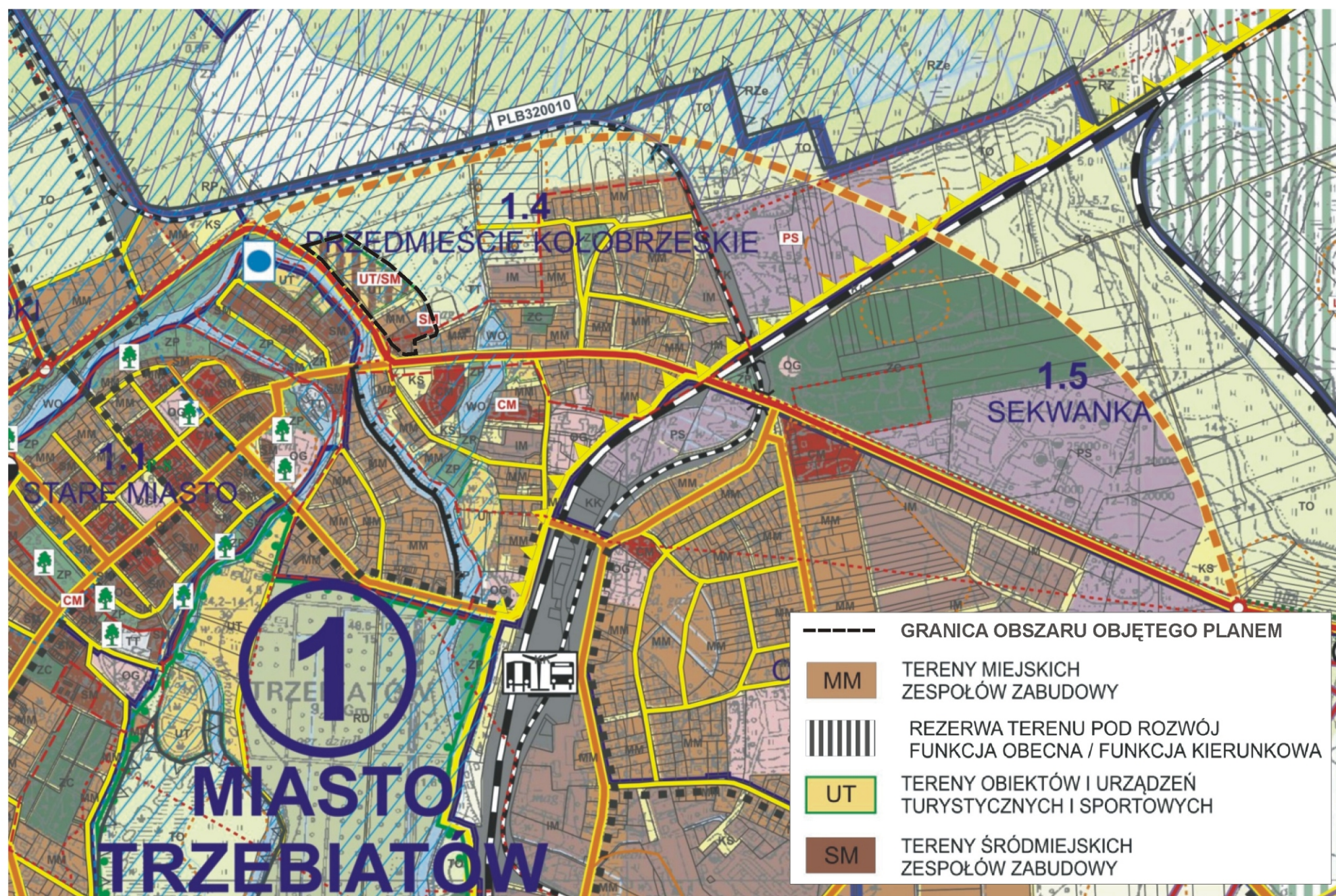


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TRZEBIATÓW

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr X/84/15
Rady Miejskiej w Trzebiatowie
z dnia 23 lipca 2015 r.



Tereny śródmiejskich zespołów zabudowy - SM

Tereny śródmiejskich zespołów zabudowy służą celom mieszkaniowym oraz lokalizacji usług właściwych dla śródmiejskiej strefy miasta. Są to tereny w przeważającej części zabudowane, podlegające przekształceniom zmierzającym do podniesienia ich standardu. Funkcja mieszkaniowa nie jest na tych terenach funkcją podstawową, lecz komplementarną z funkcją usługową i innym przeznaczeniem terenu, wymienionym poniżej.

1. Na terenach śródmiejskich zespołów zabudowy dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) budynków mieszkalnych;
- 2) pomieszczeń w budynkach mieszkalnych dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy;
- 3) sklepów, usług gastronomicznych oraz nieuciążliwych zakładów rzemieślniczych lokalizowanych również w niższych kondygnacjach budynków mieszkalnych;
- 4) małych hoteli i pensjonatów (do 50-ciu miejsc noclegowych);
- 5) obiektów biurowych i administracyjnych;
- 6) obiektów służących celom oświatowym, religijnym, kulturalnym, socjalnym i zdrowotnym;
- 7) garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych, na własnej działce, dla samochodów osobowych do 3,5 t;
- 8) obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, urządzenia odprowadzające ścieki;
- 9) ogólnodostępnych garaży i parkingów;
- 10) ulic układu obsługującego;
- 11) zieleni ogólnodostępnej.

2. Wyjątkowo dopuszcza się lokalizowanie na terenach śródmiejskich zespołów zabudowy usług motoryzacyjnych oraz produkcyjnych, pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla podstawowej funkcji terenu.

3. W szczególności na terenach śródmiejskich zespołów zabudowy nie dopuszcza się lokalizowania obiektów budowlanych, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania tych terenów 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 kategorii jest niedopuszczalne.

5. Na terenach śródmiejskich zespołów zabudowy obowiązuje zachowanie następujących wskaźników urbanistycznych:

- 1) dla zabudowy - $PZ_{max}=0,65$, $TZ_{min}=0,25$, $HZ_{max}=5$ kond.;
- 2) dla obiektów handlowych wielkość powierzchni sprzedaży - do 1000 m².

Tereny miejskich zespołów zabudowy - MM

Tereny miejskich zespołów zabudowy służą przede wszystkim celom mieszkaniowym. Funkcja mieszkaniowa jest na tych terenach funkcją podstawową, którą należy chronić. Inne przeznaczenie terenu, wymienione poniżej, dopuszcza się pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej. W obrębie terenów miejskich zespołów zabudowy należy dążyć do wydzielienia terenów służących wyłącznie celom mieszkaniowym.

1. Na terenach miejskich zespołów zabudowy dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) budynków mieszkalnych;
- 2) pomieszczeń w budynkach mieszkalnych dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy, pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej;
- 3) sklepów, usług gastronomicznych oraz nieuciążliwych zakładów rzemieślniczych dla zaopatrzenia tego terenu;
- 4) obiektów: biurowych, służących celom religijnym, kulturalnym, socjalnym i zdrowotnym;
- 5) garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych, na własnej działce, dla samochodów osobowych do 3,5 t;
- 6) obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, urządzenia odprowadzające ścieki;
- 7) ulic układu obsługującego;
- 8) zieleni ogólnodostępnej;
- 9) ogólnodostępnych parkingów dla samochodów osobowych do 10 miejsc postojowych.

2. Na obrzeżu terenów miejskich zespołów zabudowy, na styku z ulicami zbiorczymi i lokalnymi, na działkach budowlanych przylegających do tych ulic, w szczególności dopuszcza się lokalizację usług ogólnomiejskich, pod warunkiem:

- 1) zapewnienia dojścia i dojazdu do usług wyłącznie od strony ulicy zbiorczej lub lokalnej;
- 2) nie powodowania ruchu dojazdowego do obiektu poprzez tereny mieszkaniowe;
- 3) nie powodowania ograniczeń użytkowania sąsiednich terenów.

3. Na terenach miejskich zespołów zabudowy w szczególności nie dopuszcza się lokalizowania:

- 1) obiektów budowlanych, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania terenów 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.

4. Na terenach miejskich zespołów zabudowy należy wyznaczać strefy wyciszonego ruchu.

5. Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla kategorii jest niedopuszczalne.

6. Na terenach miejskich zespołów mieszkaniowych obowiązuje zachowanie następujących wskaźników urbanistycznych:

- 1) dla zabudowy jednorodzinnej - $PZ_{max}=0,3$, $TZ_{min}=0,5$, $HZ_{max}=3$ kond.;
- 2) dla zabudowy wielorodzinnej - $PZ_{max}=0,5$, $TZ_{min}=0,4$, $HZ_{max}=5$ kond.;
- 3) dla obiektów handlowych wielkość powierzchni sprzedaży - do 400 m².