

**UCHWAŁA NR LIV/465/18**  
**RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE**  
**z dnia 27 września 2018r.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Kołobrzeskiej, ulicy Nowej i rzeki Regi w Trzebiatowie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.<sup>1</sup>), Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

**Dział I**  
**Przepisy wstępne.**

**§ 1.** 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XL/359/17 Rady Miejskiej w Trzebiatowie dnia 28 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Kołobrzeskiej, ulicy Nowej i rzeki Regi w Trzebiatowie, a także po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów, przyjętego uchwałą Nr XLVII/403/2018 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 29 marca 2018 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Kołobrzeskiej, ulicy Nowej i rzeki Regi w Trzebiatowie, zwany dalej "planem".

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 13,23 ha, położony pomiędzy ulicą Kołobrzeską, ulicą Nową i rzeką Regą w Trzebiatowie.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawione zostały na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Przedmiotem planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów, określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy;
- 2) uporządkowanie zasad podziałów geodezyjnych oraz ustalenie zasad podziału terenu na działki budowlane, w tym wydzielenie terenów przeznaczonych na powiększenie istniejących, zabudowanych działek.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów dla terenu objętego planem, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Trzebiatowie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Trzebiatowie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** 1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:
  - a) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 10 lat – H 10 %;
  - b) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 100 lat – H 1 %;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy (należy je odczytywać zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii);
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) granice stref B ochrony konserwatorskiej;
- 6) budynki o walorach zabytkowych chronione ustaleniami planu;

<sup>1</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 1566, z 2018 r. poz. 1496 i poz. 1544.

- 7) rezerwa terenu pod rozwój sieci drogowej (obwodnica miasta);
  - 8) symbole i oznaczenia terenów.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne, które nie stanowią ustaleń planu:
- 1) linie wydzielen wewnętrznych - proponowane;
  - 2) rurociąg "Kanału ulgi";
  - 3) wymiarowanie linii zabudowy.
- § 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia do 15°;
  - 2) **działce** - należy przez to rozumieć „działkę budowlaną” w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 3) **froncie budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku, skierowaną w kierunku ulicy, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
  - 4) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do ulicy, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
  - 5) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połaci dachu stromego;
  - 6) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
  - 7) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; linie te stanowią również linie nowych podziałów geodezyjnych;
  - 8) **linie wydzielen wewnętrznych - proponowane** – należy przez to rozumieć linie, które mogą stanowić umowne granice dzierżaw części gruntów lub linie podziału geodezyjnego;
  - 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można wykroczyć z zabudową, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy takich elementów jak:
    - a) balkony, wykusze, urządzenia dla osób niepełnosprawnych, zadaszenia, ganki, schody zewnętrzne na odległość do 1,5 m od granicy działki budowlanej o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej,
    - b) okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,70 m, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej;
  - 10) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, bezpośrednio, która wyznacza położenie ściany frontowej projektowanego budynku lub co najmniej 60% jej długości, poza którą nie wolno sytuować zabudowy;
    - a) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak balkony, wykusze, zadaszenia, schody zewnętrzne na odległość nie większą niż do granicy terenu elementarnego, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej,
    - b) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak okapy, gzymsy, do 0,70 m, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej. Wyznaczona na rysunku planu obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy obiektów garażowych i gospodarczych położonych w głębi działek;
  - 11) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w dachu stromym;
  - 12) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnię zabudowy wyznacza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu z wyłączeniem obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię rodzimego terenu, a także schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, markiz, daszków, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego oraz szklarni, altan, i szop;
  - 13) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć dominujące (powyżej 50%), główne przeznaczenie terenu oraz dopuszczalne funkcje uzupełniające;
  - 14) **teren** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 15) **wysokich walorach architektonicznych** – należy przez to rozumieć zestaw cech budynków i budowli, które charakteryzują się właściwymi proporcjami, trwałymi i dobrymi jakościowo materiałami budowlanymi i wykończeniowymi, oraz nawiązują, bądź nie pozostają w dysharmonii z sąsiednimi obiektami.

## **Dział II** **Przepisy ogólne**

### **Rozdział 1** **Przeznaczenie terenu.**

§ 4. W planie ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 5) tereny zabudowy usług handlu, stacji paliw i parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolem **UH/KS**;
- 6) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 7) wód śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 8) tereny otwarte, oznaczone na rysunku planu symbolem **TO**;
- 9) rezerwa terenu pod rozwój sieci drogowej (obwodnica miasta), oznaczone na rysunku planu symbolem **TO/KDG**;
- 10) tereny kolejowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **TK**;
- 11) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG** – ulice główne;
- 12) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD** – ulice dojazdowe;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW** – ulice wewnętrzne;
- 14) tereny parkingów i garaży, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**;
- 15) tereny publicznych ciągów pieszych i pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KX**;
- 16) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **K** - kanalizacja;
- 17) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **E** - elektroenergetyka.

### **Rozdział 2** **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ogólne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu.**

§5. Na wszystkich terenach ustala się:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) nakaz dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania skalą jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu, krajobrazu i architektury istniejącego otoczenia;
- 3) nakaz realizacji obiektów o wysokich walorach architektonicznych.

### **Rozdział 3** **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

§6. 1. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji:

- 1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu oraz realizacji sieci infrastruktury technicznej.
2. Jakikolwiek emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą wykraczać poza granice danej nieruchomości.

3. Na obszarze planu występują obszary strefy ochrony konserwatorskiej, na których obowiązują ustalenia opisane w § 7.
4. Na obszarze planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują przepisy odrębne. Granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ujawnionych na rysunku planu mogą ulec zmianie, ponieważ zostały wyznaczone przed realizacją projektu pod nazwą "Rzeka Rega Trzebiatów - Mrzeżyno - Etap II - zadanie nr 2 - Kanał Ulgi - Odbudowa kanału na prawym brzegu rzeki w km 15+650 do rzeki Sarnia" (maj, 2009 r.), w wyniku, którego podwyższono teren w sąsiedztwie Kanału Ulgi do rzędnej 5,10 m n.p.m.
5. Ustala się nakaz zaopatrzenia obiektów budowlanych w urządzenia zapobiegające zanieczyszczeniom środowiska przyrodniczego.
6. Ustala się obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę czystości powietrza.
7. Ustala się obowiązek zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej działki lub na innych obszarach wskazanych na ten cel.
8. Ustala się zachowanie istniejącej zieleni przyulicznej oraz jej uzupełnienie. W przypadku niezbędnych wycięć należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Ustala się zachowanie wartościowych drzew i krzewów oraz wprowadzenie nowej roślinności, o ile nie koliduje to ze wskazanymi w planie inwestycjami w ramach wyznaczonych linii zabudowy.
10. Ustala się zakaz odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych bezpośrednio do gruntu.
11. W przypadku budowy lub przebudowy układu komunikacyjnego oraz prowadzenia lub modernizowania sieci infrastruktury technicznej, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalne ograniczenie ich oddziaływania na środowisko przyrodnicze.
12. Zabrania się realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby.

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

**§7. 1.** Na terenie objętym planem znajdują się następujące obszary zabytkowe objęte ochroną na podstawie ustaleń planu:

- 1) historyczny układ urbanistyczny miasta Trzebiatów - między murami obronnymi miasta, Młynówką i Regą (rejon ul. Strumykowej) - strefa "B" ochrony konserwatorskiej (zgodnie z rysunkiem planu);
  - 2) historyczny układ urbanistyczny miasta Trzebiatów - Przedmieścia Kołobrzeskiego rozwiniętego wzdłuż ulicy Kołobrzeskiej z XIX/XX - wieczną zabudową mieszkalną i gospodarczą - strefa "B" ochrony konserwatorskiej (zgodnie z rysunkiem planu);
  - 3) sylweta starego miasta chroniona poprzez strefę ochrony ekspozycji E-5 - widok na sylwetę Starego Miasta i bryłę kościoła NMP (obejmuje cały obszar planu).
- 2.** W granicach ww. stref obowiązują następujące zasady ochrony:
- 1) ochronę układów przestrzennych lub ich fragmentów, w obrębie których zachowało się w dużym stopniu historycznie ukształtowanie, rozplanowanie i zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych poprzez:
    - a) ochronę historycznie ukształtowanych szerokości frontów parceli i działek,
    - b) ochronę rozplanowania zabudowy działek,
    - c) ochronę formy architektonicznej zabudowy (istniejącej i uzupełniającej): gabaryty i proporcje wysokościowe, formy dachów, zasadnicze proporcje i kompozycja elewacji, tradycyjnie stosowany materiał,
    - d) ochronę zieleni komponowanej (obsadzenie ulic, starodrzew w obrębie działek): jej układ i skład gatunkowy;
    - e) ochronę małej architektury;
  - 2) obowiązek utrzymania zasadniczych elementów układu przestrzennego określonych w pkt 1;
  - 3) nowe obiekty należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej, oraz architektonicznych form zabudowy występujących w obrębie miejscowości, zgodnie z pkt 1;
  - 4) przy budowie nowych obiektów lub remontach zabudowy dawnej, ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych, przede wszystkim w pokryciach dachów i elewacjach.

- 5) ograniczenie zabudowy do wysokości zapewniającej widoki na sylwetę Starego Miasta i bryłę kościoła NMP.
3. Dla budynków o walorach zabytkowych chronionych ustaleniami planu (zgodnie z rysunkiem planu), tj. dom mieszkalny przy ul. Kołobrzesckiej 1, dom mieszkalny przy ul. Kołobrzesckiej 4 (ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków) ustala się prowadzenie działań mających na celu zachowanie ich historycznego wyglądu ze szczególnym uwzględnieniem historycznie ukształtowanych elementów, takich jak:
- 1) forma i proporcja bryły,
  - 2) forma, nachylenie i rodzaj pokrycia dachowego,
  - 3) rozmieszczenie, proporcje i podział otworów okiennych i drzwiowych,
  - 4) rodzaj detalu architektonicznego;
4. Dla terenu nasypu linii kolei wąskotorowej relacji Gryfice - Trzebiatów wpisanego do rejestru zabytków pod Nr A - 1286 Decyzją z dnia 11.05.1995 r. wraz z urządzeniami inżynierskimi - technicznymi ustala się prowadzenie działań mających na celu zachowanie ich historycznego wyglądu ze szczególnym uwzględnieniem zachowania skarpy nasypu oraz umożliwienia przejazdu.
5. W razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, osoby wykonujące roboty budowlane obowiązane są: wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków.
6. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

## **Rozdział 5**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

- §8.** 1. Przestrzeń publiczną (dróg i ciągów pieszych) należy realizować, jako urządzoną i wyposażoną w wysokiej klasy nawierzchnię typu bruk betonowy, bruk kamienny, asfalt, tartan, uzupełniony o trawniki i kwietniki.
2. Dla terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną, w tym terenów komunikacji, obowiązują ustalenia opisane w § 14 ust. 7- 9 i w § 15 ust. 1- 6.

## **Rozdział 6**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych kreślonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

- §9.** 1. Na obszarze objętym planem występują tereny i obiekty, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych, opisanych w § 6 ust. 4, dla których:
- 1) obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych z uwzględnieniem ograniczeń opisanych w pkt.2 - 4 .
  - 2) dla nowo powstałych budynków ustala się:
    - a) stosowanie materiałów odpornych na działanie wody do wysokości co najmniej 0,3 m n.p.t.
    - b) zaizolowanie przeciwwodne płyty posadzkowej/płyty fundamentowej (jeśli zastosowano) oraz zabezpieczenie przed rozmyciem podłoża, minimalna rzędna poziomów parterów 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%, która zgodnie z Mapami zagrożenia powodziowego w tym rejonie wynosi 5,04 m n.p.m.
    - c) zakaz budowy garaży poniżej poziomu terenu, podpiwniczenia oraz parkingów podziemnych,
  - 3) zakaz budowy bezodpływowych zbiorników na ścieki oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, a także lokalizacji toalet przenośnych poza lokalizacją tymczasową, z zastrzeżeniem możliwości zwolnienia z tego zakazu pod warunkiem zapewnienia braku napływu wód powodziowych do zbiornika bezodpływowego na ścieki.
2. Obszar objęty planem położony jest poza obszarem pasa ochronnego brzegu wód morskich.
3. Na obszarze objętym planem nie występują strefy ochronne ujęć wód podziemnych.
4. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
5. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe.

## **Rozdział 7**

### **Ogólne zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości.**

- § 10.** 1. Nie przewiduje się przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości.
2. Dopuszcza się łączenie sąsiednich działek pod jedno zamierzenie inwestycyjne.
  3. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia podziałów po granicach terenów elementarnych.
  4. Dopuszcza się wydzielenie terenów pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb - niezależnie od ustaleń planu.
  5. Dopuszcza się możliwość przeprowadzania korekt istniejących podziałów geodezyjnych w celu:
    - 1) wydzielenia niezbędnego dojazdu;
    - 2) zapewnienia odpowiedniej odległości obiektów budowlanych od granic działek, na podstawie przepisów odrębnych;
    - 3) polepszenia zagospodarowania nieruchomości sąsiednich.

## **Rozdział 8**

### **Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

- § 11.** 1. Przeznacza się pod budowę systemów komunikacji tereny oznaczone symbolami **KDG, KDD, KDW, KS, KX, TK**, dla których ustala się:
- 1) obowiązek zagospodarowania urządzoną zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **TK**;
  - 2) obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w § 12.
2. W zakresie docelowej obsługi komunikacyjnej ustala się:
- 1) podział na następujące klasy ulic:
    - a) ulica główna, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDG**,
    - b) ulica dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDD**,
    - c) ulice wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
  - 2) podział na następujące kategorie dróg:
    - a) droga wojewódzka,
    - b) drogi gminne;
  - 3) publiczne ciągi piesze i pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KX**;
  - 4) tereny parkingów i garaży, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KS**;
  - 5) tereny kolejowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **TK**.
3. Zasady i wskaźniki dotyczące parkowania określono w § 14 ust.1-2 pkt.7, § 14 ust.3 pkt. 8, § 14 ust. 4-5 pkt. 7, § 14 ust. 6 pkt. 9 i § 14 ust.8 pkt.3.
4. W zakresie dróg rowerowych ustala się dopuszczenie ruchu rowerowego na terenach: **KDD, KDW, KX**.
5. Ustala się pozostawienie na terenach TO strefy ochronnej szerokości 50 m dla projektowanego przebiegu drogi obwodnicy miasta.

## **Rozdział 9**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

- §12.** 1. W zakresie budowy, rozbudowy i modernizacji systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego grupowego systemu wodociągowego, zasilanego z podziemnego ujęcia wody;
  - 2) doprowadzenie wody na teren objęty planem z istniejącej sieci magistralnej w układzie pierścieniowym poprzez dalszą rozbudowę sieci z wykorzystaniem istniejących na terenie objętym planem przewodów wodociągowych;
  - 3) nakaz prowadzenia przewodów sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających ulic o średnicach nie mniejszych jak dn 90 mm dla sieci rozdzielczej;
  - 4) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z komunalnej sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne.
2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
- 1) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych wyłącznie systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do oczyszczalni ścieków poprzez rozbudowę istniejącego systemu

- kanalizacji sanitarnej;
- 2) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych z terenu objętego planem do istniejącej sieci;
  - 3) nakaz prowadzenia przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających ulic o średnicach nie mniejszych jak dn 200 mm dla spływu grawitacyjnego;
  - 4) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji sanitarnej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji.
3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych:
- 1) ustala się odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej; o minimalnych średnicach dn 200 mm;
  - 2) ustala się prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających ulic;
  - 3) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
  - 4) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącej kanalizacji deszczowej będącej w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach przez przełożenie odcinków sieci (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
  - 5) nakaz oczyszczania ścieków opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
  - 6) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy do gruntu pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności;
  - 7) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;
  - 8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) bez konieczności ich oczyszczania.
4. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w gaz:
- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
  - 2) nakaz prowadzenia sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg (poza jezdniami), ciągów pieszych i komunikacji rowerowej, o średnicach nie mniejszych jak dn 25mm;
  - 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, remontu oraz likwidacji sieci gazowej;
  - 4) dopuszczenie prowadzenia sieci gazowej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
  - 5) dopuszczenie urządzania parkingów nad sieciami gazowymi na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ucieplnienie w oparciu o istniejące oraz realizację nowych indywidualnych źródeł ciepła;
  - 2) nakaz zastosowania urządzeń - źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
  - 3) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne, w tym pompy ciepła i kolektory słoneczne.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ poprzez linie SN 15 kV oraz poprzez trafostację zlokalizowaną na terenie oznaczonym symbolem E;
  - 2) dopuszczenie wydzielenia terenu pod lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej na poszczególnych terenach elementarnych;
  - 3) w uzasadnionych przypadkach dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych jako wbudowanych w bryłę budynku, w ilości wynikającej z bilansu zapotrzebowania mocy elektrycznej;
  - 4) nakaz zasilania obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć 0,4 kV siecią kablową;
  - 5) lokalizowanie sieci elektroenergetycznych kablowych w liniach rozgraniczających ulic, poza jezdniami;
  - 6) dopuszczenie prowadzenia sieci elektroenergetycznych przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
  - 7) dopuszczenie stosowanie ogniw fotowoltaicznych na dachach budynków;
  - 8) zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach;
  - 9) nakaz doboru wysokości punktów świetlnych oświetleniowych i ich rozmieszczenia,

- oraz dostosowania źródła światła do kategorii ulicy i wymaganego natężenia oświetlenia.
7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji ustala się:
    - 1) możliwość rozbudowy istniejącej sieci telekomunikacyjnej i teletechnicznej kanalizacji kablowej i budowy nowej, w liniach rozgraniczających ulic, poza jezdniami;
    - 2) dopuszczenie prowadzenia sieci telekomunikacyjnej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
    - 3) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek dostępowych w liniach rozgraniczających ulic;
    - 4) dopuszczenie realizacji usług publicznych w zakresie dostępu do usług szerokopasmowych, z wyjątkiem wolnostojących wież o konstrukcji stalowej.
  8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
    - 1) obowiązek wywozu odpadów komunalnych w celu sortowania, odzysku i zagospodarowania lub utylizacji odpadów, zależnie od ich charakteru, w zakładzie unieszkodliwiania i odzysku odpadów;
    - 2) nakaz gromadzenia odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem ich segregacji;
    - 3) nakaz wyznaczenia na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
    - 4) dopuszczenie stosowania zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów obsługujących więcej niż jedną działkę budowlaną;
    - 5) zakaz lokalizacji składowisk odpadów, wysypisk śmieci, wylewisk ścieków.
  9. W przypadku kolizji istniejących sieci z projektowaną zabudową należy dokonać przełożenia tych sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.**

- §13.** 1. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.
2. Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów dla potrzeb realizacji budowy.

## **Dział III**

### **Przepisy szczegółowe.**

## **Rozdział 11**

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady i warunki podziału nieruchomości.**

- §14.** 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN.1** o powierzchni 1457 m<sup>2</sup>, **MN.2** o powierzchni 695 m<sup>2</sup>, **MN.3** o powierzchni 1790 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca;
  - 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 30% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
    - f) lokalizacja budynków garażowych i/lub gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy;
  - 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) wysokość budynku do 12,0 m;
  - 4) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów:
    - a) stosowanie dachów stromych, symetrycznych dwu- lub czterospadowych z dopuszczeniem dachów naczółkowych, lukarn, facjatek i okien połaciowych,



- b) kąt nachylenia od 40° do 45°;
  - c) ustala się pokrycie dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
  - 5) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
    - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do 6,0 m,
    - b) kąt nachylenia dachu od 20° do 45°;
    - c) dopuszcza się realizację dachów płaskich z dopuszczeniem tarasów - rodzaj pokrycia dowolny;
  - 6) Zasady łączenia i podziału nieruchomości:
    - a) dopuszcza się łączenie sąsiednich działek pod jedno zamierzenie inwestycyjne,
    - b) dopuszcza się możliwość przeprowadzenia innych podziałów działek budowlanych, niż zaproponowano zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem następujących parametrów:
      - powierzchnie działek: od 650 m<sup>2</sup> do 1200 m<sup>2</sup>,
      - szerokości frontów działek nie mniej niż 15 m,
      - kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 75° do 90°;
  - 7) Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej i komunikacyjnej terenu:
    - a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w przyległych ciągach komunikacyjnych,
    - b) obsługa komunikacyjna z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDG.1 (w miejscu istniejącego wjazdu), KDD.1 oraz terenów KX.1b,
    - c) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 1 miejsce postojowe /1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej;
  - 8) Dla terenów MN.2 i MN.3, wchodzących w obszar szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się:
    - a) minimalną rzędną poziomu terenu - nie niższą niż 5,0 m n.p.m.,
    - b) konieczność zabezpieczenia przed powodzią poprzez zastosowanie odpowiedniej izolacji budynków 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1 % w przypadku rozbudowy, przebudowy budynków istniejących lub budowy nowych budynków,
    - c) obowiązek zastosowania ustaleń, o których mowa w §9 ust. 1.
2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczonego symbolem **MN/U** o powierzchni 1029 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowo - usługowa z dopuszczeniem realizacji pomieszczeń dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy związanego z wykonywaniem wolnego zawodu lub świadczeniem drobnych, nieuciążliwych usług dla mieszkańców o powierzchni do 50% całkowitej powierzchni użytkowej budynku, handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 200m<sup>2</sup> oraz odrębnego lokalu usługowego i/lub rzemieślniczego;
  - 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, przy czym obowiązująca linia zabudowy dotyczy wyłącznie lokalizacji nowych obiektów,
    - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 30% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
    - f) lokalizacja budynków usługowych, garażowych i/lub gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy;
  - 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkaniowo - usługowych:
    - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) wysokość budynku do 12,0 m;
  - 4) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów:
    - a) stosowanie dachów stromych, symetrycznych dwu- lub czterospadowych z dopuszczeniem dachów naczółkowych, lukarn, facjatek i okien połaciowych,
    - b) kąt nachylenia od 30° do 45°;
    - c) ustala się pokrycie dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
  - 5) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:

- a) maksymalna wysokość do 6,0 m,
- b) kąt nachylenia dachu od 20° do 45°,
- c) dopuszcza się realizację dachów płaskich, z dopuszczeniem tarasów - rodzaj pokrycia dowolny;
- 6) Zasady łączenia i podziału nieruchomości - ustala się zakaz podziału działek.
- 7) Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej i komunikacyjnej terenu:
  - a) obsługa inżynieryjna terenu z sieci zlokalizowanych w przyległych ciągach komunikacyjnych,
  - b) obsługa komunikacyjna z ulicy KDD.1,
  - c) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 1 miejsce postojowe /1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,
  - d) 1 miejsce postojowe /5 zatrudnionych w usługach i rzemiośle,
  - e) zapewnienie minimum 1 miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW.1** o powierzchni 1014 m<sup>2</sup>, **MW.2** o powierzchni 1169 m<sup>2</sup>, ustala się:
  - 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,6,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
    - f) dopuszcza się realizację przydomowych ogrodów o funkcji rekreacyjno-działkowej zlokalizowanych w tylnej części terenu elementarnego,
    - g) dla obiektów położonych na terenach MW.1 i MW.2 obowiązują ustalenia §7;
  - 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) wysokość budynku do 14,0 m;
  - 4) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów:
    - a) stosowanie dachów stromych, symetrycznych dwu- lub czterospadowych z dopuszczeniem dachów naczółkowych, lukarn, facjatek i okien połaciowych,
    - b) kąt nachylenia od 40° do 45°,
    - c) ustala się pokrycie dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
  - 5) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
    - a) na terenie MW 1 dopuszcza się lokalizację garaży i zabudowań gospodarczych w tylnej części działki jako wolnostojących o maksymalnej powierzchni obiektu 50 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do 6,0 m,
    - b) kąt nachylenia dachu od 20° do 45°,
    - c) dopuszcza się realizację dachów płaskich, z dopuszczeniem tarasów - rodzaj pokrycia dowolny;
- 6) Zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości: ustala się zakaz podziału działek;
- 7) Ustalenia w zakresie ochrony konserwatorskiej dla budynków o walorach zabytkowych chronionych ustaleniami planu (zgodnie z rysunkiem planu), tj. dom mieszkalny przy ul. Kołobrzeskiej 1, dom mieszkalny przy ul. Kołobrzeskiej 4:
  - a) prowadzenie działań mających na celu zachowanie ich historycznego wyglądu ze szczególnym uwzględnieniem historycznie ukształtowanych elementów, takich jak:
    - forma i proporcja bryły,
    - forma, nachylenie i rodzaj pokrycia dachowego,
    - rozmieszczenie, proporcje i podział otworów okiennych i drzwiowych,
    - rodzaj detalu architektonicznego;
  - b) przestrzeganie zakazów, nakazów i ograniczeń takich, jak:
    - zakaz rozbudowy i nadbudowy,
    - zachowanie wysokości budynku i ilości kondygnacji,
    - zachowanie kąta nachylenia i rodzaju pokrycia dachu,
    - zachowanie wystroju i detali elewacji,

- zachowanie ryzalitu frontowego i klinkierowego portalu wejściowego w budynku przy ul. Kołobrzeskiej 4,
  - zachowanie dachu naczółkowego oraz owalnego wykusza i centralnie umieszczonej lukarny w budynku przy ul. Kołobrzeskiej 1,
  - zachowanie symetrii elewacji frontowej w zakresie rozmieszczenia otworów okiennych i symetrii dachu,
  - zakaz realizacji ociepleń zewnętrznych,
  - zakaz realizacji nowych otworów okiennych i drzwiowych oraz nowych lukarn i okien połaciowych,
  - zachowanie istniejących podziałów stolarki okiennej i drzwiowej,
  - zakaz stosowania na elewacjach okładzin ceramicznych, tworzyw sztucznych i blach, zachowanie przedogródków oraz wartościowych drzew w otoczeniu budynków;
- c) współdziałanie z właściwym organem d/s ochrony zabytków przy podejmowaniu prac budowlanych;
- 8) Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej i komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa inżynierska i komunikacyjna z dróg oznaczonych symbolami: KGD.1 (w miejscu istniejącego wjazdu), terenów KX.1a i KDW,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:
    - 1 miejsce postojowe /1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej,
    - min. 1 miejsce dla osób posiadających kartę parkingową, na każdy budynek mieszkalny wielorodzinny.
4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW.3** o powierzchni 713 m<sup>2</sup>, **MW.4** o powierzchni 3205m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług w parterze,
  - 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 0,9,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,6,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
    - f) dopuszcza się realizację przydomowych ogrodów o funkcji rekreacyjno-działkowej zlokalizowanych w tylnej części terenu elementarnego;
  - 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) wysokość budynku do 12,0 m;
  - 4) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów:
    - a) stosowanie dachów stromych, symetrycznych dwu- lub czterospadowych z dopuszczeniem dachów naczółkowych, lukarn, facjatek i okien połaciowych,
    - b) kąt nachylenia od 40° do 45°,
    - c) ustala się pokrycie dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
  - 5) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
    - a) dopuszcza się lokalizację garaży i zabudowań gospodarczych w tylnej części działki jako wolnostojących lub tworzących szereg (w ramach wyznaczonych linii zabudowy) o maksymalnej powierzchni każdego obiektu/segmentu 50 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do 6,0 m,
    - b) kąt nachylenia dachu od 20° do 45°,
    - c) dopuszcza się realizację dachów płaskich, z dopuszczeniem tarasów - rodzaj pokrycia dowolny;
  - 6) Zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości:
    - a) utrzymuje się istniejący podział działek,
    - b) dopuszcza się łączenie sąsiednich działek pod jedno zamierzenie inwestycyjne,
    - c) dopuszcza się podział działek zgodnie z proponowanymi liniami wydzielen wewnątrznych lub inny podział działek,
    - d) dopuszcza się inny podział działek przy zachowaniu następujących parametrów:

- powierzchnie działek: od 600 m<sup>2</sup> do 1200 m<sup>2</sup>,
  - szerokości frontów działek nie mniej niż 16 m,
  - kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 75° do 90°;
- 7) Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej i komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa inżynieryjna i komunikacyjna z dróg oznaczonych symbolami: KDD.1,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:
    - 1 miejsce postojowe /1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej,
    - min. 1 miejsce dla osób posiadających kartę parkingową, na każdy budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 8) Dla terenu MW.4, wchodzącego w zakres obszarów zagrożenia powodzią, ustala się:
- a) minimalną rzędną poziomu terenu - nie niższą niż 5,0 m n.p.m.,
  - b) konieczność zabezpieczenia przed powodzią poprzez zastosowanie odpowiedniej izolacji budynków 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1 % w przypadku rozbudowy, przebudowy budynków istniejących lub budowy nowych budynków,
  - c) obowiązek zastosowania ustaleń, o których mowa w §9 ust. 1;
5. Dla terenu zabudowy usług, oznaczonego symbolem **U**, o powierzchni 371 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) Przeznaczenie: usługi, nieuciążliwe rzemiosło, usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>;
  - 2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych do 0,3,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki;
  - 3) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
    - a) 1 kondygnacja nadziemna,
    - b) maksymalna wysokość budynków do 6,0 m,
    - c) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dachy płaskie lub strome;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) dachy strome o kącie nachylenia od 20° do 45° lub dachy płaskie,
    - b) pokrycie materiałem typu: dachówką ceramiczną lub cementową; dopuszcza się pokrycie innymi materiałami typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu;
  - 6) Zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości: zakaz podziału.
  - 7) Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej i komunikacyjnej terenu:
    - a) obsługa inżynieryjna i komunikacyjna z terenów KDW i KX.1b,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, nie mniej niż 2, w tym co najmniej 1 dla osób posiadających kartę parkingową.
6. Dla terenu zabudowy usług handlu, stacji paliw i parkingów oznaczonego symbolem **UH/KS** o powierzchni 14811 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) przeznaczenie: zabudowa usług handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, gastronomia, usługi ogólne, nieuciążliwe rzemiosło, obsługa komunikacji, w tym myjnia i stacja paliw, parking dla potrzeb obsługi usług handlu, parking publiczny ogólnodostępny, z dopuszczeniem parkingów wielopoziomowych;
  - 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni terenu elementarnego,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,0,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,2,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,

- f) realizację szpaleru drzew i/lub krzewów wzdłuż granicy z terenem KDD.1 poza trójkątami widoczności wjazdów na teren UH/KS,
  - g) zakaz lokalizowania hurtowni i składów;
  - 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków i budowli:
    - a) do 2 kondygnacji naziemnych – dla części usługowo-handlowej,
    - b) maksymalna wysokość do 12 m;
  - 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dachy płaskie lub strome;
  - 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) dachy strome o kącie nachylenia od 20° do 45° lub dachy płaskie,
    - b) pokrycie materiałem typu: blacho-dachówka, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, płyta warstwowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu;
  - 6) pozostałe warunki zabudowy: ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - 7) Zasady łączenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenie sąsiednich działek pod jedno zamierzenie inwestycyjne;
  - 8) Dopuszcza się posadowienie budynku/-ów na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy istniejących działek, jeżeli łącznie zostaną spełnione następujące warunki, tj.:
    - a) linie zabudowy na danym terenie elementarnym wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu pozwalają na realizację budynku/budynków,
    - b) nieruchomość po obu stronach granicy istniejących działek należy do tego samego właściciela i/lub tego samego dzierżawcy terenu;
  - 9) Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej i komunikacyjnej terenu:
    - a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w przyległych ciągach komunikacyjnych,
    - b) obsługa komunikacyjna z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD.1,
    - c) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:
      - 1 miejsce postojowe /10 miejsc w lokalu gastronomicznym,
      - 1 miejsce postojowe /5 zatrudnionych w usługach,
      - 1 miejsce postojowe na 30m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, w tym powierzchni sprzedaży,
      - w przypadku łączenia funkcji obowiązuje wskaźnik łączny z zastosowaniem współczynnika 0,8,
    - d) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1 w liczbie nie mniejszej niż:
      - 1 miejsce, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 5-20,
      - 2 miejsca, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 21-40,
      - 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi więcej, niż 40;
  - 10) Dla terenów, wchodzących w obszar szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się:
    - a) minimalną rzędną poziomu terenu - nie niższą niż 5,0 m n.p.m.,
    - b) konieczność zabezpieczenia przed powodzią poprzez zastosowanie odpowiedniej izolacji budynków 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1 % w przypadku rozbudowy, przebudowy lub budowy nowych budynków,
    - c) obowiązek zastosowania ustaleń, o których mowa w §9 ust. 1.
7. Dla terenów oznaczonych symbolami: **ZP.1** o powierzchni 2165 m<sup>2</sup>, **ZP.2** o powierzchni 8711 m<sup>2</sup>, **ZP.3** o powierzchni 4662 m<sup>2</sup>, **ZP.4** o powierzchni 4735 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) przeznaczenie: tereny zieleni parkowej;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
    - b) zachowanie istniejących drzew oraz zieleni otwartej,
    - c) obowiązek zachowania oraz odpowiedniej obsługi technicznej akwenów stanowiących system przeciwpowodziowy tzw. "Kanału Ulgi",
    - d) zakaz lokalizowania zabudowy,
    - e) dopuszczenie podniesienia rzędnej terenu w celu realizacji zabezpieczeń przeciwpowodziowych, w tym realizacji wału przeciwpowodziowego,
    - f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.
8. Dla terenu oznaczonego symbolem **TO** o powierzchni 59832 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) przeznaczenie: tereny otwarte, ogólnodostępne, z pozostawioną naturalną roślinnością,

- z dopuszczeniem ogrodnictwa bez prawa zabudowy;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
    - b) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni,
    - c) utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania, tj. ogrodów,
    - d) wydzielenie miejsca na odpady komunalne jako zbiorcze, zlokalizowane na terenie TO poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią,
    - e) dopuszcza się wtórny podział geodezyjny w celu wyodrębnienia poszczególnych działek (ogrodów) o minimalnej powierzchni 500 m<sup>2</sup>;
  - 3) Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej i komunikacyjnej terenu:
    - a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w przyległych ciągach komunikacyjnych,
    - b) obsługa komunikacyjna z terenów KDW i KX1b oraz z działki drogowej położonej po zachodniej granicy terenu TO (poza granicami planu),
    - c) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 1 miejsce postojowe /1 ogród.
  - 4) W północnej części terenu TO, zgodnie z rysunkiem planu ustala się rezerwę terenu pod rozwój sieci drogowej (obwodnica miasta) o szerokości 50 m.
9. Dla terenów oznaczonych symbolami: **WS.1** o powierzchni 1445 m<sup>2</sup>, **WS.2** o powierzchni 4409 m<sup>2</sup>, **WS.3** o powierzchni 538 m<sup>2</sup>, **WS.4** o powierzchni 3179 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) przeznaczenie terenów **WS.1 - WS.3**: tereny wód powierzchniowych śródlądowych - system kanałów i zbiorników "Kanał Ulgi";
  - 2) przeznaczenie terenu **WS.4**: tereny wód powierzchniowych śródlądowych - rzeka Rega;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych;
  - 4) warunki zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
    - b) w przypadku wydzielen geodezyjnych dopuszcza się korektę granic (w zakresie przerywanej linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu) pomiędzy terenami oznaczonymi symbolami **WS.1 - WS.3**, a terenami zieleni parkowej oznaczonymi symbolem **ZP.1 - ZP.4**,
    - c) obowiązek zapewnienia dostępu i odpowiedniej obsługi technicznej,
    - d) zakaz lokalizowania zabudowy.

## Rozdział 12

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

**§15. 1.** Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z istniejących ulic.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDG.1** o powierzchni 4144m<sup>2</sup>, **KDG.2** o powierzchni 128 m<sup>2</sup>, ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy Głównej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 102.
- 2) szerokości w liniach rozgraniczających bez zmian, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zastosowanie nawierzchni twardej;
- 5) uzupełnienie nasadzeń wzdłuż ulicy oznaczonej symbolem **KDG.1**;
- 6) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDD.1** o powierzchni 1703 m<sup>2</sup>, **KDD.2** o powierzchni 180 m<sup>2</sup>, ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokości w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, zakończone placami do nawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szerokość jezdni 5,0-5,5 m zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zastosowanie nawierzchni twardej;
- 5) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW** o powierzchni 2721 m<sup>2</sup>, ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga wewnętrzna;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających bez zmian, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) szerokość jezdni 4,5-5,5 m;
  - 4) zastosowanie nawierzchni twardej lub utwardzonej;
  - 5) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem **KS** o powierzchni 1045 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie: tereny parkingów i garaży;
  - 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
    - b) dopuszczenie realizacji indywidualnych garaży w zabudowie wolnostojącej lub/i szeregowej zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, o maksymalnej powierzchni zabudowy każdego z obiektów do 25 m<sup>2</sup> i wysokości do 3,5 m,
    - c) dopuszcza się posadowienie budynku/-ów garażowych na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy istniejących działek, jeżeli wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu linie zabudowy na danym terenie elementarnym pozwalają na ich realizację,
    - d) dopuszcza się wtórny podział geodezyjny w celu wyodrębnienia poszczególnych garaży zgodnie z proponowanymi liniami podziałów na rysunku planu,
    - e) dopuszcza się możliwość przeprowadzenia innych podziałów działek budowlanych, niż zaproponowano zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem następujących parametrów :
      - powierzchnie działek: od 10 m<sup>2</sup> do 85 m<sup>2</sup>,
      - szerokości frontów działek nie mniej niż 3,5 m,
      - kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 75° do 90°,
    - f) zastosowanie nawierzchni twardej, utwardzonej z dopuszczeniem realizacji zieleni trawiastej oraz krzewów,
    - g) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.
6. Dla terenu oznaczonego symbolem **KX.1a** o powierzchni 142 m<sup>2</sup>, **KX.1b** o powierzchni 625 m<sup>2</sup>, **KX.2** o powierzchni 213 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie:
    - a) **KX.1a, KX.1b** - istniejący ciąg pieszo-jezdny,
    - b) **KX.2** - istniejący ciąg pieszy wraz z kładką;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
    - b) zastosowanie nawierzchni twardej, ulepszonej lub utwardzonej,
    - c) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.
7. Dla terenu oznaczonego symbolem **TK** o powierzchni 5364 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren kolejowy - nasyp nieczynnej kolejki wąskotorowej relacji Gryfice - Trzebiatów wpisanym do rejestru zabytków pod Nr A - 1286 Decyzją z dnia 11.05.1995 r. wraz z urządzeniami inżynierskimi - technicznymi;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających bez zmian, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.
8. Dla terenu oznaczonego symbolem **K** o powierzchni 84 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja (przepompownia ścieków);
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu,
    - b) gabaryty obiektów i urządzeń zgodnie z wymaganiami technicznymi i technologicznymi oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - c) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,
    - d) obsługa komunikacyjna z terenu KDW.
9. Dla terenu oznaczonego symbolem **E** o powierzchni 29 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka (istniejąca trafostacja 15/0,4

- kW);
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) gabaryty obiektów i urządzeń zgodnie z wymaganiami technicznymi i technologicznymi oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy zachowaniu maksymalnej wysokości do 6,5 m,
  - c) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,
  - d) obsługa komunikacyjna z ulicy KDG.

#### **Dział IV**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§16.** Ustala się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia przez Burmistrza Trzebiatowa jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami **MN, MN/U, MW** 20%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami **U, UH/KS** 30%;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami **ZP, WS, TO, TK, KDG, KDD, KDW, KS, KX, K, E** – nie ustala się ze względu na brak wzrostu wartości gruntu.

**§17.** Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia:

- 1) Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzebiatowa na terenie ograniczonym ulicami: Kołobrzeską, Torową, Dworcową oraz rzeką Regą Uchwała Nr IV/22/98 z dnia 15.12.1998 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego Nr 9, poz. 97 z dnia 29 kwietnia 1999 r.;
- 2) Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Trzebiatowa na terenie ograniczonym symbolami: 10MN, 9S, P, E, C, 17ZP, 01W, 18W, 03KK, 19KK, 010KZ i ograniczonym: ulicą Kołobrzeską, ulicą Podmiejską, rzeką Regą i linią kolejki wąskotorowej Uchwała Nr XXV/235/2000 z dnia 28.09.2000 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego Nr 35, poz. 459 z dnia 10 listopada 2000 r.;
- 3) Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzebiatowa obejmującej teren położony pomiędzy ulicami: Kołobrzeską i Nową Uchwała Nr XIII/124/03 z dnia 25.09.2003r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego Nr 103, poz. 1739 z dnia 13 listopada 2003r.;
- 4) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzebiatowa w obrębach geodezyjnych 1 i 2 Uchwała Nr XLIII/420/06 z dnia 30.03.2006 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego Nr 79, poz. 1397 z dnia 21.06. 2006 r.

**§18.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebiatowa.

**§19.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy Trzebiatów.

**Przewodniczący Rady Miejskiej**

Jan Kaniewicz