stanowiący Załącznik Nr 1.
2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określonym uchwałą.

§ 13

Na obszarze niniejszej zmiany planu, oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolami: 2a.ZC, 2b.PP+S, 2c.PPn+UK, 2d.PPn+UK, 2e.KU, 2f.KU tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzebiatowa zatwierdzonego uchwałą Nr V/30/90 Rady Miasta i Gminy Trzebiatów z dnia 27 września 1990r. (Dz. Urz. Województwa Szczecińskiego. Nr 19 poz. 244 z dnia 10.12.1990r.).

§ 14

Uchwała podlega publikacji i obowiązuje po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy w Trzebiatowie.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Trzebiatowie



Stefan Warcholak