

**WYRYS
ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY TRZEBIATÓW**

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr LIV/464/18
Rady Miejskiej w Trzebiatowie
z dnia 27 września 2018 r.

2.1 MRZEŻYNO



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- SW TERENY SPECJALNE SŁUŻĄCE WYPOCZYNKOWI
- CM TERENY CENTRALNE MIASTA I MIEJSCA KONCENTRACJI USŁUG
- OBSZAR NATURA 2000 - PLH 320017 TRZEBIATOWSKO-KOŁOBRZESKI PAS NADMORSKI
- OBSZAR OPRACOWANIA PROPONOWANY NADMORSKI PARK KRAJOBRAZOWY

Tereny specjalne służące wypoczynkowi - SW

Tereny specjalne służące wypoczynkowi służą przede wszystkim funkcji wypoczynkowej - lokalizacji obiektów hotelowych, pensjonatów i uzdrowiskowych oraz realizacji usług właściwych dla tej strefy. Funkcja wypoczynkowa może być na tych terenach realizowana także w formie ośrodków wypoczynkowych.

- Na terenach specjalnych służących wypoczynkowi dopuszcza się lokalizowanie:
 - 1) hoteli i pensjonatów,
 - 2) mieszkań dla właścicieli i obsługi,
 - 3) sklepów, obiektów gastronomicznych, rozrywkowych oraz innych służących obsłudze wypoczywających, lokalizowanych również na niższych kondygnacjach budynków hotelowych i pensjonatów,
 - 4) obiektów biurowych administracyjnych, związanych z funkcją podstawową,
 - 5) obiektów służących celom sportowym, kulturalnym i zdrowotnym związanym z funkcją uzdrowiskową,
 - 6) garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych, na własnej działce dla samochodów osobowych do 3,5 t i autokarów,
 - 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.
- W szczególności na terenach służących wypoczynkowi dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej bez możliwości rozbudowy, z zaleceniem adaptacji na funkcje zgodne z kategorią terenu.
- W szczególności na terenach służących wypoczynkowi nie dopuszcza się lokalizowania obiektów budowlanych, w tym wymienionych wyżej, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania terenów służących wypoczynkowi ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość. Powyższe zastrzeżenia obowiązują także dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.
- Na terenach tych, lub ich częściach, ze względu na ograniczoną pojemność rekreacyjną i intensywność wykorzystania terenu, może zostać określone ograniczenie liczby miejsc w budynkach pensjonatowych i hotelowych.
- Na terenach służących wypoczynkowi obowiązuje strefa uspokojonego ruchu.
- Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla specjalnych terenów wypoczynkowych jest nie dopuszczalne.
- Na terenach specjalnych służących wypoczynkowi obowiązuje zachowanie następujących wskaźników urbanistycznych:
 - 1) dla zabudowy wypoczynkowej - $PZ_{max}=0,4$ $TZ_{min}=0,5$ $HZ_{max}=4$ kond.
 - 2) dla indywidualnych wskazanych realizacji - $PZ_{max}=0,3$ $TZ_{min}=0,5$ $HZ_{max}=6$ kond.

3.1 ROGOŹ

Tereny centralne miasta i miejsca koncentracji usług - CM

Tereny centralne miasta i miejsca koncentracji usług służą przede wszystkim funkcji usługowej - tworzeniu sieci ośrodków usługowych o randze i programie dostosowanym do terenu obsługi. W szczególności na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie obiektów: handlowych, gastronomicznych, kulturalnych, biurowych, hotelowych.

- Na terenach centralnych miasta i w miejscach koncentracji usług dopuszcza się lokalizowanie:
 - 1) obiektów biurowych i administracyjnych,
 - 2) obiektów handlu detalicznego, gastronomii, rozrywkowych,
 - 3) hoteli i pensjonatów,
 - 4) obiektów służących celom oświatowym, religijnym, kulturalnym, socjalnym i zdrowotnym,
 - 5) mieszkań wbudowanych na wyższych kondygnacjach,
 - 6) garaży i miejsc parkingowych w niezbędnej ilości wynikającej z obsługiwanego funkcji, umieszczonych na własnej działce,
 - 7) obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz ciepło, wodę, urządzenia odprowadzające ścieki,
 - 8) ogólnodostępnych garaży i parkingów,
 - 9) ulic układu obsługującego,
 - 10) zieleni ogólnodostępnej,
 - 11) stacji benzynowych jako funkcji towarzyszącej budynkom garażowym i parkingowym,
 - 12) przestrzeni publicznych
- W szczególności na terenach centralnych miasta i w miejscach koncentracji usług nie dopuszcza się lokalizowania obiektów budowlanych, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania terenów centralnych miasta i miejsc koncentracji usług ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość. Powyższe zastrzeżenia obowiązują także dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.
- Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla kategorii jest niedopuszczalne
- Na terenach centralnych miasta i w miejscach koncentracji usług obowiązuje zachowanie następujących wskaźników urbanistycznych:
 - 1) dla zabudowy - $PZ_{max}=0,7$ $TZ_{min}=0,2$ $HZ_{max}=5$ kond. Na terenach zwartej zabudowy i $HZ_{max}=2$ kond. na obrzeżu zwartej zabudowy,
 - 2) dla obiektów handlowych wielkość powierzchni sprzedaży - do 2000 m²,
 - 3) na terenie nowej zabudowy usługowej Cm5 przy ul. Tysiąclecia w Mrzeżynie w rejonie szkoły - $PZ_{max}=0,5$ $TZ_{min}=0,2$ $HZ_{max}=3$ kond.
 - 4) na części przeznaczonych pod zabudowę terenu Cm6, pomiędzy ulicami: Trzebiatowska, Kołobrzeską, Turystyczną, w Mrzeżynie, w tym obiektów handlowych o wielkości powierzchni sprzedaży do 400 m² - $PZ_{max}=0,4$ $TZ_{min}=0,3$ $HZ_{max}=3$ kond.
 - 5) na terenie Cm6 w Mrzeżynie dopuszcza się usługi zdrowia, - $PZ_{max}=0,4$ $TZ_{min}=0,4$ $HZ_{max}=53$ kond.