

---

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA TRZEBIATOWA**

**W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH: NR 1, NR 2  
“OBEJŚCIE DROGOWE STAREGO MIASTA”**

Trzebiatów 2006 r.

**Uchwała Nr XLIII/420/06**  
**Rady Miejskiej w Trzebiatowie**  
**z dnia 30 marca 2006 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzebiatowa w obrębach geodezyjnych nr 1 i nr 2**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717 oraz z 2004 r. Nr 6, poz.41 i Nr 141, poz.1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz.1087) uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I**  
**USTALENIA WSTĘPNE**

**ROZDZIAŁ 1**  
**PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA PLANU**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XVII/176/04 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 29 stycznia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzebiatowa, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów” przyjętego uchwałą Nr L/504/2002 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 września 2002 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Trzebiatowa w obrębach nr 1 i nr 2, o łącznej powierzchni 13,9456 ha, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu jest modernizacja i przebudowa ulicy Podmiejskiej do parametrów technicznych odpowiadających ulicy głównej, spełniającej funkcję obejścia Starego Miasta drogą krajową nr 102 oraz wynikająca z tego korekta przeznaczenia terenów sąsiednich.

3. Uchwała składa się z:

- 1) tekstu planu - stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu - stanowiącego integralną część niniejszej uchwały jako załącznik nr 1 (oryginał w postaci wydruku w skali 1 : 1.000 na podkładzie mapowym w formie numerycznej przyjętym przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjno -Kartograficznej w Gryficach, wpisanym do rejestru wtórników pod nr 143/2004);
- 3) wrysu ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów ” – stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar w rejonie ulicy Podmiejskiej, którego granice przedstawiono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Opracowany plan reguluje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) tereny przeznaczone pod zabudowę:
  - a) OM - tereny ogólnie mieszkaniowe,
  - b) SM - śródmiejskie tereny mieszkaniowe,
  - c) UT - tereny urządzeń turystycznych i sportowych;
- 2) tereny komunikacji:
  - a) KS - tereny zaplecza komunikacji samochodowej,
  - b) KD - tereny komunikacji drogowej.
- 3) tereny nie przeznaczone pod zabudowę:
  - a) TO - tereny otwarte,
  - b) ZP - tereny parków i skwerów,
  - c) WO - tereny wód otwartych.

## ROZDZIAŁ 2

### **GŁÓWNE ZASADY KONSTRUKCJI USTALEŃ PLANU**

§ 3. 1. Ustalenia tekstu planu składają się z:

- 1) ustaleń ogólnych dotyczących całego obszaru objętego opracowaniem;
- 2) ustaleń szczegółowych dotyczących wyznaczonych w planie poszczególnych terenów elementarnych o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania.

2. Ustalenia planu składają się łącznie z ustaleń ogólnych, z ustaleń szczegółowych odnoszących się do konkretnego terenu elementarnego oraz z rysunku planu.

3. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

4. Na rysunku planu tereny elementarne, do których odnoszą się ustalenia szczegółowe, oznaczone są symbolami określającymi kategorię przeznaczenia terenu oraz kolejny numer terenu elementarnego np.: UT.04.

§ 4. Ilekróć w uchwale występuje termin:

- 1) obowiązująca linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż którą należy lokalizować ściany frontowe zabudowy – budynków stałych i tymczasowych. Linia ta nie dotyczy podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu. Wysunięcie przed obowiązującą linią zabudowy elementów budynku lub ich cofnięcie jest dopuszczalne jedynie w przypadku, kiedy regulują to ustalenia planu.
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię, poza którą realizacja zabudowy stałej i tymczasowej jest niedopuszczalna. Linia ta nie dotyczy podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu.
- 3) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy „PZ” - należy przez to rozumieć stosunek maksymalnej powierzchni zabudowanej do całkowitej powierzchni terenu działki budowlanej;
- 4) wskaźnik dopuszczalnej intensywności zabudowy „IZ” - należy przez to rozumieć stosunek całkowitej powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków do powierzchni terenu działki budowlanej;
- 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej „TZ” - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni terenu działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy „HZ” - należy przez to rozumieć wysokość zabudowy mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższego położonego punktu przekrycia budynku;
- 7) linie rozgraniczające tereny elementarne lub ich wydzielania wewnętrzne - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone w planie - stanowią one odpowiednio obowiązujące i dopuszczalne linie podziałów geodezyjnych;
- 8) linie podziału terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie linie projektowanego podziału terenu na działki budowlane – linie te określone są jako:
  - a) dopuszczalne linie podziału terenu - określające dopuszczenie takiego podziału terenu jako zalecanego, bez konieczności jego przeprowadzenia,
  - b) obowiązujące linie podziału terenu – określające zobowiązanie do przeprowadzenia lub utrzymania istniejącego podziału zgodnego z tą linią;
- 9) kategoria przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć ustalenie dominującej funkcji oraz zasad i standardów zagospodarowania terenu, określenie w planie kategorii przeznaczenia terenów stanowi ustalenie obowiązującej struktury funkcjonalno – przestrzennej.

## **DZIAŁ II**

### **USTALENIA OGÓLNE**

#### **ROZDZIAŁ 1**

### **USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I INWESTOWANIA**

§ 5. 1. Cały teren opracowania planu ustala się terenem rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

2. Ustala się wymóg modernizacji lub likwidacji obiektów obniżających standard zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. Docelowy sposób zagospodarowania i zabudowy zawierają ustalenia ogólne dla obsługi inżynierskiej oraz ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

§ 6. W granicach planu wyznacza się przestrzenie publiczne obejmujące: tereny zieleni parkowej, teren otwarty TO.07/2 , tereny wód otwartych oraz tereny komunikacji.

§ 7.1. Cały obszar położony w granicach planu obejmuje się strefą konserwatorską „E” ochrony ekspozycji sylwety Starego Miasta.

2. W strefie „E” obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy przesłaniającej ekspozycję sylwety Starego Miasta wraz z jej dominantami, stanowiącymi o walorach zabytkowych miasta.
3. O ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej ogranicza się wysokości zabudowy oraz wszelkich obiektów budowlanych, w tym: wież, masztów, kominów do HZ = 12,5 m.
4. Zgodnie z przepisami odrębnymi wymagane jest uzgadnianie ze służbami ochrony zabytków wszelkich działań inwestorskich związanych z lokalizacją zabudowy w strefie „E” ochrony konserwatorskiej.

§ 8. 1. Dla terenu położonego na południe od linii drogi głównej 01.KD.G ustala się strefę „K” ochrony krajobrazu doliny Regi.

2. W strefie „K” obowiązuje zachowanie i rewitalizacja założenia zieleni parkowej wzdłuż rzeki.
3. Zgodnie z przepisami odrębnymi wymagane jest uzgadnianie ze służbami ochrony zabytków wszelkich działań inwestorskich związanych z lokalizacją zabudowy w strefie „K” ochrony konserwatorskiej.

§ 9. 1. Ustala się wymóg uporządkowania podziałów nieruchomości zgodnie z rysunkiem planu. Realizacja nowych inwestycji lub rozbudowa istniejących obiektów bez dokonania korekty podziałów parcelacyjnych wyznaczających jednostki elementarne oraz obowiązujące linie podziału terenu jest niedopuszczalna.

2. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania, jeżeli nie ogranicza to zgodnego z planem zagospodarowania terenów sąsiednich.

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

2. Lokalizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa, modernizacja lub zmiana użytkowania terenu, jest uwarunkowana umieszczeniem na terenie nieruchomości niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, to jest:
- 1) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
  - 2) 1 miejsce postojowe na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu handlowego lub usługowego,
  - 3) 1 miejsce postojowe na każde 10 miejsc siedzących w lokalach gastronomicznych i klubach.
3. W przypadku braku możliwości zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych na własnej działce dopuszcza się ich realizację jako ogólnodostępnych miejsc parkingowych.
4. Realizacja inwestycji bez zapewnienia wymaganej liczby miejsc postojowych jest niedopuszczalna.

§ 11. Na terenie objętym planem nie dopuszcza się lokalizowania obiektów tymczasowych, zastrzeżenie to nie dotyczy reklam realizowanych wyłącznie w miejscach określonych w planie.

§ 12 1. Na wyznaczonych w planie terenach budowlanych:

- 1) dopuszcza się stosowanie reklam i szyldów (wolnostojących ustawianych na terenie posesji lub umieszczanych na budynkach) oraz masztów z flagami dotyczących wyłącznie działalności prowadzonej na terenie danej nieruchomości;
- 2) ogranicza się wielkość reklam i szyldów wolnostojących w formie plansz lub form przestrzennych do wysokości 3,0 m ponad poziom terenu i powierzchni ekspozycji do 3,0 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
  2. Na terenach komunikacji drogowej nie dopuszcza się umieszczania reklam i szyldów.
  3. Formę reklam należy dostosować do charakteru krajobrazu miejskiego oraz form sąsiedniej zabudowy. Niedopuszczalne jest stosowanie jaskrawych i rażących kolorów.
  4. Ustala się wymóg uzgadniania z Urzędem Miejskim lokalizacji i formy graficznej reklam, szyldów oraz masztów z flagami.

§ 13. Realizacja zabudowy na terenie objętym niniejszym planem jest dopuszczalna wyłącznie pod warunkiem:

- 1) zapewnieniu ochrony poszczególnych obiektów przed powodzią;
- 2) rozpoznaniu warunków gruntowo-wodnych i uwzględnieniu możliwości występowania wód agresywnych dla betonów.

§ 14.1 Część obszaru objętego planem, położona na zachód od odcinka ulicy 04.KD.D biegnącej do dworca kolei wąskotorowej, znajduje się na terenie strefy ochrony pośredniej ujęcia komunalnego wody, ustanowionej decyzją Wojewody Szczecińskiego z dnia 24.10.1995r.

2. Na terenie strefy ochrony ujęcia wody obowiązują ograniczenia i wymogi zawarte w ww. decyzji m.in. zakaz wykonywania wierceń bez nadzoru hydrotechnicznego.

§ 15. Stosowanie określonego w planie prawa zabudowy i zagospodarowania terenu jest dopuszczalne jedynie w takich granicach, w jakich ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub uciążliwość nie powoduje to ograniczenia możliwości dopuszczonego w planie użytkowania innych terenów, w szczególności terenów sąsiednich.

## USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ

§ 16. 1. Obsługę komunikacyjną terenu opracowania należy zapewnić z ulic układu :

- 1) podstawowego: ulic 01.KD.G, 02.KD.G i 03.KD.L;
- 2) obsługującego : 04.KD.D, 05.KD.D, 06.KD.W, 07.KD.W, 08.KD.W i 09.KD.W.

2. Obsługę inżynierską należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci uzbrojenia podziemnego zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic.

3. Przed udostępnieniem terenu dla celów inwestycyjnych należy przenieść poza teren działek budowlanych, w linie rozgraniczające ulic, wszystkie istniejące sieci uzbrojenia podziemnego, za wyjątkiem sieci obsługujących wyłącznie daną nieruchomość lub zapewnić dostęp do sieci dla sąsiednich nieruchomości na zasadzie służebności.

§ 17. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

Zasilanie obiektów ustala się z istniejącej i rozbudowywanej sieci średniego i niskiego napięcia zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic;

§ 18. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) zasilanie obiektów ustala się z istniejących oraz rozbudowywanych sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) przyłączenie odbiorców do sieci gazowej ustala się za pośrednictwem reduktorów indywidualnych i grupowych;

§ 19. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) dopuszcza się stosowanie lokalnych źródeł ciepła,
- 2) nie dopuszcza się prowadzenia nadziemnych sieci ciepłowniczych,
- 3) dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych, naziemnych zbiorników na paliwa dla celów grzewczych;

§ 20. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej i dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnej z wykorzystaniem istniejącej oraz projektowanej kanalizacji telekomunikacyjnej realizowanej w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) nie dopuszcza się lokalizowania stacji przekątnikowych telefonii komórkowej, lokalizowanych na obiektach lub jako maszty wolnostojące.

§ 21. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu w wodę z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów należy zapewnić z hydrantów zlokalizowanych wzdłuż wszystkich ulic dojazdowych i wewnętrznych wyznaczonych w planie;
- 3) studnie nie eksploatowane należy zlikwidować;
- 4) awaryjne zaopatrzenie ludności w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na terenie ZP.03 ustala się lokalizację studni publicznej, szczegółową lokalizację należy poprzedzić rozpoznaniem hydrogeologicznym.

§ 22. Ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych, ścieków i usuwania odpadów:

- 1) ustala się wymóg podłączenia zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej, do czasu realizacji sieci, na części terenu położonej poza strefą pośredniej ochrony komunalnego ujęcia wody, dopuszcza się budowę indywidualnych szczelnych zbiorników wybieralnych;
- 2) ustala się zasadę stosowania rozdzielczego układu kanalizacyjnego;
- 3) ścieki sanitarne z terenu objętego opracowaniem należy odprowadzać do istniejących i projektowanych kolektorów kanalizacyjnych miejskiego systemu kanalizacyjnego;
- 5) wody opadowe należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej;
- 6) ustala się zasadę wstępnej segregacji odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta;
- 7) ustala się lokalizowanie śmietników indywidualnie na każdej posesji.

### ROZDZIAŁ 3

#### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD ZABEZPIECZENIA PRZECIWPOWODZIOWEGO**

§ 23.1 Teren objęty planem w całości znajduje się w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią.

2. Ustala się utrzymanie istniejącego systemu ochrony przeciwpowodziowej.
3. Ustala się dla terenów budowlanych w miejscu lokalizacji zabudowy rzędną minimum 5,64 m n.p.m.
4. Zabudowę należy lokalizować wyłącznie w miejscach, w których zapewniona jest lokalnie skuteczna ochrona przeciwpowodziowa.
5. Zabudowę należy realizować jako niepodpiwniczoną.

### DZIAŁ III

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ELEMENTARNYCH**

### ROZDZIAŁ 1

#### **USTALENIA DLA TERENÓW OGÓLNO MIESZKANIOWYCH**

§ 24.1 Tereny ogólnie mieszkaniowe OM wyznaczone w planie służą głównie celom mieszkaniowym. Funkcja mieszkaniowa jest na tych terenach funkcją podstawową, lecz nie jedyną. Inne przeznaczenie terenu, wymienione poniżej, dopuszcza się pod warunkiem nie powodowania uciążliwości mogącej ograniczyć funkcję mieszkaniową.

2. Na terenach ogólnie mieszkaniowych 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) usług nieuciążliwych, w tym usług handlu i gastronomii lokalizowanych w budynkach mieszkalnych;
  - 4) garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych, na własnej działce, dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t;
  - 5) obiektów i urządzeń pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, urządzeń odprowadzających ścieki;



- 6) dojść i dojazdów;
  - 7) zieleni urządzonej;
3. Na terenach ogólnie mieszkaniowych w szczególności nie dopuszcza się lokalizowania :
- 1) obiektów budowlanych i innych, wymienionych wyżej, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania terenów ogólnie mieszkaniowych lub terenów sąsiednich, ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość dla funkcji mieszkaniowej. Powyższe zastrzeżenia obowiązują także dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów,
  - 2) parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych i autobusów oraz ich przyczep,
  - 3) budynków i pomieszczeń inwentarskich dla potrzeb chowu i hodowli zwierząt gospodarskich.
4. Na terenie opracowania wyznaczono następujące elementarne tereny ogólnie mieszkaniowe: OM.01, OM.5, OM.09, OM.12, dla których ustalono szczegółowe zasady i warunki parcelacji terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

§ 25. Dla terenu OM.01 o powierzchni 1,0417 ha ustala się:

- 1) funkcja terenu:  
teren przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami dla kategorii terenów ogólnie mieszkaniowych;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu:
  - a) podział terenu na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczalna zmiana sposobu podziału terenu na działki budowlane pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki 700 m<sup>2</sup>, szerokości frontu działki minimum 25 m, zapewnienia obsługi komunikacyjnej z drogi 09.KD.W, zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz kąta podziału działki 80°-90° w stosunku do frontu działki graniczącego z drogą publiczną.
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca, jednorodzinna;
  - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0.30$ ,
  - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy  $IZ = 0.45$ ,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej  $TZ = 0.40$ ,
  - d) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż  $HZ = 9,5$  m ,
  - f) linie regulacyjne zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) ogrodzenia w formie żywopłotów, dopuszczalne ogrodzenia w formie ażurowych parkanów na podmurówce z cegły, wysokość ogrodzeń do 1,2 m,
  - h) przekrycie wysokimi, symetrycznymi, dwuspadowymi dachami o prostej formie, nachylenie połaci 40° – 50°, układ kalenic zgodny z rysunkiem planu, dopuszcza się stosowanie lukarn o wielkości maksimum do 20% powierzchni połaci dachu, pokrycie dachówką w kolorze czerwonym,
  - i) poziom parterów do 0,8 m nad poziomem terenu,
  - j) w budynkach lokalizowanych zgodnie z obowiązującą linią zabudowy dopuszcza się wysunięcie loggi, wykuszy i ganków do 130 cm przed obowiązującą linią zabudowy, pod warunkiem, że wymienione części budynków obejmują łącznie nie więcej niż ¼ szerokości danej elewacji budynku.

- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
- a) dojazdy do posesji wyłącznie z ulicy 09.KD.W, zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z ulicy 01.KD.G,
  - b) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicach 01.KD.G, 02.KD.Z, 04.KD.D i 09.KD.W,
- 5) warunki ochrony:
- teren objęty strefą konserwatorską ochrony ekspozycji sylwety Starego Miasta i strefą pośredniej ochrony ujęcia komunalnego wody.

§ 26. Dla terenu OM. 05 o powierzchni 1,1523 ha ustala się :

- 1) funkcja terenu:
- teren przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami dla kategorii terenów ogólnie mieszkaniowych;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu
- a) podział geodezyjny działek zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczalna zmiana sposobu podziału terenu na działki budowlane pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki 1200 m<sup>2</sup>, szerokości frontu działki minimum 25 m, zapewnienia obsługi komunikacyjnej z drogi 04.KD.D lub 06.KD.W, oraz kąta podziału działki 80°-90° w stosunku do frontu działki graniczącego z drogą publiczną;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa wolnostojąca, jednorodzinna;
  - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0.25,
  - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 0.60,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0.40,
  - e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy do 2 kond., lecz nie więcej niż HZ = 9.5 m, w ciągu zabudowy wzdłuż pierzei ulicy 04.KD.D dopuszczalna wysokość do 3 kondygnacji, lecz nie więcej niż HZ = 12,0 m ,
  - f) linie regulacyjne zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) ogrodzenia w formie żywopłotów, dopuszczalne ogrodzenia w formie ażurowych parkanów na podmurówce z cegły, wysokość ogrodzeń do 1,2 m,
  - h) przekrycie wysokimi, symetrycznymi, dwuspadowymi dachami o prostej formie, nachylenie połaci 40° – 50°, układ kalenic zgodny z rysunkiem planu, dopuszcza się stosowanie lukarn o wielkości maksimum do 20% powierzchni połaci dachu, pokrycie dachówką w kolorze czerwonym,
  - i) poziom parterów do 0,8 m nad poziomem terenu,
  - j) w budynkach zlokalizowanych zgodnie z obowiązującą linią zabudowy dopuszcza się wysunięcie przed tą linię loggi, wykuszy i ganków do 130 cm przed obowiązującą linią zabudowy, pod warunkiem, że wymienione części budynków obejmują łącznie nie więcej niż ¼ szerokości danej elewacji budynku;
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicach: 01.KD.G, 04.KD.D oraz 06.KD.W,
  - b) dojazdy do posesji z ulic: 04.KD.D i 06.KD.W, zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z ulicy 01.KD.G,
- 5) warunki ochrony:
- teren objęty strefą konserwatorską ochrony ekspozycji sylwety Starego Miasta.

§ 27. Dla terenu OM.09 o powierzchni 0,3987 ha ustala się :

- 1) funkcja terenu:  
teren przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami dla kategorii terenów ogólnie mieszkaniowych;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu - podział geodezyjny działek zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowanie zabudowy:
  - a) zabudowa wolnostojąca i grupowa, jednorodzinna;
  - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0.28$ ,
  - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy  $IZ = 0.75$ ,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej  $TZ = 0.40$ ,
  - e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji, lecz nie więcej niż  $HZ=12,0$  m.
  - f) przekrycie wysokimi, symetrycznymi, dwuspadowymi dachami o prostej formie, nachylenie połaci  $40^{\circ} - 50^{\circ}$ , układ kalenic zgodny z rysunkiem planu, dopuszcza się stosowanie lukarn o wielkości maksimum do 20% powierzchni połaci dachu, pokrycie dachówką w kolorze czerwonym,
  - g) poziom parterów do 0,8 m nad poziomem terenu,
  - h) ogrodzenia w formie żywopłotów, dopuszczalne ogrodzenia w formie ażurowych parkanów na podmurówce z cegły, wysokość ogrodzeń do 1,2 m,
  - i) w budynkach lokalizowanych zgodnie z obowiązującą linią zabudowy dopuszcza się wysunięcie przed tą linię loggi, wykuszy i ganków do 130 cm przed obowiązującą linią zabudowy, pod warunkiem, że wymienione części budynków obejmują łącznie nie więcej niż  $\frac{1}{4}$  szerokości danej elewacji budynku;
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
  - a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy 01.KD.G i 07.KD.W,
  - b) dojazdy do posesji z ulicy wewnętrznej 07.KD.W, zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z ulicy 01.KD.G,
- 5) warunki ochrony:  
teren objęty strefą konserwatorską ochrony ekspozycji sylwety Starego Miasta.

§ 28. Dla terenu OM.12 o powierzchni 0,1396 ha ustala się:

- 1) funkcja terenu:  
teren przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami dla kategorii terenów ogólnie mieszkaniowych;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu - podział geodezyjny działek zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca lub grupowa, jednorodzinna;
  - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ=0,28$ ,
  - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy  $IZ=0.60$ ,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej  $TZ=0.50$ ,
  - e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, lecz nie więcej niż  $HZ=12,5$  m ,
  - f) przekrycie wysokimi, symetrycznymi, dwuspadowymi dachami o prostej formie, nachylenie połaci  $40^{\circ} - 50^{\circ}$ , układ kalenic zgodny z rysunkiem planu, dopuszcza się stosowanie lukarn o wielkości maksimum do 20% powierzchni połaci dachu,

- g) linie regulacyjne dla zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - h) poziom parterów na wysokości do 0.80 m powyżej poziomu terenu,
  - i) ogrodzenia w formie żywopłotów, dopuszczalne ogrodzenia w formie ażurowych parkanów na podmurówce z cegły, wysokość ogrodzeń do 1,2 m,
  - j) w budynkach lokalizowanych zgodnie z obowiązującą linią zabudowy dopuszcza się wysunięcie przed tą linię loggi, wykuszy i ganków do 130 cm przed obowiązującą linią zabudowy, pod warunkiem, że wymienione części budynków obejmują łącznie nie więcej niż  $\frac{1}{4}$  szerokości danej elewacji budynku;
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy 03.KD.L i 05.KD.D,
  - b) dojazdy do posesji wyłącznie z ulicy 05.KD.D.
- 5) warunki ochrony:
- teren objęty strefą konserwatorską ochrony ekspozycji sylwety Starego Miasta.

## ROZDZIAŁ 2

### USTALENIA DLA ŚRÓDMIEJSKICH TERENÓW MIESZKANIOWYCH

§ 29.1. Śródmiejskie tereny mieszkaniowe SM służą celom mieszkaniowym oraz lokalizacji usług właściwych dla tej strefy miasta.

2. Na śródmiejskich terenach mieszkaniowych dopuszcza się lokalizowanie:
- 1) budynków mieszkalnych z usługami nieuciążliwymi lokalizowanymi na niższych kondygnacjach;
  - 2) pomieszczeń w budynkach mieszkalnych dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy, pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej;
  - 3) hoteli;
  - 4) obiektów biurowych;
  - 5) garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych, na własnej działce, dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t;
  - 6) obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, urządzenia odprowadzające ścieki;
  - 7) dojeżdż i dojazdów;
  - 8) zieleni urządzonej.
3. Na śródmiejskich terenach mieszkaniowych w szczególności nie dopuszcza się lokalizowania:
- 1) obiektów wymienionych wyżej, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania terenów SM lub terenów sąsiednich, ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość dla funkcji mieszkaniowej, powyższe zastrzeżenia obowiązują także dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów;
  - 2) parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych i autobusów oraz ich przyczep i naczep;
  - 3) obiektów i pomieszczeń do chowu i hodowli zwierząt gospodarskich.
4. Na terenie opracowania wyznaczono następujący śródmiejski teren mieszkaniowy: SM.10, dla którego ustalono szczegółowe zasady i warunki parcelacji terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

§ 30. Dla terenu SM.10 o powierzchni 0,3386 ha ustala się :

- 1) funkcja terenu:  
teren przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami dla kategorii śródmiejskich terenów mieszkaniowych - zabudowa mieszkaniowa z usługami nieuciążliwymi lokalizowanymi na niższych kondygnacjach;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu - podział geodezyjny działek zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowanie zabudowy:
  - a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0.30$ ,
  - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy  $IZ = 0.90$ ,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej  $TZ = 0.20$ ,
  - d) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - od 2 do 3 kondygnacji, lecz nie więcej niż  $HZ = 12,0$  m.
  - e) wzdłuż ulicy 01.KD.G zwarta, obrzeżna zabudowa kwartału, w głębi posesji dopuszczalna zabudowa wolnostojąca,
  - f) przekrycie wysokimi, symetrycznymi, dwuspadowymi dachami o prostej formie, nachylenie połaci  $20^{\circ} - 45^{\circ}$ , układ kalenic zgodny z rysunkiem planu, dopuszcza się stosowanie lukarn o wielkości maksimum do 20% powierzchni połaci dachu, w budynku narożnym przy ul Kołobrzeskiej – 01.KD.G dopuszczalna adaptacja i zachowanie obecnej formy dachu,
  - g) poziom parterów do 0,8 m nad poziomem terenu,
  - h) ogrodzenia w formie żywopłotów, dopuszczalne ogrodzenia w formie ażurowych parkanów na podmurówce z cegły, wysokość ogrodzeń do 1,2 m,
  - i) w budynkach lokalizowanych zgodnie z obowiązującą linią zabudowy dopuszcza się wysunięcie przed tą linię loggi, wykuszy i ganków do 130 cm przed obowiązującą linią zabudowy, pod warunkiem, że wymienione części budynków obejmują łącznie nie więcej niż  $\frac{1}{4}$  szerokości danej elewacji budynku;
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
  - a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy 01.KD.G i 07.KD.W,
  - b) dojazdy do posesji z ulic wewnętrznych 07.KD.W, zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z ulicy 01.KD.G;
- 5) warunki ochrony:  
teren objęty strefą konserwatorską ochrony ekspozycji sylwety Starego Miasta.

### ROZDZIAŁ 3

#### USTALENIA DLA TERENÓW URZĄDZEŃ TURYSTYCZNYCH I SPORTOWYCH

§ 31. Dla terenu UT.08 o powierzchni 0,4968 ha ustala się :

- 1) funkcja terenu:
  - a) teren przeznaczony na cele wypoczynkowe oraz lokalizacji usług turystycznych, dopuszcza się lokalizowanie:
    - zajazdu lub motelu,
    - obiektu gastronomicznego,
    - plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
    - zieleni urządzonej,
    - miejsc postojowych w ilości niezbędnej dla potrzeb obiektów na własnym terenie,

- obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, i odprowadzenie ścieków;
- b) do czasu zagospodarowania terenu w sposób zgodny z ustaleniami planu dopuszcza się wyłącznie utrzymanie terenu w formie ogólnodostępnego terenu zieleni parkowej;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu:
  - zakaz dokonywania podziałów terenu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu :
  - a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0.20$ ,
  - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy  $IZ = 0.40$ ,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej  $TZ = 0.50$ ,
  - d) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy do 2 kond, lecz nie więcej niż  $HZ=10,5\text{ m}$ ,
  - e) linie regulacyjne zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) przekrycie wysokimi, symetrycznymi, dwuspadowymi dachami o prostej formie, nachylenie połaci  $40^\circ - 50^\circ$ , układ kalenic zgodny z rysunkiem planu, dopuszcza się stosowanie lukarn o wielkości maksimum do 20% powierzchni połaci dachu, pokrycie dachówką w kolorze czerwonym,
  - g) materiały ścian: cegła licowa, stal, drewno, szkło,
  - h) teren ogólnodostępny, dopuszczalne ogrodzenie ażurowe o wysokości do 0,9 m,
  - i) nasadzenia krzewów i drzew dopuszczalne w formie grup zieleni,
  - j) nawierzchnie piesze i rowerowe utwardzone, z powierzchnią przepuszczalną,
  - k) oświetlenie typu parkowego, dopuszczalna wysokość lamp do 3,0 m;
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
  - obsługa inżynierska i komunikacyjna z ulicy wewnętrznej 07.KD.W,
- 5) warunki ochrony:
  - teren objęty strefą konserwatorską ochrony ekspozycji sylwety Starego Miasta.

## ROZDZIAŁ 4

### USTALENIA DLA TERENÓW ZAPLECZA KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ

- § 32. Tereny zaplecza komunikacji samochodowej KS
1. Na terenach tych dopuszcza się zabudowę związaną wyłącznie z obsługą zaplecza komunikacji samochodowej, w szczególności lokalizację ogólnodostępnych parkingów i miejsc obsługi podróżnych.
  2. Przeznaczenie poszczególnych terenów uściśla ustalenia dotyczące poszczególnych terenów elementarnych.
  3. Na terenie opracowania wyznaczono tereny zaplecza komunikacji samochodowej: KS.06, KS.11 i KS.15, dla których ustalono szczegółowe zasady i warunki parcelacji terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z danych lokalizacji.
- § 33. Dla terenu KS.06 o powierzchni 0,5802 ha ustala się:
- 1) funkcja terenu – teren zaplecza komunikacji samochodowej, ustala się lokalizację zespołu parkingów dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t i autobusów wraz z

- niezbędnym zapleczem socjalnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu :
- a) ukształtowanie terenu w formie zadrzewionego placu z miejscami parkingowymi,
  - b) dopuszcza się lokalizację obiektu dla potrzeb obsługi parkingu o powierzchni do 15 m<sup>2</sup> i wysokości do 4,5 m zlokalizowany przy wjeździe na parking, w miejscu wskazanym na rysunku planu, dach o pochyleniu połaci do 30°, materiał ścian: cegła czerwona licowa, drewno, szkło,
  - c) w strefie przejazdów i parkowania autobusów dopuszcza się nawierzchnie utwardzone z elementów drobnowymiarowych, w strefie dla samochodów osobowych nawierzchnie trawiaste, przepuszczalne utwardzone elementami ażurowymi lub stabilizowane nawierzchnie trawiaste,
  - d) obsługa inżynierska oraz dojazd dopuszczalne wyłącznie z drogi 06.KD.W;
- 3) warunki ochrony:
- teren objęty strefą konserwatorską ochrony ekspozycji sylwety Starego Miasta.

§ 34. Dla terenów KS.11 o powierzchni 0,1441 ha i KS.15 o powierzchni 0,1020 ha ustala się :

- 1) funkcja terenu:
- teren zaplecza komunikacji samochodowej, dopuszczalna lokalizacja wyłącznie zespołu parkingów dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t i autobusów, powiększenie sąsiedniego ogólnodostępnego parkingu,
- 2) zasady zagospodarowania terenu :
- a) teren kształtować w formie ogólnodostępnego, utwardzonego placu z miejscami parkingowymi i zielenią wysoką,
  - b) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 3) warunki ochrony:
- teren objęty strefą konserwatorską ochrony ekspozycji sylwety Starego Miasta.

## ROZDZIAŁ 5

### USTALENIA DLA TERENÓW ZIELENI PARKOWEJ

§ 35. Dla terenów: ZP.02 o powierzchni 0,0332 ha oraz ZP.03 o powierzchni 1,0068 ha ustala się:

- 1) funkcja terenu:
- a) teren parku, ścieżka pieszo – rowerowa i bulwar spacerowy wzdłuż rzeki Regi,
  - b) w granicach wydzielenia wewnętrznego ZP.03/1 otwarty rów melioracyjny do zachowania;
- 2) kształtowanie zabudowy:
- zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy;
- 3) zasady zagospodarowania terenu :
- a) parkowe zagospodarowanie terenu,
  - b) teren ogólnodostępny, zakaz grodzenia,
  - c) oświetlenie typu parkowego,
  - d) ciągi piesze i rowerowe utwardzone z nawierzchnią gruntową stabilizowaną lub z elementów drobnowymiarowych, o szerokości 2,5 m,
  - e) nawierzchnie piesze i rowerowe utwardzone, z powierzchnią przepuszczalną,
  - f) połączenie ciągu pieszego i rowerowego mostkami nad rzeką Regą z ulicami Strumykową i

Łukową,

- g) nasadzenia krzewów i drzew dopuszczalne w formie grup zieleni, pod warunkiem nie ograniczania ekspozycji panoramy Starego Miasta oraz nie ograniczania przepływów wód powodziowych,
  - h) zieleni wysoka do zachowania – wymóg użycia gatunków rodzimych,
  - i) zakaz lokalizowania wszelkich szyldów i reklam,
  - j) wzdłuż Regi wymóg zachowania dostępu dla celów konserwacji brzegu;
- 4) warunki ochrony:  
teren objęty strefą konserwatorską ochrony ekspozycji sylwety Starego Miasta, strefą ochrony krajobrazu doliny Regi i strefą pośredniej ochrony ujęcia komunalnego wody.

§ 36. Dla terenu ZP.04 o powierzchni 0,2710 ha ustala się :

- 1) funkcja terenu:
  - a) tereny zieleni parkowej i bulwaru spacerowego nad Regą,
  - b) dopuszczalna lokalizacja plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
  - c) na terenie wydzielenia wewnętrznego ZP.04/1 dopuszczalna lokalizacja parkowego pawilonu gastronomicznego,
  - d) do czasu zagospodarowania terenu w sposób zgodny z ustaleniami planu dopuszcza się wyłącznie utrzymanie terenu w formie ogólnodostępnego terenu zieleni parkowej;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu – zakaz podziału terenu;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu :
  - a) zabudowa wolnostojąca w formie pawilonu parkowego,
  - b) dopuszczalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszczalna wysokość zabudowy do 1 kondygnacji, lecz nie więcej niż do 5.5 m,
  - d) dach o pochyleniu połaci do 30<sup>0</sup>,
  - e) materiały ścian: stal, drewno, szkło,
  - f) teren ogólnodostępny, dopuszczalne ogrodzenie ażurowe o wysokości do 0,9 m,
  - g) linie regulacyjne zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - h) nasadzenia krzewów i drzew dopuszczalne w formie grup zieleni, pod warunkiem nie ograniczania ekspozycji panoramy Starego Miasta oraz nie ograniczania przepływów,
  - i) nawierzchnie piesze i rowerowe utwardzone, z powierzchnią przepuszczalną,
  - j) oświetlenie typu parkowego,
  - k) szyldy i reklamy dopuszczalne wyłącznie na obiekcie, formą i kolorytem zgodne z architekturą pawilonu, związane wyłącznie z działalnością prowadzoną w obiekcie, o maksymalnej wielkości do 2,0 m<sup>2</sup>;
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:  
obsługa inżynierska i komunikacyjna z ulicy głównej 01.KD.G,
- 5) warunki ochrony:  
teren objęty strefą konserwatorską ochrony ekspozycji sylwety Starego Miasta i strefą ochrony krajobrazu doliny Regi.

## ROZDZIAŁ 6

### USTALENIA DLA TERENÓW OTWARTYCH

§ 37. Dla terenu TO.07 o powierzchni 2,3059 ha ustala się :



- 1) funkcja terenu:
  - a) tereny otwarte stanowiące użytki zielone położone między projektowaną obwodnicą miejską 01.KD.K.G. i torem kolei wąskotorowej, pozostawienie dotychczasowego sposobu użytkowania,
  - b) w granicach wydzielenia wewnętrznego TO.07/1 wymóg utrzymania otwartych rowów melioracyjnych;
  - c) w granicach wydzielenia wewnętrznego TO.07/2 dopuszczalna lokalizacja plenerowych urządzeń wypoczynkowych, do czasu zagospodarowania terenu w sposób zgodny z ustaleniami planu dopuszcza się wyłącznie utrzymanie terenu w formie użytku zielonego;
- 2) kształtowanie zabudowy:

zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy;
- 3) zasady i warunki parcelacji terenu:

podziały terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zasady zagospodarowania terenu :
  - a) sieć rowów melioracyjnych do zachowania i utrzymania,
  - b) zachowanie istniejących drzew i uzupełnienie nasadzeń w formie grup zieleni, pod warunkiem nie ograniczania ekspozycji panoramy Starego Miasta,
  - c) zakaz zalesiania, zakładania sadów i plantacji krzewów,
  - d) zakaz lokalizowania wszelkiego typu reklam;
- 5) warunki ochrony:

teren objęty strefą konserwatorską ochrony ekspozycji sylwety Starego Miasta.

## ROZDZIAŁ 7

### USTALENIA DLA TERENÓW WÓD OTWARTYCH

§ 38. Dla terenu: WO.13 o powierzchni 0,1191 ha, WO.14 o powierzchni 0,8265 ha ustala się :

- 1) funkcja terenu:

tereny wód otwartych - rzeka Rega wraz z pasem terenu umocnienia brzegu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu :
  - a) brzegi rzeki umacniać w sposób naturalny: faszyną, roślinnością i narzutem kamiennym,
  - b) na terenie wydzielen wewnętrznym WO.14/1 i WO.14/2 lokalizacja kładek pieszych i rowerowych nad Regą łączących teren ZP.03 z ulicami Strumykową i Łukową,
  - c) wzdłuż Regi wymóg zachowania dostępu dla celów konserwacji brzegu;
- 3) warunki ochrony:

teren objęty strefą konserwatorską ochrony ekspozycji sylwety Starego Miasta.

## ROZDZIAŁ 8

### USTALENIA DLA TERENÓW KOMUNIKACJI DROGOWEJ

§ 39.1 Tereny komunikacji drogowej KD służą przede wszystkim lokalizacji dróg oraz obiektów związanych z obsługą ruchu drogowego.

2. Na terenach komunikacji drogowej lokalizuje się:

- 1) jezdnie, ścieżki rowerowe, chodniki;
- 2) przyuliczne pasy postojowe i zatoki parkingowe dla samochodów;

- 3) zatoki przystankowe dla pojazdów komunikacji zbiorowej i taksówek;
- 4) zieleń przyuliczną i izolacyjną;
- 5) sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu;
- 6) urządzenia organizacji ruchu;
- 7) oświetlenie ulic;
- 8) elementy wyposażenia ulic i urządzenia przestrzeni publicznych.
- 9) wiaty przystankowe z ewentualnymi punktami sprzedaży biletów i prasy lokalizowane wyłącznie w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych;

3. Lokalizacja obiektów i urządzeń oraz elementów urządzenia przestrzeni publicznych jest dopuszczalna pod warunkiem niepowodowania ograniczenia lub zagrożeń dla ruchu drogowego.

4. Na terenie objętym planem wyznacza się następujące klasy ulic:

- 1) KD.G - ulica główna,
- 2) KD.L - ulica zbiorcza,
- 3) KD.D - ulice dojazdowe,
- 4) KD.W - ulice wewnętrzne.

§ 40. Dla terenu 01.KD.G. o powierzchni 2,7449 ha ustala się :

- 1) funkcja terenu - ulica główna (G) układu podstawowego - ulica Kołobrzeska i ulica Podmiejska, pełniąca rolę obejścia Starego Miasta, znajdująca się w ciągu drogi wojewódzkiej nr 102;
- 2) zasady zagospodarowania terenu :
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu od 20,0 do 60,0 m,
  - b) ulica jednojezdniowa, chodnik po stronie północnej, ścieżka pieszo – rowerowa po stronie południowej ulicy,
  - c) oświetlenie uliczne typu parkowego,
  - d) nasadzenia szpalerów drzew lokalizowane zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) w liniach rozgraniczających ulicy lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
    - kanalizacja sanitarna 200 mm i deszczowa 200 mm
    - sieć wodociągowa 100 mm,
    - sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia,
    - sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
    - kanalizacja telekomunikacyjna;
  - f) na terenie wydzielienia wewnętrznego 01.KD.G/1 przepust pod drogą łączący otwarte rowy melioracyjne,
  - g) w miejscu określonym na rysunku planu dopuszczalna lokalizacja wiaty przystankowej wraz z punktem sprzedaży biletów i prasy;
- 3) warunki ochrony:
 

teren objęty strefą konserwatorską ochrony ekspozycji sylwety Starego Miasta i w części strefą pośredniej ochrony ujęcia komunalnego wody.

§ 41. Dla terenu 02.KD.Z o powierzchni 0,0734 ha ustala się:

- 1) funkcja terenu:
 

ulica zbiorcza kategorii powiatowej w ciągu drogi nr 109;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m,
  - b) ulica jednojezdniowa,
  - c) drogi pieszo – rowerowe po obu stronach jezdni,

- d) w liniach rozgraniczających ulicy lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
    - sieć wodociągowa o średnicy 150-250 mm,
    - sieć kanalizacji sanitarnej 500-900 mm,
    - sieć kanalizacji deszczowej 500-900 mm,
    - sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia,
    - sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
    - kanalizacja telekomunikacyjna;
  - e) wymóg zachowania i uzupełnienia szpaleru drzew po południowej stronie ulicy;
- 3) warunki ochrony:  
teren objęty strefą konserwatorską ochrony ekspozycji sylwety Starego Miasta i strefą pośredniej ochrony ujęcia komunalnego wody.

§ 42. Dla terenu 03.KD.L o powierzchni 0,0316 ha ustala się:

- 1) funkcja terenu:  
ulica lokalna kategorii gminnej łącząca przedmieście kołobrzeskie z terenem Starego Miasta;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 18,0 m,
  - b) ulica jednojezdniowa,
  - c) drogi pieszo – rowerowe po obu stronach jezdni,
  - d) w liniach rozgraniczających ulicy lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
    - sieć wodociągowa o średnicy 150-250 mm,
    - sieć kanalizacji sanitarnej 500-900 mm,
    - sieć kanalizacji deszczowej 500-900 mm,
    - sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia,
    - sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
    - kanalizacja telekomunikacyjna;
  - e) oświetlenie ulicy o formie dostosowanej do charakteru krajobrazu Starego Miasta.
- 3) warunki ochrony:  
teren objęty strefą konserwatorską ochrony ekspozycji sylwety Starego Miasta.

§ 43. Dla terenu 04.KD.D o powierzchni 0,1049 ha ustala się :

- 1) funkcja terenu:  
ulica dojazdowa kategorii gminnej stanowiąca dojazd do przystanku turystycznej kolejki wąskotorowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu od 8,0 do 12,0 m,
  - b) nawierzchnia jezdni ze względu na zabytkowy charakter ulicy brukowa do zachowania,
  - c) w liniach rozgraniczających ulicy lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
    - kanalizacja sanitarna 200 mm i deszczowa 200 mm,
    - sieć gazowa 100 mm,
    - sieć wodociągowa 100 mm,
    - sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
    - kanalizacja telekomunikacyjna;
- 3) warunki ochrony:  
teren objęty strefą konserwatorską ochrony ekspozycji sylwety Starego Miasta i strefą pośredniej ochrony ujęcia komunalnego wody.

§ 44. Dla terenu 05.KD.D o powierzchni 0,2937 ha ustala się :

- 1) funkcja terenu:  
ulica dojazdowa kategorii gminnej obsługująca dojazd do terenów mieszkaniowych i parkowych oraz dojazd i dostawy do zespołu handlowego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu od 15,0 do 20,0 m, zakończona placem z wysepka parkingową,
  - b) ulica jednojezdniowa,
  - c) chodniki po obu stronach jezdni,
  - d) wymóg nasadzeń przyulicznych po wschodniej stronie ulicy, wymóg zastosowania następujących gatunków: lipy, klony,
  - e) w liniach rozgraniczających ulicy lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
    - kanalizacja sanitarna 200 mm,
    - sieć wodociągowa 100 mm,
    - sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia,
    - sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
    - kanalizacja telekomunikacyjna;
- 3) warunki ochrony:  
teren objęty strefą konserwatorską ochrony ekspozycji sylwety Starego Miasta.

§ 45. Dla terenu 06.KD.W o powierzchni 0,1759 ha ustala się:

- 1) funkcja terenu:  
ulica wewnętrzna, ogólnodostępna, obsługująca dojazd do parkingu oraz terenów mieszkaniowych, sięgacz zakończony placem do zawracania;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, do 21,0 m, w miejscu placu do zawracania,
  - b) ulica jednojezdniowa,
  - c) chodniki po obu stronach jezdni,
  - d) w liniach rozgraniczających ulicy lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
    - sieć wodociągowa 150 mm,
    - sieć kanalizacji sanitarnej 200-300mm,
    - sieć kanalizacji deszczowej 300 mm,
    - sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia,
    - sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
    - kanalizacja telekomunikacyjna;
- 3) warunki ochrony:  
teren objęty strefą konserwatorską ochrony ekspozycji sylwety Starego Miasta i strefą pośredniej ochrony ujęcia komunalnego wody.

§ 46. Dla terenu 07.KD.W o powierzchni 0,2543 ha ustala się:

- 1) funkcja terenu:  
ulica wewnętrzna, ogólnodostępna, obsługująca dojazd do parkingu terenu usług turystycznych oraz do terenów mieszkaniowych zakończona placem do zawracania i ogólnodostępnym parkingiem;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, do 21,0 m, w miejscu placu do zawracania,
  - b) ulica jednojezdniowa,

- c) chodniki po obu stronach jezdni,
  - d) w liniach rozgraniczających ulicy lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
    - sieć wodociągowa 150 mm,
    - sieć kanalizacji sanitarnej 200-300 mm,
    - sieci kanalizacji deszczowej 300 mm,
    - sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia,
    - sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
    - kanalizacja telekomunikacyjna;
- 3) warunki ochrony:  
teren objęty strefą konserwatorską ochrony ekspozycji sylwety Starego Miasta.

§ 47. Dla terenu 08.KD.W o powierzchni 0,0570 ha ustala się :

- 1) funkcja terenu:  
ulica wewnętrzna kategorii gminnej, ogólnodostępna, obsługująca ruch pieszy i rowerowy do mostu nad Regą i do terenu Starego Miasta;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w liniach rozgraniczenia zmienna zgodnie z rysunkiem planu od 8,0m do 20,0 m, z chodnikami po obydwu stronach ulicy,
  - b) nawierzchnia z elementów drobnowymiarowych,
  - c) w liniach rozgraniczających ulicy lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
    - kanalizacja sanitarna 200 mm i deszczowa 200 mm
    - sieć wodociągowa o 100 mm,
    - sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia,
    - sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
    - kanalizacja telekomunikacyjna;
- 3) warunki ochrony:  
teren objęty strefą konserwatorską ochrony ekspozycji sylwety Starego Miasta.

§ 48. Dla terenu 09.KD.W o powierzchni 0,2534 ha ustala się :

- 2) funkcja terenu:  
ulica wewnętrzna, ogólnodostępna.
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w liniach rozgraniczenia zmienna zgodnie z rysunkiem planu od 7,0 do 17,0 m, w miejscu placu do zawracania,
  - b) nawierzchnia z elementów drobnowymiarowych,
  - c) w liniach rozgraniczających ulicy lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
    - kanalizacja sanitarna 200 mm i deszczowa 200 mm,
    - sieć wodociągowa o 100 mm,
    - sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia,
    - sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
    - kanalizacja telekomunikacyjna;
- 3) warunki ochrony:  
teren objęty strefą konserwatorską ochrony ekspozycji sylwety Starego Miasta.

#### **DZIAŁ IV**

#### **USTALENIA KOŃCOWE**

§ 49. Zgodnie z art.10 ust.3 i art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0% dla terenów komunikacji oraz w wysokości 30% dla wszystkich pozostałych terenów objętych planem.

§ 50. Na terenie objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia:

- 1) zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzebiatowa” na obszarze oznaczonym symbolami: 7RO-Z, 4aRP,RZ, 17ZP, 01W, 03KK, 019KK, 022KK i ograniczonym ulicami: Podmiejską, Półwiejską, rzeką Regą i linią kolei wąskotorowej – Uchwała Nr XV/127/99 Rady Miejskiej w Trzebiatowie, z dnia 29 grudnia 1999r. (DZ. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2000r. Nr 15, poz. 152),
- 2) zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzebiatowa” na obszarze oznaczonym symbolami: 10MN, 9S,P,E, 17Zp, 19ZP, 01W, 18W, 03KK, 19KK, 010KZ i ograniczonym ulicami: Kołobrzeską, Podmiejską, rzeką Regą i linią kolei wąskotorowej – Uchwała Nr XXV/235/2000 Rady Miejskiej w Trzebiatowie, z dnia 28 września 2000r. (DZ. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2000r. Nr 35, poz.459),
- 3) zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzebiatowa” na terenie ograniczonym ulicami: Kołobrzeską, Torową, Dworcową, rzeką Regą – Uchwała Nr IV/22/98 Rady Miejskiej w Trzebiatowie, z dnia 15 grudnia 1998r. (DZ. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 1999r. Nr 9, poz. 97),
- 4) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzebiatowa obejmującą teren położony pomiędzy ulicami: Kołobrzeską i Nową – Uchwała Nr XII/124/03 Rady Miejskiej w Trzebiatowie, z dnia 25 września 2003r. (DZ. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2003r. Nr 103, poz. 1739),

§ 51. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Trzebiatów

§ 52. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy w Trzebiatowie.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Sławomir Pawlak

## SKŁAD ZESPOŁU AUTORSKIEGO

Opracowanie wykonane zostało przez:

STOWARZYSZENIE PRACOWNI AUTORSKICH **"AFIX "** S-ka z o.o.

Pracownia Projektowa  
71-034 Szczecin ul. Borówkowa 10  
TEL. (091) 48 35 947  
FAX (091) 48 69 110

Zespół Autorski w składzie:

główny projektant:

dr inż. arch. Tomasz Cykalewicz /upr. do proj. w plan. przestrz. Nr 1201/91 /

kierownik pracowni:

mgr inż. arch. Małgorzata Cykalewicz /upr. urbanistyczne. Nr 1575/

mgr inż. arch. Alicja Cykalewicz Tymbarska

mgr inż. arch. Paweł Kolbiarz

mgr inż. arch. Krzysztof Tymbarski

mgr inż. Tomasz Ostach

mgr inż. Olga Kurzawska

dr Mateusz Kurzawski

Mikołaj Granat /opracowanie graficzne/.