

## **Uchwała NrIV/22/98**

Rady Miejskiej w Trzebiatowie

z dnia 15 grudnia 1998 roku

**w sprawie zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Trzebiatowa” na terenie ograniczonym ulicami:  
Kołobrzeską, Torową, Dworcową oraz rzeką Regą.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz.74, zmiana : Dz.U. Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622 i Dz. U. z 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734, Nr 123, poz. 775) oraz na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 1994 r. Nr 89, poz.415,zmiana Dz.U. z 1996 r. Nr 106, poz.496, Dz.U. z 1997 r. Nr 111, poz.726, Nr 133, poz 885, Nr 141, poz. 943)

Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala:

zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzebiatowa”, zatwierdzonego uchwałą Nr V/30/90 Rady Gminy i Miasta Trzebiatowa z dnia 27 września 1990 r.(Dz.Urz. Woj. Szczecińskiego z 1990 r. Nr 19, poz. 244), na terenie ograniczonym ulicami: Kołobrzeską, Torową, Dworcową oraz rzeką Regą.

# ROZDZIAŁ I. USTALENIA WSTĘPNE

## CZĘŚĆ 1. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA ZMIANY PLANU

### § 1.

Zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej Nr XXX/224/97 z dnia 20 lutego 1997 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzebiatowa na terenie ograniczonym ulicami : Kołobrzeską, Torową, Dworcową oraz rzeką Regą, przedmiotem opracowania jest :

- 1) zmiana przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu objętego granicami planu, w związku z likwidacją zakładów mięsnych, zakładowej oczyszczalni ścieków i strefy uciążliwości od tych obiektów,
- 2) przeznaczenie terenu na funkcje usługowo - produkcyjne, mieszkaniowe, usługowo - handlowe, usług oświaty i zieleni parkowej oraz urządzenia sportowo - turystyczne.

### § 2.

Zmiana planu, zgodnie z powyższą uchwałą, reguluje :

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczenia ścieżek rowerowych,
- 3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
- 4) granice i zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie,
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- 6) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,

- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrona gruntów rolnych i leśnych,
- 9) tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków i zbiorników bezodpływowych,
- 10) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów,
- 11) granice obszarów :
  - a) zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
  - b) rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
  - c) przekształceń obszarów zdegradowanych.

## CZĘŚĆ 2.

### GLÓWNE ZASADY KONSTRUKCJI USTALEŃ ZMIANY PLANU

#### § 3.

1. Część stanowiąca opracowywanej zmiany planu składa się z :
  - 1) części opisowej - tekstu ustaleń, stanowiących treść niniejszej uchwały,
  - 2) rysunku, stanowiącego integralną część niniejszej uchwały jako Załącznik nr 1. *(oryginał w postaci wydruku w skali 1:500 na podkładzie mapowym przyjętym przez WODGiK - Filia w Gryficach pod KERG Nr1772/96, zaś pomniejszenie do publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa wykonano jako wydruk bez skali rysunku planu na podkładzie mapowym, opracowanym w redakcji dla skali 1:500).*
2. Część opisowa odnoszona jest do planszy graficznej, natomiast część graficzna znajduje wyjaśnienie w tekście planu. Zestawienie obydwu części stanowi całość opracowania, umożliwiającą prawidłową interpretację ustaleń planu.

#### § 4.

1. Ustalenia planu składają się z :
  - 1) **ustaleń ogólnych** obowiązujących na całym terenie objętym opracowaniem,
  - 2) **ustaleń szczegółowych** obowiązujących na wskazanych terenach elementarnych tj. terenach o zróżnicowanych funkcjach i zasadach zagospodarowania, lub na ich wydzielonych częściach, określonych w tekście i na rysunku planu.

2. Do poszczególnych jednostek elementarnych mają zastosowanie obydwie poziomy ustaleń, w ten sposób, że ustalenia ogólne są uściślane i uzupełniane ustaleniami szczegółowymi.

Aby odczytać ustalenia planu należy kolejno zapoznać się z treścią ustaleń ogólnych, a następnie z ustaleniami szczegółowymi, odnoszącymi się do konkretnego terenu.

#### § 5.

Ilekroć w uchwale występuje termin :

- 1) **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, zgodnie z którą należy lokalizować zabudowę; wycofanie zabudowy w głąb działki lub wysunięcie poza tę linię jest niedopuszczalne,
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą realizacja wszelkich obiektów budowlanych jest niedopuszczalna,
- 3) **wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy „PZ”** - należy przez to rozumieć stosunek maksymalnej powierzchni zabudowanej do całkowitej powierzchni terenu,
- 4) **wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej intensywności zabudowy „IZ”** - należy przez to rozumieć stosunek całkowitej powierzchni wszystkich kondygnacji budynków do powierzchni terenu,
- 5) **wskaźnik minimalnej powierzchni terenów zielonych i nieutwardzonych „TZ”** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenów zielonych i nieutwardzonych do całkowitej powierzchni terenu,
- 6) **maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy „HZ”**, należy przez to rozumieć wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyższej położonych części budowli (nie wliczając wysokości masztów i urządzeń teletransmisyjnych), podaną w ilości kondygnacji oraz odpowiadającą im wysokości podaną w metrach nad poziom terenu - np. IV kond. HZ = 12,0 m n.p.t.
- 7) **linie rozgraniczające** - linie rozdzielające dzielące tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania; na rysunku planu poprowadzone są one po obowiązujących liniach podziałów geodezyjnych,
- 8) **linie podziału terenu** - określone w planie linie projektowanego podziału terenu na działki budowlane; linie projektowanego podziału dzielą się na **obowiązujące i dopuszczalne**:

- a) obowiązująca linia podziału określa zobowiązanie do przeprowadzenia geodezyjnego podziału terenu na działki zgodnego z tą linią,
- b) dopuszczalna linia podziału oznacza dopuszczenie takiego podziału jako zalecanego, bez konieczności jego przeprowadzenia.

## ROZDZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE

### CZĘŚĆ 1. USTALENIA DOTYCZĄCE KATEGORII TERENU

#### § 6.

Na obszarze objętym opracowaniem ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów :

- 1) dla terenów budowlanych :
  - a) OG - tereny dla potrzeb powszechnych,
  - b) CM - tereny centralne miasta i miejsca koncentracji usług,
  - c) OM - tereny ogólnie mieszkaniowe,
  - d) MM - tereny wyłącznie mieszkaniowe,
  - e) PS - tereny produkcyjno - składowe,
- 2) dla terenów niebudowlanych :
  - a) ZP - tereny parków i skwerów,
  - b) UT- tereny ogólnodostępnych urządzeń turystycznych i sportowych,
  - c) KD - tereny komunikacji drogowej,
  - d) W - tereny wód otwartych.

#### § 7.

1. Tereny dla potrzeb powszechnych (OG) służą lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z obsługą mieszkańców.
2. Na terenach dla potrzeb powszechnych dopuszcza się lokalizowanie:
  - 1) obiektów administracji publicznej,
  - 2) obiektów oświaty, nauki i kultury,
  - 3) obiektów służby zdrowia,

- 4) obiektów i urzędzeń socjalnych,
  - 5) obiektów i urzędzeń sportowych,
  - 6) obiektów służących ochronie mienia i bezpieczeństwa mieszkańców;
  - 7) garaży i miejsc postojowych dla potrzeb tych obiektów, lokalizowanych na własnej działce w ilości min. 1mp/30 uczniów lub 1 mp/10 miejsc w szatni,
  - 8) obiektów pomocniczych, służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, urządzenia odprowadzające ścieki, nawet jeśli nie są przewidziane w planie zagospodarowania przestrzennego na te cele żadne inne powierzchnie,
  - 10) mieszkań dla pracowników i dozoru obiektów,
  - 11) ulic układu obsługującego,
  - 12) zieleni ogólnodostępnej.
3. W szczególności na terenach dla potrzeb powszechnych nie dopuszcza się lokalizowania obiektów budowlanych i innych wymieniionych wyżej, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania terenów dla potrzeb powszechnych, ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość. Powyższe zastrzeżenia obowiązują także dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.
4. Inne użytkowanie terenu poza ustalonymi dla terenów dla potrzeb powszechnych jest niedopuszczalne.

#### § 8.

1. Tereny centralne miasta i miejsca koncentracji usług (CM) służą przede wszystkim lokalizacji obiektów handlowych, gastronomicznych, organizacji: gospodarczych, administracyjnych i społecznych.
2. Na terenach centralnych miasta i w miejscach koncentracji usług dopuszcza się lokalizowanie :
  - 1) obiektów biurowych i administracyjnych,
  - 2) obiektów służących celom oświatowym, religijnym, kulturalnym, socjalnym i zdrowotnym,
  - 3) hoteli i pensjonatów,
  - 4) obiektów handlu detalicznego, gastronomii, rozrywkowych,
  - 5) budynków mieszkaniowych i mieszkań wbudowanych na wyższych kondygnacjach,

- 6) garaży i miejsc parkingowych w niezbędnej ilości wynikającej z obsługiwanej funkcji, umieszczonych na własnej działce, min.30 mp/1000m<sup>2</sup> pow.handlowo-usługowej,
  - 7) obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, urządzenia odprowadzające ścieki nawet, jeśli nie są przewidziane w planie zagospodarowania przestrzennego na te cele żadne powierzchnie,
  - 8) ogólnodostępnych garaży i parkingów,
  - 9) ulic układu obsługującego,
  - 10) zieleni ogólnodostępnej,
  - 11) stacji benzynowych jako funkcji towarzyszącej budynkom garażowym i parkingowym.
3. W szczególności na terenach centralnych miasta i w strefach koncentracji usług nie dopuszcza się lokalizowania obiektów budowlanych i innych wymienionych wyżej, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania terenów centralnych miasta ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość. Powyższe zastrzeżenia obowiązują także dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.
4. Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla terenów centralnych miasta jest niedopuszczalne.

## § 9.

1. **Tereny ogólnie mieszkaniowe (OM)** służą głównie celom mieszkaniowym. Funkcja ta jest na tych terenach funkcją podstawową, lecz nie jedyną. Inne przeznaczenie terenu, wymienione poniżej, dopuszcza się pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej.
2. Na terenach ogólnie mieszkaniowych dopuszcza się lokalizowanie:
  - 1) budynków mieszkaniowych,
  - 2) pomieszczeń w budynkach mieszkaniowych dla wykonywania wolnego zawodu i podobnego rodzaju czynności zawodowych,
  - 3) sklepów, usług gastronomicznych oraz nieuciążliwych zakładów rzemieślniczych dla zaopatrzenia tego terenu,
  - 4) małych hoteli i pensjonatów,
  - 5) obiektów: biurowych, służących celom religijnym, kulturalnym, socjalnym i zdrowotnym,

- 6) garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych, na własnej działce, dla samochodów osobowych do 3,5 t, w ilości min 1mp/1 mieszkanie,
  - 7) obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, urządzenia odprowadzające ścieki nawet, jeśli nie są przewidziane w planie zagospodarowania przestrzennego na te cele żadne powierzchnie,
  - 8) ulic układu obsługującego,
  - 9) zieleni ogólnodostępnej,
  - 10) ogólnodostępnych parkingów dla samochodów osobowych.
3. Na terenach ogólnie mieszkaniowych lub ich częściach może zostać określone ograniczenie liczby mieszkań w budynkach mieszkaniowych.
  4. Na obrzeżu terenów ogólnie mieszkaniowych, na styku z ulicami zbiorczymi obszarowymi i lokalnymi głównymi, na działkach budowlanych przylegających do tych ulic, w szczególności dopuszcza się lokalizację usług ogólnodostępnych, pod warunkiem:
    - 1) zapewnienia dojazdu i dojazdu do usług wyłącznie od strony ulicy zbiorczej obszarowej lub lokalnej głównej,
    - 2) nie powodowania ruchu dojazdowego do obiektu poprzez tereny ogólnie mieszkaniowe,
    - 3) nie powodowania ograniczeń użytkowania sąsiednich terenów ogólnie mieszkaniowych.
  5. Na terenach ogólnie mieszkaniowych w szczególności nie dopuszcza się lokalizowania :
    - 1) obiektów budowlanych i innych, w tym wymienionych wyżej, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania terenów wyłącznie mieszkaniowych ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość. Powyższe zastrzeżenia obowiązują także dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów,
    - 2) parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych i autobusów oraz ich przyczep.
  6. Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla terenów ogólnie mieszkaniowych jest niedopuszczalne.

#### § 10.

1. Tereny wyłącznie mieszkaniowe (MM) służą wyłącznie celom mieszkaniowym. Funkcja mieszkaniowa jest na tych terenach funkcją uprzywilejowaną i chronioną. Inne przeznaczenia terenu, wymienione poniżej, dopuszczalne są pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej.

2. Na terenach wyłącznie mieszkaniowych dopuszcza się lokalizowanie :
  - 1) budynków mieszkaniowych,
  - 2) pomieszczeń w budynkach mieszkaniowych dla wykonywania wolnego zawodu i podobnego rodzaju czynności zawodowych,
  - 3) garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych, na własnej działce, dla samochodów osobowych do 3,5 t w ilości min. 1 mp/1 mieszkanie,
  - 4) obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, urządzeń odprowadzających ścieki, nawet jeśli nie są przewidziane w planie zagospodarowania przestrzennego na te cele żadne inne powierzchnie,
  - 5) ulic układu obsługującego,
  - 6) zieleni ogólnodostępnej,
  - 7) rozproszonych, małych sklepów i usług służących codziennym potrzebom mieszkańców tego terenu,
  - 8) ogólnodostępnych parkingów dla samochodów osobowych o liczbie do 10-ciu miejsc postojowych.
3. Na terenach wyłącznie mieszkaniowych obowiązuje zasada uspokojonego ruchu.
4. Na terenach wyłącznie mieszkaniowych lub ich częściach może zostać określone ograniczenie liczby mieszkań w budynkach mieszkaniowych.
5. Na obrzeżu terenów wyłącznie mieszkaniowych, na styku z ulicami zbiorczymi obszarowymi i lokalnymi głównymi, na działkach budowlanych przylegających do tych ulic w szczególności dopuszcza się lokalizację usług ogólnodostępnych, pod warunkiem :
  - 1) zapewnienia dojścia i dojazdu do usług wyłącznie od strony ulicy zbiorczej obszarowej lub lokalnej głównej,
  - 2) nie powodowania ruchu dojazdowego do obiektu poprzez tereny wyłącznie mieszkaniowe,
  - 3) nie powodowania ograniczeń użytkowania sąsiednich terenów wyłącznie mieszkaniowych.
6. Na terenach wyłącznie mieszkaniowych w szczególności nie dopuszcza się lokalizowania:
  - 1) obiektów budowlanych i innych, w tym wymienionych wyżej, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania terenów wyłącznie mieszkaniowych ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość. Powyższe zastrzeżenia obowiązują także dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów,

- 2) postojów taksówek, parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych i autobusów oraz ich przyczep.
7. Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla terenów wyłącznie mieszkaniowych jest niedopuszczalne.

#### § 11.

1. **Tereny produkcyjno - składowe (PS)** służą przeważnie lokalizowaniu mało uciążliwych zakładów produkcyjnych i składów, o ile obiekty te w wyniku swej działalności nie ograniczają dopuszczalnego w planie użytkowania innych terenów.
2. Na terenach przemysłowo - składowych dopuszcza się lokalizowanie :
  - 1) obiektów produkcyjnych, wszelkich rodzajów magazynów i składowisk, o ile te obiekty w wyniku swej działalności nie powodują ograniczenia możliwości dopuszczonego w planie użytkowania innych terenów,
  - 2) obiektów handlowych, biurowych, administracyjnych i wystawienniczych,
  - 3) stacji benzynowych,
  - 4) zespołów garaży i parkingów dla potrzeb obiektów na własnym terenie oraz dla potrzeb ogólnomiejskich na terenach wydzielonych w ilości min.  $1 \text{ mp} / 3$  zatrudnionych,
  - 5) obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę i odprowadzenie ścieków, nawet jeśli nie są przewidziane w planie zagospodarowania przestrzennego na te cele żadne inne powierzchnie,
  - 6) ulic układu obsługującego,
  - 7) zieleni ogólnodostępnej.
3. Na terenach produkcyjno - składowych w szczególności nie dopuszcza się lokalizowania obiektów budowlanych i innych, w tym wymienionych wyżej, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania terenów produkcyjno - składowych, ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość. Powyższe zastrzeżenia obowiązują także dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.
4. Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla terenów produkcyjno - składowych jest niedopuszczalne.

## § 12

1. Tereny parków i skwerów (ZP) stanowią ogólnodostępne tereny zieleni komponowanej. Parki i skwery są głównym elementem systemu zieleni miejskiej, który powinien zapewnić:
  - 1) możliwość wypoczynku codziennego i świątecznego mieszkańcom miasta,
  - 2) powiązanie z otaczającymi miasto terenami otwartymi i leśnymi.
2. Parki miejskie i skwery są ważnymi elementami kształtującymi kompozycję i charakter przestrzeni zurbanizowanej oraz mają korzystny wpływ na poprawę mikroklimatu, z tego względu podlegają ochronie.
3. Tereny parków i skwerów należy chronić przed innym użytkowaniem. Na terenach parków i skwerów można lokalizować elementy urządzenia i wyposażenia terenu jedynie w formie małej architektury, dostosowanej do specyfiki terenów parkowych.

## § 13

1. Tereny urządzeń turystycznych i sportowych (UT) są to urządzone tereny otwarte, służące obsłudze turystyki, sportowi i wypoczynkowi.
2. Na terenach urządzeń turystycznych i sportowych dopuszcza się lokalizowanie :
  - 1) obiektów sportowych,
  - 2) przystani wodnych,
  - 3) kąpielisk,
  - 4) schronisk i stanic,
  - 5) zajazdów i moteli,
  - 6) pól namiotowych i kempingów,
  - 7) terenów targowych i wystawowych,
  - 8) zagospodarowania tras spacerowych i rowerowych,
  - 9) obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, i odprowadzenie ścieków, nawet jeśli nie są przewidziane w planie zagospodarowania przestrzennego na te cele żadne inne powierzchnie,
  - 10) zespołów garaży i parkingów dla potrzeb obiektów na własnym terenie, oraz dla potrzeb ogólnomiejskich na terenach wydzielonych w ilości min. 5mp/100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lub 4 mp/ 1 tor (kort),
  - 11) ulic układu obsługującego,
  - 12) zieleni ogólnodostępnej.

3. Obiekty powyższe mogą być realizowane pod warunkiem, że :
  - 1) proponowana zabudowa będzie dostosowana charakterem do miejsca i nie wpłynie niekorzystnie na zabudowę sąsiadującą,
  - 2) lokalizacja nie pogorszy warunków zamieszkania w sąsiedztwie,
  - 3) zostaną spełnione warunki dobrego dojazdu i parkowania samochodów na terenie związanym z zabudową.
4. Na terenach urządzeń turystycznych i sportowych w szczególności nie dopuszcza się lokalizowania obiektów budowlanych i innych, w tym wymienionych wyżej, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania terenów urządzeń turystycznych i sportowych, ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość. Powyższe zastrzeżenia obowiązują także dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.
5. Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla terenów urządzeń turystycznych i sportowych jest niedopuszczalne.

#### § 14.

1. Tereny komunikacji drogowej (KD) służą przede wszystkim lokalizacji dróg i ulic oraz urządzeń i obiektów związanych z obsługą ruchu.
2. Na terenach komunikacji drogowej dopuszcza się lokalizowanie :
  - 1) jezdni, ścieżek rowerowych, chodników,
  - 2) pasów postojowych przyulicznych i zatok parkingowych dla samochodów,
  - 3) zatok przystankowych dla pojazdów komunikacji zbiorowej i taksówek,
  - 4) wiat przystankowych,
  - 5) zieleni przyulicznej i izolacyjnej,
  - 6) pasów technicznych uzbrojenia sieci infrastruktury,
  - 7) urządzenia organizacji ruchu,
  - 8) oświetlenia ulic,
  - 9) elementów wyposażenia ulic i urządzenia przestrzeni publicznych.
3. Lokalizacja obiektów i urządzeń oraz elementów urządzenia przestrzeni publicznych jest dopuszczalna pod warunkiem nie powodowania ograniczenia lub zagrożeń dla ruchu ulicznego.
4. Lokalizowanie obiektów budowlanych i innych wymienionych wyżej jest niedopuszczalne jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania terenów komunikacji ze względu na ilość, położenie i rozmiary lub mogą spowodować ograniczenie dopuszczonego w planie

użytkowania innych terenów. Powyższe zastrzeżenia obowiązują również dla zmiany użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.

5. Na terenie objętym opracowaniem dla potrzeb planu ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną ulic :
  - 1) KDK - ulice kategorii krajowej,
  - 2) KDG - ulice kategorii gminnej układu podstawowego,
  - 3) KD - ulice kategorii wewnętrznej układu obsługującego,
  - 4) KS - zespoły parkingów ogólnodostępnych.
6. Prowadzenie tras komunikacji autobusowej dopuszcza się jedynie po ulicach krajowych i gminnych układu podstawowego.
7. Układ ulic obsługujących należy traktować indywidualnie jako strefę uspokojonego ruchu.

## CZĘŚĆ 2.

### USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD INWESTOWANIA

#### § 15.

1. Ustala się wymóg uporządkowania podziałów nieruchomości zgodnie z rysunkiem planu. Realizacja nowych inwestycji lub rozbudowa bez dokonania korekty podziałów parcelacyjnych jest niedopuszczalna.
2. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania obiektów. Dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejących budynków w celu doprowadzenia do stanu zgodnego z planem.
3. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe, na okres nie dłuższy niż rok, pod warunkiem nie utrudniania realizacji planu oraz zwolnienie terenu w stanie nie pogorszonym pod inwestycje zgodne z planem

#### § 16.

1. Dla wszelkich inwestycji na terenach objętych planem, należy zapewnić w granicach własnej działki odpowiednią, ze względu na funkcję i wielkość obiektu, ilość miejsc parkingowych.

2. W przypadku braku możliwości zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych na własnej działce, dopuszcza się możliwość realizacji przez inwestora miejsc parkingowych na terenie zamiennym wskazanym przez Zarząd Miasta i Gminy w Trzebiatowie.

Realizacja inwestycji bez zapewnienia wymaganej liczby miejsc parkingowych jest niedopuszczalna.

### § 17.

Lokalizacja nowych obiektów lub rozbudowa i modernizacja obiektów istniejących lub zmiana sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu w ramach określonych w planie jest dopuszczalna pod warunkiem nie powodowania ograniczeń możliwości dopuszczonego w planie użytkowania innych terenów.

## CZĘŚĆ 3.

### USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ

#### § 18.

1. Obsługę komunikacyjną terenu opracowania należy zapewnić z ulic układu :
  - 1) podstawowego: ul.Kołobrzaska (KDK.09), ul.Torowej (KDG.10) oraz ul.Dworcowej (KDG.11),
  - 2) obsługującego : ul.Nowej (KD. 12) i ul..Rzeźnickiej (KD. 13).
  - 3) ciągów pieszojezdnych : odchodzących od ulicy Nowej ( KD.15 i KD. 16), odchodzących od ulicy Torowej ( KD.17, KD.18, KD.19, KD.20)
  - 4) ciągów pieszych : w przedłużeniu ul.Rzeźnickiej - KD.21
2. Obsługę inżynierską terenu opracowania należy zapewnić z istniejących sieci uzbrojenia podziemnego zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic.
3. Poza liniami regulacyjnymi zabudowy dopuszcza się lokalizację jedynie podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów Obrony Cywilnej..

#### § 19.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną :

- 1) zasilenie obiektów z istniejących sieci średniego napięcia,

- 2) na obszarze opracowania dopuszcza się budowę stacji transformatorowych dostosowanych do potrzeb nowej zabudowy, lokalizowanych w granicach terenów budowlanych. Zaleca się stosowanie stacji wbudowanych.

#### § 20.

Ustala się następujące zasady **zaopatrzenia w gaz** :

- 1) zasadę zaopatrzenia obiektów w gaz z istniejących i rozbudowywanych sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia,
- 2) przyłączenie odbiorców z sieci gazowej ustala się za pośrednictwem reduktorów indywidualnych i grupowych.

#### § 21.

Ustala się następujące zasady **zaopatrzenia w ciepło**:

- 1) utrzymanie systemu lokalnych źródeł ciepła,
- 2) zakaz korzystania ze źródeł ciepła przystosowanych do opalania paliwem stałym,
- 3) zaleca się stosowanie paliw ekologicznych (gaz ziemny typu GZ-50, olej opałowy typu „ekoterm”) do opalania w urządzeniach energetyczno-grzewczych,
- 4) nie dopuszcza się możliwości przekroczenia norm NSD w zakresie rodzaju i ilości zanieczyszczeń emitowanych z wszelkich obiektów inżynierskich oraz na poszczególnych kondygnacjach różnego typu zabudowy,
- 5) przed włączeniem do eksploatacji obiektów inżynierskich powodujących powstanie i emisję zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego ustala się konieczność uregulowania stanu formalno-prawnego w zakresie ochrony powietrza.

#### § 22.

W ramach **obsługi telekomunikacyjnej** - w miarę potrzeby planuje się rozbudowę sieci telefonicznej z wykorzystaniem istniejącej kanalizacji oraz zwiększenie pojemności centrali.

#### § 23.

Ustala się następujące zasady **zaopatrzenia w wodę** :

- 1) podłączenie inwestycji do istniejącej sieci wodociągowej,
- 2) bilans zaopatrzenia w wodę musi wynikać z bilansu sporządzonego dla całego miasta,
- 3) przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy potwierdzić możliwość zaopatrzenia projektowanych budynków w wodę w ramach

bilansu wodnego dla całego miasta i bilansu zasobowego istniejącego ujęcia wody w Trzebiatowie,

- 4) na terenie ZP.26 ustala się rezerwację terenu dla potrzeb lokalizacji studni publicznej zgodnie z Zarządzeniem Nr 2/95 Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 września 1995 roku (MP. m 59, poz. 663). Szczegółową lokalizację należy poprzedzić rozpoznaniem hydrogeologicznym.

#### § 24

Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzenia ścieków :

- 1) ustala się zasadę stosowania rozdzielczego układu kanalizacyjnego,
- 2) ścieki sanitarne z terenu objętego opracowaniem należy odprowadzać do istniejących i projektowanych kolektorów kanalizacyjnych, następnie do przepompowni ścieków sanitarnych (przepompownia PC1 na terenie UT.25) i dalej kolektorem tłocznym do sieci miejskiej i miejskiej oczyszczalni ścieków,
- 3) przepompownię ścieków sanitarnych projektować jako zagłębioną, bezskratkową, o dopuszczalnej strefie uciążliwości do 15 m,
- 4) zabrania się realizacji nowych obiektów lub rozbudowy istniejących bez podłączenia do sieci kanalizacyjnej,
- 5) nakazuje się likwidację sieci lokalnych odprowadzających ścieki sanitarne do rzeki Regi,
- 6) wody opadowe należy odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
- 7) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z placu i parkingów do odbiornika, po ich wstępnym podczyszczeniu,
- 8) dopuszcza się dla zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej na własnej działce odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych do odbiornika,
- 7) w przypadku konieczności przełożenia sieci kanalizacyjnej przebiegającej przez tereny objęte opracowaniem należy tego dokonać w ramach inwestycji dotyczących poszczególnych terenów - przez inwestorów zainteresowanych ich przełożeniem.

#### § 25.

1. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznej obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, urządzenia odprowadzające ścieki, na terenach budowlanych nawet -

- jeśli nie są przewidziane w planie zagospodarowania przestrzennego na te cele żadne powierzchnie.
2. Zasada określona w ust.1 dotyczy również urządzeń związanych z eksploatacją tych budynków i obiektów, tj. urządzeń obsługi technicznej niezbędnych dla funkcjonowania obiektów zlokalizowanych na tym terenie (takich jak np. stacje transformatorowe, stacje hydroforowe, studzienki telekomunikacyjne, zbiorniki i urządzenia na gaz płynny przeznaczony na cele bytowe, zbiorniki i urządzenia na olej opałowy, altany śmietnikowe, placyki gospodarcze, trzepaki z ławeczką, garaże, pomieszczenia techniczno- magazynowe i inne ), określonych w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. (Dz.U z 1995 r. Nr 10, poz. 46 i Nr 118, poz. 574 z późn. zmianami) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 4 kwietnia 1996 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
  3. Gromadzenie i usuwanie odpadów należy organizować zgodnie z miejskim systemem gromadzenia odpadów po ich wstępnej segregacji,

#### CZĘŚĆ 4.

### USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD ZABEZPIECZENIA PRZECIW POWODZI

#### § 26.

1. Ustala się odtworzenie dawnego systemu ochrony przeciwpowodziowej polegającej na odprowadzeniu wód powodziowych Regi poprzez staw Świętego Grzegorza na polder gorzysławski. W związku z tym należy :
  - 1) odtworzyć most na ulicy Kołobrzeskiej nad stawem Świętego Grzegorza,
  - 2) połączyć obydwie części stawu zapewniając minimum 14 m<sup>2</sup> powierzchni przepływu,
  - 3) zlikwidować nieczynną oczyszczalnię ścieków zakładów mięsnych,
  - 4) ukształtować odpowiednio teren: obniżyć skarpe na prawym brzegu rzeki Regi, podwyższyć skarpe wokół stawu i na odcinku od brzegu rzeki do stawu wykształcając kanał ulgi łączący Regę ze stawem,
  - 5) zapewnić odpowiednie odprowadzenie wód powodziowych ze stawu na polder gorzysławski,

- 6) przed przystąpieniem do inwestycji wykonać szczegółowe, wielobranżowe opracowanie projektowe całości przedsięwzięcia, uwzględniające również zabezpieczenie sieci uzbrojenia technicznego w okresie wysokiego stanu wód Regi.
2. W celu zwiększenia ilości przepływu wód w Redze należy prowadzić prace oczyszczające dno i pogłębiające.
3. Należy podnieść skarpe na prawym brzegu Regi do rzędnej 5,5 m. n.p.m. za kanałem ulgi w celu ochrony zabudowy mieszkaniowej znajdującej się bezpośrednim sąsiedztwie rzeki.

## CZĘŚĆ 5.

### USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

#### § 27.

1. Z uwagi na położenie terenu w strefie ochrony ekspozycji starego miasta i strefie ochrony krajobrazowej Regi ustala się następujące wytyczne urbanistyczne dotyczące sposobów kształtowania zabudowy :
  - 1) zabudowa terenu stanowi przedpole widokowe sylwety starego miasta i nie może jej zakłócać,
  - 2) zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie Regi powinna podkreślać jej walory krajobrazowe
  - 3) ustala się zasadę kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodną z charakterem krajobrazu miejskiego,
  - 4) zabudowę mieszkaniową należy kształtować w formie małych zespołów mieszkaniowych,
  - 5) wprowadza się nową siatkę ulic pieszojezdnych i nowe podziały parcelacyjne, określone w rysunku planu, zgodne z charakterem projektowanej zabudowy,
  - 6) obsługę komunikacyjną zespołów zabudowy kształtować stosując zasadę uspokojonego ruchu.
2. Ustala się następujące wytyczne urbanistyczne dotyczące lokalizacji zabudowy :
  - 1) zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami regulacyjnymi określonymi w rysunku planu,
  - 2) modernizacja i przebudowa istniejących budynków musi być dokonywana zgodnie z ustaleniami planu.

## § 28.

1. Ustala się następujące zasady kształtowania formy architektonicznej zabudowy mieszkaniowej dla obiektów nowoprojektowanych oraz istniejących wymagających przebudowy i modernizacji:
  - 1) zaleca się utrzymanie wysokości zabudowy równej wysokości istniejącej zabudowy sąsiedniej,
  - 2) zaleca się stosowanie dachów symetrycznych o kącie nachylenia  $42^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ,
  - 3) zaleca się przekształcenie formy budynków istniejących i dostosowanie ich formy do form zabudowy miejskiej,
  - 4) projektowana zabudowa poprzez sposób usytuowania, gabaryty i formę architektoniczną, wykończenie i sposób zagospodarowania terenu powinna podkreślać charakter i walory strefy mieszkaniowej.
2. Projektowaną zabudowę usługowo - handlową na terenach „CM” należy kształtować jako zespół zabudowy o jednorodnej, nowoczesnej architekturze. W elewacjach zaleca się stosowanie cegły klinkierowej.
3. Zabudowę terenów produkcyjno - składowych „PS” należy dostosować do współczesnych standardów, traktując jako zespół zabudowy o wspólnych cechach architektonicznych.

## § 29.

1. Należy dążyć do uporządkowania zabudowy towarzyszącej poprzez likwidację obiektów obniżających walory krajobrazowe i standard otoczenia.
2. Ustala się wymóg kształtowania garaży jako wbudowanych (dla obiektów noworealizowanych) lub lokalizowanych w zespołach w obrębie strefy pieszojezdnej.

## ROZDZIAŁ III.

## USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

## § 30.

Dla terenu CM. 01 o powierzchni 0,734 ha ustala się :

1. Funkcja terenu .

Tereny centralne miasta i strefa koncentracji usług (CM). Ośrodek obsługi mieszkańców Trzebiatowa oraz ruchu turystycznego;

- 1) lokalizacja kompleksu usługowo - handlowego, związanego z terenami rekreacyjnymi,
- 2) dopuszcza się lokalizację terenów wystawienniczych,
- 3) zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej.

## 2. Kształtowanie zabudowy :

- 1) linie regulacyjne dla zabudowy ustala się zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) zaleca się przekrycie płaskimi dachami,
- 3) zaleca się stosowanie akcentów architektonicznych na narożnikach kwartału zabudowy, od strony ulicy Kołobrzeskiej i ulicy Nowej,
- 4) zabudowę należy wiązać kompozycyjnie z placem parkingowym przed frontem oraz terenem parkowym na zapleczu zespołu,
- 5) zaleca się nasadzenia szpalerowe drzew wzdłuż ciągów pieszych prowadzących przez teren zabudowy.
- 6) zabudowa całości w formie jednorodnej i skoncentrowanej.

## 3. Zasady i warunki parcelacji terenu.

Podział geodezyjny działek zgodnie z rysunkiem planu.

## 4. Zasady zagospodarowania terenu :

- 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0,5$
- 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy  $IZ = 1,0$
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nie utwardzonych  $TZ = 0,05$
- 4) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kond, lecz nie więcej niż  $HZ = 10.0 \text{ m n.p.t.}$   
w miejscu usytuowania akcentów architektonicznych  $HZ = 12.5 \text{ m.n.p.t.}$
- 5) teren nieogrodzony, ogólnodostępny.

## 5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu :

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Nowej;
- 2) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy Nowej;
- 3) miejsca parkingowe dla potrzeb zespołu obiektów, w ilości minimum 110 mp należy zapewnić na terenie CM 01 oraz na terenach KD.22 i KD.12 zagospodarowanych jako parkingi ogólnodostępne.

## § 31.

Dla terenu OM. 02 o powierzchni 0,160 ha ustala się :

### 1. Funkcja terenu.

Teren zabudowy ogólnie mieszkaniowej (OM). Preferowana lokalizacja pensjonatów związanych z terenami rekreacyjnymi. Możliwość lokalizacji przystani obsługującej spływy kajakowe.

## 2. Kształtowanie zabudowy :

- 1) linie regulacyjne dla zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) zabudowę należy lokalizować jako wolnostojącą,
- 3) zalecane akcentowanie budynku kończącego zabudowę pierzei ulicy Nowej,
- 4) ustala się prawo pierwszeństwa w zagospodarowaniu sąsiadujących z parcelą terenów rekreacyjnych,
- 5) poziom posadowienia parterów do 0,5 m nad poziomem terenu.

## 3. Zasady i warunki parcelacji terenu.

Podział geodezyjny działek zgodnie z rysunkiem planu.

## 4. Zasady zagospodarowania terenu :

- 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0.25$
- 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy  $IZ = 0.5$
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nie utwardzonych  $TZ = 0.3$
- 4) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż  $HZ = 9,5 \text{ m.n.p.t.}$
- 5) zalecane ogrodzenia na podmurówce z cegły lub w formie kształtowanych żywopłotów i parkanów,
- 6) dojazd do nieruchomości od ulicy Nowej,
- 7) lokalizacja śmietników wewnątrz posesji.

## 5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu :

- 1) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy Nowej; dojazdy do posesji wyłącznie z ulicy Nowej.

## § 32.

Dla terenu OM. 03 o powierzchni 0,057 ha ustala się :

### 1. Funkcja terenu.

Teren zabudowy ogólnie mieszkaniowej (OM). Preferowana lokalizacja biur lub mieszkań dla pracowników sąsiednich terenów produkcyjnych.

### 2. Kształtowanie zabudowy :

- 1) linie regulacyjne dla zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) istniejąca zabudowa do zachowania i adaptacji,
- 3) zalecane akcentowanie budynku od strony narożnika ulicy Torowej i Rzeźnickiej.

### 3. Zasady i warunki parcelacji terenu.

Podział geodezyjny działek zgodnie z rysunkiem planu. Istniejącą obecnie działkę związaną z obiektem należy ze względów funkcjonalnych powiększyć zgodnie z rysunkiem planu.

**4. Zasady zagospodarowania terenu :**

- 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 6.0
- 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 1.2
- 3) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy zgodna z dotychczasową,
- 4) zalecane ogrodzenie posesji od strony terenów produkcyjnych w wys. 1,2 m na podmurówce z cegły, w formie kształtowanych żywopłotów lub parkanów,
- 5) dojazd do nieruchomości od ulic Torowej i Rzeźnickiej,
- 6) lokalizacja śmietników wewnątrz posesji.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu :**

- 1) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy Torowej i Rzeźnickiej,
- 2) dojazdy do posesji z ulic Torowej i Rzeźnickiej.

**§ 33.**

Dla terenu MM.04 o powierzchni 0,650 ha ustala się :

**1. Funkcja terenu.**

Teren zabudowy wyłącznie mieszkaniowej (MM). Preferowana lokalizacja domów mieszkalnych jednorodzinnych i małych domów mieszkalnych z ogrodami przydomowymi.

**2. Kształtowanie zabudowy :**

- 1) linie regulacyjne dla zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) zabudowę należy lokalizować jako wolnostojącą,
- 3) istniejąca zabudowa gospodarcza do likwidacji, zakaz prowadzenia hodowli,
- 4) możliwość lokalizacji altan i zadaszeń w głębi posesji do 20 m<sup>2</sup> i 4,2 m wysokości, bez podpiwniczenia,
- 5) wejścia do budynków na poziomie parterów do wysokości do 0.80 m powyżej poziomu terenu.

**3. Zasady i warunki parcelacji terenu.**

Podział geodezyjny działek zgodnie z rysunkiem planu.

**4. Zasady zagospodarowania terenu :**

- 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0.28
- 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 0.6
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nie utwardzonych TZ = 0.5
- 4) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy :

- 5) do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż  $HZ = 9,5$  m.n.p.t. od strony Regi
- do 3 kondygnacji, lecz nie więcej niż  $HZ = 12,5$  m n.p.t. od strony ul. Nowej
- zalecane ogrodzenia na podmurówce z cegły, lub w formie kształtowanych żywoplotów; od strony Regi zalecany mur pełny, ceglany do 1,2 m,
- 6) dojazd do nieruchomości od ulicy Nowej oraz ciągów pieszojezdnych KD.14 i KD.15,
- 7) lokalizacja śmietników wewnątrz posesji.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu :

- 1) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy Nowej oraz sięgaczach KD.14 i KD.15,
- 2) dojazdy do posesji z ulicy Nowej i sięgaczy KD.14 i KD.15.

0,65 § 34.

Dla terenu MM. 05 o powierzchni ha ustala się :

#### 1. Funkcja terenu.

Teren zabudowy wyłącznie mieszkaniowej (MM). Preferowana lokalizacja domów mieszkalnych z ogrodami przydomowymi. Od strony ulicy Torowej dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej pod warunkiem ograniczenia powodowanej uciążliwości do granicy działki, na której funkcja jest zlokalizowana.

#### 2. Kształtowanie zabudowy :

- 1) linie regulacyjne dla zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) zabudowę należy lokalizować jako wolnostojącą,
- 3) istniejąca zabudowa gospodarcza do likwidacji, zakaz prowadzenia hodowli,
- 4) możliwość lokalizacji altan i zadaszeń w głębi posesji do  $20 \text{ m}^2$  i 4,2 m wysokości, bez podpiwniczenia,
- 5) poziom posadowienia parteru w nowej zabudowie powyżej poziomu wód powodziowych, zabudowa bez podpiwniczenia.

#### 3. Zasady i warunki parcelacji terenu.

Podział geodezyjny działek zgodnie z rysunkiem planu.

#### 4. Zasady zagospodarowania terenu :

- 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0,28$
- 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy  $IZ = 0,6$
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nie utwardzonych  $TZ = 0,5$
- 4) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy :  
do 3 kondygnacji, lecz nie więcej niż  $HZ = 12,5$  m.n.p.t.
- 5) zalecane ogrodzenia na podmurówce z cegły, lub w formie kształtowanych żywoplotów,
- 6) dojazd do nieruchomości od ulicy Torowej oraz ciągu pieszojezdnego KP.16,

- 7) lokalizacja śmietników wewnątrz posesji.
5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu :
- 1) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy Torowej oraz sięgaczu KD.16,
  - 2) dojazdy do posesji z ulicy Torowej i sięgacz KD.16.

### § 35.

Dla terenu MM. 06 o powierzchni 1,570 ha ustala się :

#### 1. Funkcja terenu.

Teren zabudowy wyłącznie mieszkaniowej (MM). Preferowana lokalizacja domów mieszkalnych z ogrodami przydomowymi. Od strony ulicy Torowej dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej pod warunkiem ograniczenia powodowanej uciążliwości do granicy działki, na której funkcja jest zlokalizowana.

#### 2. Kształtowanie zabudowy :

- 1) linie regulacyjne dla zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) zabudowę należy lokalizować jako wolnostojącą, bliźniaczą lub łańcuchową,
- 3) istniejąca zabudowa gospodarcza do likwidacji, zakaz prowadzenia hodowli,
- 4) możliwość lokalizacji altan i zadaszeń w głębi posesji do 20 m<sup>2</sup> i 4,2 m wysokości, bez podpiwniczenia,
- 5) wejścia do budynków na poziomie parterów na wys. do 0,8 m p.p.t.

#### 3. Zasady i warunki parcelacji terenu.

Podział geodezyjny działek zgodnie z rysunkiem planu. Inwestowanie wymaga udostępnienia terenu przez prywatnych właścicieli oraz przeprowadzenia scalenia i powtórnego rozgraniczenia terenu pod zabudowę w części północnej, w której również miasto jest właścicielem terenu.

#### 4. Zasady zagospodarowania terenu :

- 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0,28$
- 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy  $IZ = 0,6$
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nie utwardzonych  $TZ = 0,5$
- 4) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy :  
do 3 kondygnacji, lecz nie więcej niż  $HZ = 12,5$  m.n.p.t.
- 5) zalecane ogrodzenia na podmurówce z cegły, lub w formie kształtowanych żywopłotów,
- 6) lokalizacja śmietników wewnątrz posesji.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu :

- 1) dojazd do nieruchomości od ulic: Torowej i Rzeźnickiej oraz z ciągów pieszojezdnych KD.17, KD.18 .
- 2) obsługa inżynierska z sieci zlokalizowanych w ulicach: Torowej i Rzeźnickiej oraz ciągach pieszojezdnych KD.17, KD.18.

### § 36.

Dla terenu OG.07 o powierzchni 0,500 ha ustala się :

#### 1. Funkcja terenu.

Tereny dla potrzeb powszechnych (OG). Teren istniejącej szkoły. Projektowane pozostawienie funkcji terenu z możliwością rozbudowy obiektów. Możliwość powiązania funkcji obiektów z sąsiednimi terenami rekreacyjnymi

#### 2. Kształtowanie zabudowy :

- 1) linie regulacyjne dla zabudowy ustala się zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) istniejąca zabudowa częściowo do zachowania i adaptacji.

#### 3. Zasady i warunki parcelacji terenu.

Podział geodezyjny działek zgodnie z rysunkiem planu.

#### 4. Zasady zagospodarowania terenu :

- 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0,3$
- 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy  $IZ = 1.0$
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nie utwardzonych  $TZ = 0.2$
- 4) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy :  
do 3 kond, lecz nie więcej niż  $HZ = 14.0$  m n.p.t.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu :

- 1) dojazd do nieruchomości od ulicy Torowej;
- 2) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy Torowej.

### § 37.

Dla terenu PS.08 o powierzchni 1,001 ha ustala się :

#### 1. Funkcja terenu.

Tereny produkcyjno-składowe (PS). Preferowana lokalizacja nieuciążliwych obiektów produkcyjnych i składów z możliwością prowadzenia sprzedaży.

#### 2. Kształtowanie zabudowy :

- 1) linie regulacyjne dla zabudowy zgodne z rysunkiem planu,

- 2) zabudowę należy lokalizować jako wolnostojącą,
- 3) zalecane przekrycie płaskim dachem.

### 3. Zasady i warunki parcelacji terenu.

Podział geodezyjny działek zgodnie z rysunkiem planu. Należy wydzielić działkę pod komunikację wewnętrzną, która umożliwi obsługę komunikacyjną zespołu zabudowy.

### 4. Zasady zagospodarowania terenu :

- 1) Dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0.5$
- 2) Dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy  $IZ = 0.25$
- 3) Minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nie utwardzonych  $TZ = 0.15$
- 4) Dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy :  
do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż  $HZ = 10.0$  m.n.p.t.
- 5) zalecane ogrodzenia z muru pełnego, ceglanego do wys. 1,5 m od strony zieleni parkowej i zabudowy mieszkaniowej,
- 6) lokalizacja śmietników wewnątrz posesji,
- 7) od strony ulicy Torowej zaleca się zlokalizowanie parkingów ogólnodostępnych dla klientów.

### 5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej terenu :

- 1) dojazd do nieruchomości od ulicy Torowej i ciągu pieszojezdnego KD.20,
- 2) obsługa inżynieryjna terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy Torowej, Rzeźnickiej i ciągu pieszojezdnym KD.20.

## § 38.

Dla terenu KDK.09 ustala się :

Ulica Kołobrzeska w ciągu drogi krajowej nr 102, w układzie komunikacyjnym miasta ulica zbiorcza tranzytowa (KZt).

Teren ulicy znajduje się poza granicą opracowania niniejszego planu. Zaleca się uwzględnienie w dalszych opracowaniach planistycznych następujących wniosków:

- 1) modernizację skrzyżowania ulicy Kołobrzeskiej z ulicą Nową i drogą do Mrzeżyna,
- 2) odtworzenie zlikwidowanego mostu nad stawem Św.Grzegorza,
- 3) zachowanie i modernizację istniejących sieci uzbrojenia podziemnego,
- 4) zachowanie dotychczasowych linii rozgraniczających.

## § 39.

Dla terenu KDG.10 ustala się :

Ulica gminna układu podstawowego. Ulica Torowa łącząca dworzec kolejowy z ulicą Kołobrzeską, w układzie komunikacyjnym miasta ulica zbiorcza obszarowa (KZo).

Teren ulicy znajduje się poza granicą opracowania niniejszego planu. Zaleca się uwzględnienie w dalszych opracowaniach planistycznych następujących wniosków :

- 1) zachowanie dotychczasowych linii rozgraniczających szer. min.15m
- 2) zachowanie i modernizację istniejących sieci uzbrojenia podziemnego oraz zachowanie rezerw dla projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- 3) włączenie ciągów pieszojezdnych: KP.18, KP.19 i KP.20.

#### § 40.

Dla terenu KDG.11 ustala się :

Ulica gminna układu podstawowego. Ulica Dworcowa, w układzie komunikacyjnym miasta ulica zbiorcza obszarowa (Kzo) - ulica łącząca dworzec kolejowy z centrum miasta.

Teren ulicy znajduje się poza granicą opracowania niniejszego planu. Zaleca się uwzględnienie w dalszych opracowaniach planistycznych następujących wniosków :

- 1) zachowanie dotychczasowych linii rozgraniczających,
- 2) zachowanie i modernizację istniejących sieci uzbrojenia podziemnego oraz zachowanie rezerw dla projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

#### § 41.

Dla terenu KD.12 o powierzchni 0,539 ha ustala się :

##### 1. Funkcja terenu.

Ulica gminna układu obsługującego, dojazdowa (KD) - ulica Nowa, obsługująca kompleks handlowo-usługowy, zespół mieszkaniowy i tereny rekreacyjne.

##### 2. Sposób zagospodarowania terenu :

- 1) zmiana dotychczasowych linii regulacyjnych zgodnie z rysunkiem planu, szer. w liniach rozgraniczenia 18 m,
- 2) przebudowa ulicy związana ze zmianą węzła drogowego w rejonie skrzyżowania z ulicą Kołobrzeską oraz jej poszerzeniem i zakończeniem w formie pętli,
- 3) rozdzielanie kierunków ruchu pasem zieleni niskiej i wysokiej,
- 4) należy docelowo przewidzieć podłączenie ciągów pieszojezdnych KD.14 i KD.15 oraz zespołu parkingów ogólnodostępnych KS.22,
- 5) w rejonie skrzyżowania wykształcić przestrzeń publiczną w formie placu akcentowanego centralnie małą formą architektoniczną,
- 6) zieleń wysoka do zachowania poza koniecznymi wycinkami, nowe nasadzenia lokalizowane zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) zachowanie rezerwy terenu dla potrzeb sieci uzbrojenia podziemnego:
  - a) kanalizacja sanitarna o 200 mm,
  - b) sieć gazowa min. o 100 mm
  - c) sieć wodociągowa min o 100 mm,
  - d) sieć energetyczna min skablowania 2 x 240 mm<sup>2</sup>.

### 3. Zasady i warunki parcelacji terenu.

Podział geodezyjny działek zgodnie z rysunkiem planu. Należy wydzielić z dotychczasowej działki ulicy przedogródki dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Zaleca się wydzielenie części parkingów ogólnodostępnych zlokalizowanych na zakończeniu ulicy dla obsługi zespołu handlowego.

## § 42.

Dla terenu KD.13 o powierzchni 0,142 ha ustala się :

### 1. Funkcja terenu.

Droga wewnętrzna układu obsługującego, dojazdowa (KD) - ulica Rzeźnicka obsługująca zespół mieszkaniowy i tereny rekreacyjne.

### 2. Sposób zagospodarowania terenu

- 1) zachowanie dotychczasowych linii regulacyjnych,
- 2) przebudowa ulicy związana ze zmianą organizacji ruchu kołowego - ulica ślepa zakończona placem parkingowym,
- 3) należy docelowo przewidzieć podłączenie ciągu pieszojezdnego KP.17,
- 4) zachowanie rezerwy terenu dla potrzeb sieci uzbrojenia podziemnego:
  - a) kanalizacja sanitarna o 500 mm,
  - b) sieć gazowa min. o 100 mm,
  - c) sieć wodociągowa min o 100 mm,
  - d) sieć energetyczna min skablowania 2 x 240 mm<sup>2</sup>.

### 3. Zasady i warunki parcelacji terenu.

Podział geodezyjny działek zgodnie z rysunkiem planu.

## § 43.

Dla terenu KD. 14 o pow. 0,065 ha i KD.15 o pow. 0,074 ha ustala się :

### 1. Funkcja terenu.

Ulice wewnętrzne układu obsługującego, pieszojezdne (KD) obsługujące zabudowę mieszkaniową zlokalizowana w głębi ulica Nowej.

### 2. Sposób zagospodarowania terenu :

- 1) rozgraniczenie zgodnie z rysunkiem planu z poszerzeniem w formie placyku, szerokość w liniach rozgraniczenia 5 m na zakończeniu ciągu,
- 2) ograniczenie dostępności ulicy wyłącznie dla dojeżdżających do posesji;
- 3) sposób kształtowania ulicy zgodny z zasadami obowiązującymi na ciągach pieszojezdnych:
  - a) nawierzchnia z elementów drobnowymiarowych,

- b) dopuszcza się sytuowanie zespołu garaży na zamknięciu ciągu,
  - c) zakaz sytuowania obiektów wolnostojących w formie kiosków,
  - d) zieleń wysoka sytuowana zgodnie z planem zagospodarowania,
  - e) od strony ciągu pieszego nad Regą ogrodzenie pełnym murem do wys 1,2 m,
- 4) zachowanie rezerwy terenu dla potrzeb sieci uzbrojenia podziemnego:
- a) kanalizacja sanitarna o 200 mm,
  - b) sieć gazowa min. o 100 mm,
  - c) sieć wodociągowa min o 100 mm,
  - d) sieć energetyczna min skablowania 2 x 240 mm<sup>2</sup>.

#### § 44.

Dla terenu KD.16 o pow. 0,087 ha ustala się :

##### 1. Funkcja terenu.

Ulica wewnętrzna układu obsługującego, pieszojezdna (KD) obsługująca zabudowę mieszkaniową i teren rekreacyjny zlokalizowane przy ulicy Torowej od strony zjazdu z ulicy Kołobrzeskiej.

##### 2. Sposób zagospodarowania terenu :

- 1) rozgraniczenie zgodnie z rysunkiem planu , szer. w liniach rozgraniczenia od 5 do z poszerzeniem w formie placyku na zakończeniu ciągu,
- 2) ograniczenie dostępności ulicy wyłącznie dla dojazdów do posesji i korzystających z usług zlokalizowanych na terenie UT.24,
- 3) sposób kształtowania ulicy zgodny z zasadami obowiązującymi na ciągach pieszojezdnych:
  - a) nawierzchnia z elementów drobnowymiarowych,
  - b) zakaz sytuowania obiektów wolnostojących w formie kiosków,
  - c) zieleń wysoka sytuowana zgodnie ze wskazaniem rysunku planu,
  - d) wzdłuż ulicy przewidziano ogólnodostępne miejsca postojowe,
- 4) zachowanie rezerwy terenu dla potrzeb sieci uzbrojenia podziemnego:
  - a) kanalizacja sanitarna o 200 mm, sieć gazowa min. o 100 mm,
  - b) sieć wodociągowa min o 100 mm,
  - c) sieć energetyczna min skablowania 2 x 240 mm<sup>2</sup>.

#### § 45.

Dla terenu KD. 17 o pow. 0,0107 ha, KD.18 o pow. 0,064 ha ustala się :

##### 1. Funkcja terenu

Ulice wewnętrzne układu obsługującego, pieszojezdne (KD) obsługujące zabudowę mieszkaniową zlokalizowana w głębi ulicy Torowej i Rzeźnickiej.

##### 2. Sposób zagospodarowania terenu :

- 1) rozgraniczone zgodnie z rysunkiem planu , szer w liniach rozgraniczenia 5 m, z poszerzeniem w formie placyku na zakończeniu ciągu,

- 2) ograniczenie dostępności ulicy wyłącznie dla dojazdów do posesji,
- 3) sposób kształtowania ulicy zgodny z zasadami obowiązującymi na ciągach pieszojezdnych:
  - a) nawierzchnia z elementów drobnowymiarowych,
  - b) zakaz sytuowania obiektów wolnostojących w formie kiosków,
  - c) zieleń wysoka sytuowana zgodnie ze wskazaniem rysunku planu,
  - d) należy wydzielić z pieszojezdni część wyłącznie pieszą stanowiącą połączenie terenów mieszkaniowych z terenami rekreacyjnymi UT.25,
- 4) zachowanie rezerwy terenu dla potrzeb sieci uzbrojenia podziemnego:
  - a) kanalizacja sanitarna o 200 mm, sieć gazowa min. o 100 mm, sieć wodociągowa min o 100 mm,
  - b) sieć energetyczna min skablowania 2 x 240 mm<sup>2</sup>,
  - c) w ciągu pieszym KD 17 łączącym ul. Torową z terenami rekreacyjnymi należy przewidzieć dodatkowo rezerwę terenu na sieć kanalizacji deszczowej o 800mm.

#### § 46.

Dla terenu KD. 19 o pow. 0,241 ha ustala się :

##### 1. Funkcja terenu.

Ulica wewnętrzna układu obsługującego, pieszojezdna (KD) obsługująca teren produkcyjno-składowy PS.08 położony w głębi ulicy Torowej.

##### 2. Sposób zagospodarowania terenu :

- 1) rozgraniczenie ulicy zgodne z rysunkiem planu , szer w liniach rozgraniczenia 6 m z poszerzeniem w formie zazielenionego placu parkingowego na zakończeniu ciągu,
- 2) ograniczenie dostępności ulicy wyłącznie dla dojazdów do posesji i korzystających z usług zlokalizowanych na terenie PS.08,
- 3) sposób kształtowania ulicy zgodny z zasadami obowiązującymi na ciągach pieszojezdnych:
  - a) nawierzchnia z elementów drobnowymiarowych,
  - b) zakaz sytuowania obiektów wolnostojących w formie kiosków,
  - c) zieleń wysoka sytuowana zgodnie ze wskazaniem rysunku planu,
  - d) zamknięcie placu parkingowego od strony zieleni parkowej ZP.26 w formie muru pełnego o wysokości min 1,20 m,
- 4) zachowanie rezerwy terenu dla potrzeb sieci uzbrojenia podziemnego:
  - a) kanalizacja sanitarna o 200 mm,
  - b) sieć gazowa min. o 100 mm,
  - c) sieć wodociągowa min o 100 mm,
  - d) sieć energetyczna min skablowania 2 x 240 mm<sup>2</sup>.

#### § 47.

Dla terenu KD. 20 o pow. 0,021 ha ustala się :

##### 1. Funkcja terenu.

Ulica wewnętrzna układu obsługującego, ciąg pieszy łączący ulicę Nową z ulicą Rzeźnicką

**2. Sposób zagospodarowania terenu :**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - 5 m z zawężeniem do szer 2,5 m w miejscu mostku nad obniżeniem terenu;
- 2) ograniczenie dostępności ulicy wyłącznie dla pieszych;
- 3) sposób kształtowania ciągu:
  - a) nawierzchnia z elementów drobnowymiarowych,
  - b) mostek w formie lekkiej, ażurowej konstrukcji nośnej z ażurowymi barierkami,
- 4) zachowanie rezerwy terenu dla potrzeb sieci uzbrojenia podziemnego:
  - a) kanalizacja sanitarna o 200 mm,
  - b) sieć gazowa min. o 100 mm,
  - c) sieć wodociągowa min o 100 mm,
  - d) sieć energetyczna min skablowania 2 x 240 mm<sup>2</sup>.

**§ 48.**

Dla terenu **KS. 21** o pow. 0,386 ha ustala się :

**1. Funkcja terenu.**

Zespół parkingów ogólnodostępnych (KS) obsługujących ośrodki handlowo-usługowe zlokalizowany przy ulicy Nowej.

**2. Sposób zagospodarowania terenu :**

- 1) teren kształtować w formie zazielenionego placu z miejscami parkingowymi rozmieszczonymi zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) przejazdy między miejscami parkingowymi o szer. 5 m,
- 3) z parkingu wjazd sięgaczem na zaplecze hali targowej zlokalizowanej od strony ulicy Kołobrzeskiej,
- 4) zieleń wysoką sytuować zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) dopuszcza się lokalizację kiosków przy przejściu pieszym.

**§ 49.**

Dla terenu **UT.23** o powierzchni 0,121 ha ustala się :

**1. Funkcja terenu.**

Tereny urządzeń turystycznych i sportowych (UT) położone między Regą a ulicą Nową. Preferowana lokalizacja urządzeń stacji wodnej obsługującej spływy kajakowe Regą.

**2. Kształtowanie zabudowy.**

Możliwość lokalizacji małej architektury w formie lekkiej konstrukcji drewnianej lub stalowej i wysokości max. 6,0 m o funkcji związanej z obsługą terenu.

### 3. Zasady i warunki parcelacji terenu.

Dopuszcza się rozgraniczenie terenu na dwie działki z preferencją w ich zagospodarowaniu przez użytkowników sąsiednich posesji (OM.02).

### 4. Sposób zagospodarowania terenu :

- 1) dopuszcza się lokalizację wyłącznie obiektów małej architektury kształtowanych jako elementy aranżacji terenów otwartych,
- 2) zaleca się ogrodzenie terenu parkanem ażurowym o wysokości max 0,80 m, na podmurówce z cegły pełnej,
- 3) zalecane zachowanie istniejących drzew i uzupełnienie szpaleru.

### 5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu :

Obsługa inżynierska i sanitarna terenu na działkach sąsiednich (OM.02)

## § 50.

Dla terenu UT.24 o powierzchni 0,287 ha ustala się :

### 1. Funkcja terenu.

Tereny urządzeń turystycznych i sportowyc (UT) u zbiegu ulic Kołobrzeskiej i Torowej.

### 2. Kształtowanie zabudowy.

- 1) zabudowa sytuowana zgodnie z rysunkiem planu o funkcji związanej z obsługą terenu - zalecana lokalizacja małego pensjonatu lub klubu,
- 2) ze względu na wysoki poziom wód gruntowych i możliwość wystąpienia wód stawu zabudowa nie podpiwniczona; dopuszcza się uniesienie budynku max. 0.50 m nad poziom terenu.
- 3) wysokość zabudowy 2 kondygnacje, lecz nie więcej niż HZ =9,5 m.n.p.t.

### 3. Zasady i warunki parcelacji terenu.

Zaleca się korektę podziału geodezyjnego zgodnie z rysunkiem planu.

### 4. Sposób zagospodarowania terenu :

- 1) zalecane ogrodzenie na podmurówce z cegły, lub w formie kształtowanych żywopłotów o wys. do 0,80 m,
- 2) dojazd do nieruchomości od ulicy Torowej oraz ciągu pieszojezdnego KD.16;
- 3) lokalizacja śmietników wewnątrz posesji,
- 4) teren należy pod zabudowę podwyższyć refułatem z pogłębienia stawu oraz odpowiednio zdrenować,
- 5) istniejąca stacja transformatorowa do zachowania lub przeniesienia,

6) istniejąca zieleń wysoka do zachowania i uzupełnienia.

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu :

Obsługa inżynierska terenu z drogi KD.16.

§ 51.

Dla terenu UT. 25 o powierzchni 1,018 ha ustala się :

1. Funkcja terenu.

Tereny urządzeń rekreacyjnych i sportowych (UT) położone nad Regą w miejscu łąk i pastwisk. W północnej części terenu, w sąsiedztwie zespołu parkingów lokalizacja przepompowni ścieków sanitarnych i urządzenia podczyszczającego wody opadowe.

2. Kształtowanie zabudowy.

Możliwość lokalizacji małej architektury w formie lekkiej konstrukcji drewnianej lub stalowej o wysokości max. 6,0 m, funkcji związanej z obsługą terenu, lokalizowanej zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu.

Dopuszcza się rozgraniczenie terenu na dwie nieruchomości.

4. Sposób zagospodarowania terenu :

- 1) dopuszcza się lokalizację wyłącznie obiektów małej architektury kształtowanych jako elementy aranżacji terenów otwartych,
- 2) zaleca się pozostawienie terenu jako ogólnodostępnego o funkcji terenów spacerowych lub rekreacji czynnej np. lokalizacja minigolfa, kortów lub urządzeń zabaw dla dzieci,
- 3) zieleń istniejąca do zachowania oraz uzupełnienia, nowe nasadzenia lokalizowane zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) ciągi piesze nieutwardzone lub z elementów drobnowymiarowych,
- 5) w sąsiedztwie zabudowy i urządzeń rekreacyjnych zaleca się podwyższenie terenu refułatem z pogłębienia Regi,
- 6) nie zaleca się ogrodzenia terenu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu :

Obsługa inżynierska terenu z drogi KD.13.

§ 52.

Dla terenu ZP. 26 o powierzchni 0,774 ha ustala się :

1. Funkcja terenu.

Tereny parków i skwerów (ZP) - zieleń publiczna wokół stawu Św. Grzegorza ciągnąca się obniżeniem ku Redze. W stanach powodziowych część terenu stanowi kanał ulgi odprowadzający nadmiar wód z Regi na polder gorzysławski.

**2. Kształtowanie zabudowy.**

Zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy.

**3. Sposób zagospodarowania terenu :**

- 1) dopuszcza się lokalizację wyłącznie obiektów wyposażenia ciągów pieszych i aranżacji parku,
- 2) istniejąca oczyszczalnia ścieków do likwidacji, teren do rekultywacji i ukształtowania zgodne z rysunkiem planu,
- 3) wskazana w rysunku planu zieleń wysoka do zachowania i uzupełnień, nowe nasadzenia zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) ciągi pieszce utwardzone z nawierzchnią żużlową stabilizowaną lub z elementów drobnowymiarowych.

**§ 53.**

Dla terenu W. 27 o powierzchni 0,645 ha ustala się :

**1. Funkcja terenu.**

Tereny wód otwartych (W) - staw Świętego Grzegorza, część południowa.

**2. Sposób zagospodarowania terenu :**

- 1) główną funkcją stawu jest odbiór wód powodziowych z rzeki Regi, dopuszcza się wykorzystanie rekreacyjne stawu,
- 2) ustala się zakaz zrzutu ścieków sanitarnych oczyszczonych i nieoczyszczonych do stawu,
- 3) dopuszcza się zrzut oczyszczonych wód opadowych do stawu,
- 4) brzegi stawu umacniać w sposób naturalny: faszyną, roślinnością i drobnym kamieniem itp.,
- 5) należy odtworzyć przeprawę mostową na ulicy Kołobrzeskiej nad stawem i połączyć jego dwie części w jeden zbiornik wody.

**§ 54.**

Dla terenu W.28 ustala się :

**1. Funkcja terenu.**

Tereny wód otwartych (W) - rzeka Rega..

**2. Sposób zagospodarowania terenu :**

- 1) należy wydzielić wzdłuż brzegu rzeki pas terenu dla zapewnienia właściwego ze względów przeciwpowodziowych ukształtowania brzegu oraz zapewnienia swobodnego dostępu do rzeki ,
- 2) należy ze względów przeciwpowodziowych podwyższyć obwałowanie rzeki do rzędnej od 4,0 do 4,5 m lecz nie należy sypać wałów przeciwpowodziowych o pełnej wysokości 5,5 m npm,
- 3) w miejscu odtwarzanego „kanału ulgi” należy zachować dotychczasową wysokość brzegu,
- 4) zaleca się poprowadzenie ciągu spacerowego o szerokości 2,5 m i nieutwardzonej nawierzchni wzdłuż korony wałów,
- 5) brzegi rzeki umacniać w sposób naturalny: faszyną, roślinnością i drobnym kamieniem itp.
- 6) dopuszcza się odprowadzenie do rzeki wód opadowych po ich uprzednim podczyszczeniu,
- 7) dopuszcza się przejście rurociągu tłoczego pod dnem Regi.

#### ROZDZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE

##### § 55.

Na obszarze objętym niniejszą zmianą planu tracą moc ustalenia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia zawarte w: „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Trzebiatowa” zatwierdzonym uchwałą Nr V/30/90 Rady Gminy i Miasta Trzebiatowa z dnia 27 września 1990 r. (Dz. U. województwa szczecińskiego Nr 19 z dnia 10.12.1990 r. poz. 244).

##### § 56.

Zgodnie z art.10 ust.3 i art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

##### § 57.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy w Trzebiatowie.

##### § 58.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Trzebiatowie  
Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Trzebiatowie

*Romuald Pulver*