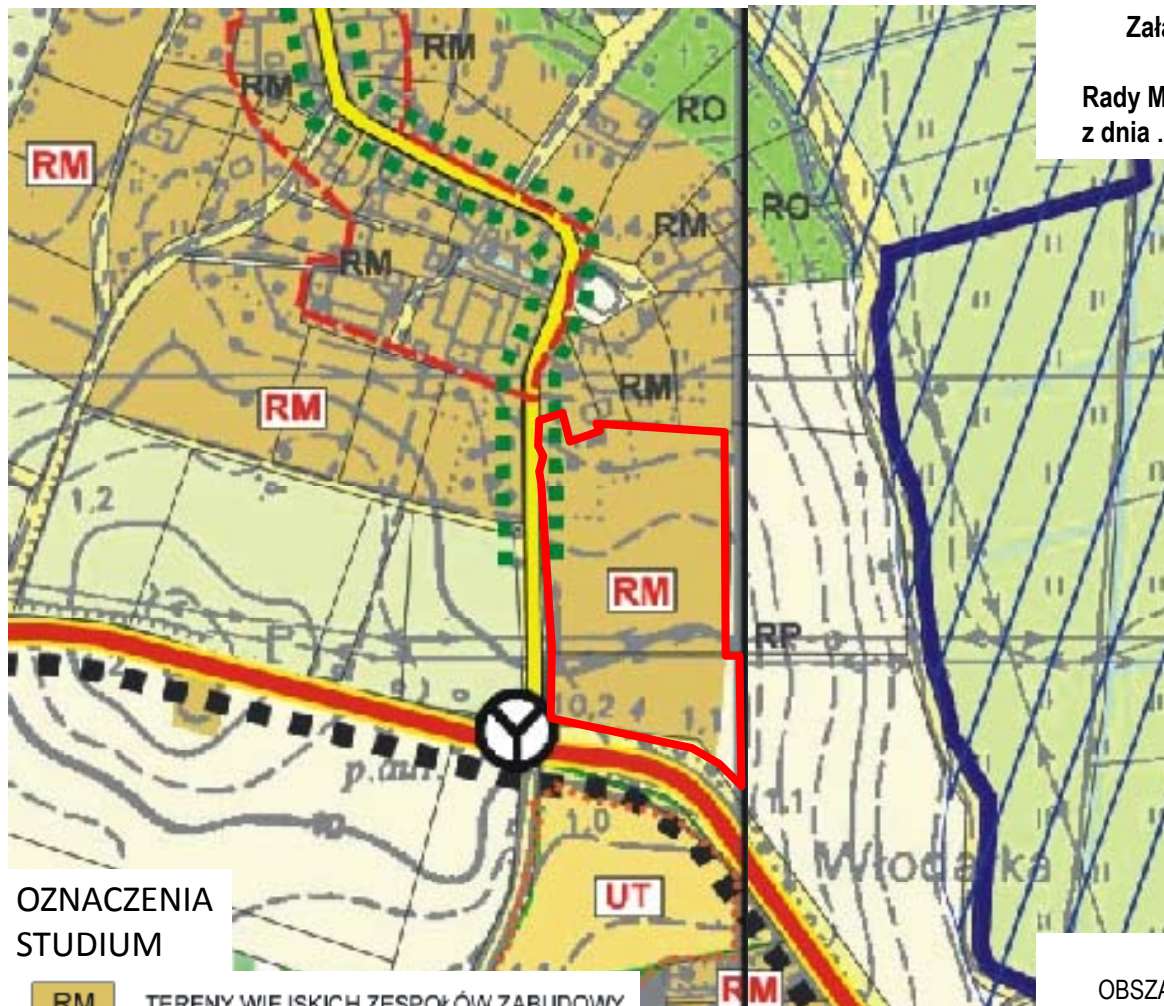


Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów
Uchwała Nr XLVII/403/18 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 29 marca 2018 r.



OZNACZENIA
STUDIUM

- RM** TERENY WIEJSKICH ZESPOŁÓW ZABUDOWY
- RP** TERENY UPRAW POŁOWYCH

..... CENNE ALEJE - DRZEWOSTANY PRZYDROŻNE Droga we wsi Włodarka Lipa drobnolistna szpaler drzew w tym 2 jesiony, żywotnik

OZNACZENIA POZA GRANICAMI OPRACOWANIA:

- PRZYSTANKI SAMOCHODOWEJ KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
- OCHRONA KONSERWATORSKA
- STREFA B

10.3.4 Zasady realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej

Dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej we wsiach jeśli :

1. proponowana zabudowa mieści się w granicach zwartej zabudowy wsi i nie zakłóci jej historycznego rozplanowania,
 2. nowa zabudowa nie spowoduje zabudowy terenów otwartych, które mają szczególne znaczenie dla zachowania charakteru wsi i jej ekspozycji w krajobrazie,
 3. projekt zabudowy odpowiada wielkością i charakterem lokalnym warunkom,
 4. projekt zabudowy jest zgodny z wymogami ochrony zabudowy historycznej.
- Wyjątkowo dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy poza zwartą zabudowę wsi jeśli:
1. będzie tworzyć zwarty zespół zabudowy na terenach wyznaczonych w studium,
 2. będzie to wykorzystanie opuszczonej zabudowy, korzystne dla środowiska wiejskiego,
 3. będzie to zabudowa uzupełniająca na terenie dawnych siedlisk jeśli projekt zabudowy jest zgodny formą, materiałem, sposobem posadowienia budynku z charakterem siedliska,
 4. propozycja nie pociąga za sobą zabudowy terenów otwartych o szczególnym znaczeniu dla charakteru i formy wsi.

Dla potrzeb studium teren gminy podzielono na tereny budowlane i niebudowlane. Podział terenów na budowlane i niebudowlane jest wiążącym ustaleniem studium. Wszystkim terenom budowlanym i niebudowlanym przypisano odpowiednią kategorię ich przeznaczenia. Określenie w studium kategorii przeznaczenia terenów stanowi ustalenie obowiązującej struktury funkcjonalno - przestrzennej. Kategorię przeznaczenia terenu należy rozumieć jako ustalenie dominującej funkcji oraz zasad i standardów zagospodarowania terenu. Szczegółowe wyznaczenie granic terenów o różnym przeznaczeniu, oraz dopuszczenie innego użytkowania terenu, niesprzecznego z kategorią następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w zależności od istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu oraz lokalnych warunków ochrony środowiska (w pełnym rozumieniu tego pojęcia). Wyjątkowo dopuszcza się na terenach zwartej zabudowy historycznej zwiększenie w planach miejscowych ustalonego w Studium wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zabudowy PZmax oraz stosownie do tego zmniejszenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej TZmin.

Tereny wiejskich zespołów zabudowy - RM

Tereny wiejskich zespołów zabudowy służą przede wszystkim zamieszkaniu i prowadzeniu gospodarstwa rolnego. Są to tereny istniejącej zabudowy rolniczej na obszarze wiejskim. Teren ten stopniowo traci swój charakter typowo rolniczy i przekształca się w wielofunkcyjną zabudowę, gdzie funkcja mieszkaniowa jest chroniona.

1. Na terenach wiejskich zespołów zabudowy dopuszcza się lokalizowanie:
 - 1) budynków mieszkalnych;
 - 2) budynków gospodarczych służących hodowli zwierząt i potrzebom prowadzenia gospodarstwa rolnego;
 - 3) nieuciążliwych zakładów rzemieślniczych;
 - 4) sklepów, usług gastronomicznych oraz nieuciążliwych zakładów rzemieślniczych dla zaopatrzenia tego terenu;
 - 5) małych pensjonatów (do 25-ciu miejsc noclegowych);
 - 6) ogrodnictw i szklarni;
 - 6) pomieszczeń w budynkach mieszkalnych dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy, pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej;
 - 7) garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych, na własnej działce, dla samo-chodów do 3,5 t oraz specjalistycznego sprzętu rolniczego;
 - 8) obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, urządzenia odprowadzające ścieki;
 - 8) ulic układu obsługującego;
2. W szczególności na terenach wiejskich zespołów zabudowy dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy na cele nie związane z rolnictwem, jeśli nie jest to sprzeczne z prowadzeniem gospodarstwa rolnego i z charakterem miejscowości.
3. W szczególności na terenach wiejskich zespołów zabudowy nie dopuszcza się lokalizowania obiektów budowlanych, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania terenów zabudowy wiejskiej ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość. Powyższe zastrzeżenia obowiązują także dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.
4. Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla kategorii jest niedopuszczalne.
5. Na terenach wiejskich zespołów zabudowy obowiązuje zachowanie następujących wskaźników urbanistycznych:
 - 1) dla zabudowy - PZmax = 0,50, TZmin = 0,25 HZmax = 3 kond.
 - 2) dla obiektów handlowych wielkość powierzchni sprzedaży - poniżej 400 m2.

Tereny upraw polowych - RP

Tereny upraw polowych służą prowadzeniu upraw polowych zgodnie z ograniczeniami wynikającymi z istniejących stref ochrony lub zagrożeń.

1. Na terenach tych dopuszcza się jedynie:
 - 1) uprawy polowe;
 - 2) utrzymanie zadrzewień śródpolnych i wiatrochronnych;
 - 3) grodzie;
 - 4) utrzymanie melioracji wodnych;
 - 5) budowę i utrzymanie dróg, linii energetycznych i innych elementów infrastruktury technicznej;
 - 6) utrzymanie historycznej zabudowy gospodarczej.
2. Na terenach upraw polowych dopuszcza się zalesienia lub przekształcenia w użytki zielone lub uprawy sadownicze.

