UCHWAŁA NR XXXIII/287/2021
RADY GMINY KOŁOBRZEG

z dnia 5 listopada 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Błotnica

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784 i poz. 922), Rada Gminy Kołobrzeg uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA WSTĘPNE.

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIII/297/2018 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 16 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębu Błotnica, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, przyjętego Uchwałą Nr XXI/217/2020 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 29 października 2020 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu Błotnica, zwany dalej „planem".

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 386,0 ha, którego granice oznaczono na rysunkach w skali 1:2000, stanowiących załączniki do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000 – obszar „A" o powierzchni 270,50 ha;

2) załącznik nr 2 - rysunek planu w skali 1:2000 – obszar „B" o powierzchni 115,50 ha;

3) załącznik nr 3 - wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obszaru objętego planem;

4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

5) załącznik nr 5 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;

6) załącznik nr 6 - dane przestrzenne utworzone dla planu, zapisane w formie elektronicznej.

4. Przedmiotem planu jest:

1) w zakresie obszaru „A" – ustalenie sposobu zagospodarowania terenów wsi Błotnica wraz z otoczeniem,

2) w zakresie obszaru „B" – przekształcenie terenu powojskowego w osiedle mieszkaniowe wielo- i jednorodzinne wraz z usługami towarzyszącymi i funkcjami gospodarczymi.

§ 2. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:

1. Uchwała składa się z następujących jednostek redakcyjnych:

1) Dział I – Ustalenia wstępne;

2) Dział II – Ustalenia ogólne;

3) Dział III – Ustalenia szczegółowe;

4) Dział IV – Ustalenia końcowe.

2. Obszar objęty planem podzielony został na tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określone liniami rozgraniczającymi na rysunkach planu - załącznikach nr 1 i nr 2 do uchwały.

3. Każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem liczbowo-literowym. Liczba oznacza kolejny numer terenu, symbol literowy oznacza funkcję terenu lub klasyfikację funkcjonalną drogi. W przypadku, gdy teren drogi w zakresie załącznika nr 2 jest kontynuacją drogi w zakresie załącznika nr 1, droga w zakresie załącznika nr 2 otrzymała ten sam numer z literą „a” i symbol.

4. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach - ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej. Ustalenia szczegółowe obowiązują na obszarze danego terenu elementarnego:

1) ustalenia szczegółowe formułowane są w następujących grupach ustaleń:

a) przeznaczenie terenu,

b) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,

c) zasady podziału terenu,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

f) ustalenia komunikacyjne,

g) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej,

h) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych;

2) dla wyodrębnionych terenów elementarnych sformułowano ustalenia szczegółowe obowiązujące dla całego terenu elementarnego, sporządzone w formie tabeli – „karty terenu” – oznaczonej symbolem terenu i zawierającej jego powierzchnię, segregując treść ustaleń wg ustalonych grup, o ile wprowadza się ustalenie - tereny elementarne, dla których sformułowano identyczne ustalenia, grupowane są w jedną „kartę terenu”.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice terenu objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów;

4) obowiązujące linie zabudowy;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) ścieżka rowerowa;

7) ciąg pieszy;

8) istniejące zadrzewienia do zachowania;

9) skwer zieleni urządzonej;

9) zieleń izolacyjna;

10) grunty rolne do zalesienia;

11) obszar szczególnego zagrożenia powodzią;

12) zakres lokalizacji zabudowy 5-kondygnacyjnej;

13) zasady lokalizacji elementów kompozycyjnych: dominanty przestrzennej, dominat kompozycyjnych, akcentów i zamknięć kompozycyjnych;

14) budynki objęte ochroną konserwatorską;

15) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;

16) granica strefy „K” ochrony konserwatorskiej;

17) granica strefy „WIII” ochrony konserwatorskiej wraz z numerem stanowiska archeologicznego (B - Błotnica, P - Przećmino).

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje i nie są ustaleniami planu.

§ 4. 1. Użyte w niniejszej uchwale pojęcia lub określenie oznaczają:

1) **akcent kompozycyjny** – budowla o szczególnym znaczeniu dla przestrzeni publicznej (pomnik, obelisk, maszt) lub obiekt architektury ogrodowej (fontanna, posąg, rzeźba);

2) **budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej** – budynek mieszkalny o nie więcej niż 2 lokalach mieszkalnych w rodzinnym gospodarstwie rolnym lub hodowlanym, w budynku mieszkalnym dopuszcza się pomieszczenia o funkcji agroturystyki (pokoje pod wynajem);

3) **dach zielony** – pokrycie dachowe o strukturze składającej się z kilku specjalnych warstw, z umieszczonym na wierzchu podłożem porośniętym roślinnością;

4) **dominanta przestrzenna** – obiekt budowlany odróżniający się od otaczającej zabudowy formą, gabarytami lub wysokością;

5) **dominanta kompozycyjna** – akcent architektoniczny będący zwieńczeniem najwyższej części budynku lub/oraz podkreśleniem osi kompozycyjnej budynku, z dopuszczeniem przekroczenia podstawowej wysokości budynku o max. 3,6 m na powierzchni do 25% powierzchni zabudowy budynku;

6) **front działki** - część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

7) **kondygnacja** – ilość kondygnacji oznacza kondygnacje nadziemne budynku;

8) **kąt nachylenia połaci dachowych** – kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; kąt nachylenia połaci dachowych nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, zadaszenia wejść, zadaszenia tarasów na gruncie, zadaszenia ogrodów zimowych, zadaszenia przydomowych wiat, itp.;

9) **kalenica główna** – najdłuższą kalenicę budynku;

10) **linie zabudowy**:

a) obowiązująca linia zabudowy – linię usytuowania lica budynku, z dopuszczeniem max. 2-m przekroczenia kubaturowymi elementami budynku na szerokości do 30% łącznej szerokości głównej elewacji budynku; linia jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy pozostałych budynków na działce; linia nie dotyczy garaży dobudowanych do budynków,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy – linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków,

c) linie zabudowy określone w planie nie dotyczą:

- okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,7 m,

- przedsionków, balkonów wysuniętych nie więcej niż 1,5 m,

- tarasów i schodów wejściowych wysuniętych nie więcej niż 2,5 m,

- innych niekubaturowych, drugorzędnych elementów budynku,

- budynków stacji transformatorowych, dla których nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się na granicy działki z pasem drogowym, z wyjątkiem linii zabudowy wzdłuż drogi KDS,

- budynków istniejących w zakresie ich przebudowy; natomiast rozbudowa i nadbudowa tych budynków zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;

11) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** – obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach materiałów trwałych, o wysokiej jakości technicznej i estetycznej: kamień naturalny lub sztuczny, ceramika, tynki, szkło, drewno, materiały imitujące drewno, beton architektoniczny, blachy miedziane i cynkowe;

12) **ogród społeczny** – ogólnodostępne miejsce umożliwiające aktywne bądź bierne spędzanie czasu w otoczeniu zieleni, umożliwiające integrację i aktywizację społeczności lokalnej, zwiększenie funkcjonalności oraz walorów estetycznych i środowiskowych przestrzeni osiedla, a także edukację ekologiczną;

13) **oś kompozycyjna** – linię wyznaczającą niezakłócony widok budowli o szczególnym znaczeniu dla przestrzeni publicznej lub wyznaczającą elementy kompozycji zabudowy;

14) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnię działki budowlanej zajętą przez wszystkie budynki zlokalizowane na jej powierzchni. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym (pierwszej kondygnacji nadziemnej lub podziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys pierwszej kondygnacji nadziemnej) na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych, ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni utwardzonych, powierzchni elementów drugorzędnych (np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, balkonów, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego) oraz powierzchni szklarni, altan i wiat;

15) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw innych wraz z aktami wykonawczymi;

16) **symetria dachu** – jednakowy kąt nachylenia połaci posiadających wspólną kalenicę;

17) **usługi nieuciążliwe** – usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej lub na wydzielonych działkach, obejmujące w szczególności usługi kultury (galerie, świetlice, biblioteki), usługi administracyjno-biurowe (biura, urzędy, usługi bankowe), usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 80,0 m², usługi gastronomii o powierzchni użytkowej do 160,0 m² oraz inne związane z obsługą mieszkańców, usługi turystyki (hotele, pokoje na wynajem), usługi zdrowia, rehabilitacji i odnowy biologicznej, usługi sportu i rekreacji (siłownie, fitness i inne), usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów (gabinety, kancelarie, pracownie projektowe, działalność wytwórcza i usługowa artystów) oraz wytwórcze i naprawcze usługi rzemieślnicze, których oddziaływanie w zakresie zanieczyszczeń, wibracji, hałasu, uciążliwości odorowej zamyka się w granicach własnej działki, nie wymagające składowania materiałów i wyrobów na otwartym terenie;

18) **zamknięcie kompozycyjne** – zasadę usytuowania budynku lub elementów kompozycyjnych budynku na osi kompozycyjnej oznaczonej na rysunku planu, na osi kompozycyjnej dopuszcza się przekroczenie podstawowej wysokości budynku o max. 3,6 m na powierzchni do 25% powierzchni zabudowy budynku;

19) **zieleń izolacyjna** – pas zwartej zieleni wysokiej otoczonej ekotonem z krzewów (tj. wąskim pasem okalającym zadrzewienie) zbudowany z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, izolujących hałas i emisję pyłów: sosna zwyczajna (*Pinus sylvestris*), krzewy żarnowca miotlastego, szczodrzeńca (*Cytisus scoparius*) bądź śliwy tarniny (*Prunus spinosa*) lub głogu jednoszyjkowego (*Crataegus monogyna*) czy dzikiej róży (*Rosa canina*), bądź ich kombinacji - oddzielający funkcjonalnie i optycznie uciążliwość drogi S6, lub innej drogi, od terenów sąsiednich; więźba sadzenia sosny zwyczajnej to max. 1,0 m x 1,2 m, co oznacza sadzenie sosny co 1,0 m, w rzędach które są rozstawione w odległości 1,2 m od siebie, więźba sadzenia krzewów to max. 0,7 m x 0,7 m.

2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Wszelkie niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miejscowości i gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: sieci infrastruktury technicznej, sieci i obiekty infrastruktury związanej z obronnością państwa i ochroną przeciwpowodziową, obiekty małej architektury, dojazdy, a także oczka wodne i niewielkie zbiorniki wodne o powierzchni do 300 m^2 można realizować na obszarze całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi oraz jeżeli pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej.

DZIAŁ II.
USTALENIA OGÓLNE.
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów.

§ 5. . Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych następującymi symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:

1. W zakresie załącznika nr 1 – obszar „A”:

1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **RM** – teren zabudowy zagrodowej;

3) **U** – teren zabudowy usługowej;

4) **E** – teren stacji transformatorowej;

5) **ZP** – teren zieleni urządzonej;

6) **ZCz** – teren nieczynnego cmentarza;

7) **ZL** – teren lasu;

8) **ZN** – teren zieleni naturalnej;

9) **R** – teren rolniczy;

10) **RZ** – teren rolniczy - łąki i pastwiska;

11) **WS** – wody powierzchniowe śródlądowe płynące;

12) **KDS** – teren drogi klasy ekspresowej;

13) **KDG** – teren drogi klasy głównej;

14) **KDL** – teren drogi klasy lokalnej;

15) **KDD** – teren drogi klasy dojazdowej;

16) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;

17) **KPJ** – teren drogi pieszo-jezdnej.

2. W zakresie załącznika nr 2 – obszar „B”:

1) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) **MW,U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową;

3) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) **RM** – teren zabudowy zagrodowej;

5) **UT** – teren zabudowy usług turystyczno-rekreacyjnych;

6) **UO** – teren zabudowy usług oświaty;

7) **UO,US** – teren zabudowy usług oświaty, sportu i rekreacji;

8) **U** – teren zabudowy usługowej;

9) **UK-R** – teren zabudowy usług kultury i rozrywki;

10) **U,M** – teren zabudowy usługowej z dopuszczalną funkcją mieszkaniową;

11) **U,B,S** – teren zabudowy usługowej, baz, składów i magazynów;

12) **KP** – teren placu publicznego;

13) **KS** – teren obsługi komunikacji - parking;

14) **ZN** – teren zieleni naturalnej;

15) **ZL** – teren lasu i grunty rolne do zalesienia;

16) **ZCz** – teren nieczynnego cmentarza;

17) **R** – teren rolniczy;

18) **RZ** – teren rolniczy - użytki zielone;

19) **KDS** – teren drogi klasy ekspresowej;

20) **KDG** – teren drogi klasy głównej;

21) **KDL** – teren drogi klasy lokalnej;

22) **KDD** – teren drogi klasy dojazdowej;

23) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;

24) **KDW-A** – teren drogi wewnętrznej - aleja;

25) **KPJ** – teren drogi pieszo-jezdnej.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

§ 6. 1. Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania zabudowy:

1) lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu;

2) na terenach działek w zakresie obszaru „B" - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz usług turystyczno-rekreacyjnych (UT), poza zabudową podstawową, której cechy określa się w ustaleniach szczegółowych, w ramach ustalonej powierzchni zabudowy dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej – 1-kondygnacyjnych wolnostojących lub dobudowanych garaży i budynków gospodarczych, o parametrach:

   a) wysokość zabudowy do 5,5 m do kalenicy,

   b) dachy symetryczne o kątach nachylenia połaci 20÷35° lub dachy płaskie,

   c) proponowane dachy płaskie dobudowanych garaży lub budynków gospodarczych z wykorzystaniem jako taras;

3) na terenach wszystkich działek w zakresie obszaru „B" - zabudowy mieszkaniowej, mieszkalno-usługowej oraz usług turystyczno-rekreacyjnych, dopuszcza się 1-kondygnacyjne, kubaturowe elementy zabudowy takie jak: wejścia, ganki, werandy, ogrody zimowe, kryte dachami dowolnymi;

4) na terenach zabudowy zagrodowej (RM), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy usługowej (U), terenie zieleni urządzonej (ZP) dopuszcza się budowę wolnostojących altan i wiat, w tym wiat garażowych na terenach RM i MN, o wysokości do 4,0 m, z dachem symetrycznym dwuspadowym lub wielospadowym, o kącie nachylenia połaci 15÷30° lub dachem płaskim;

5) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie usługowego lokalu użytkowego z zakresu następujących usług nieuciążliwych: usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 50 m^2, gastronomii o powierzchni użytkowej do 80 m^2, usługi turystyki (pokoje na wynajem), usługi zdrowia, rehabilitacji i odnowy biologicznej, usługi sportu i rekreacji (siłownie, fitness i inne), wykonywania wolnych zawodów (gabinety, kancelarie, pracownie projektowe, działalność wytwórcza i usługowa artystów) oraz usługi nieuciążliwego rzemiosła;

6) maksymalna wysokość:

   a) obiektów budowlanych innych niż budynki nie większa niż 25,0 m,

   b) obiektów inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej nie większa niż 65,0 m;

7) dopuszcza się podpiwniczenie budynków przy wysokości posadzki parteru nie większej niż 1,0 m nad poziomem terenu; nie dotyczy budynków istniejących w zakresie ich przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;

8) przy przebudowie istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości, istniejącej geometrii dachu i istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych;

9) przy przebudowie lub rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej ilości kondygnacji;

10) określony w ustaleniach szczegółowych kierunek kalenicy głównej nie dotyczy budynków istniejących w zakresie ich przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;

11) tynki zewnętrzne zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, należy stosować w kolorach pastelowych o niskim lub średnim nasyceniu barw lub w kolorze białym, wyklucza się okładziny typu „siding", dopuszcza się zastosowanie na elewacji cegły i okładziny klinkierowej, naturalnych okładzin ceramicznych, drewna oraz kamienia, dla budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej dopuszcza się stosowanie elewacji blaszanych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej; dla budynków usytuowanych w strefie „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 pkt 3 niniejszej uchwały;

12) dopuszcza się wykonanie w dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego naczółków, okien połaciowych, facjat i lukarn, przy czym łączna szerokość facjat i lukarn nie może przekroczyć 40% długości dachu; dla budynków usytuowanych w strefie „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 pkt 5 niniejszej uchwały;

13) pokrycie dachów w odcieniach czerwieni ceglastej, brązów, szarości lub grafitu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej; dla budynków usytuowanych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 pkt 4 niniejszej uchwały;

14) dla dachów płaskich preferowana realizacja dachów zielonych, dopuszczalne tarasy na dachach.

2. Na terenach przylegających do wód powierzchniowych i na terenach wód powierzchniowych dopuszcza się:

1) lokalizację obiektów i urządzeń wynikających z przepisów obrony cywilnej;

2) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z działalnością ochronną, informacyjną i edukacyjną prowadzoną przez służby ochrony przyrody;

3) lokalizację obiektów i urządzeń służących celom ochrony brzegu i celom przeciwpowodziowym oraz przeciwosuwiskowym;

4) lokalizację obiektów i urządzeń służących celom naukowym i monitoringowi.

3. Zakaz zabudowy ustalony na terenach o symbolach R i RZ nie dotyczy zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym na gruntach właścicieli w rozumieniu ustawy Kodeks Cywilny, posiadających gospodarstwo rolne o powierzchni min. 3,0 ha, poza zwartą zabudową realizowanej na powierzchni min. 0,3 ha.

4. W przypadku realizacji zabudowy dopuszczonej na zasadach jak wyżej, obowiązuje:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy wg przepisów odrębnych,

b) łączna powierzchnia zabudowy zagrodowej do 300 m^2,

c) intensywność zabudowy 0,05÷0,2,

d) wysokość budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje, w tym kondygnacja poddasza - do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy,

e) wysokość budynków gospodarczych – 1 kondygnacja - do 7,0 m od poziomu terenu do kalenicy,

f) dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci 30÷45°.

5. Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania poszczególnych terenów elementarnych określono w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 7. 1. Północna część obszaru opracowania planu, w zakresie obszaru ”A”, zlokalizowana jest w granicach obszaru Natura 2000 Wybrzeże Trzebiatowskie PLB 320010. Obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych oraz w planie zadań ochronnych. Granice obszaru oznaczono na rysunku planu, a informacje o położeniu w tych granicach zawarto w ustaleniach szczegółowych właściwego terenu elementarnego.

2. W graniach opracowania planu, w zakresie obszaru „A”, występuje siedlisko przyrodnicze oznaczone na rysunku planu: 6510 – niżowe łąki świeże. W obrębie tego siedliska nie dopuszcza się lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz działań inwestycyjnych służących innym celom niż ochrona przyrody i użytkowanie kośno-pastwiskowe. Granice siedliska oznaczono na rysunku planu, a informacje o jego występowaniu zawarto w ustaleniach szczegółowych właściwego terenu elementarnego.

3. Realizacja inwestycji na terenach objętych planem powinna zapewniać ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. Na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych należy uzyskać stosowne zezwolenia odpowiednich organów zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się:

1) kształtowanie terenów biologicznie czynnych z wykorzystaniem istniejących zadrzewień i zakrzewień;

2) zachowanie istniejących zespołów zadrzewień i zakrzewień na terenach rolniczych, w tym szczególnie na tzw. „Błotnickich Łąkach” - na terenach elementarnych o symbolach: 1.5.RZ, 1.6.RZ, 1.7.ZN, 3.6.RZ, 3.7.RZ, 3.8.RZ, 10.6.RZ, 10.7.RZ, 10.8.RZ, 10.9.RZ, 10.10.RZ, 11.1.RZ, 12.14.RZ;

3) wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;

4) zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jej ponownego wykorzystania dla celów pielęgnacyjno-porządkowych po zakończeniu robót budowlanych;

5) zakaz lokalizacji na granicy działek budowlanych barier uniemożliwiających migrację drobnej zwierzyny;

6) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego.

5. W zakresie rowów i kanałów melioracyjnych ustala się:

1) zachowanie istniejącego układu otwartych rowów i kanałów melioracyjnych;

2) w przypadku kolizji z nowym zagospodarowaniem dopuszcza się przebudowę układu rowów i kanałów melioracyjnych z zachowaniem kierunku odpływu wód i spójności hydrograficznej w ramach zlewni;

3) przebudowa układu rowów i kanałów melioracyjnych nie może doprowadzić do negatywnych zmian stosunków wodnych na terenie planu jak i w jego sąsiedztwie;

4) przebudowa rowów i kanałów melioracyjnych jak i nowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów nie może zakłócać prawidłowego funkcjonowania systemu melioracyjnego;

5) obowiązuje zakaz zasypywania i kanalizowania rowów i kanałów;

6) dopuszcza się na rowach i kanałach budowę urządzeń hydrotechnicznych takich jak zastawki itp., budowę kładek, przejść pieszych i rowerowych.

6. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem ustala się:

1) zakres uciążliwości obiektów i prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich;

2) prowadzona działalność musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska, w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu;

3) zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem inwestycji dopuszczonych ustaleniami planu oraz sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. 1. W zakresie obszaru „A” objętego planem znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków gminy Kołobrzeg, które obejmuje się ochroną konserwatorską:

1) młyn oraz dom młynarza – budynki nr 26

2) domy mieszkalne – budynki nr: 2, 7, 8, 10,18;

3) budynek gospodarczy nr 9;

4) zagroda nr 19 składająca się z domu mieszkalnego, stodoły i budynku inwentarskiego;

5) pomnik – upamiętnienie II wojny światowej – na terenie działki nr 53/2.

2. Dla budynków wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony:

1) ochronie podlega historyczna: bryła budynku oraz forma architektoniczna, forma wystroju i kompozycja elewacji (w tym forma i podziały stolarki okiennej i drzwiowej, odtworzenie historycznej formy, rozbiórka dysharmonijnych dobudówek obniżających wartości zabytkowe i kulturowe budynku), forma dachów – geometria dachu i kąt nachylenia połci dachowych (dopuszcza się zastosowanie okien połaciowych);

2) obowiązują następujące zakazy:

a) wykonywania balkonów na elewacji widocznej od strony drogi publicznej,

b) dokonywania zmian w budynku, mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej (tj. nadbudowy, rozbudowy, dobudowy), w szczególności obowiązuje zakaz zmian historycznej bryły budynku, w tym formy architektonicznej i kształtu dachu,

c) stosowania niehistorycznych okładzin elewacji,

d) zewnętrznej termomodernizacji budynku (tj. zastosowania styropianu czy wełny mineralnej na elewacji) z elewacjami z cegły licowej, z elewacjami drewnianymi i szachulcowymi, z elewacjami posiadającymi wystrój sztukatorski, boniowanie, gzymsy i opaski, herby, napisy i inne formy zdobienia elewacji,

e) tynkowania ścian zewnętrznych wykonanych z cegły ceramicznej, licowej,

f) zamurowywania okien i wymiany stolarki okiennej na nową o innych wymiarach,

g) zamurowywania drzwi wejściowych i wymiany stolarki drzwiowej na nową bez nawiązania do formy historycznej,

h) tynkowania i malowania części elewacji budynku w sposób wyróżniający ją z całości budynku, likwidacji wystroju, wybijaniu otworów bez nawiązania do kompozycji budynku,

i) montowania urządzeń technicznych, prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli, rur, itp., na elewacji frontowej,

j) montowania paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych na dachach widocznych od strony drogi publicznej, na pozostałych dachach od strony podwórza dopuszczalny montaż na powierzchni nieprzekraczającej 1/3 powierzchni połaci dachu;

3) dopuszcza się:

a) adaptację poddaszy na cele mieszkalne z zakazem podwyższania dachów, z dopuszczeniem na dachach widocznych od strony drogi publicznej wyłącznie okien połaciowych,

b) zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków do nowej funkcji pod warunkiem utrzymania zabytkowego charakteru budynków z zachowaniem zasad określonych w niniejszym ust. 2,

c) przebudowę budynków z zachowaniem zasad określonych w niniejszym ust. 2,

d) rozbiórkę budynku w przypadku stwierdzenia w drodze orzeczenia technicznego sporządzonego przez osobę uprawnioną, bardzo złego stanu technicznego budynku i przekazania orzeczenia wraz z inwentaryzacją budynku do archiwum właściwego urzędu konserwatorskiego.

3. W zakresie obszaru „A" objętego planem wyznacza się strefę „B" ochrony konserwatorskiej ulicowego układu przestrzennego wsi Błotnica - strefa ujęta w gminnej ewidencji zabytków gminy Kołobrzeg. Granica strefy została wskazana na rysunku planu. W strefie „B" ochrony konserwatorskiej obowiązuje:

1) lokalizowanie nowych budynków mieszkalnych od frontu działki o kalenicy równoległej do elewacji frontowej (od strony drogi), natomiast budynków towarzyszących (gospodarczych, garaży itp.) na zapleczu działki tzn. za linią elewacji ogrodowej budynku mieszkalnego; ustalenie nie dotyczy przebudowy i rozbudowy istniejących budynków;

2) lokalizowanie budynków mieszkalnych o prostej bryle, osiowa symetryczna kompozycja elewacji od frontu działki; stosunek długości ściany szczytowej do ściany frontowej 1 do 1,5÷2; ustalenia dotyczą również przebudowy i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych;

3) stosowanie tynków zewnętrznych w „zgaszonych" kolorach (biel, krem, beże), inne materiały dopuszczone na elewacji zewnętrznej to: czerwona cegła licowa, drewno; obowiązuje zakaz stosowania elewacji blaszanych;

4) stosowanie dachów prostych, dwuspadowych, symetrycznych, bez lukarn od frontu działki, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15˚-30˚ lub w przedziale 40˚-50˚, ze szczytami lub naczółkami, pokrycie dachu dachówka ceramiczna lub blachodachówka w kolorach czerwieni ceglastej lub grafitu;

5) dopuszcza się wykonanie w dachu naczółków, okien połaciowych i jednej facjaty na elewacji frontowej o szerokości nie większej niż 30% szerokości elewacji;

6) zakaz zabudowy dziedzińców gospodarczych w siedliskach;

7) zakaz lokalizacji silosów;

8) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości większej niż 25,0 m.

4. W zakresie obszaru „A” objętego planem wyznacza się strefę „K” ochrony konserwatorskiej – zagroda młyńska wraz z otuliną krajobrazową – strefa ujęta w gminnej ewidencji zabytków gminy Kołobrzeg. Granica strefy została wskazana na rysunku planu. Strefa stanowi otulinę zabytkowej zagrody młyńskiej w postaci nadrzecznych łąk i zadrzewienia wzdłuż rzeki Błotnicy, obszar o walorach krajobrazowych i widokowych. Strefa stanowi również ekspozycję na układ przestrzenny wsi. W strefie wyklucza się:

1) lokalizację nowych budynków i nowego zainwestowania zakłócającego ekspozycję na wieś Błotnica, w tym obiektów budowlanych o wysokości większej niż 25,0 m;

2) stosowanie elewacji blaszanych.

5. Na obszarze planu znajdują się dwa nieczynne cmentarze ewangelickie (na terenie działki nr 170 w zakresie obszaru „A” i nr 89 w zakresie obszaru „B”) ujęte w gminnej ewidencji zabytków gminy Kołobrzeg, które obejmuje się ochroną konserwatorską. Obowiązuje rewaloryzacja cmentarzy.

6. Na obszarze planu znajdują się stanowiska archeologiczne zaewidencjonowane jako:

1) Błotnica, stan.1, AZP 16-15/150 – oznaczone na rysunku planu jako B-1;

2) Błotnica, stan.2, AZP 16-15/151 – oznaczone na rysunku planu jako B-2;

3) Błotnica, stan.3, AZP 16-15/152 – oznaczone na rysunku planu jako B-3;

4) Błotnica, stan.4, AZP 16-15/153 – oznaczone na rysunku planu jako B-4;

5) Błotnica, stan.6, AZP 16-15/154 – oznaczone na rysunku planu jako B-6;

6) Błotnica, stan.7, AZP 16-15/155 – oznaczone na rysunku planu jako B-7;

7) Błotnica, stan.8, AZP 16-15/156 – oznaczone na rysunku planu jako B-8;

8) Błotnica, stan.9, AZP 16-15/157 – oznaczone na rysunku planu jako B-9;

9) Błotnica, stan.10, AZP 16-15/158 – oznaczone na rysunku planu jako B-10;

10) Błotnica, stan.11, AZP 16-15/159 – oznaczone na rysunku planu jako B-11;

11) Błotnica, stan.12, AZP 16-15/160 – oznaczone na rysunku planu jako B-12;

12) Błotnica, stan.13, AZP 16-15/161 – oznaczone na rysunku planu jako B-13;

13) Błotnica, stan.14, AZP 16-15/162 – oznaczone na rysunku planu jako B-14;

14) Błotnica, stan.15, AZP 16-15/163 – oznaczone na rysunku planu jako B-15;

15) Błotnica, stan.16, AZP 16-15/164 – oznaczone na rysunku planu jako B-16;

16) Błotnica, stan.17, AZP 16-15/165 – oznaczone na rysunku planu jako B-17;

17) Błotnica, stan.18, AZP 16-15/166 – oznaczone na rysunku planu jako B-18;

18) Przećmino, stan.17, AZP 16-15/11 – oznaczone na rysunku planu jako P-17. Stanowisko B-14 i B-18 w zakresie rysunku „B”, pozostałe w zakresie rysunku „A”.

7. Dla stanowisk archeologicznych wyznacza się strefę „W III” ochrony konserwatorskiej. Jest to strefa ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w której ustala się obowiązek prowadzenia inwestycyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Granica strefy została określona na rysunku planu.

8. W granicach strefy „W III” ochrony konserwatorskiej obowiązuje:

1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków;

2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

9. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne przy obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony i opieki nad zabytkami oraz przepisom prawa budowlanego dotyczących obiektów i obszarów zabytkowych.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. 1. Na obszarze planu wyznacza się układ publicznych przestrzeni ogólnodostępnych składający się z:

1) układu komunikacji samochodowej: dróg klasy ekspresowej, głównej, lokalnej, dojazdowej i pieszo-jezdnej;

2) terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem 4.3.ZP – park wiejski w zakresie obszaru „A";

3) terenów nieczynnych cmentarzy oznaczonych symbolami 12.16.ZCz w zakresie obszaru „A" i 35 ZCz w zakresie obszaru „B";

4) terenu placu publicznego oznaczonego symbolem 13a KP w zakresie obszaru „B".

2. Dla terenów przestrzeni publicznych:

1) ustala się zagospodarowanie terenów bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;

2) wyklucza się lokalizacje tymczasowych obiektów usługowo-handlowych (nie dotyczy sezonowych i okolicznościowych kiermaszy i jarmarków, itp. obiektów na terenach elementarnych oznaczonych symbolem 4.3.ZP w zakresie obszaru „A" i 13a KP w zakresie obszaru „B");

3) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz wycinkę drzew ze względów sanitarnych i komunikacyjnych z zastrzeżeniem § 8 ust. 5 niniejszej uchwały.

Rozdział 6.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 10. Zachodnia część obszaru planu objęta jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złoża w obszarze „Trzebiatów" – koncesja nr 60/2009/Ł z dnia 05.06.2017 r. ważna do dnia 05.06.2047 r., pozostałą cześć obszaru planu obejmuje koncesja nr 15/2008/Ł z dnia 12.05.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złoża w obszarze „Bardy" ważna do dnia 12.05.2047 r.

§ 11. Wzdłuż rzeki Błotnica występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na rysunku planu (na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 2.1.WS w zakresie obszaru „A"). Jest to obszar wyznaczony przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej na Mapach zagrożenia powodziowego i stanowi obszar, na którym prawdopodobieństwo występowania powodzi wynosi raz na 100 lat (1%). Zagospodarowanie tych obszarów regulują przepisy odrębne.

§ 12. 1. W zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami ustala się:

1) dopuszczalne poziomy hałasów w środowisku regulują aktualnie obowiązujące przepisy odrębne;

2) należy stosować rozwiązania techniczne zapewniające dotrzymanie standardów natężenia dźwięków wewnątrz pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

3) na terenach w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych ustala się:

a) obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami,

b) dopuszcza się sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi pod warunkiem zastosowania środków technicznych zapewniających dotrzymanie poziomów hałasu ustalonych w przepisach odrębnych.

2. W zakresie ochrony przed hałasem wydzielone w planie tereny elementarne pod zabudowę i funkcje towarzyszące zaliczają się do następujących, wg przepisów odrębnych, rodzajów terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny zabudowy zagrodowej RM – do terenów zabudowy zagrodowej;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW i tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową MW,U – do terenów mieszkaniowo-usługowych;

4) tereny zabudowy usług oświaty UO – do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

5) tereny zabudowy usług turystyczno-rekreacyjnych UT – do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

6) tereny zieleni urządzonej ZP – do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

7) tereny zabudowy usług oświaty, sportu i rekreacji UO,US – do terenów mieszkaniowo-usługowych;

8) inne tereny zabudowy usługowej usług nieuciążliwych U – do terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi ustala się: na terenach położonych wzdłuż linii elektroenergetycznych budynki i inne obiekty budowlane, jak również ukształtowanie terenu, należy projektować i realizować w sposób niestwarzający narażenia ludzi na oddziaływania elektromagnetyczne od linii o wartościach przekraczających poziomy dopuszczalne dla zabudowy mieszkaniowej lub poziomy dopuszczalne dla miejsc dostępnych dla ludności, określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 13. Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

1) na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;

2) dopuszcza się wydzielenie terenu w granicach terenu elementarnego;

3) zasady podziału na działki, w tym minimalną powierzchnię działki, określono w ustaleniach szczegółowych terenu elementarnego;

4) dopuszcza się łączenie działek w granicach terenu elementarnego oraz realizacje inwestycji na połączonych działkach;

5) szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejsza niż 30,0 m, o ile na rysunku planu nie ustalono inaczej;

6) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 90°, o ile na rysunku planu nie ustalono inaczej;

7) ograniczenia wielkości wydzielonych działek nie dotyczą wydzieleń dokonywanych w celu lokalizacji obiektów lub urządzeń infrastruktury technicznej, poszerzenia przyległej drogi oraz wydzieleń dokonywanych w celach określonych przepisami odrębnymi;

8) ustala się zakaz dokonywania podziałów wynikających z potrzeb zagospodarowania tymczasowego lub lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 14. 1. Na obszarze planu ustala się układ komunikacyjny wraz z jego klasyfikacją:

1) publiczna droga krajowa klasy ekspresowej (droga S6 Szczecin - Koszalin - Gdańsk) oznaczona symbolami: 13.1.KDS, 13.2.KDS, 13.3. KDS;

2) istniejąca publiczna droga wojewódzka klasy głównej (droga nr 102 Międzyzdroje - Trzebiatów - Kołobrzeg) oznaczona symbolem 14.1. KDG wraz z projektowanym poszerzeniem pasa drogowego oznaczonym symbolem 14.2. KDG;

3) istniejąca publiczna droga gminna klasy lokalnej oznaczona symbolem 15.0. KDL oraz projektowane publiczne drogi klasy lokalnej oznaczone symbolami 01 KDL i 02 KDL;

4) istniejące publiczne drogi gminne klasy dojazdowej oznaczone symbolami: 16.1. KDD, 16.1a KDD, 16.2. KDD, 16.3. KDD, 16.4. KDD oraz droga dojazdowa nad drogą S6 o symbolach 04a KDD i 04b KDD;

5) istniejące i projektowane drogi wewnętrzne ogólnodostępne o symbolach KDW;

6) istniejące i projektowane drogi pieszo-jezdne ogólnodostępne o symbolach KPJ;

7) ciąg dróg: 16.1. KDD, 16.1a KDD i 01 KDL oraz 8.18. KDW, 8.18a KDW i 03 KDW stanowi, oprócz drogi wojewódzkiej nr 102, połączenie obszarów „A” i „B”.

2. Nadrzędny układ komunikacyjny stanowi droga krajowa S6 oraz droga wojewódzka nr 102. Projektowany układ komunikacyjny obsługujący obszar planu włączony jest do drogi wojewódzkiej nr 102 poprzez istniejące publiczne drogi gminne klasy lokalnej, dojazdowej i drogi wewnętrzne w zakresie obszaru „A" oraz projektowane drogi lokalne i drogę wewnętrzną w zakresie obszaru „B". Drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 11.6.KDW i 11.7. KDW połączone są z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez jezdnie dodatkowe (serwisowe) przebiegające w pasie drogowym drogi krajowej S6 oznaczonym symbolem 13.1.KDS.

3. W strefie wzajemnego oddziaływania terenów objętych planem z drogą publiczną klasy ekspresowej, oznaczonej symbolem 13.2 KDS i 13.3 KDS oraz drogą wojewódzką nr 102, oznaczonej symbolem 14.1. KDG i 14.2 KDG, wszelkie obiekty budowlane należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie dostępności komunikacyjnej, odległości zabudowy oraz ochrony przed hałasem i drganiami. W przypadku zlokalizowania zabudowy w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej S6 i wojewódzkiej nr 102, ochrona przed wyżej wymienionymi uciążliwościami należy do zadań własnych inwestora oraz jego następców prawnych.

4. Obsługa komunikacyjna terenów przeznaczonych pod zabudowę:

1) w oparciu o istniejące i projektowane drogi publiczne gminne klasy lokalnej i dojazdowej oraz drogi wewnętrzne i pieszo-jezdne;

2) w przypadku braku innej możliwości dopuszcza się obsługę komunikacyjną w oparciu o drogę wojewódzką nr 102.

5. Ustala się następujące minimalne wskaźniki do obliczania liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w granicach obszaru objętego planem:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne – 1 miejsce do parkowania / lokal mieszkalny, w tym wlicza się lokalizowane w garażu,

b) zabudowa zagrodowa – 2 miejsca do parkowania / 1 budynek mieszkalny, w tym wlicza się lokalizowane w garażu,

c) budynki mieszkalne wielorodzinne – 1,2 miejsca do parkowania / 1 lokal mieszkalny,

d) usługi kultury: biblioteki, galerie, świetlice, inne – 1 miejsce do parkowania / 50 m² powierzchni użytkowej,

e) usługi administracyjno-biurowe: biura, urzędy, banki – 1 miejsce do parkowania / 50 m² powierzchni użytkowej,

f) usługi handlu – obiekty i lokale handlowe oraz ekspozycyjno-handlowe, galerie i pasaże handlowe – 1 miejsce do parkowania / 50 m² powierzchni sprzedaży,

g) usługi gastronomii i rozrywki:

- restauracje, kawiarnie – 1 miejsce do parkowania / 10 miejsc konsumpcyjnych,
- kluby, puby, dyskoteki, salony gier – 1 miejsce do parkowania / 75 m² powierzchni użytkowej,

h) usługi turystyczno-rekreacyjne:

- hotele, pensjonaty, inne noclegowe – 1 miejsce do parkowania / 1 pokój hotelowy, pensjonatowy, noclegowy,
- rekreacji indywidualnej – 1 miejsce do parkowania / 1 obiekt,

i) usługi oświaty: szkoły, przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci, placówki opiekuńczo-wychowawcze – 1 miejsce do parkowania / 1 salę dydaktyczną,

j) usługi zdrowia: przychodnie, poradnie, gabinety lekarskie, gabinety rehabilitacji i odnowy biologicznej, oraz kancelarie, pracownie projektowe – 1 miejsce do parkowania / 1 gabinet,

k) usługi sportu i rekreacji - małe obiekty (siłownie, fitness i inne) – 1 miejsce do parkowania / 50 m² powierzchni użytkowej,

l) usługi rzemieślnicze nieprodukcyjne: fryzjerskie, fotograficzne, zegarmistrzowskie, krawieckie, kaletnicze, wyposażenia wnętrz i inne pokrewne – 1 miejsce do parkowania / 50 m² powierzchni użytkowej,

m) na terenach elementarnych oznaczonych symbolami 4.5.U i 12.3.U - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, w przypadku łączenia funkcji usługowych dopuszcza się zastosowanie współczynnika 0,7 do łącznej obliczonej liczby miejsc do parkowania.

6. Ustala się następujące minimalne wskaźniki do obliczania liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż 1 miejsce:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne – 1 miejsce do parkowania / 50 lokali mieszkalnych,

b) usługi turystyczno-rekreacyjne: hotele, pensjonaty, inne noclegowe – 1 miejsce do parkowania / 1 obiekt,

c) usługi oświaty: szkoły, przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci, placówki opiekuńczo-wychowawcze – 2 miejsca do parkowania / 1 obiekt,

d) pozostałe usługi – 1 miejsce do parkowania / 1 lokal usługowy o powierzchni użytkowej powyżej 50 m².

7. Ustala się następujące minimalne wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych dla rowerów:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne – 0,5 miejsca postojowego / 1 lokal mieszkalny,

b) usługi oświaty: szkoły, przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci, placówki opiekuńczo-wychowawcze – 2 miejsce postojowe / 1 salę dydaktyczną,

c) usługi sportu i rekreacji: małe obiekty sportu i rekreacji (siłownie, fitness i inne)- 1miejsce postojowe / 5 osób korzystających jednocześnie,

d) pozostałe usługi – 1 miejsce do parkowania / 1 lokal usługowy.

8. Przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych oraz pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia.

9. Dla terenów nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje budowa garaży podziemnych lub częściowo zagłębionych, w ilości minimum 60% wymaganych miejsc do parkowania, dopuszcza się ich realizację poza obrysem budynku w granicach terenu elementarnego/działki na powierzchni do 60% powierzchni działki, pod warunkiem realizacji górnego poziomu stropu nie wyżej niż poziom terenu.

10. Miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim nachyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia.

11. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się przebieg ścieżek rowerowych, chodników oraz lokalizację miejsc postojowych na zasadach ujętych w przepisach odrębnych.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 15. 1. Dopuszcza się likwidację, przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowę nowej infrastruktury technicznej, a także wprowadzenia rozwiązań zamiennych, pod warunkiem, że wprowadzone zmiany nie spowodują pogorszenia działania istniejącej i projektowanej sieci oraz zapewnią właściwą, zgodną z ustaleniami planu obsługę terenów i funkcji ustalonych w planie.

2. Sieci, urządzenia i obiekty sieciowe infrastruktury technicznej należy projektować z rozprowadzeniem w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDG, KDL, KDD, KDW i KPJ oraz w terenie placu 01a KP lub, w przypadku braku możliwości, wzdłuż tych dróg.

3. W zakresie obszaru „A” objętego planem, dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę w pasach terenów pomiędzy wyznaczonymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg.

4. Dopuszcza się lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej na terenach elementarnych oznaczonych symbolami R i RZ oraz sieci infrastruktury technicznej na terenach elementarnych oznaczonych symbolami ZL i ZN, o ile określone w ustaleniach szczegółowych przeznaczenie terenu zostanie zachowane.

5. Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodnie z obowiązującymi przepisami; wszystkie występujące kolizje z istniejącymi sieciami należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, nieruchomości należy utrzymywać w sposób nie powodujący utrudnień w prawidłowym funkcjonowaniu sieci.

6. Ustalenia zasad zaopatrzenia w wodę:

1) przyłączenie zabudowy do istniejących i projektowanych sieci wodociągowych przy zachowaniu parametrów niezbędnych do prawidłowej i bezawaryjnej ich obsługi; dla zabudowy na terenach elementarnych oznaczonych symbolami: 3.1.RM, 3.2.RM, 12.4.RM, 12.5.RM lub innej rozproszonej zabudowy zagrodowej (w zakresie obszaru „A") do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z własnego ujęcia wody;

2) sieci wodociągowe nakazuje się prowadzić przewodami o średnicy minimum DN 80 mm (nie dotyczy przyłączy);

3) dopuszcza się wykonanie studni dla celów obrony cywilnej lub ze względów technologicznych jako dodatkowe awaryjne źródło zaopatrzenia w wodę;

4) nakazuje się zapewnienie awaryjnego i przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustalenia zasad odprowadzenia ścieków sanitarnych:

1) ścieki sanitarne nakazuje się odprowadzić poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków w Korzystnie;

2) dla zabudowy w zakresie obszaru „A" do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych (gromadzenie ścieków sanitarnych w szczelnych bezodpływowych zbiornikach na nieczystości ciekłe i wywóz nieczystości do oczyszczalni ścieków w Korzystnie lub oczyszczanie ścieków sanitarnych w przydomowej oczyszczalni);

3) ustala się zakaz stosowania rozwiązań tymczasowych dla zabudowy w zakresie obszaru „B";

4) ustala się realizację projektowanych przewodów tłocznych o średnicy min. DN 63 mm i grawitacyjnych o średnicy min. DN 150 mm (nie dotyczy przyłączy);

5) zakazuje się wykonywania lokalnych lub tymczasowych odbiorników ścieków sanitarnych, poza terenami wskazanymi w pkt 2;

6) wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych, w tym przemysłowych i komunalnych do gruntu i wód powierzchniowych;

7) obowiązuje rozdzielczy system odprowadzania ścieków sanitarnych i wód opadowych.

8. Ustalenia zasad odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) dopuszcza się następujące systemy odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych:

   a) na terenach zagospodarowanych w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód - na własny grunt zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) na terenach zagospodarowanych w sposób mogących zanieczyścić wody - po ich uprzednim podczyszczeniu, do kanalizacji deszczowej lub w grunt lub do rowów lub za pomocą innych rozwiązań zamiennych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ilość wód odprowadzana do gruntu nie może przekraczać jego chłonności; w przypadku wystąpienia nadmiaru wód należy zastosować inne rozwiązania zamienne służące odprowadzeniu lub zatrzymaniu wód opadowych;

3) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych oraz regulacji ich zrzutu do odbiorników, np. systemy retencyjne, chłonne lub urządzenia rozsączające;

4) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych i roztopowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;

5) dopuszcza się gromadzenia wód opadowych i roztopowych nie wymagających oczyszczania, z wykorzystaniem ich do celów gospodarczych, np. nawadniania zieleni;

6) sieci kanalizacji deszczowej nakazuje się prowadzić o średnicach nie mniejszych niż DN 100 mm.

9. Ustalenia zasad zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia z istniejących i projektowanych na obszarze objętym planem stacji transformatorowych 15/0,4 kV; dopuszcza się zasilanie ze stacji poza obszarem opracowania;

2) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV projektowaną elektroenergetyczną linią kablową 15 kV;

3) istniejące na obszarze opracowania elektroenergetyczne linie napowietrzne 15 kV do zachowania, z uwzględnieniem pasa ochrony funkcyjnej o szerokości po 7,0 m po obu stronach osi linii, w którym obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym oraz innego zagospodarowania uniemożliwiającego dostęp do linii w przypadku awarii, prac konserwacyjnych lub przebudowy, w przypadku kolizji z ustaleniami planu dopuszcza się ich przebudowę;

4) dopuszczalne odnawialne źródła energii w formie paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych, montowanych na dachach, na powierzchni nieprzekraczającej 2/3 powierzchni połaci dachu oraz pomp ciepła, z zakazem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię wykorzystujących energię wiatru.

10. Ustalenia zasad zaopatrzenia w gaz:

1) zaopatrzenie w gaz do celów bytowych, socjalno-gospodarczych lub grzewczych z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia; w przypadku braku sieci gazowej dopuszcza się gaz z instalacji zbiornikowej;

2) dla sieci gazowych obowiązują strefy kontrolowane o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi, gdzie występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, w szczególności nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu;

3) dopuszcza się sieci gazowe niskiego i średniego ciśnienia o średnicach nie mniejszych niż DN 32 mm;

4) w strefach kontrolowanych istniejących gazociągów dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci gazowych.

11. Ustalenia zasad zaopatrzenia w ciepło:

1) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z wyjątkiem zabudowy wielorodzinnej, dla której ustala się zaopatrzenie ze źródeł systemowych;

2) zakaz stosowania źródeł ciepła wykorzystujących paliwa powodujące ponadnormatywną emisję substancji szkodliwych do atmosfery;

3) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Ustalenia zasad dostępności telekomunikacyjnej:

1) podłączenie do istniejących lub projektowanych sieci branżowej infrastruktury technicznej przy zachowaniu parametrów niezbędnych do prawidłowej i bezawaryjnej ich obsługi;

2) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Ustalenia zasad gospodarowania odpadami:

1) zakazuje się składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów;

2) nakazuje się:

a) wywóz odpadów zgodnie z gminną gospodarką odpadami,

b) zbieranie odpadów komunalnych w sposób selektywny,

c) tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem na składowisko odpadów komunalnych, w miejscu ich powstania,

d) zbieranie odpadów niebezpiecznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 16. 1. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

2. Na obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:

1) obiektów związanych z procesem budowlanym;

2) obiektów niezbędnych do urządzania miejsc rekreacyjnych na terenach elementarnych oznaczonych symbolami 4.3.ZP, 4.4.U i 4.5.U w zakresie obszaru „A”;

3) obiektów określonych w § 9 ust. 2 pkt 2 niniejszej uchwały oraz kiermaszy i jarmarków okolicznościowych na terenie 18 UO,US w zakresie obszaru „B”.

Rozdział 11.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 17. Wysokość stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla poszczególnych terenów:

1) RM, MN, MW, MW,U, U, UT, U,M, UO, UO,US, UK-R, U,B,S - 30%;

2) dla pozostałych terenów nie ustala się ze względu na własność Gminy Kołobrzeg i brak wzrost wartości nieruchomości.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ELEMEMTARNYCH W ZAKRESIE RYSUNKU – ZAŁĄCZNIKA NR 1 – OBSZAR „A”

§ 18. Ustalenia dla terenów o symbolach: 3.1.RM, 3.2.RM:

			3.1.RM	- powierzchnia 0,30 ha
			3.2.RM	- powierzchnia 0,59 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren zabudowy zagrodowej w rodzinnych gospodarstwach rolnych i hodowlanych;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację budynków o następujących funkcjach: budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej, budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki gospodarcze, budynki magazynowe, budynki inwentarskie oraz inne budowle i urządzenia budowlane związane z funkcjonowaniem gospodarstwa rolnego,	
		b)	dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt o obsadzie nie większej niż 20 DJP,	
		c)	dopuszcza się przywrócenie funkcji młyna,	
		d)	dopuszcza się budowę małej elektrowni wodnej na rzece Błotnica z wykorzystaniem istniejącej zabudowy dawnego młyna,	
		e)	nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,	
		f)	powierzchnia zabudowy 5÷20% powierzchni terenu,	
		g)	wskaźnik intensywności zabudowy 0,1÷0,6,	
		h)	wysokość zabudowy: - budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji - do 9,5 m, - pozostałe budynki i obiekty na terenie do 10,0 m,	
		i)	dachy: - budynku mieszkalnego symetryczny dwuspadowy, o kątach nachylenia połaci głównych 35÷45°, - pozostałych budynków symetryczne dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci głównych 12÷40°,	
		j)	powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki;	
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,	
		b	minimalna powierzchnia działki 2900 m^2;	

		)	
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu:	a)	tereny położone w granicach obszaru Natura 2000 Wybrzeże Trzebiatowskie PLB320010 - obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 i 3,
		b)	tereny położone w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Błotnicy i Jezioro Kamienica” - obowiązują ustalenia § 7 ust. 3 i ust. 4 pkt 1, 2, 3;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	a)	tereny objęte strefą „K” ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 8 ust. 4 i 9,
		b)	budynki o nr 26 (młyn i dom młynarza) objęte ochroną konserwatorską – obowiązują ustalenia § 8 ust. 2 i 9;
6)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z drogi 3.10.KDW,
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5;
7)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.

§ 19. Ustalenia dla terenów o symbolach: 3.3.MN, 3.5.MN. 4.1.MN, 4.2.MN, 4.6.MN, 4.7.MN, 5.5.MN:

		3.3.MN	- powierzchnia 0,23 ha
		3.5.MN	- powierzchnia 0,21 ha
		4.1.MN	- powierzchnia 1,40 ha
		4.2.MN	- powierzchnia 1,72 ha
		4.6.MN	- powierzchnia 0,82 ha
		4.7.MN	- powierzchnia 0,42 ha
		5.5.MN	- powierzchnia 1,15 ha
1)	przeznaczenie terenu:	a)	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
		b)	dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji zabudowy zagrodowej składającej się z istniejących budynków; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków oraz uzupełnienia istniejącej zabudowy zagrodowej o obiekty niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego; zakaz chowu i hodowli zwierząt,
		c)	zakaz lokalizacji nowych siedlisk rolniczych;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zabudowa wolnostojąca,
		b)	linie zabudowy wg rysunku planu,
		c)	powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki, w przypadku, gdy powierzchnia istniejącej zabudowy przekracza 20% powierzchni działki, dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy o nie więcej niż 5% powierzchni działki,
		d)	wskaźnik intensywności zabudowy 0,12÷0,6,
		e)	wysokość zabudowy: - budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji - do 9,5 m, - garaż, budynek gospodarczy do 6,0 m,
		f)	dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe: - budynków mieszkalnych o kątach nachylenia połaci głównych 35÷45°, z kalenicą równolegle do frontu działki, - garażu, budynku gospodarczego o kątach nachylenia połaci głównych 12÷35°, z kalenicą równolegle lub prostopadle do frontu działki,
		g)	szerokość elewacji frontowej: - budynku mieszkalnego - 9,0÷20,0 m, - pozostałe budynki do 10,0 m,
		h)	dla budynków w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 8 ust. 3,
		i)	powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki, w przypadku istniejącej powierzchni zabudowy przekraczającej 25% powierzchni działki dopuszcza się powierzchnię biologicznie czynną min. 40% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,
		b)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1300 m^2;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu:	a)	tereny 3.3.MN, 3.5.MN, 4.1.MN, 4.2.MN, 4.6.MN i 4.7.MN położone w granicach obszaru Natura 2000 Wybrzeże Trzebiatowskie PLB320010 - obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 i 3,
		b)	części terenów 3.3.MN i 3.5.MN (patrz rysunek planu) położone w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Błotnicy i Jezioro Kamienica” - obowiązują ustalenia § 7 ust. 3 i ust. 4

			pkt 1, 2, 3,
		c)	na terenie 4.1.MN istniejące zadrzewienia oznaczone na rysunku planu - obowiązuje zakaz wycinki drzew poza wycinką ze względów sanitarnych;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	a)	części terenów 4.2.MN, 4.6.MN i 5.5.MN (patrz rysunek planu) objęte strefą „B" ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 i 9,
		b)	części terenów 3.3.MN i 3.5.MN (patrz rysunek planu) objęte strefą „K" ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 8 ust. 4 i 9,
		c)	części terenów (patrz rysunek planu) położone w granicach strefy „W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - 3.5.MN i 4.2.MN - stanowiska B-3, - 4.7.MN - stanowiska B-6 - obowiązują ustalenia § 8 ust. 7, 8 i 9;
6)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z przyległych dróg,
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5 i 6;
7)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.

§ 20. Ustalenia dla terenu o symbolu 4.3.ZP:

			4.3.ZP	- powierzchnia 0,70 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren zieleni urządzonej – park wiejski;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	dopuszcza się urządzone miejsca rekreacji i wypoczynku, place zabaw dla dzieci, ścieżki piesze i rowerowe oraz terenowe urządzenia rekreacyjno - sportowe, w tym boiska sportowe, siłownię zewnętrzną itp.,	
		b)	zakaz zabudowy kubaturowej,	
		c)	powierzchnia biologicznie czynna min. 70% powierzchni terenu;	
3)	zasady podziału terenu -		zakaz podziału terenu;	
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu -		teren położony w granicach obszaru Natura 2000 Wybrzeże Trzebiatowskie PLB320010 - obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 i 3;	
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej -		część terenu (patrz rysunek planu) objęty strefą „B" ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 i 9;	
6)	ustalenia komunikacyjne:		dostęp komunikacyjny z drogi 14.1.KDG;	
7)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.	

§ 21. Ustalenia dla terenu o symbolu 4.4.U:

			4.4.U	- powierzchnia 0,44 ha
1)	przeznaczenie terenu:	a)	teren zabudowy usługowej – usługi kultury, oświaty i wychowania, świetlica wiejska,	
		b)	dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m^2;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	lokalizacja budynków o funkcji usługowej i funkcji gospodarczej,	
		b)	nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu,	
		c)	dopuszcza się zieleń urządzoną, urządzone miejsca do rekreacji i wypoczynku, place zabaw dla dzieci, ścieżki piesze i rowerowe oraz terenowe urządzenia rekreacyjno – sportowe,	
		d)	powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni terenu,	
		e)	wskaźnik intensywności zabudowy 0,04÷0,6,	
		f)	wysokość zabudowy: - budynku usługowego do 2 kondygnacji - do 9,5 m, - budynku gospodarczego do 6,0 m,	
		g)	szerokość elewacji frontowej budynku usługowego 9,0÷20,0 m,	

		h)	dachy symetryczne dwuspadowe o kątach nachylenia połaci głównych 40÷50°, z kalenicą równolegle lub prostopadle do frontu działki,
		i)	powierzchnia biologicznie czynna min. 60% powierzchni terenu;
3)	zasady podziału terenu -		zakaz podziału terenu;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu -		teren położony w granicach obszaru Natura 2000 Wybrzeże Trzebiatowskie PLB320010 - obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 i 3;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej -		część terenu (patrz rysunek planu) objęty strefą „B” ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 i 9;
6)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z dróg: 14.1.KDG, 4.10.KDW,
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5, 6 i 7;
7)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.

§ 22. Ustalenia dla terenu o symbolu 4.5.U:

		4.5.U	- powierzchnia 0,25 ha
1)	przeznaczenie terenu:	a)	teren zabudowy usługowej - usługi kultury, oświaty i wychowania, ośrodek edukacyjno-szkoleniowy z miejscami noclegowymi i mieszkaniem dla właściciela,
		b)	dopuszcza się zieleń urządzoną, urządzone miejsca do rekreacji i wypoczynku, place zabaw dla dzieci, ścieżki piesze i rowerowe oraz terenowe urządzenia rekreacyjno - sportowe,
		c)	dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m^2;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	lokalizacja budynków o funkcji usługowej i funkcji gospodarczej,
		b)	nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu,
		c)	powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni terenu,
		d)	wskaźnik intensywności zabudowy 0,18÷0,75,
		e)	wysokość zabudowy: - budynku usługowego i usługowo-mieszkalnego do 2 kondygnacji - do 9,5 m, - budynku gospodarczego do 6,0 m,
		f)	szerokość elewacji frontowej budynku usługowego 9,0÷20,0 m,
		g)	dachy symetryczne dwuspadowe o kątach nachylenia połaci głównych 40÷50°, dach budynku usługowego z kalenicą prostopadle do frontu działki,
		h)	powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni terenu;
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,
		b)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki 2000 m^2;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu -		teren położony w granicach obszaru Natura 2000 Wybrzeże Trzebiatowskie PLB320010 - obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 i 3;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	a)	część terenu (patrz rysunek planu) objęty strefą „B” ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 i 9,
		b)	na terenie pomnik upamiętniający II wojnę światową ujęty w gminnej ewidencji zabytków – obowiązuje ochrona w zakresie jego lokalizacji oraz ustalenia § 8 ust. 9;
6)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z drogi 14.1.KDG,
		b)	na terenie lokalizacja miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości nie mniej niż 1 m.p./ 5 miejsc noclegowych i nie mniej niż 1 m.p./1 lokal mieszkalny;
7)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.

§ 23. Ustalenia dla terenów o symbolach: 4.8.RM, 5.1.RM, 5.2.RM, 5.4.RM:

		4.8.RM	- powierzchnia 0,24 ha
		5.1.RM	- powierzchnia 0,55 ha

			5.2.RM	- powierzchnia 0,32 ha
			5.4.RM	- powierzchnia 0,18 ha
1)	przeznaczenie terenu:	a)	teren zabudowy zagrodowej w rodzinnych gospodarstwach rolnych i hodowlanych,	
		b)	dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt o obsadzie nie większej niż 20 DJP;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację budynków o następujących funkcjach: budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej, budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki gospodarcze, budynki magazynowe, budynki inwentarskie oraz inne budowle i urządzenia budowlane związane z funkcjonowaniem gospodarstwa rolnego,	
		b)	obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,	
		c)	powierzchnia zabudowy 10÷25% powierzchni działki, w przypadku, gdy powierzchnia istniejącej zabudowy przekracza 25% powierzchni działki, dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy o nie więcej niż 5% powierzchni działki,	
		d)	wskaźnik intensywności zabudowy 0,10÷0,6,	
		e)	wysokość zabudowy: - budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji - do 9,5 m, - pozostałe budynki i obiekty na terenie gospodarstwa do 8,0 m,	
		f)	szerokość elewacji frontowej: - budynku mieszkalnego do 20,0 m, przy szerokości istniejącej równej lub przekraczającej 20,0 m dopuszcza się rozbudowę o nie więcej niż 5%, - pozostałych budynków nie większa niż 25,0 m,	
		g)	dachy: - budynku mieszkalnego symetryczne dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci głównych 40÷50°, z kalenicą równolegle do frontu działki, - pozostałych budynków symetryczne dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci głównych 12÷35°,	
		h)	powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki, w przypadku, gdy powierzchnia istniejącej zabudowy przekracza 30% powierzchni działki, dopuszcza się powierzchnię biologicznie czynną min. 20% powierzchni działki;	
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,	
		b)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki 2300 m^2;	
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu -		Teren 4.8.RM położony w granicach obszaru Natura 2000 Wybrzeże Trzebiatowskie PLB320010 - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 i 3;	
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	a)	tereny objęte strefą „B" ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 i 9,	
		b)	budynki mieszkalne nr 2 i 10 oraz zagroda nr 19 składająca się z budynku mieszkalnego, stodoły i budynku inwentarskiego objęte ochroną konserwatorską – obowiązują ustalenia § 8 ust. 2 i 9,	
		c)	część terenu 4.8.RM (patrz rysunek planu) położona w granicach strefy „W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego oznaczonego jako B-6 - obowiązują ustalenia § 8 ust. 7, 8 i 9;	
6)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z przyległych dróg,	
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5;	
7)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.	

§ 24. Ustalenia dla terenu o symbolu 5.3.MN:

			5.3.MN	- powierzchnia 0,55 ha
1)	przeznaczenie terenu:	a)	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	
		b)	dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji zabudowy zagrodowej składającej się z istniejących budynków, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków oraz uzupełnienia istniejącej zabudowy zagrodowej o obiekty niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego, w ramach zabudowy zagrodowej nie dopuszcza się chowu, ani hodowli zwierząt;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zabudowa wolnostojąca,	
		b)	obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,	
		c	powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki,	

		)	
		d)	wskaźnik intensywności zabudowy 0,12÷06,
		e)	wysokość zabudowy: - budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji - do 9,5 m, - pozostałe budynki do 8,0 m,
		f)	szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego do 20,0 m, przy szerokości istniejącej równej lub przekraczającej 20,0 m dopuszcza się rozbudowę o nie więcej niż 5%,
		g)	dachy symetryczne dwuspadowe: - budynków mieszkalnych o kątach nachylenia połaci głównych 40÷50°, z kalenicą równolegle do frontu działki, - budynków pozostałych o kątach nachylenia połaci głównych 12÷35°,
		h)	powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,
		b)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1300 m^2;
4)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	a)	teren objęty strefą „B” ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 i 9,
		b)	budynki mieszkalne nr 7 i 8 oraz budynek gospodarczy nr 8 objęte ochroną konserwatorską – obowiązują ustalenia § 8 ust. 2 i 9;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z dróg: 14.1.KDG, 16.2.KDD,
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5 i 6;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.

§ 25. Ustalenia dla terenów o symbolach: 3.4.RM, 4.9.RM, 5.6.RM:

		3.4.RM	- powierzchnia 0,49 ha
		4.9.RM	- powierzchnia 1,27 ha
		5.6.RM	- powierzchnia 0,78 ha
1)	przeznaczenie terenu:	a)	teren zabudowy zagrodowej w rodzinnych gospodarstwach rolnych i hodowlanych,
		b)	dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt o obsadzie nie większej niż 20 DJP;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację budynków o następujących funkcjach: budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej, budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki gospodarcze, budynki magazynowe, budynki inwentarskie oraz inne budowle i urządzenia budowlane związane z funkcjonowaniem gospodarstwa rolnego,
		b)	nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
		c)	lokalizacja budynków innych niż mieszkalne na zapleczu działki, tzn. za linią elewacji ogrodowej budynku mieszkalnego,
		d)	powierzchnia zabudowy 7÷25% powierzchni działki, w przypadku, gdy powierzchnia istniejącej zabudowy przekracza 25% powierzchni działki, dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy o nie więcej niż 5% powierzchni działki,
		e)	wskaźnik intensywności zabudowy 0,12÷0,6,
		f)	wysokość zabudowy: - budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji - do 9,5 m, - pozostałe budynki i obiekty na terenie gospodarstwa do 10,0 m,
		g)	szerokość elewacji frontowej: - budynku mieszkalnego do 20,0 m, przy szerokości istniejącej równej lub przekraczającej 20,0 m dopuszcza się rozbudowę o nie więcej niż 5%, - pozostałych budynków nie większa niż 25,0 m,
		h)	dachy: - budynku mieszkalnego symetryczne dwu- lub wielospadowe spadowe, o kątach nachylenia połaci głównych 35÷45°, z kalenicą równolegle do frontu działki, - pozostałych budynków symetryczne dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci głównych 12÷35°,
		i)	powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki, w przypadku, gdy powierzchnia istniejącej zabudowy przekracza 30% powierzchni działki, dopuszcza się przyjęcie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,
		b)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki 2300 m^2;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,	a)	tereny 3.4.RM i 4.9.RM położone w granicach obszaru Natura 2000 Wybrzeże Trzebiatowskie PLB320010 - obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 i 3,

	zasady kształtowania krajobrazu:	b)	część terenu 3.4.RM (patrz rysunek planu) położona w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Błotnicy i Jezioro Kamienica" - obowiązują ustalenia § 7 ust. 3 i ust. 4 pkt 1, 2, 3;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	a)	teren 3.4.RM objęty strefą „K" ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 8 ust. 4 i 9,
		b)	budynek mieszkalny nr 18 objęty ochroną konserwatorską – obowiązują ustalenia § 8 ust.2 i 9,
		c)	części terenów (patrz rysunek planu) położone w granicach strefy „W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych: - 4.9.RM - stanowiska B-6, - 3.4.RM - stanowiska B-3, - obowiązują ustalenia § 8 ust. 7, 8 i 9;
6)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny: - do terenu 3.4.RM z drogi 16.4.KDD, - do terenów 4.9 RM i 5.6 RM z drogi 14.1.KDG,
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5;
7)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	a)	obowiązują ustalenia wg § 15,
		b)	przez teren 5.6.RM przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – obowiązują ustalenia § 15 ust. 9 pkt 3.

§ 26. Ustalenia dla terenów o symbolach: 6.1.MN, 6.3.MN, 7.1.MN, 7.2.MN:

			6.1.MN	- powierzchnia 0,81 ha
			6.3.MN	- powierzchnia 1,33 ha
			7.1.MN	- powierzchnia 0,62 ha
			7.2.MN	- powierzchnia 2,62 ha
1)	przeznaczenie terenu:		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zabudowa wolnostojąca,	
		b)	obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,	
		c)	powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki,	
		d)	wskaźnik intensywności zabudowy 0,12÷0,6,	
		e)	wysokość zabudowy: - budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji - do 9,5 m, - garaż, budynek gospodarczy do 6,0 m,	
		f)	szerokość elewacji frontowej: - budynku mieszkalnego 9,0÷20,0 m, - pozostałych budynków nie większa niż 10,0 m,	
		g)	dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe: - budynków mieszkalnych o kątach nachylenia połaci głównych 35÷45°, z kalenicą równolegle do frontu działki, na terenie 6.3.MN usytuowane dowolnie, - garażu, budynku gospodarczego o kątach nachylenia połaci głównych 12÷35°, z kalenicą prostopadle do frontu działki,	
		h)	powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki;	
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,	
		b)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1500 m^2;	
4)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:		części terenów (patrz rysunek planu) położone w granicach strefy „W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych: - 7.1.MN i 7.2.MN - stanowiska B-12, - 6.3.MN - stanowiska B-13, - obowiązują ustalenia § 8 ust. 7, 8 i 9;	
5)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny: - do działek na terenie 6.1.MN z drogi 16.1.KDD, - do działek na terenie 6.3.MN z przyległych dróg, - do działek na terenach 7.1.MN i 7.2.MN z drogi 15.0.KDL i 7.5 KDW, do działki nr 175/6 dopuszcza się zjazd z drogi 14.1.KDG,	
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5 i 6;	
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 16.	

§ 27. Ustalenia dla terenów o symbolach: 7.4a.MN, 7.4b.MN:

		7.4a.MN	- powierzchnia 1,01 ha

			7.4b.MN	- powierzchnia 0,54 ha
1)	przeznaczenie terenu:		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zabudowa wolnostojąca,	
		b)	nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,	
		c)	powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki,	
		d)	wskaźnik intensywności zabudowy 0,12÷0,6,	
		e)	wysokość zabudowy: - budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji - do 9,5 m, - garaż, budynek gospodarczy do 6,0 m,	
		f)	szerokość elewacji frontowej: - budynku mieszkalnego 9,0÷20,0 m, - pozostałych budynków nie większa niż 10,0 m,	
		g)	dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe: - budynków mieszkalnych o kątach nachylenia połaci głównych 35÷45°, z kalenicą równolegle do frontu działki, na terenie 6.3.MN usytuowane dowolnie, - garażu, budynku gospodarczego o kątach nachylenia połaci głównych 12÷35°, z kalenicą prostopadle do frontu działki,	
		h)	powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki;	
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,	
		b)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1500 m^2,	
		c)	na terenie 7.4a.MN wydzielenie przejścia pieszego o szerokości min. 4,0 m – wg rysunku planu;	
4)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej -		część terenu 7.4a.MN (patrz rysunek planu) położona w granicach strefy „W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego oznaczonego jako B-8 - obowiązują ustalenia § 8 ust. 7, 8 i 9;	
5)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z drogi 7.6.KDW, do działek na terenie 7.4b.MN przez wydzielony dojazd wewnętrzny, - zakaz bezpośredniego zjazdu z drogi 14.1.KDG,	
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5 i 6;	
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:	a)	obowiązują ustalenia wg § 15,	
		b)	przez teren 7.4a.MN przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – obowiązują ustalenia § 15 ust. 9 pkt 3.	

§ 28. Ustalenia dla terenów o symbolach: 7.5.ZN, 7.6.ZN:

			7.5.ZN	- powierzchnia 0,35 ha
			7.6.ZN	- powierzchnia 0,99 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren zieleni naturalnej: - dopuszczalne urządzenie terenu 7.5.ZN jako skwer – teren zieleni urządzonej, - dopuszczalne urządzenie terenu 7.6.ZN jako park wiejski;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zakaz zabudowy,	
		b)	dopuszcza się dolesienia;	
3)	zasady podziału terenu -		zachowanie istniejących podziałów;	
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu:	a)	teren 7.5.ZN położony w granicach obszaru Natura 2000 Wybrzeże Trzebiatowskie PLB320010 - obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 i 3,	
		b)	istniejące zadrzewienia oznaczone na rysunku planu - obowiązuje zakaz wycinki drzew poza wycinką ze względów sanitarnych;	
5)	ustalenia komunikacyjne -		dostęp komunikacyjny: - do terenu 7.5.ZN z drogi 14.1.KDG i 7.6.KDW, - do terenu 7.6.ZN. z drogi 14.1.KDG.	

§ 29. Ustalenia dla terenów o symbolach: 6.2.RM, 6.4.RM, 6.5.RM:

		6.2.RM	- powierzchnia 1,26 ha
		6.4.RM	- powierzchnia 0,36 ha
		6.5.RM	- powierzchnia 2,50 ha

1)	przeznaczenie terenu:	a)	teren zabudowy zagrodowej w rodzinnych gospodarstwach rolnych i hodowlanych,
		b)	dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt o obsadzie nie większej niż 20 DJP;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację budynków o następujących funkcjach: budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej, budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki gospodarcze, budynki magazynowe, budynki inwentarskie oraz inne budowle i urządzenia budowlane związane z funkcjonowaniem gospodarstwa rolnego,
		b)	nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
		c)	lokalizacja budynków innych niż mieszkalne na zapleczu działki, tzn. za linią elewacji ogrodowej budynku mieszkalnego,
		d)	powierzchnia zabudowy 5÷25% powierzchni działki,
		e)	wskaźnik intensywności zabudowy 0,1÷0,6,
		f)	wysokość zabudowy: - budynku mieszkalnego i o funkcji agroturystyki do 2 kondygnacji - do 9,5 m, - pozostałe budynki na terenie gospodarstwa do 10,0 m, - silosy i inne urządzenia związane z funkcjonowaniem gospodarstwa rolnego – nie większa niż 12,0 m,
		g)	szerokość elewacji frontowej: - budynku mieszkalnego i budynku o funkcji agroturystyki 9,0÷20,0 m, - pozostałych budynków nie większa niż 10,0 m,
		h)	dachy: - budynku mieszkalnego i o funkcji agroturystyki symetryczne dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci głównych 35÷45°, z kalenicą równolegle do frontu działki, - pozostałych budynków symetryczne dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci głównych 12÷35°,
		i)	powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,
		b)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki 3000 m^2;
4)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej -		części terenów (patrz rysunek planu) położone w granicach strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego oznaczonego jako B-13 - obowiązują ustalenia § 8 ust. 7, 8 i 9;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z przyległych dróg,
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:	a)	obowiązują ustalenia wg § 15,
		b)	przez teren 6.5.RM przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – obowiązują ustalenia § 15 ust. 9 pkt 3.

§ 30. Ustalenia dla terenów o symbolach: 12.1.RM, 12.2.RM, 12.4 RM, 12.5.RM:

			12.1.RM	- powierzchnia 0,36 ha
			12.2.RM	- powierzchnia 0,38 ha
			12.4.RM	- powierzchnia 0,30 ha
			12.5.RM	- powierzchnia 0,40 ha
1)	przeznaczenie terenu:	a)	teren zabudowy zagrodowej w rodzinnych gospodarstwach rolnych i hodowlanych,	
		b)	dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt o obsadzie nie większej niż 20 DJP;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację budynków o następujących funkcjach: budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej, budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki gospodarcze, budynki magazynowe, budynki inwentarskie oraz inne budowle i urządzenia budowlane związane z funkcjonowaniem gospodarstwa rolnego,	
		b)	nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,	
		c)	lokalizacja budynków innych niż mieszkalne na zapleczu działki, tzn. za linią elewacji ogrodowej budynku mieszkalnego,	
		d)	powierzchnia zabudowy 3÷25% powierzchni działki,	
		e)	wskaźnik intensywności 0,06÷0,6,	

		f)	wysokość zabudowy: - budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji - do 9,5 m, - pozostałe budynki na terenie gospodarstwa do 10,0 m, - silosy i inne urządzenia związane z funkcjonowaniem gospodarstwa rolnego – nie większa niż 12,0 m,
		g)	dachy: - budynku mieszkalnego symetryczne dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci głównych 35÷45°, z kalenicą równolegle do frontu działki, - pozostałych budynków symetryczne dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci głównych 12÷35°, z kalenicą prostopadle do frontu działki,
		h)	powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,
		b)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki 3000 m^2;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu -		tereny położone w granicach obszaru Natura 2000 Wybrzeże Trzebiatowskie PLB320010 - obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 i 3;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z przyległych dróg,
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:		obowiązują ustalenia wg § 15.

§ 31. Ustalenia dla terenu o symbolu 12.3.U:

			12.3.U	- powierzchnia 0,60 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren zabudowy usługowej;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	lokalizacja budynków o funkcji usługowej, budynki gospodarcze, budynki magazynowe i inne niemieszkalne związane z prowadzoną działalnością,	
		b)	w budynku usługowym dopuszcza się mieszkanie dla właściciela,	
		c)	nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu,	
		d)	powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki,	
		e)	wskaźnik intensywności zabudowy 0,05÷0,6,	
		f)	wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 9,5 m,	
		g)	dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci 12÷45°,	
		h)	powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni terenu;	
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,	
		b)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki 2800 m^2;	
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu -		teren położony w granicach obszaru Natura 2000 Wybrzeże Trzebiatowskie PLB320010 - obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 i 3;	
5)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z drogi 14.1.KDG,	
		b)	na terenie lokalizacja miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 1 m.p./5 zatrudnionych;	
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.	

§ 32. Ustalenia dla terenu o symbolu 10.14.E:

			10.14.E	- powierzchnia 0,01 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren stacji transformatorowej 15/0,4 kV;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i		dopuszczalna przebudowa stacji słupowej na stację typu kontenerowego, lokalizacja w	

	zagospodarowania terenu -		odległości min. 1,0 m od linii rozgraniczającej drogi 10.15.KDW;
3)	zasady podziału terenu -		zakaz podziału terenu;
4)	ustalenia komunikacyjne:		dostęp komunikacyjny z drogi 10.15.KDW;

§ 33. Ustalenia dla terenu o symbolu 12.16.ZCz:

			12.16.ZCz	- powierzchnia 0,35 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren nieczynnego cmentarza;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	obowiązuje ochrona i odtworzenie pierwotnej kompozycji cmentarza ewangelickiego,	
		b)	obowiązuje ochrona, odtworzenie i uzupełnienie zieleni cmentarnej oraz pozostałości nagrobków;	
3)	zasady podziału terenu:		zakaz podziału terenu;	
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu:	a)	teren położony w granicach obszaru Natura 2000 Wybrzeże Trzebiatowskie PLB320010 - obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 i 3,	
		b)	na terenie pomnik przyrody – 12 dębów szypułkowych – obowiązuje ochrona prawna wg przepisów odrębnych;	
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej -		teren ujęty w gminnej ewidencji zabytków gminy Kołobrzeg - obowiązują ustalenia § 8 ust. 5;	
6)	ustalenia komunikacyjne -		dostęp komunikacyjny z drogi 15.0.KDL;	
7)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.	

§ 34. Ustalenia dla terenów o symbolach: 7.3.ZL, 8.4.ZL, 8.5.ZL, 8.6.ZL, 10.11.ZL, 10.12.ZL, 10.13.ZL, 11.4.ZL, 11.5.ZL, 12.13.ZL, 12.15.ZL:

			7.3.ZL	- powierzchnia 5,50 ha
			8.4.ZL	- powierzchnia 0,10 ha
			8.5.ZL	- powierzchnia 0,20 ha
			8.6.ZL	- powierzchnia 0,08 ha
			10.11.ZL	- powierzchnia 2,34 ha
			10.12.ZL	- powierzchnia 0,20 ha
			10.13.ZL	- powierzchnia 0,14 ha
			11.4.ZL	- powierzchnia 0,80 ha
			11.5.ZL	- powierzchnia 3,11 ha
			12.13.ZL	- powierzchnia 0,27 ha
			12.15.ZL	- powierzchnia 0,69 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren lasu;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu -		zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów przeznaczonych na potrzeby gospodarki leśnej;	
3)	zasady podziału terenu -		w dostosowaniu do potrzeb gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;	
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu:	a)	tereny 12.13.ZL i 12.15.ZL położone w granicach obszaru Natura 2000 Wybrzeże Trzebiatowskie PLB320010 - obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 i 3,	
		b)	tereny: 10.11.ZL, 10.12.ZL, 10.13.ZL i część terenu 11.5.ZL (patrz rysunek planu) położone w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Błotnicy i Jezioro Kamienica” - obowiązują ustalenia § 7 ust. 3 i ust. 4 pkt 1, 2, 3;	
5)	ustalenia komunikacyjne -		dostęp komunikacyjny z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, dopuszcza się dostęp przez tereny rolnicze.	

§ 35. Ustalenia dla terenu o symbolu 1.7.ZN,

			1.7.ZN	- powierzchnia 2,84 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren zieleni naturalnej;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zakaz zabudowy,	
		b)	na terenie dopuszcza się budowę zbiorników wodnych oraz zalesienie;	
3)	zasady podziału terenu -		zakaz podziału terenu;	
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu:	a)	teren położony w granicach obszaru Natura 2000 Wybrzeże Trzebiatowskie PLB320010 - obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 i 3,	
		b)	część terenu (patrz rysunek planu) położona w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Pradolina i Dolina rzeki Parsęty” - obowiązują ustalenia	

			zawarte w § 7 ust. 3,
		c)	część terenu (patrz rysunek planu) położona w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Błotnicy i Jezioro Kamienica” - obowiązują ustalenia § 7 ust. 3 i ust. 4 pkt 1, 2, 3;
5)	ustalenia komunikacyjne -		dostęp komunikacyjny z drogi 3.9.KDW przez sąsiadujące tereny rolnicze.

§ 36. Ustalenia dla terenów o symbolach: 1.10.R, 7.4.R, 8.10.R, 8.11.R, 10.1.R, 10.2.R, 10.3.R, 10.4.R, 10.5.R, 11.2.R, 11.3.R, 12.6.R, 12.7.R, 12.9.R, 12.10.R, 12.11.R, 12.12.R:

		1.10.R	- powierzchnia 4,87 ha
		7.4.R	- powierzchnia 0,98 ha
		8.10.R	- powierzchnia 3,95 ha
		8.11.R	- powierzchnia 0,80 ha
		10.1.R	- powierzchnia 9,65 ha
		10.2.R	- powierzchnia 4,76 ha
		10.3.R	- powierzchnia 1,92 ha
		10.4.R	- powierzchnia 0,86 ha
		10.5.R	- powierzchnia 0,30 ha
		11.2.R	- powierzchnia 8,63 ha
		11.3.R	- powierzchnia 4,26 ha
		12.6.R	- powierzchnia 5,77 ha
		12.7.R	- powierzchnia 22,31 ha
		12.9.R	- powierzchnia 8,58 ha
		12.10.R	- powierzchnia 12,43 ha
		12.11.R	- powierzchnia 9,13 ha
		12.12.R	- powierzchnia 23,38 ha
1)	przeznaczenie terenu -		tereny rolnicze - uprawy polowe, łąki i pastwiska, rowy i kanały melioracyjne;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zakaz zabudowy,
		b)	w zakresie rowów melioracyjnych obowiązują ustalenia § 7 ust. 5,
		c)	dopuszcza się zalesienie użytków rolnych klasy V i VI, z wyłączeniem części terenu elementarnego 12.12.R zlokalizowanego w granicach strefy „K” ochrony konserwatorskiej;
3)	zasady podziału terenu -		podział związany z użytkowaniem rolniczym zgodnie z przepisami odrębnymi;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu:	a)	tereny: 1.10.R, 12.6.R, 12.7.R, 12.9.R, 12.10.R, 12.11.R, 12.12.R, położone w granicach obszaru Natura 2000 Wybrzeże Trzebiatowskie PLB320010 - obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 i 3,
		b)	część terenu 12.12.R (patrz rysunek planu) położona w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Błotnicy i Jezioro Kamienica” - obowiązują ustalenia § 7 ust. 3 i ust. 4 pkt 1, 2, 3;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	a)	część terenu 12.12.R (patrz rysunek planu) objęta strefą „K” ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 8 ust. 4 i 9,
		b)	części terenów (patrz rysunek planu) położona w granicach strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych: - 1.10.R - stanowiska B-1, - 10.1.R - stanowisk B-16 i B-17, - 10.2.R - stanowisk B-15 i B-16, - 12.6.R - stanowiska B-10, - 12.7.R - stanowisk B-7, B-9 i P-17, - 12.9.R - stanowiska B-11, - 12.10.R - stanowisk B-6 i B-8, - 12.11.R - stanowiska B-2, - 12.12.R- stanowisk B-2 i B-4, - obowiązują ustalenia § 8 ust. 7, 8 i 9;
6)	ustalenia komunikacyjne -		dostęp komunikacyjny z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 37. Ustalenia dla terenów o symbolach: 1.5.RZ, 1.6.RZ, 3.6.RZ, 3.7.RZ, 3.8.RZ, 8.7.RZ, 8.9.RZ, 10.6.RZ, 10.7.RZ, 10.8.RZ, 10.9.RZ, 10.10.RZ, 11.1.RZ, 12.8.RZ, 12.14.RZ:

		1.5.RZ	- powierzchnia 2,38 ha
		1.6.RZ	- powierzchnia 3,99 ha
		3.6.RZ	- powierzchnia 1,40 ha
		3.7.RZ	- powierzchnia 4,75 ha
		3.8.RZ	- powierzchnia 2,67 ha
		8.7.RZ	- powierzchnia 14,57 ha
		8.9.RZ	- powierzchnia 9,97 ha
		10.6.RZ	- powierzchnia 2,53 ha

			10.7.RZ	- powierzchnia 0,66 ha
			10.8.RZ	- powierzchnia 2,21 ha
			10.9.RZ	- powierzchnia 1,56 ha
			10.10.RZ	- powierzchnia 20,19 ha
			11.1.RZ	- powierzchnia 1,90 ha
			12.8.RZ	- powierzchnia 10,50 ha
			12.14.RZ	- powierzchnia 2,05 ha
1)	przeznaczenie terenu -		tereny rolnicze - łąki i pastwiska wraz z układem rowów i kanałów melioracyjnych;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zakaz zabudowy,	
		b)	zagospodarowanie i użytkowanie terenu z uwzględnieniem sprawnego funkcjonowanie urządzeń melioracji szczegółowej - rowów i kanałów melioracyjnych - obowiązują ustalenia § 7 ust. 5,	
		c)	dopuszcza się zalesienie użytków klasy V i VI poza oznaczonymi na rysunku planu siedliskami przyrodniczymi oraz z wyłączeniem terenów 3.6.RZ i 3.7.RZ,	
		d)	teren elementarny 1.6.RZ, zniekształcony w wyniku robót wykonywanych w sąsiedztwie terenu eksploatacji złoża kruszywa naturalnego, wymaga przywrócenia wartości przyrodniczej, z dopuszczeniem zbiorników wodnych;	
3)	zasady podziału terenu -		podział związany z użytkowaniem rolniczym zgodnie z przepisami odrębnymi;	
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu:	a)	tereny: 1.5.RZ, 1.6.RZ, 3.6.RZ, 3.7.RZ, 3.8.RZ, 12.8.RZ, 12.14.RZ położone w granicach obszaru Natura 2000 Wybrzeże Trzebiatowskie PLB320010 - obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 i 3,	
		b)	tereny 1.5.RZ i 1.6.RZ położone w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Pradolina i Dolina rzeki Parsęty” - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3,	
		c)	tereny: 3.6.RZ, 3.7.RZ, 3.8.RZ, 10.9.RZ, 11.1.RZ, 12.14.RZ oraz części terenów: 10.6.RZ, 10.7.RZ, 10.8.RZ, 10.10.RZ (patrz rysunek planu) położone w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Błotnicy i Jezioro Kamienica” - obowiązują ustalenia § 7 ust. 3 i ust. 4 pkt 1, 2, 3,	
		d)	na terenach 3.7.RZ i 3.8.RZ zinwentaryzowane siedlisko przyrodnicze 6510 – niżowe łąki świeże - obowiązują ustalenia § 7 ust. 2 i 3,	
		e)	na terenach: 1.5.RZ, 1.6.RZ, 3.6.RZ, 3.7.RZ, 3.8.RZ, 10.6.RZ, 10.7.RZ, 10.8.RZ, 10.9.RZ, 10.10.RZ, 11.1.RZ, 12.14.RZ istniejące zadrzewienia i zakrzewienia - obowiązują ustalenia § 7 ust. 4 pkt 1 i 2;	
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej -		tereny 3.6.RZ i 3.7.RZ objęte strefą „K” ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 8 ust. 4 i 9;	
6)	ustalenia komunikacyjne -		dostęp komunikacyjny z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.	

§ 38. Ustalenia dla terenów o symbolach: 2.1.WS, 2.2.WS, 2.3.WS, 2.4.WS, 2.5.WS:

			2.1.WS	- powierzchnia 0,29 ha
			2.2.WS	- powierzchnia 2,10 ha
			2.3.WS	- powierzchnia 0,17 ha
			2.4.WS	- powierzchnia 0,19 ha
			2.5.WS	- powierzchnia 0,27 ha
1)	przeznaczenie terenu -		tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących: - 2.1.WS i 2.2.WS - rzeka Błotnica, - 2.3.WS, 2.4.WS, 2.5.WS - kanały i rowy melioracyjne;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	dopuszcza się prowadzenie prac związanych z zabezpieczeniem brzegu przed erozją, prowadzenie prac utrzymujących i regulujących koryto cieku,	
		b)	dopuszcza się przebudowę istniejących mostów oraz budowę nowych mostów i kładek pieszych,	
		c)	na terenie 2.2.WS dopuszcza się budowę małej elektrowni wodnej na rzece Błotnica wraz z niezbędnymi urządzeniami wodnymi przy dawnym młynie z wykorzystaniem istniejącej zabudowy i ukształtowania terenu,	
		d)	w zakresie rowów i kanałów melioracyjnych obowiązują ustalenia § 7 ust. 5;	
3)	zasady podziału terenu -		nie ustala się;	
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu:	a)	tereny: 2.1.WS, 2.2.WS położone w granicach obszaru Natura 2000 Wybrzeże Trzebiatowskie PLB320010 - obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 i 3,	
		b)	teren 2.1.WS położony w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Pradolina i Dolina rzeki Parsęty” - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3,	
		c)	teren 2.2.WS położony w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Błotnicy i Jezioro Kamienica” - obowiązują ustalenia § 7 ust. 3;	
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz		część terenu 2.2.WS (patrz rysunek planu) objęta strefą „K” ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 8 ust. 4 i 9;	

	dóbr kultury współczesnej -		
6)	ustalenia komunikacyjne -		dostęp komunikacyjny z dróg przez tereny sąsiadujące, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -		wzdłuż rzeki Błotnica na terenie 2.1.WS wyznaczony obszar szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia § 11.

§ 39. Ustalenia dla terenu o symbolu 13.1.KDS:

			13.1.KDS	- powierzchnia 6,36 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren drogi klasy ekspresowej – publiczna droga krajowa S6 Szczecin-Koszalin-Gdańsk;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnymi - wg rysunku planu – min. 70,0 m,	
		b)	przekrój porzeczny - dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, oddzielone pasem zieleni, dopuszcza się dodatkowe jezdnie serwisowe,	
		c)	dopuszcza się obiekty i urządzenia pomocnicze, w szczególności wyposażenia technicznego dróg oraz związane z odprowadzeniem i gromadzeniem wód opadowych i roztopowych,	
		d)	dostępność do terenów przyległych wyłącznie przez dodatkowe jezdnie serwisowe;	
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu -		część terenu (patrz rysunek planu) położona w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Błotnicy i Jezioro Kamienica”;	
4)	zasady podziału terenu:		zakaz podziału terenu.	

§ 40. Ustalenia dla terenu o symbolu 14.1.KDG:

			14.1.KDG	- powierzchnia 4,31 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren drogi klasy głównej – publiczna droga wojewódzka nr 102 Międzyzdroje -Trzebiatów-Kołobrzeg;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	szerokość w liniach rozgraniczających istniejąca - min. 25,0 m – wg rysunku planu,	
		b)	przekrój poprzeczny: - jedna jezdnia - dwa pasy ruchu, - chodnik obustronnie min. na odcinkach terenów przeznaczonych pod zabudowę, - dwukierunkowa ścieżka rowerowa, - dostępność do terenów przyległych dopuszczalna w przypadku braku innych możliwości,	
		c)	dopuszcza się obiekty i urządzenia pomocnicze, w szczególności wyposażenia technicznego dróg, w tym zatoki i wiaty autobusowe,	
		d)	dostępność do terenów przyległych - dopuszcza się w przypadku braku innych możliwości;	
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu -		część terenu (patrz rysunek planu) położona w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Błotnicy i Jezioro Kamienica”;	
4)	zasady podziału terenu:		zakaz podziału terenu.	

§ 41. Ustalenia dla terenu o symbolu 15.0.KDL:

			15.0.KDL	- powierzchnia 1,03 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren drogi klasy lokalnej – droga publiczna;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	szerokość w liniach rozgraniczających istniejąca 15,0÷18,0 m - wg rysunku planu,	
		b)	przekrój poprzeczny: - jedna jezdnia - dwa pasy ruchu, - chodnik min. jednostronny, - dwukierunkowa ścieżka rowerowa, - oświetlenie w sąsiedztwie terenów 7.1.MN i 7.2.MN,	
		c)	dopuszcza się obiekty i urządzenia pomocnicze, w szczególności wyposażenia technicznego dróg, w tym zatoki i wiaty autobusowe,	
		d)	dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń;	
3)	zasady podziału terenu:		zakaz podziału terenu.	

§ 42. Ustalenia dla terenów o symbolach: 16.1.KDD, 16.2.KDD, 16.3.KDD, 16.4.KDD:

			16.1.KDD	- powierzchnia 0,68 ha
			16.2.KDD	- powierzchnia 0,10 ha
			16.3.KDD	- powierzchnia 0,13 ha
			16.4.KDD	- powierzchnia 0,12 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren drogi klasy dojazdowej– droga publiczna;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i	a	szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu:	

	zagospodarowania terenu:	)	- drogi 16.1.KDD - 12,0 i 18,0 m, - drogi 16.2.KDD - 8,0÷16,0 m, - drogi 16.3.KDD - 8,0÷10,5 m, - drogi 16.4.KDD - 9,0÷10,0 m,
		b)	przekrój porzeczny: - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, - chodnik obustronny, - dopuszczalne oświetlenie jednostronne,
		c)	dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń;
3)	zasady podziału terenu -		zakaz podziału terenu;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu -		tereny 16.2.KDD i 16.3.KDD położone w granicach obszaru Natura 2000 Wybrzeże Trzebiatowskie PLB 320010 - obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 i 3;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	a)	części terenów 16.2.KDD i 16.3.KDD (patrz rysunek planu) objęte strefą „B” ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 i 9,
		b)	części terenów (patrz rysunek planu) położone w granicach strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych: - 16.1.KDW - stanowiska B-13, - 16.4.KDD - stanowiska B-3, - obowiązują ustalenia § 8 ust. 7, 8 i 9.

§ 43. Ustalenia dla terenów o symbolach: 3.9.KDW, 3.10.KDW, 4.10.KDW, 7.5.KDW, 8.16.KDW, 8.17.KDW, 10.15.KDW, 10.16.KDW, 10.17.KDW, 10.18.KDW, 11.6.KDW, 11.17.KDW, 12.17.KDW, 12.18.KDW, 12.19.KDW:

		3.9.KDW	- powierzchnia 0,33 ha
		3.10.KDW	- powierzchnia 0,15 ha
		4.10.KDW	- powierzchnia 0,03 ha
		7.5.KDW	- powierzchnia 0,34 ha
		7.6.KDW	- powierzchnia 0,20 ha
		8.16.KDW	- powierzchnia 0,37 ha
		8.17.KDW	- powierzchnia 0,14 ha
		8.18.KDW	- powierzchnia 0,43 ha
		10.15.KDW	- powierzchnia 0,10 ha
		10.16.KDW	- powierzchnia 0,25 ha
		10.17.KDW	- powierzchnia 1,10 ha
		10.18.KDW	- powierzchnia 0,60 ha
		11.6.KDW	- powierzchnia 0,31 ha
		11.7.KDW	- powierzchnia 0,13 ha
		12.17.KDW	- powierzchnia 1,80 ha
		12.18.KDW	- powierzchnia 0,45 ha
		12.19.KDW	- powierzchnia 0,27 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren drogi wewnętrznej – droga ogólnodostępna;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu: - drogi 3.9.KDW – 8,0÷10,0 m, - drogi 3.10.KDW – 6,0 m, - drogi 4.10.KDW – 5,0 m, - drogi 7.5.KDW – 6,0 m i 10,0 m, z placem, - drogi 7.6.KDW – 8,0 m, z placem do zawracania - drogi 8.16.KDW – 4,0÷5,0 m, - drogi 8.17.KDW – 3,5÷5,0 m, - drogi 8.18.KDW – 18,0 m, - drogi 10.15.KDW – 6,0 m, - drogi 10.16.KDW – 6,0÷7,5 m, - drogi 10.17.KDW – 8,0÷16,0 m, - drogi 10.18.KDW – 5,0 m, z poszerzeniem do 7,5 m, - drogi 11.6.KDW – 4,0 m, - drogi 11.7.KDW – 5,0 m, - drogi 12.17.KDW – 8,0 m, - drogi 12.18.KDW – 8,0÷10,0 m, - drogi 12.19.KDW – 9,5÷12,0 m,
		b)	przekrój poprzeczny drogi - w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników,
		c)	dopuszcza się obiekty i urządzenia pomocnicze, w szczególności wyposażenia technicznego dróg, mosty i nasypy z przepustem nad rowami i kanałami,
		d)	dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń;
3)	zasady podziału terenu -		zakaz podziału terenu;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody	a	tereny: 3.9.KDW, 3.10.KDW, 4.10.KDW, 7.6.KDW, 12.17.KDW, 12.18.KDW, 12.19.KDW położone w

	i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu:	)	granicach obszaru Natura 2000 Wybrzeże Trzebiatowskie PLB 320010 - obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 i 3,
		b)	część terenów: 3.9.KDW, 3.10.KDW, 10.15.KDW, 10.16.KDW, 11.6.KDW, 11.7.KDW (patrz rysunek planu) położone w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Błotnicy i Jezioro Kamienica”;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	a)	część terenu 10.15.KDW (patrz rysunek planu) objęty strefą „B” ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 i 9,
		b)	teren 3.10.KDW objęty strefą „K” ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 8 ust. 4 i 9,
		c)	części terenów (patrz rysunek planu) położone w granicach stref „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych: - 7.5.KDW - stanowiska B-12, - 7.6.KDW - stanowiska B-8 - 8.18.KDW - stanowiska B-13, - 10.18.KDW - stanowiska B-16, - 12.17.KDW - stanowiska B-11, - 12.18.KDW - stanowiska B-2, - obowiązują ustalenia § 8 ust. 7, 8 i 9.

§ 44. Ustalenia dla terenu o symbolu 7.7.KPJ:

			7.7.KPJ	- powierzchnia 0,17 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren drogi pieszo-jezdnej – droga ogólnodostępna, skwer zieleni urządzonej;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	szerokość drogi pieszo-jezdnej i ścieżki rowerowej – w granicach działki nr 239,	
		b)	przekrój poprzeczny drogi - strefa pieszo-jezdna w jednym poziomie;	
3)	zasady podziału terenu -		zakaz podziału terenu.	

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ELEMEMTARNYCH W ZAKRESIE RYSUNKU – ZAŁĄCZNIKA NR 2 – OBSZAR „B”.

§ 45. Ustalenia dla terenu o symbolu 1 RM:

			1 RM	- powierzchnia 0,16 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren zabudowy zagrodowej;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zabudowa wolnostojąca – zespół zabudowy,	
		b)	nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,	
		c)	powierzchnia zabudowy 8÷25% powierzchni terenu,	
		d)	wskaźnik intensywności zabudowy 0,12÷0,6,	
		e)	wysokość zabudowy: - budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji - do 9,5 m, - pozostałe budynki i obiekty na terenie do 10,0 m,	
		f)	dachy: - budynku mieszkalnego symetryczny dwu- lub wielospadowy, o kątach nachylenia połaci głównych 35÷45°, - pozostałych budynków symetryczne dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci głównych 12÷35°,	
		g)	powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki;	
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,	
		b)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1800 m^2;	
4)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z istniejącej drogi wojewódzkiej nr 102 przyległej do obszaru opracowania, dopuszcza się dostęp z drogi 01 KDL,	
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 4;	
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.	

§ 46. Ustalenia dla terenu o symbolu 1a R:

			1a R	- powierzchnia 1,24 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren rolniczy – grunty orne;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zakaz zabudowy,	
		b)	istniejąca sieć elektroenergetyczna kablowa do zachowania,	
		c)	dopuszcza się przebieg innych podziemnych sieci infrastruktury technicznej;	
3)	zasady podziału terenu -		podział związany z użytkowaniem rolniczym zgodnie z przepisami odrębnymi;	
4)	ustalenia komunikacyjne -		dostęp komunikacyjny z drogi 01 KDL.	

§ 47. Ustalenia dla terenu o symbolu 2 U:

			2 U	- powierzchnia 0,76 ha
1)	przeznaczenie terenu:	a)	teren zabudowy usługowej – usługi handlu i gastronomii, dopuszczalne usługi handlu hurtowego oraz handlu o powierzchni sprzedaży do 800 m^2,	
		b)	dopuszczalne usługi kultu religijnego – kościół, z budynkami towarzyszącymi – plebania, salka katechetyczna, inne służące obsłudze wiernych, z zielenią parkową, pod warunkiem lokalizacji na całym terenie elementarnym lub inne usługi kultury, usługi zdrowia, sportu;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zabudowa wolnostojąca, łączona lub zespół zabudowy,	
		b)	nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,	
		c)	powierzchnia zabudowy 10÷25% powierzchni terenu,	
		d)	wskaźnik intensywności zabudowy 0,2÷0,85,	
		e)	wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 10,0 m,	
		f)	w przypadku budowy kościoła: - wysokość budynku kościoła do 20,0 m, - wysokość budynku towarzyszącego do 2 kond. – do 9,0 m	
		g)	dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci 10÷15° lub/i dachy płaskie,	
		h)	w przypadku budowy kościoła: dach budynku kościoła dowolny, dach budynku/budynków towarzyszących symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷45°,	
		i)	powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni terenu, w przypadku lokalizacji kościoła - 50% powierzchni terenu,	
		j)	pas zieleni izolacyjnej o szerokości min. 12,0 m wzdłuż granicy z terenem 05b KDW - patrz § 4 ust. 1;	
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,	
		b)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki 3000 m^2;	
4)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z dróg 05 KDW, 05b KDW,	
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5, 6 i 7;	
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.	

§ 48. Ustalenia dla terenu o symbolu 3 U:

			3 U	- powierzchnia 1,27 ha
1)	przeznaczenie terenu:	a)	teren zabudowy usługowej – usługi handlu i gastronomii, dopuszczalne usługi handlu hurtowego oraz handlu o powierzchni sprzedaży do 800 m^2,	
		b)	dopuszcza się lokalizacje urządzeń i obiektów obsługi komunikacji, w tym stację paliw;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zabudowa wolnostojąca, łączona lub zespół zabudowy,	
		b)	obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,	
		c)	powierzchnia zabudowy 10÷30% powierzchni działki,	
		d)	wskaźnik intensywności zabudowy 0,1÷0,85,	

		e)	wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 10,0 m,
		f)	dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci 10÷15° lub/i dachy płaskie,
		g)	powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,
		b)	proponowany podział / zasada podziału wg rysunku planu,
		c)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki 3000 m^2;
4)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej -		część terenu (patrz rysunek planu) położona w granicach strefy „W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego oznaczonego jako B-18 - obowiązują ustalenia § 8 ust. 7, 8 i 9;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z dróg: 02 KDL, 05 KDW, 02b KDW,
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5, 6 i 7;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.

§ 49. Ustalenia dla terenu o symbolu 4 UO:

		4 UO	- powierzchnia 0,45 ha
1)	przeznaczenie terenu:	a)	teren zabudowy usług oświaty - przedszkole lub/i inne usługi oświaty i wychowania,
		b)	dopuszcza się usługi opiekuńczo-wychowawcze i usługi zdrowia - żłobek, przychodnia zdrowia, gabinety lekarskie,
		c)	dopuszczalna uzupełniająca funkcja mieszkaniowa – max. 2 mieszkania funkcyjne o powierzchni użytkowej do 80 m^2 każde;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zabudowa wolnostojąca,
		b)	nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
		c)	powierzchnia zabudowy 10÷25% powierzchni działki lub terenu,
		d)	wskaźnik intensywności zabudowy 0,2÷0,85,
		e)	wysokość zabudowy do 3 kondygnacji - do 15,0 m,
		f)	dachy dowolne,
		g)	powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki lub terenu;
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,
		b)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki 2000 m^2;
4)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej -		część terenu (patrz rysunek planu) położona w granicach strefy „W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego oznaczonego jako B-18 - obowiązują ustalenia § 8 ust. 7, 8 i 9;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z drogi 02 KDL,
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5, 6 i 7;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.

§ 50. Ustalenia dla terenu o symbolu 5 MW:

		5 MW	- powierzchnia 2,86 ha
1)	przeznaczenie terenu:	a)	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
		b)	w pierzei przyległej do drogi 01 KDL i 06 KDW-A w parterze budynku dopuszczalna lokalizacja nieuciążliwych usług towarzyszących, pod warunkiem lokalizacji w całości frontu budynku;
2)	zasady kształtowania zabudowy i	a	zabudowa wolnostojąca lub zespół zabudowy wolnostojącej,

	zagospodarowania terenu:	)	
		b)	dopuszcza się zwartą zabudowę pierzejową wzdłuż drogi 06a KDW i 01aKDL,
		c)	obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
		d)	powierzchnia zabudowy 25÷30% powierzchni działki,
		e)	wskaźnik intensywności zabudowy 1,15÷2,0,
		f)	wysokość zabudowy 3÷4 kondygnacji - do 15,5 m,
		g)	dachy płaskie,
		h)	powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,
		b)	proponowany podział / zasada podziału wg rysunku planu,
		c)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki 3500 m^2;
4)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z dróg: 01 KDL, 06 KDW-A, 06a KDW,
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5, 6 i 7;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.

§ 51. Ustalenia dla terenu o symbolu 6 MW:

		6 MW	- powierzchnia 1,45 ha
1)	przeznaczenie terenu:	a)	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
		b)	w pierzei przyległej do drogi 02 KDL i 06 KDW-A w parterze budynku dopuszczalna lokalizacja nieuciążliwych usług towarzyszących, pod warunkiem lokalizacji w całości frontu budynku;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zabudowa wolnostojąca lub zespół zabudowy wolnostojącej,
		b)	dopuszcza się zwartą zabudowę pierzejową wzdłuż drogi 06b KDW i 06 KDW-A,
		c)	obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
		d)	powierzchnia zabudowy 25÷30% powierzchni działki,
		e)	wskaźnik intensywności zabudowy 1,15÷2,0,
		f)	wysokość zabudowy 3÷4 kondygnacji - do 15,5 m,
		g)	dachy płaskie,
		h)	powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,
		b)	proponowany podział / zasada podziału wg rysunku planu,
		c)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki 2300 m^2;
4)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej -		część terenu (patrz rysunek planu) położona w granicach strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego oznaczonego jako B-18 - obowiązują ustalenia § 8 ust. 7, 8 i 9;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z dróg: 02 KDL, 06 KDW-A, 06b KDW,
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5, 6 i 7;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.

§ 52. Ustalenia dla terenu o symbolu 7 MN:

			7 MN	- powierzchnia 1,38 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	- zabudowa wolnostojąca na działkach przyległych do dróg 02a KDW i 02b KDW - wg rysunku planu, - zabudowa bliźniacza na działkach przyległych do dróg 02 KDL i 05 KDW,	
		b)	obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,	
		c)	powierzchnia zabudowy: - zabudowy wolnostojącej 15÷20% powierzchni działki, - zabudowy bliźniaczej 15÷22% powierzchni działki,	
		d)	wskaźnik intensywności zabudowy: - zabudowy wolnostojącej 0,3÷0,8, - zabudowy bliźniaczej 0,3÷0,88,	
		e)	wysokość zabudowy 2÷3 kondygnacji - do 12,0 m,	
		f)	dachy płaskie,	
		g)	powierzchnia biologicznie czynna: - zabudowy wolnostojącej min. 50% powierzchni działki, - zabudowy bliźniaczej min. 40% powierzchni działki;	
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,	
		b)	proponowany podział / zasada podziału wg rysunku planu,	
		c)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki: - zabudowy wolnostojącej 1000 m^2, - zabudowy bliźniaczej 750 m^2;	
4)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej -		część terenu (patrz rysunek planu) położona w granicach strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego oznaczonego jako B-18 - obowiązują ustalenia § 8 ust. 7, 8 i 9;	
5)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z dróg: 02 KDL, 05 KDW, 02a KDW, 02b KDW,	
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5, 6 i 7;	
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.	

§ 53. Ustalenia dla terenu o symbolu 8 MN:

			8 MN	- powierzchnia 0,90 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zabudowa wolnostojąca na działkach przyległych do płn. granicy terenu, zabudowa bliźniacza na działkach pozostałych,	
		b)	obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,	
		c)	powierzchnia zabudowy: - zabudowy wolnostojącej 15÷20% powierzchni działki, - zabudowy bliźniaczej 15÷22% powierzchni działki,	
		d)	wskaźnik intensywności zabudowy: - zabudowy wolnostojącej 0,3÷0,8, - zabudowy bliźniaczej 0,3÷0,88,	
		e)	wysokość zabudowy 2÷3 kondygnacji - do 12,0 m,	
		f)	dachy płaskie,	
		g)	powierzchnia biologicznie czynna: - zabudowy wolnostojącej min. 50% powierzchni działki, - zabudowy bliźniaczej min. 40% powierzchni działki;	
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,	
		b)	proponowany podział / zasada podziału wg rysunku planu,	
		c)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki: - zabudowy wolnostojącej 1000 m^2, - zabudowy bliźniaczej 750 m^2;	
4)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z dróg: 05 KDW, 05a KDW, 05b KDW,	

		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5, 6 i 7;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.

§ 54. Ustalenia dla terenu o symbolu 8a MN:

			8a MN	- powierzchnia 0,71 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zabudowa wolnostojąca,	
		b)	obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,	
		c)	powierzchnia zabudowy 15÷20% powierzchni działki,	
		d)	wskaźnik intensywności zabudowy 0,3÷0,6,	
		e)	wysokość zabudowy 2 kondygnacje - do 8,5 m,	
		f)	dachy płaskie,	
		g)	powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki;	
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,	
		b)	proponowany podział / zasada podziału wg rysunku planu,	
		c)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1000 m^2;	
4)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z dróg: 05a KDD, 05b KDW,	
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5, 6 i 7;	
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.	

§ 55. Ustalenia dla terenu o symbolu 9 MN:

			9 MN	- powierzchnia 1,10 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zabudowa wolnostojąca na działkach przyległych do drogi 01 KDL, zabudowa bliźniacza na działkach przyległych do drogi 05c KDW,	
		b)	obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,	
		c)	powierzchnia zabudowy: - zabudowy wolnostojącej 15÷20% powierzchni działki, - zabudowy bliźniaczej 15÷22% powierzchni działki,	
		d)	wskaźnik intensywności zabudowy: - zabudowy wolnostojącej 0,3÷0,6, - zabudowy bliźniaczej 0,3÷0,88,	
		e)	wysokość zabudowy: - zabudowy wolnostojącej 2 kondygnacje - do 8,5 m, - zabudowy bliźniaczej 2÷3 kondygnacji - do 12,0 m,	
		f)	dachy płaskie,	
		g)	powierzchnia biologicznie czynna: - zabudowy wolnostojącej min. 50% powierzchni działki, - zabudowy bliźniaczej min. 40% powierzchni działki;	
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,	
		b)	proponowany podział / zasada podziału wg rysunku planu,	
		c)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki: - zabudowy wolnostojącej 1000 m^2, - zabudowy bliźniaczej 750 m^2;	
4)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z dróg: 01 KDL, 05b KDW,	
		b	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5, 6 i 7;	

		)	
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.

§ 56. Ustalenia dla terenu o symbolu 10 MW,U:

			10 MW,U	- powierzchnia 1,76 ha
1)	przeznaczenie terenu:	a)	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową usług nieuciążliwych w parterach budynków;	
		b)	funkcja usługowa: - obowiązująca w zabudowie narożnej przyległej do placu 13a KP, we frontach od strony placu i drogi 01 KDL, - dopuszczalna w zabudowie wzdłuż drogi 01 KDL i 05 KDW pod warunkiem lokalizacji w całości frontu budynku;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zabudowa wolnostojąca lub zespół zabudowy wolnostojącej,	
		b)	dopuszcza się zwartą zabudowę pierzejową wzdłuż drogi 05 KDW i 01 KDL,	
		c)	obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,	
		d)	powierzchnia zabudowy 25÷30% powierzchni działki,	
		e)	wskaźnik intensywności zabudowy: - dla działki zabudowy 5-kond. 1,65÷2,4, - dla działki zabudowy 4-kond. 1,4÷2,0,	
		f)	wysokość zabudowy: - 5 kondygnacji - do 18,5 m - na części terenu oznaczonej na rysunku planu, - 4 kondygnacje - do 15,5 m na części pozostałej,	
		g)	dachy płaskie,	
		h)	na działce przyległej do terenu 13a KP obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych z lokalizacją dominanty kompozycyjnej (patrz § 4 ust. 1) – wg zasady oznaczonej na rysunku planu,	
		i)	powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki;	
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,	
		b)	proponowany podział / zasada podziału wg rysunku planu,	
		c)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki 2000 m^2;	
4)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z dróg: 01 KDL, 05 KDW, 05c KDW, 05a KDW oraz z placu 13a KP,	
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5, 6 i 7;	
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.	

§ 57. Ustalenia dla terenu o symbolu 11 MW,U:

			11 MW,U	- powierzchnia 1,51 ha
1)	przeznaczenie terenu:	a)	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową usług nieuciążliwych w parterach budynków;	
		b)	funkcja usługowa: - obowiązująca w zabudowie przyległej do placu 13a KP, we froncie od strony placu oraz drogi 02 KDL i/lub drogi 05 KDW, - dopuszczalna w zabudowie wzdłuż drogi 02 KDL i 05 KDW pod warunkiem lokalizacji w całości frontu budynku;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zabudowa wolnostojąca lub zespół zabudowy wolnostojącej,	
		b)	dopuszcza się zwartą zabudowę pierzejową wzdłuż drogi 02 KDL i 05 KDW,	
		c)	obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,	
		d)	powierzchnia zabudowy 25÷30% powierzchni działki,	
		e)	wskaźnik intensywności zabudowy: - dla działki zabudowy 5-kond. 1,65÷2,4, - dla działki zabudowy 4-kond. 1,4÷2,0,	
		f)	wysokość zabudowy: - 5 kondygnacji - do 18,5 m - na części terenu oznaczonej na rysunku planu, - 4 kondygnacje - do 15,5 m na części pozostałej,	
		g	dachy płaskie,	

		)	
		h)	na działce przyległej do terenu 13a KP obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych z dominantą kompozycyjną (patrz § 4 ust. 1 i rysunek planu),
		i)	powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,
		b)	proponowany podział / zasada podziału wg rysunku planu,
		c)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki 2300 m^2;
4)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z dróg: 02 KDL, 05 KDW, 02a KDW,
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5, 6 i 7;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.

§ 58. Ustalenia dla terenu o symbolu 12 MW,U:

		12 MW,U	- powierzchnia 1,0 ha
1)	przeznaczenie terenu:	a)	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową usług nieuciążliwych w parterach budynków;
		b)	funkcja usługowa: - obowiązująca w zabudowie przyległej do placu 13a KP, we froncie od strony placu oraz drogi 02 KDL i/lub drogi 06 KDW-A, - dopuszczalna w zabudowie wzdłuż drogi 02 KDL i 06 KDW-A pod warunkiem lokalizacji w całości frontu budynku;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zabudowa wolnostojąca lub zespół zabudowy wolnostojącej,
		b)	dopuszcza się zwartą zabudowę pierzejową wzdłuż drogi 02 KDL i 06 KDW-A,
		c)	obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
		d)	powierzchnia zabudowy 25÷30% powierzchni działki,
		e)	wskaźnik intensywności zabudowy: - dla działki zabudowy 5-kond. 1,65÷2,4, - dla działki zabudowy 4-kond. 1,4÷2,0,
		f)	wysokość zabudowy: - 5 kondygnacji - do 18,5 m - na części terenu oznaczonej na rysunku planu, - 4 kondygnacje - do 15,5 m na części pozostałej,
		g)	dachy płaskie,
		h)	na działce przyległej do terenu 13a KP obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych z dominantą kompozycyjną (patrz § 4 ust. 1 i rysunek planu),
		i)	powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,
		b)	proponowany podział / zasada podziału wg rysunku planu,
		c)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki 2400 m^2;
4)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z dróg: 02 KDL, 06b KDW, 06 KDW-A,
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5, 6 i 7;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.

§ 59. Ustalenia dla terenu o symbolu 13 MW,U:

		13 MW,U	- powierzchnia 0,97 ha
1)	przeznaczenie terenu:	a)	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową usług nieuciążliwych w parterach budynków,
		b)	funkcja usługowa: - obowiązująca w zabudowie przyległej do placu 13a KP, we froncie od strony placu oraz

			drogi 06 KDW-A i/lub drogi 01 KDL, - dopuszczalna w zabudowie wzdłuż drogi 06 KDW-A i 01 KDL pod warunkiem lokalizacji w całości frontu budynku;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zabudowa wolnostojąca lub zespół zabudowy wolnostojącej,
		b)	dopuszcza się zwartą zabudowę pierzejową wzdłuż drogi 06 KDW-A i 01 KDL,
		c)	obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
		d)	powierzchnia zabudowy 25÷30% powierzchni działki,
		e)	wskaźnik intensywności zabudowy: - dla działki zabudowy 5-kond. 1,65÷2,6, - dla działki zabudowy 4-kond. 1,4÷2,0,
		f)	wysokość zabudowy: - 5 kondygnacji - do 18,5 m - na części terenu oznaczonej na rysunku planu, - 4 kondygnacje - do 15,5 m na części pozostałej,
		g)	dachy płaskie,
		h)	na działce przyległej do terenu placu 13a KP dominanta przestrzenna jako obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych – patrz § 4 ust. 1, dla której ustala się możliwość przekroczenia podstawowej wysokości pięciu kondygnacji o dwie kondygnacje – max. 6,8 m na powierzchni do 30% powierzchni zabudowy budynku, zlokalizowane na osi elewacji od strony placu 13a KP,
		i)	powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,
		b)	proponowany podział / zasada podziału wg rysunku planu,
		c)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki 3000 m^2;
4)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z dróg: 01 KDL, 06a KDW, 06 KDW-A ,
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5, 6 i 7;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.

§ 60. Ustalenia dla terenu o symbolu 13a KP:

			13a KP	- powierzchnia 0,50 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren placu publicznego z komunikacją obwodową lokalną i dojazdową;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	powiązanie komunikacyjne dróg: 01 KDL, 06 KDW-A, 02 KDL, 05 KDW,	
		b)	w części centralnej skwer zieleni z lokalizacją akcentów kompozycyjnych (patrz § 4 ust. 1) – wg zasady oznaczonej na rysunku planu,	
		c)	zakaz lokalizacji miejsc postojowych,	
		d)	powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni terenu;	
3)	zasady podziału terenu -		zakaz podziału terenu;	
4)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.	

§ 61. Ustalenia dla terenu o symbolu 14 UT:

			14 UT	- powierzchnia 0,73 ha
1)	przeznaczenie terenu:	a)	teren zabudowy usług turystyczno-rekreacyjnych – ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty, apartamenty turystyczne, pokoje na wynajem,	
		b)	dopuszczalna uzupełniająca funkcja mieszkaniowa właściciela lub użytkownika, o powierzchni użytkowej do 80 m^2;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zabudowa wolnostojąca,	
		b)	obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,	
		c)	powierzchnia zabudowy 20÷25% powierzchni działki,	

		d)	wskaźnik intensywności zabudowy 0,4÷1,0,
		e)	wysokość zabudowy 2÷3 kondygnacji - do 12,5 m,
		f)	dachy symetryczne wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównych 30÷40°,
		g)	powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,
		b)	proponowany podział / zasada podziału wg rysunku planu,
		c)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1100 m^2,
4)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z dróg: 01 KDL, 03 KDW, 03c KPJ,
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5, 6 i 7;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.

§ 62. Ustalenia dla terenu o symbolu 15 MW,U:

		15 MW,U	- powierzchnia 0,94 ha
1)	przeznaczenie terenu:	a)	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczalną towarzyszącą funkcją usługową usług nieuciążliwych w parterach budynków,
		b)	funkcja usługowa: - obowiązująca w zabudowie narożnej dróg 01 KDL i 04 KDW, - dopuszczalna w zabudowie wzdłuż drogi 01 KDL i 04 KDW pod warunkiem lokalizacji w całości frontu budynku;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zabudowa wolnostojąca lub zespół zabudowy wolnostojącej,
		b)	dopuszcza się zwartą zabudowę pierzejową wzdłuż drogi 01 KDL i 04 KDW,
		c)	obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
		d)	powierzchnia zabudowy 25÷30% powierzchni działki,
		e)	wskaźnik intensywności zabudowy: - dla działki zabudowy 5-kond. 1,65÷2,4, - dla działki zabudowy 4-kond. 1,4÷2,0,
		f)	wysokość zabudowy: - 5 kondygnacji - do 18,5 m - na części terenu oznaczonej na rysunku planu, - 4 kondygnacje - do 15,5 m na części pozostałej,
		g)	dachy płaskie,
		h)	na terenie zamknięcie kompozycyjne (patrz § 4 ust. 1) – wg zasady oznaczonej na rysunku planu,
		i)	powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,
		b)	proponowany podział / zasada podziału wg rysunku planu,
		c)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki 3000 m^2;
4)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z dróg: 01 KDL, 04 KDW,
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust5, 6 i 7;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.

§ 63. Ustalenia dla terenu o symbolu 16 MW,U:

		16 MW,U	- powierzchnia 1,70 ha
1)	przeznaczenie terenu:	a)	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczalną towarzyszącą funkcją usługową usług nieuciążliwych w parterach budynków,

		b)	funkcja usługowa: - obowiązująca w zabudowie narożnej dróg 01 KDL i 04 KDW, - dopuszczalna w zabudowie wzdłuż drogi 01 KDL i 04 KDW pod warunkiem lokalizacji w całości frontu budynku;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zabudowa wolnostojąca lub zespół zabudowy wolnostojącej,
		b)	dopuszcza się zwartą zabudowę pierzejową wzdłuż drogi 01 KDL i 04 KDW,
		c)	obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
		d)	powierzchnia zabudowy 25÷30% powierzchni działki,
		e)	wskaźnik intensywności zabudowy: - dla działki zabudowy 5-kond. 1,65÷2,4, - dla działki zabudowy 4-kond. 1,4÷2,0,
		f)	wysokość zabudowy: - 5 kondygnacji - do 18,5 m - na części terenu oznaczonej na rysunku planu, - 4 kondygnacje - do 15,5 m na części pozostałej,
		g)	dachy płaskie,
		h)	na działce u zbiegu dróg 01 KDL i 04 KDW obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych z lokalizacją dominanty kompozycyjnej (patrz § 4 ust. 1 i rysunek planu),
		i)	powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,
		b)	proponowany podział / zasada podziału wg rysunku planu,
		c)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki 3000 m^2;
4)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z przyległych dróg,
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5, 6 i 7;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.

§ 64. Ustalenia dla terenu o symbolu 17 MW:

			17 MW	- powierzchnia 1,59 ha
1)	przeznaczenie terenu:	a)	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,	
		b)	w pierzei przyległej do drogi 01 KDL w parterze budynku dopuszczalna lokalizacja nieuciążliwych usług towarzyszących, pod warunkiem lokalizacji w całości frontu budynku;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zabudowa wolnostojąca lub zespół zabudowy wolnostojącej,	
		b)	dopuszcza się zwartą zabudowę pierzejową wzdłuż drogi 01KDL,	
		c)	obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,	
		d)	powierzchnia zabudowy 25÷30% powierzchni działki,	
		e)	wskaźnik intensywności zabudowy 1,4÷2,0,	
		f)	wysokość zabudowy 4 kondygnacje - do 15,5 m,	
		g)	dachy płaskie,	
		h)	powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki;	
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,	
		b)	proponowany podział / zasada podziału wg rysunku planu,	
		c)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki 2700 m^2;	

4)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z przyległych dróg: 01 KDL, 03a KDW, 03b KDW;
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5, 6 i 7;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.

§ 65. Ustalenia dla terenu o symbolu 18 US,UO:

		18 UO,US	- powierzchnia 2,45 ha
1)	przeznaczenie terenu:	a)	teren zabudowy usług oświaty, sportu i rekreacji – szkoła, świetlica, sala gimnastyczna, zespół boisk sportowych,
		b)	dopuszczalna lokalizacja hali sportowej z towarzyszącą funkcją wbudowanych usług handlu, gastronomii i odnowy biologicznej, basenu krytego, klubu sportowego, kiermaszy i jarmarków okolicznościowych, plenerowej ekspozycji rzeźb lub innych instalacji plastycznych, sceny letniej, lodowiska,
		c)	dopuszczalna uzupełniająca funkcja mieszkaniowa - max. 2 mieszkania funkcyjne o powierzchni użytkowej do 80 m^2 każde;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zabudowa wolnostojąca lub zespół zabudowy łączonej,
		b)	nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
		c)	powierzchnia zabudowy 10÷30% powierzchni działki lub terenu,
		d)	wskaźnik intensywności zabudowy 0,05÷0,75,
		e)	wysokość zabudowy do 3 kondygnacji - do 18,0 m,
		f)	dachy dowolne, proponowane dachy kolebkowe o przekroju krzywoliniowym, z dachem płaskim na powierzchni do 30% powierzchni rzutu,
		g)	powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki lub terenu;
		h)	zagospodarowanie terenu zielenią komponowaną o funkcji ozdobnej, z dopuszczeniem zieleni użytkowej w formie ogrodu społecznego (patrz § 4 ust. 1), wraz z oświetleniem terenu, małą architekturą oraz urządzeniami rekreacyjnymi i placem zabaw,
		i)	proponowany szpaler zieleni wzdłuż granic terenu;
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,
		b)	dopuszczalny podział pod poszczególne funkcje, na max. 3 działki,
		c)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki 0,7 ha;
4)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z dróg: 01 KDL, 03 KDW,
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5, 6 i 7;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.

§ 66. Ustalenia dla terenu o symbolu 18a KS:

		18a KS	- powierzchnia 0,20 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren obsługi komunikacji – parking;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zagospodarowanie terenu w formie parkingu naziemnego dla min. 40 samochodów osobowych,
		b)	nawierzchnia miejsc postojowych i dojazdów utwardzona,
		c)	dopuszcza się oświetlenie terenu,
		d)	proponowane wprowadzenie zieleni urządzonej,
		e)	powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni terenu;
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,

		b)	zakaz podziału terenu;
4)	ustalenia komunikacyjne -		dostęp komunikacyjny z drogi 03 KDW i 03a KDW;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.

§ 67. Ustalenia dla terenów o symbolach: 19a U,M 19b U,M, 19c UM:

			19a U,M	- powierzchnia 0,91 ha
			19b U,M	- powierzchnia 0,69 ha
			19c U,M	- powierzchnia 0,77 ha
1)	przeznaczenie terenu:	a)	teren zabudowy usługowej z dopuszczalną funkcją mieszkaniową na poziomie trzeciej kondygnacji,	
		b)	preferowane usługi administracyjno-biurowe, handlu, rzemieślnicze oraz produkcyjno-rzemieślnicze;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zabudowa wolnostojąca, łączona lub zespół zabudowy,	
		b)	dopuszcza się zwartą zabudowę pierzejową wzdłuż drogi 03 KDW,	
		c)	nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,	
		d)	powierzchnia zabudowy 20÷30% powierzchni działki,	
		e)	wskaźnik intensywności zabudowy 0,4÷1,3,	
		f)	wysokość zabudowy do 3 kondygnacji - do 13,0 m,	
		g)	dachy płaskie,	
		h)	powierzchnia biologicznie czynna min.20% powierzchni działki;	
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,	
		b)	proponowany podział / zasada podziału wg rysunku planu,	
		c)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki: - na terenie 19a U,M - 3000 m^2, - na terenie 19b U,M - 2300 m^2 - na terenie 19c U,M - 2500 m^2;	
4)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z drogi 03 KDW oraz: - do terenu 19a U,M – z drogi 04 KDW, - do terenu 19b U,M – z drogi 03b KDW i 03b KDW, - do terenu 19c U,M – z drogi 03a KDW i 03b KDW,	
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5, 6 i 7;	
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.	

§ 68. Ustalenia dla terenu o symbolu 20 UH, B, S:

			20 U,B,S	- powierzchnia 5,30 ha
1)	przeznaczenie terenu:	a)	teren zabudowy usługowej, baz, składów i magazynów,	
		b)	dopuszcza się lokalizacje urządzeń i obiektów obsługi komunikacji, w tym stację paliw;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zabudowa wolnostojąca,	
		b)	nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,	
		c)	powierzchnia zabudowy 10÷30% powierzchni działki,	
		d)	wskaźnik intensywności zabudowy 0,1÷0,85,	
		e)	wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – do 15,0 m,	
		f)	dachy dowolne,	

		g)	pas zieleni izolacyjnej o szerokości min. 20,0 m wzdłuż granicy z terenem 13.2 KDS - patrz § 4 ust. 1,
		h)	powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,
		b)	proponowany podział / zasada podziału wg rysunku planu,
		c)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki 7000 m^2;
4)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z drogi 03 KDW,
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5, 6 i 7;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.

§ 69. Ustalenia dla terenu o symbolu 20a KS:

			20a KS	- powierzchnia 0,41 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren obsługi komunikacji – parking;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zagospodarowanie terenu w formie parkingu naziemnego dla min. 60 samochodów osobowych,	
		b)	nawierzchnia miejsc postojowych i dojazdów utwardzona,	
		c)	dopuszcza się oświetlenie terenu,	
		d)	proponowane wprowadzenie zieleni urządzonej,	
		e)	powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni terenu;	
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,	
		b)	zakaz podziału terenu;	
4)	ustalenia komunikacyjne -		dostęp komunikacyjny z drogi 03 KDW;	
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.	

§ 70. Ustalenia dla terenu o symbolu 21 U:

			21 U	- powierzchnia 0,52 ha
1)	przeznaczenie terenu -	a)	teren zabudowy usługowej – usługi nieuciążliwe,	
		b)	preferowane usługi turystyczno-wypoczynkowe – mały hotel, pensjonat, usługi gastronomii i rozrywki,	
		c)	dopuszczalna uzupełniająca funkcja mieszkaniowa właściciela lub użytkownika – max. 2 mieszkania o powierzchni użytkowej do 80 m^2 każde;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zabudowa wolnostojąca, łączona lub zespół zabudowy,	
		b)	obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,	
		c)	powierzchnia zabudowy 10÷25% powierzchni terenu,	
		d)	wskaźnik intensywności zabudowy 0,2÷1,1,	
		e)	wysokość zabudowy do 3 kondygnacji - do 13,0 m,	
		f)	dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci głównych 35÷45°, dopuszcza się dachy płaskie na powierzchni do 30% powierzchni rzutu,	
		g)	na terenie zamknięcie kompozycyjne (patrz § 4 ust. 1) – wg zasady oznaczonej na rysunku planu,	
		h)	powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni terenu;	
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,	
		b)	dopuszczalny podział na 2 działki,	

		c)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki 2500 m^2;
4)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z dróg: 03 KDW, 07 KDW,
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5, 6 i 7;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.

§ 71. Ustalenia dla terenu o symbolu 21a KS:

			21a KS	- powierzchnia 0,29 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren obsługi komunikacji – parking;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zagospodarowanie terenu w formie parkingu naziemnego dla min. 50 samochodów osobowych,	
		b)	nawierzchnia miejsc postojowych i dojazdów utwardzona,	
		c)	dopuszcza się oświetlenie terenu,	
		d)	proponowane wprowadzenie zieleni urządzonej,	
		e)	powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni terenu;	
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,	
		b)	zakaz podziału terenu;	
4)	ustalenia komunikacyjne -		dostęp komunikacyjny z drogi 07 KDW;	
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.	

§ 72. Ustalenia dla terenu o symbolu 22 U:

			22 U	- powierzchnia 0,21 ha
1)	przeznaczenie terenu:	a)	teren zabudowy usługowej – usługi nieuciążliwe,	
		b)	preferowane usługi turystyczno-wypoczynkowe – mały hotel, pensjonat, usługi rehabilitacji i odnowy biologicznej,	
		c)	dopuszczalna uzupełniająca funkcja mieszkaniowa właściciela lub użytkownika, o powierzchni użytkowej do 80 m^2;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zabudowa wolnostojąca,	
		b)	obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,	
		c)	powierzchnia zabudowy10÷30% powierzchni terenu,	
		d)	wskaźnik intensywności zabudowy 0,2÷1,3,	
		e)	wysokość zabudowy do 3 kondygnacji - do 12,0 m,	
		f)	dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci głównych 35÷45°, dopuszcza się dachy płaskie na powierzchni do 30% powierzchni rzutu,	
		g)	na terenie obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych z dominantą kompozycyjną (patrz § 4 ust. 1 i rysunek planu),	
		h)	powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni terenu;	
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,	
		b)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki 2000 m^2;	
4)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z dróg: 01 KDL, 03 KDW,	
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5, 6 i 7;	
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.	

§ 73. Ustalenia dla terenu o symbolu 23 UT:

			23 UT	- powierzchnia 1,71 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren zabudowy usług turystyczno-rekreacyjnych – zabudowa rekreacji indywidualnej;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zabudowa wolnostojąca,	
		b)	obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,	
		c)	powierzchnia zabudowy 15÷20% powierzchni działki,	
		d)	wskaźnik intensywności zabudowy 0,15÷0,6,	
		e)	wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 8,0 m,	
		f)	dachy symetryczne wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównych 30÷35°,	
		g)	powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki;	
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,	
		b)	proponowany podział / zasada podziału wg rysunku planu, z wydzieleniem dojazdu wewnętrznego o szerokości min. 6,0 m,	
		c)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki 900 m^2;	
4)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z dróg: 03 KDW, 8.18a.KDW, 08a KDW, wydzielonego dojazdu wewnętrznego,	
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5, 6 i 7;	
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.	

§ 74. Ustalenia dla terenu o symbolu 24 UT:

			24 UT	- powierzchnia 1,88 ha
1)	przeznaczenie terenu:	a)	teren zabudowy usług turystyczno-rekreacyjnych – ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty, apartamenty turystyczne, pokoje na wynajem,	
		b)	dopuszczalna uzupełniająca funkcja mieszkaniowa właściciela lub użytkownika, o powierzchni użytkowej do 80 m^2;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zabudowa wolnostojąca,	
		b)	obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,	
		c)	powierzchnia zabudowy 20÷25% powierzchni działki,	
		d)	wskaźnik intensywności zabudowy 0,4÷1,0,	
		e)	wysokość zabudowy: - na działkach przyległych do drogi 08 KDW 2÷3 kondygnacji - do 12,5 m, - na działkach przyległych do terenu 30 UK-R 2 kondygnacje - do 9,5 m,	
		f)	dachy symetryczne wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównych 30÷40°,	
		g)	na terenie lokalizacja dominanty kompozycyjnej (patrz § 4 ust. 1 i rysunek planu),	
		h)	powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki;	
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,	
		b)	proponowany podział / zasada podziału wg rysunku planu, z wydzieleniem dojazdu wewnętrznego o szerokości min. 8,0 m,	
		c)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1300 m^2;	
4)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z dróg: 8.18a.KDW, 08b KDW, 07 KDW i wydzielonego dojazdu wewnętrznego,	
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5, 6 i 7;	
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.	

§ 75. Ustalenia dla terenu o symbolu 25 MN:

			25 MN	- powierzchnia 1,85 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zabudowa wolnostojąca i bliźniacza,	
		b)	obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,	
		c)	powierzchnia zabudowy: - zabudowy wolnostojącej 15÷20% powierzchni działki, - zabudowy bliźniaczej 15÷22% powierzchni działki,,	
		d)	wskaźnik intensywności zabudowy: - zabudowy wolnostojącej 0,3÷0,8, - zabudowy bliźniaczej 0,3÷0,88,	
		e)	wysokość zabudowy: - na działkach przyległych do drogi 08 KDW 2÷3 kondygnacji - do 12,5 m, - na działkach pozostałych 2 kondygnacje - do 9,5 m,	
		f)	dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci głównych 35÷40°, na działkach przyległych do terenu 30 UK-R dachy płaskie,	
		g)	powierzchnia biologicznie czynna: - zabudowy wolnostojącej min. 50% powierzchni działki, - zabudowy bliźniaczej min. 40% powierzchni działki;	
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,	
		b)	proponowany podział / zasada podziału wg rysunku planu, z wydzieleniem dojazdu wewnętrznego o szerokości min. 8,0 m,	
		c)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki: - zabudowy wolnostojącej 1000 m^2, - zabudowy bliźniaczej 750 m^2;	
4)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z dróg: 8.18a.KDW, 08b KDW, 08c KDW i wydzielonego dojazdu wewnętrznego,	
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5, 6 i 7;	
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.	

§ 76. Ustalenia dla terenu o symbolu 26 MN:

			26 MN	- powierzchnia 2,15 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zabudowa wolnostojąca i bliźniacza,	
		b)	obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,	
		c)	powierzchnia zabudowy: - zabudowy wolnostojącej 15÷20% powierzchni działki, - zabudowy bliźniaczej 15÷22% powierzchni działki,	
		d)	wskaźnik intensywności zabudowy: - zabudowy wolnostojącej 0,3÷0,8, - zabudowy bliźniaczej 0,3÷0,88,	
		e)	wysokość zabudowy 2÷3 kondygnacji - do 12,5 m, z wyjątkiem działek przyległych do terenu 39 RZ - 2 kondygnacje - do 9,5 m,	
		f)	dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci głównych 35÷40°,	
		g)	na terenie lokalizacja dominant kompozycyjnych (patrz § 4 ust. 1 i rysunek planu),	
		h)	powierzchnia biologicznie czynna: - zabudowy wolnostojącej min. 50% powierzchni działki, - zabudowy bliźniaczej min. 40% powierzchni działki;	
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,	
		b)	proponowany podział / zasada podziału wg rysunku planu, z wydzieleniem dojazdu wewnętrznego o szerokości min. 8,0 m,	
		c)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki: - zabudowy wolnostojącej 1000 m^2, - zabudowy bliźniaczej 750 m^2;	
4)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z dróg: 8.18a.KDW, 08a KDW i wydzielonego dojazdu wewnętrznego,	
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5, 6 i 7;	

5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.

§ 77. Ustalenia dla terenu o symbolu 27 MN:

			27 MN	- powierzchnia 1,68 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zabudowa wolnostojąca i bliźniacza,	
		b)	obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,	
		c)	powierzchnia zabudowy: - zabudowy wolnostojącej 15÷20% powierzchni działki, - zabudowy bliźniaczej 15÷22% powierzchni działki,	
		d)	wskaźnik intensywności zabudowy: - zabudowy wolnostojącej 0,3÷0,8, - zabudowy bliźniaczej 0,3÷0,88,	
		e)	wysokość zabudowy 2 kondygnacje - do 9,5 m,	
		f)	dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci głównych 35÷45°,	
		g)	na terenie zamknięcie kompozycyjne (patrz § 4 ust. 1) – wg zasady oznaczonej na rysunku planu,	
		h)	powierzchnia biologicznie czynna: - zabudowy wolnostojącej min. 50% powierzchni działki, - zabudowy bliźniaczej min. 40% powierzchni działki;	
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,	
		b)	proponowany podział / zasada podziału wg rysunku planu, z wydzieleniem dojazdu wewnętrznego o szerokości min. 8,0 m,	
		c)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki: - zabudowy wolnostojącej 1000 m^2, - zabudowy bliźniaczej 750 m^2;	
4)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z dróg: 08 KDW, 8.18a.KDW i wydzielonego dojazdu wewnętrznego,	
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5, 6 i 7;	
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.	

§ 78. Ustalenia dla terenu o symbolu 28 MN:

			28 MN	- powierzchnia 1,39 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zabudowa wolnostojąca i bliźniacza,	
		b)	obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,	
		c)	powierzchnia zabudowy: - zabudowy wolnostojącej 15÷20% powierzchni działki, - zabudowy bliźniaczej 15÷22% powierzchni działki,	
		d)	wskaźnik intensywności zabudowy: - zabudowy wolnostojącej 0,3÷0,8, - zabudowy bliźniaczej 0,3÷0,88,	
		e)	wysokość zabudowy 2 kondygnacje - do 9,5 m,	
		f)	dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci głównych 35÷45°,	
		g)	na terenie lokalizacja dominanty kompozycyjnej (patrz § 4 ust. 1 i rysunek planu),	
		h)	powierzchnia biologicznie czynna: - zabudowy wolnostojącej min. 50% powierzchni działki, - zabudowy bliźniaczej min. 40% powierzchni działki;	
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,	
		b)	proponowany podział / zasada podziału wg rysunku planu,	
		c	minimalna powierzchnia wydzielanej działki:	

		)	- zabudowy wolnostojącej 1000 m^2, - zabudowy bliźniaczej 750 m^2;
4)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z dróg: 08 KDW, 8.18a.KDW, 08c KDW, 08d KDW,
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5, 6 i 7;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.

§ 79. Ustalenia dla terenu o symbolu 28a MN:

			28a MN	- powierzchnia 0,83 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zabudowa wolnostojąca,	
		b)	obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,	
		c)	powierzchnia zabudowy 15÷20% powierzchni działki,	
		d)	wskaźnik intensywności zabudowy 0,3÷0,6,	
		e)	wysokość zabudowy 2 kondygnacje - do 8,5 m,	
		f)	dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci głównych 30÷35°,	
		g)	powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki;	
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,	
		b)	proponowany podział / zasada podziału wg rysunku planu,	
		c)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1000 m^2;	
4)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z dróg: 08 KDW, 08c KDW, 08d KDW,	
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5, 6 i 7;	
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.	

§ 80. Ustalenia dla terenów o symbolach: 29 ZN, 29a ZN:

			29 ZN	- powierzchnia 2, 02 ha
			29a ZN	- powierzchnia 0,45 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren zieleni naturalnej;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zakaz zabudowy,	
		b)	pas zieleni izolacyjnej o szerokości min. 20,0 m wzdłuż granicy z terenem 13.2 KDS - patrz § 4 ust. 1,	
		c)	ciąg pieszy wg rysunku planu;	
3)	zasady podziału terenu -		zakaz podziału terenu;	
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu -		teren stanowi korytarz przemieszczania się zwierząt pomiędzy przejściem dla zwierząt pod drogą S6, a terenem tzw. „Błotnickich łąk” w zakresie rysunku „A”;	
5)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z dróg: 08 KDW, 10.17a KDW 08f KPJ,	
		b)	nie obowiązuje wymóg ustalenia minimalnej ilości miejsc postojowych;	
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.	

§ 81. Ustalenia dla terenu o symbolu 30 UK-R:

			30 UK-R	- powierzchnia 2,96 ha
1)	przeznaczenie terenu:	a)	teren zabudowy usług kultury i rozrywki – park rozrywki z ekspozycjami plenerowymi,	

		b)	dopuszcza się towarzyszącą funkcję usług handlu i gastronomii;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zabudowa wolnostojąca lub zespół zabudowy wolnostojącej,
		b)	nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
		c)	powierzchnia zabudowy do 5% powierzchni działki,
		d)	wskaźnik intensywności zabudowy 0,01÷0,15,
		e)	wysokość zabudowy do 12,0 m,
		f)	dachy dowolne,
		g)	powierzchnia biologicznie czynna min. 80% powierzchni terenu,
		h)	zagospodarowanie terenu komponowaną ozdobną zielenią parkową, z oświetleniem terenu, małą architekturą, urządzeniami sportowo- rekreacyjnymi i placami zabaw oraz ciągiem pieszym - ścieżką spacerowo-edukacyjną (proponowany przebieg wg rysunku planu), proponowana lokalizacja placów urządzeń sportowo- rekreacyjnych w rejonie dojść z dróg 08b KDW i 08d KDW, o powierzchni ok. 2000 m^2 każdy,
		i)	pas zieleni izolacyjnej o szerokości min. 20,0 m wzdłuż granicy z terenem 13.2 KDS - patrz § 4 ust. 1;
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,
		b)	dopuszczalny podział na 2 działki wg zasady oznaczonej na rysunku planu,
		c)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki 0,9 ha;
4)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z dróg: 07 KDW, 08b KDW, 08c KDW,
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5, 6 i 7;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.

§ 82. Ustalenia dla terenów o symbolach: 31 ZL, 31a ZL, 33 ZL, 33a ZL:

		31 ZL	- powierzchnia 11,23 ha
		31a ZL	- powierzchnia 0,09 ha
		33 ZL	- powierzchnia 17,80 ha
		33a ZL	- powierzchnia 0,87 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren lasu;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu -		zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów przeznaczonych na potrzeby gospodarki leśnej;
3)	zasady podziału terenu -		w dostosowaniu do potrzeb gospodarki leśnej;
4)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej -		część terenu 33 ZL (patrz rysunek planu) położona w granicach strefy „W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych stanowiska oznaczonego jako B-14 - obowiązują ustalenia § 8 ust. 7, 8 i 9;
5)	ustalenia komunikacyjne -		dostęp komunikacyjny: - do terenu 31 ZL z dróg wewnętrznych poza obszarem objętym planem, - do terenu 31a ZL z drogi 10.17a KDW przez teren 30 UK-R, - do terenu 33 ZL z dróg: 01 KDL, 16.1.KDD, 06 KDW-A i istniejącej drogi wojewódzkiej nr 102, - do terenu 33a ZL z dróg: 01 KDL, 16.1.KDD.

§ 83. Ustalenia dla terenów o symbolach: 32 ZL, 32a ZL, 32b ZL:

		32 ZL	- powierzchnia 1,97 ha
		32a ZL	- powierzchnia 0,14 ha
		32b ZL	- powierzchnia 0,14 ha
1)	przeznaczenie terenu -		grunty rolne do zalesienia;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów przeznaczonych na potrzeby gospodarki leśnej,
		b)	istniejący na terenie 32 ZL budynek do rozbiórki;
3)	zasady podziału terenu -		w dostosowaniu do potrzeb gospodarki leśnej;

4)	ustalenia komunikacyjne -		dostęp komunikacyjny: - do terenów 32 ZL i 32a ZL z dróg wewnętrznych poza obszarem objętym planem, przez teren 31 ZL, - do terenu 32b ZL z drogi 10.17a KDW.

§ 84. Ustalenia dla terenu o symbolu 34 U:

			34 U	- powierzchnia 0,60 ha
1)	przeznaczenie terenu:	a)	teren zabudowy usługowej – usługi nieuciążliwe,	
		b)	preferowane usługi turystyczno-rekreacyjne – mały hotel, motel;	
		c)	dopuszczalna uzupełniająca funkcja mieszkaniowa właściciela lub użytkownika, o powierzchni użytkowej do 80 m^2;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zabudowa wolnostojąca, łączona lub zespół zabudowy,	
		b)	nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,	
		c)	powierzchnia zabudowy 20÷25% powierzchni działki,	
		d)	wskaźnik intensywności zabudowy 0,2÷0,85,	
		e)	wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 9,0 m,	
		f)	dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci głównych 35÷45°, dopuszcza się dachy płaskie na powierzchni do 30% powierzchni rzutu,	
		g)	powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki;	
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,	
		b)	proponowany podział / zasada podziału wg rysunku planu,	
		c)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki 2500 m^2;	
4)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z istniejącej drogi wojewódzkiej nr 102,	
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5, 6 i 7;	
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.	

§ 85. Ustalenia dla terenu o symbolu 35 ZCz:

			35 ZCz	- powierzchnia 0,24 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren nieczynnego cmentarza;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	obowiązuje ochrona i odtworzenie pierwotnej kompozycji cmentarza ewangelickiego,	
		b)	obowiązuje ochrona, odtworzenie i uzupełnienie zieleni cmentarnej oraz pozostałości nagrobków;	
3)	zasady podziału terenu -		zakaz podziału terenu;	
4)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej -		teren ujęty w gminnej ewidencji zabytków gminy Kołobrzeg - obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 5;	
5)	ustalenia komunikacyjne -		dostęp komunikacyjny z istniejącej drogi wojewódzkiej nr 102;	
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.	

§ 86. Ustalenia dla terenów o symbolach: 36 MN, 37 MN:

			36 MN	- powierzchnia 0,28 ha
			37 MN	- powierzchnia 0,88 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zabudowa wolnostojąca,	
		b)	nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,	
		c)	powierzchnia zabudowy 5÷20% powierzchni działki,	

		d)	wskaźnik intensywności zabudowy 0,1÷0,6,
		e)	wysokość zabudowy: - budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji - do 9,5 m, - garaż, budynek gospodarczy do 6,0 m,
		f)	dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe: - budynku mieszkalnego o kątach nachylenia połaci głównych 35÷45°, - garażu, budynku gospodarczego o kątach nachylenia połaci głównych 12÷35°,
		g)	powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,
		b)	proponowany podział / zasada podziału wg rysunku planu, z wydzieleniem na terenie 37 MN dojazdu wewnętrznego o szerokości min. 8,0 m – wg rysunku planu,
		c)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1400 m^2;
4)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z drogi 16.1a.KDD,
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5, 6 i 7;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.

§ 87. Ustalenia dla terenu o symbolu 38 RM:

			38 RM	- powierzchnia 0,86 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren zabudowy zagrodowej;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	zabudowa wolnostojąca – zespół zabudowy,	
		b)	nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,	
		c)	powierzchnia zabudowy 8÷25% powierzchni terenu,	
		d)	wskaźnik intensywności zabudowy 0,12÷0,6,	
		e)	wysokość zabudowy: - budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji - do 9,5 m, - pozostałe budynki i obiekty na terenie do 10,0 m,	
		f)	dachy: - budynku mieszkalnego symetryczny dwu- lub wielospadowy, o kątach nachylenia połaci głównych 35÷45°, - pozostałych budynków symetryczne dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci głównych 12÷35°,	
		g)	powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki;	
3)	zasady podziału terenu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 13,	
		b)	minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1800 m^2; z wydzieleniem dojazdu wewnętrznego o szerokości min. 8,0 m – wg rysunku planu;	
4)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z dróg: 16.1a.KDD, 08a KDW i wydzielonego dojazdu wewnętrznego,	
		b)	liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 14 ust. 5;	
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		obowiązują ustalenia wg § 15.	

§ 88. Ustalenia dla terenu o symbolu 39 RZ:

			39 RZ	- powierzchnia 3,27 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren rolniczy – użytki zielone;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu -		zakaz zabudowy;	
3)	zasady podziału terenu -		podział związany z użytkowaniem rolniczym zgodnie z przepisami odrębnymi;	
4)	ustalenia komunikacyjne -		dostęp komunikacyjny z drogi 16.1.KDD.	

§ 89. Ustalenia dla terenów o symbolach: 13.2.KDS, 13.3.KDS:

			13.2.KDS	- powierzchnia 10,95 ha
			13.3.KDS	- powierzchnia 0,003 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren drogi klasy ekspresowej – publiczna droga krajowa nr 6 Szczecin-Koszalin-Gdańsk;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnymi – wg rysunku planu: - terenu 13.2.KDS nie mniej niż 70,0 m, - terenu 13.3.KDS łącznie z terenem poza obszarem opracowania nie mniej niż 70,0 m,	
		b)	przekrój porzeczny - dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, oddzielone pasem zieleni, dopuszcza się dodatkowe jezdnie serwisowe,	
		c)	dopuszcza się obiekty i urządzenia pomocnicze, w szczególności wyposażenia technicznego dróg oraz związane z odprowadzeniem i gromadzeniem wód opadowych i roztopowych,	
		d)	istniejące przejście dla zwierząt pod drogą,	
		e)	dostępność do terenów przyległych wyłącznie przez dodatkowe jezdnie serwisowe;	
3)	zasady podziału terenu -		zakaz podziału terenu.	

§ 90. Ustalenia dla terenu o symbolu 14.2.KDG:

			14.2.KDG	- powierzchnia 0,90 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren drogi klasy głównej – publiczna droga wojewódzka nr 102 Międzyzdroje -Trzebiatów-Kołobrzeg – poszerzenie drogi;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	szerokość w liniach rozgraniczających w granicach obszaru opracowania do 12,0 m – wg rysunku planu,	
		b)	przekrój porzeczny w granicach obszaru opracowania – jezdnia, pobocze, dopuszczalna dwukierunkowa ścieżka rowerowa, chodnik, oświetlenie,	
		c)	dopuszcza się obiekty i urządzenia pomocnicze, w szczególności wyposażenia technicznego dróg, w tym zatoki i wiaty autobusowe,	
		d)	dostępność do terenów przyległych - dopuszcza się w przypadku braku innej możliwości;	
3)	zasady podziału terenu -		zakaz podziału terenu.	

§ 91. Ustalenia dla terenu o symbolu 01 KDL:

			01 KDL	- powierzchnia 2,84 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren drogi klasy lokalnej – droga publiczna;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 i 24,0 m, z przewężeniem i poszerzeniami – wg rysunku planu,	
		b)	przekrój poprzeczny: - jedna jezdnia - dwa pasy ruchu, - chodnik obustronnie, z wyjątkiem odcinka przyległego do wsch. granicy opracowania - jednostronny, - dwukierunkowa ścieżka rowerowa, z wyjątkiem odcinka wzdłuż wsch. granicy opracowania - istniejąca poza granicą opracowania, - proponowany szpaler drzew min. jednostronny,	
		c)	dopuszcza się obiekty i urządzenia pomocnicze, w szczególności wyposażenia technicznego dróg, w tym zatoki i wiaty autobusowe,	
		d)	dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń;	
3)	zasady podziału terenu -		zakaz podziału terenu.	

§ 92. Ustalenia dla terenu o symbolu 16.1a.KDD:

			16.1a.KDD	- powierzchnia 0,51 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren drogi klasy dojazdowej – droga publiczna;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,	
		b)	przekrój porzeczny: - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, - chodnik min. jednostronny, - ścieżka rowerowa, - dopuszczalne oświetlenie 1-stronne,	
		c)	dopuszcza się obiekty i urządzenia pomocnicze, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,	
		d)	dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń;	
3)	zasady podziału terenu -		zakaz podziału terenu.	

§ 93. Ustalenia dla terenu o symbolu 02 KDL:

			02 KDL	- powierzchnia 0,90 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren drogi klasy lokalnej– droga publiczna;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	szerokość w liniach rozgraniczających 24,0 m z poszerzeniami wg rysunku planu,	
		b)	przekrój poprzeczny: - jedna jezdnia - dwa pasy ruchu, - chodnik obustronnie, - dwukierunkowa ścieżka rowerowa, -proponowany szpaler drzew min. jednostronny, -proponowane zagospodarowanie zielenią placu w rejonie skrzyżowania z drogą 02b KDW,	
		c)	dopuszcza się obiekty i urządzenia pomocnicze, w szczególności wyposażenia technicznego dróg, w tym zatoki i wiaty autobusowe,	
		d)	dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń;	
3)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej -		część terenu (patrz rysunek planu) położona w granicach strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego oznaczonego jako B-18 - obowiązują ustalenia § 8 ust. 7, 8 i 9;	
4)	zasady podziału terenu -		zakaz podziału terenu.	

§ 94. Ustalenia dla terenu o symbolu 02a KDW:

			02a KDW	- powierzchnia 0,22 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren drogi wewnętrznej – droga ogólnodostępna;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	szerokość w liniach rozgraniczających 12,0÷14,0 m – wg rysunku planu,	
		b)	przekrój poprzeczny: - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, - dopuszcza się drogę w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników,	
		c)	dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń;	
3)	zasady podziału terenu -		zakaz podziału terenu.	

§ 95. Ustalenia dla terenu o symbolu 02a KDW:

			02b KDW	- powierzchnia 0,27 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren drogi wewnętrznej – droga ogólnodostępna;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m z poszerzeniami wg rysunku planu,	
		b)	przekrój poprzeczny: - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, - chodnik min. 1-stronny od strony terenu 7 MN,	
		c)	dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń;	
3)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej -		część terenu (patrz rysunek planu) położona w granicach strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego oznaczonego jako B-18 - obowiązują ustalenia § 8 ust. 7, 8 i 9;	
4)	zasady podziału terenu -		zakaz podziału terenu.	

§ 96. Ustalenia dla terenu o symbolu 03 KDW:

			03 KDW	- powierzchnia 1,91 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren drogi wewnętrznej – droga ogólnodostępna;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m,	
		b)	przekrój poprzeczny: - jedna jezdnia - dwa pasy ruchu, - chodnik obustronnie, - ścieżka rowerowa, - proponowany min. jednostronny szpaler drzew,	
		c)	dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń;	
3)	zasady podziału terenu -		zakaz podziału terenu.	

§ 97. Ustalenia dla terenów o symbolach: 03a KDW, 03b KDW:

		03a KDW	- powierzchnia 0,25 ha

			03b KDW	- powierzchnia 0,25 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren drogi wewnętrznej – droga ogólnodostępna;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,	
		b)	przekrój poprzeczny: - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, - dopuszcza się drogę w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników,	
		c)	dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń;	
3)	zasady podziału terenu -		zakaz podziału terenu.	

§ 98. Ustalenia dla terenu o symbolu 03c KPJ:

			03c KPJ	- powierzchnia 0,11 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren drogi pieszo-jezdnej – droga ogólnodostępna;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, z poszerzeniami wg rysunku planu,	
		b)	przekrój poprzeczny - strefa pieszo- jezdna w jednym poziomie;	
3)	zasady podziału terenu -		zakaz podziału terenu.	

§ 99. Ustalenia dla terenu o symbolu 04 KDW:

			04 KDW	- powierzchnia 0,43 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren drogi wewnętrznej – droga ogólnodostępna;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m z poszerzeniem wg rysunku planu,	
		b)	przekrój poprzeczny: - jedna jezdnia - dwa pasy ruchu, - chodnik obustronnie, - ścieżka rowerowa, - proponowany szpaler drzew min. jednostronny,	
		c)	dopuszcza się obiekty i urządzenia pomocnicze, w szczególności wyposażenia technicznego dróg, w tym zatoki i wiaty autobusowe,	
		d)	dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń;	
3)	zasady podziału terenu -		zakaz podziału terenu.	

§ 100. Ustalenia dla terenów o symbolach: 04a KDD, 04b KDD:

			04a KDD	- powierzchnia 0,19 ha
			04b KDD	- powierzchnia 0,10 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren drogi klasy dojazdowej – droga publiczna;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu -		szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu: - drogi 04a KDD – 4,5÷16,5 m – wg rysunki planu, - drogi 04b KDD – 1,5÷14,0 m – wg rysunki planu;	
3)	zasady podziału terenu -		zakaz podziału terenu.	

§ 101. Ustalenia dla terenu o symbolu 05 KDW:

			05 KDW	- powierzchnia 0,87 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren drogi wewnętrznej – droga ogólnodostępna;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	szerokość w liniach rozgraniczających 24,0 m z poszerzeniami wg rysunku planu,	
		b)	przekrój poprzeczny: - jedna jezdnia - dwa pasy ruchu, - chodnik obustronnie, - dwukierunkowa ścieżka rowerowa, - proponowany szpaler drzew min. jednostronny, - proponowane zagospodarowanie zielenią placu w rejonie skrzyżowania z drogą 02b KDW,	
		c)	dopuszcza się obiekty i urządzenia pomocnicze, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,	
		d)	dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń;	
3)	zasady podziału terenu -		zakaz podziału terenu.	

§ 102. Ustalenia dla terenu o symbolach: 05a KDW, 05c KDW:

			05a KDW	- powierzchnia 0,23 ha
			05c KDW	- powierzchnia 0,20 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren drogi wewnętrznej – droga ogólnodostępna;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,	
		b)	przekrój poprzeczny: - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, - dopuszcza się drogę w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników,	
		c)	dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń;	
4)	zasady podziału terenu -		zakaz podziału terenu.	

§ 103. Ustalenia dla terenu o symbolu 05b KDW:

			05b KDW	- powierzchnia 0,20 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren drogi wewnętrznej – droga ogólnodostępna;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu: 8,0 m, 10,0 m z poszerzeniem, 3,0 m,	
		b)	przekrój poprzeczny: - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, - dopuszcza się drogę w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników,	
		c)	dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń;	
4)	zasady podziału terenu -		zakaz podziału terenu.	

§ 104. Ustalenia dla terenu o symbolu 06 KDD-A:

			06 KDW-A	- powierzchnia 0,78 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren drogi wewnętrznej – aleja – droga ogólnodostępna;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	szerokość w liniach rozgraniczających 30,0 m,	
		b)	przekrój poprzeczny: - dwie jezdnie jednokierunkowe rozdzielone pasem zieleni ze ścieżką pieszą i rowerową dwukierunkową, - aleja drzew-proponowane nasadzenia gatunku dąb szypułkowy odmiana *Fastigiata* lub lipa drobnolistna *Greenspire,* - chodnik obustronnie,	
		c)	dopuszcza się urządzenia parkowe,	
		d)	dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń;	
3)	zasady podziału terenu -		zakaz podziału terenu.	

§ 105. Ustalenia dla terenów o symbolach: 06a KDW, 06b KDW:

			06a KDW	- powierzchnia 0,15 ha
			06b KDW	- powierzchnia 0,16 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren drogi wewnętrznej – droga ogólnodostępna;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,	
		b)	przekrój poprzeczny: - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, - dopuszcza się drogę w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników,	
		c)	dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń;	
4)	zasady podziału terenu -		zakaz podziału terenu.	

§ 106. Ustalenia dla terenu o symbolu 07 KDW:

			07 KDW	- powierzchnia 0,43 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren drogi wewnętrznej – droga ogólnodostępna;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 i 34,0 m - wg rysunku planu,	
		b)	przekrój poprzeczny: - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, - dopuszcza się drogę w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników,	
		c)	dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń;	

4)	zasady podziału terenu -		zakaz podziału terenu.

§ 107. Ustalenia dla terenu o symbolu 8.18a KDW:

			8.18a KDW	- powierzchnia 1,18 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren drogi wewnętrznej – droga ogólnodostępna;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	szerokość w liniach rozgraniczających 18,0 m z poszerzeniami wg rysunku planu,	
		b)	przekrój poprzeczny: - jedna jezdnia - dwa pasy ruchu, - chodnik obustronnie, - ścieżka rowerowa, - proponowany szpaler drzew min. jednostronny,	
		c)	dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń;	
4)	zasady podziału terenu -		zakaz podziału terenu.	

§ 108. Ustalenia dla terenu o symbolu 08 KDW:

			08 KDW	- powierzchnia 0,50 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren drogi wewnętrznej – droga ogólnodostępna;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	szerokość w liniach rozgraniczających 18,0 m z poszerzeniem i placem do zawracania - wg rysunku planu,	
		b)	przekrój poprzeczny: - jedna jezdnia - dwa pasy ruchu, - chodnik obustronnie, - ścieżka rowerowa, - proponowany szpaler drzew min. jednostronny,	
		c)	dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń;	
4)	zasady podziału terenu -		zakaz podziału terenu.	

§ 109. Ustalenia dla terenów o symbolach: 08a KDW, 08b KDW, 08c KDW:

			08a KDW	- powierzchnia 0,12 ha
			08b KDW	- powierzchnia 0,16 ha
			08c KDW	- powierzchnia 0,13 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren drogi wewnętrznej – droga ogólnodostępna;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m z placem lub poszerzeniem do zawracania, poszerzenia i przewężenia wg rysunku planu,	
		b)	przekrój poprzeczny: - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, - dopuszcza się drogę w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników,	
		c)	dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń;	
4)	zasady podziału terenu -		zakaz podziału terenu.	

§ 110. Ustalenia dla terenu o symbolu 08d KDW:

			08d KDW	- powierzchnia 0,23 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren drogi wewnętrznej – droga ogólnodostępna;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m z poszerzeniem wg rysunku planu,	
		b)	przekrój poprzeczny: - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, - dopuszcza się drogę w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników,	
		c)	dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń;	
4)	zasady podziału terenu -		zakaz podziału terenu.	

§ 111. Ustalenia dla terenu o symbolach: 08e KPJ, 08f KPJ:

			08e KPJ	- powierzchnia 0,03 ha
			08f KPJ	- powierzchnia 0,07 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren drogi pieszo-jezdnej – droga ogólnodostępna;	
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m,	

		b)	przekrój poprzeczny - strefa pieszo-jezdna w jednym poziomie;
3)	zasady podziału terenu -		zakaz podziału terenu.

§ 112. Ustalenia dla terenu o symbolu 10.17a.KDW:

		10.17a KDW	- powierzchnia 0,36 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren drogi wewnętrznej – droga ogólnodostępna;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a)	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - 16,0÷22,0 m – wg rysunku planu,
		b)	przekrój poprzeczny: - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, - dopuszcza się drogę w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników,
		c)	dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń;
3)	zasady podziału terenu -		zakaz podziału terenu.

DZIAŁ IV.
USTALENIA KOŃCOWE.

§ 113. W granicach planu tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg zatwierdzonego uchwałą Nr XVI/84/91 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30 grudnia 1991 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego Nr 3 z dnia 29 lutego 1992 r.) ze zmianą zatwierdzoną uchwałą Nr XXXIV/189/97 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30 grudnia 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego Nr 4 z dnia 25 lutego1998 r.).

§ 114. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołobrzeg.

§ 115. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

mgr Julian Nowicki

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁOBRZEG DLA CZĘŚCI OBRĘBU BŁOTNICA OBSZAR "A"

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXIII/287/2021
Rady Gminy Kołobrzeg
z dnia 5 listopada 2021 r.

SKALA 1:2000

0 20 40 60 80 100 m

N

LEGENDA

- GRANICA TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM
- GRANICE ZAŁĄCZNIKA NR 2 - OBSZARU "B"
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY ELEMENTARNE O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- GRANICE DZIAŁEK EWIDENCJI GRUNTÓW
- 4.7.MN SYMBOL TERENU ELEMENTARNEGO
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- RM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- E TEREN STACJI TRANSFORMATOROWEJ
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZCz TEREN NIECZYNNEGO CMENTARZA
- ZL TEREN LASU
- ZN TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- R TEREN ROLNICZY
- RZ ŁĄKI I PASTWISKA
- WS WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE PŁYNĄCE
- KDS TEREN PUBLICZNEJ DROGI EKSPRESOWEJ (S6)
- KDG TEREN PUBLICZNEJ DROGI GŁÓWNEJ
- KDL TEREN PUBLICZNEJ DROGI LOKALNEJ
- KDD TEREN PUBLICZNEJ DROGI DOJAZDOWEJ
- KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- KPJ TEREN DROGI PIESZO - JEZDNEJ
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- ŚCIEŻKA ROWEROWA
- CIĄG PIESZY
- ISTNIEJĄCE ZADRZEWIENIA DO ZACHOWANIA
- SKWER ZIELENI URZĄDZONEJ
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- BUDYNEK OBJĘTY OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
- GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY "K" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY "W III" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ WRAZ Z NUMEREM STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO (B-Błotnica, P-Przećmino)

OZNACZENIA INFORMACYJNE (nie będące ustaleniami planu)

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY KOŁOBRZEG
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 WYBRZEŻE TRZEBIATOWSKIE PLB320010
- GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU pn. "Dolina Błotnicy i Jezioro Kamienica"
- GRANICA PROJEKTOWANEGO ZESPOŁU PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWEGO pn. "Pradolina i dolina rzeki Parsęty"
- SIEDLISKO PRZYRODNICZE: 6510 - NIŻOWE ŁĄKI ŚWIEŻE
- ISTNIEJĄCE ZESPOŁY ZADRZEWIEŃ I ZAKRZEWIEŃ
- GLEBY POCHODZENIA ORGANICZNEGO
- POMNIK PRZYRODY - DĄB SZYPUŁKOWY
- POMNIK - UPAMIĘTNIENIE II WOJNY ŚWIATOWEJ
- A-505 OZNACZENIE OBIEKTU W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN 15kV Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ
- ISTNIEJĄCA SŁUPOWA STACJA TRANSFORMATOROWA
- PROPONOWANE LINIE PODZIAŁU NA DZIAŁKI BUDOWLANE
- PRZYSTANEK AUTOBUSOWY
- ISTNIEJĄCY MOST NA RZECE BŁOTNICA
- TEREN LASU W OTOCZENIU TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM

proj. Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy "Pradolina i Dolina rzeki Parsęty"

Id: CCF3B4A6-0C86-42BA-BF0C-432186910138. Podpisany

Strona 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁOBRZEG DLA CZĘŚCI OBRĘBU BŁOTNICA OBSZAR "B"

SKALA 1:2000

0 20 40 60 80 100 m

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXIII/287/2021
Rady Gminy Kołobrzeg
z dnia 5 listopada 2021 r.

LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICA ZAŁĄCZNIKA NR 1 - OBSZARU "A"
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY KOŁOBRZEG
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 27 MN SYMBOL TERENU ELEMENTARNEGO
- GRANICE DZIAŁEK EWIDENCJI GRUNTÓW
- PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI BUDOWLANE

PRZEZNACZENIE TERENU

- MW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MW,U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z TOWARZYSZĄCĄ FUNKCJĄ USŁUGOWĄ
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- RM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- UT TEREN ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNO-REKREACYJNYCH
- UO TEREN ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY
- UO,US TEREN ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY, SPORTU I REKREACJI
- U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UK- R TEREN ZABUDOWY USŁUG KULTURY I ROZRYWKI
- U,M TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZALNĄ FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ
- U,B,S TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, BAZ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- KP TEREN PLACU PUBLICZNEGO
- KS TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI - PARKING
- ZL TEREN LASU
- ZL GRUNTY ROLNE DO ZALESIENIA
- ZN TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- ZCz TEREN NIECZYNNEGO CMENTARZA
- R TERN ROLNICZY
- RZ TERN ROLNICZY - UŻYTKI ZIELONE

KOMUNIKACJA

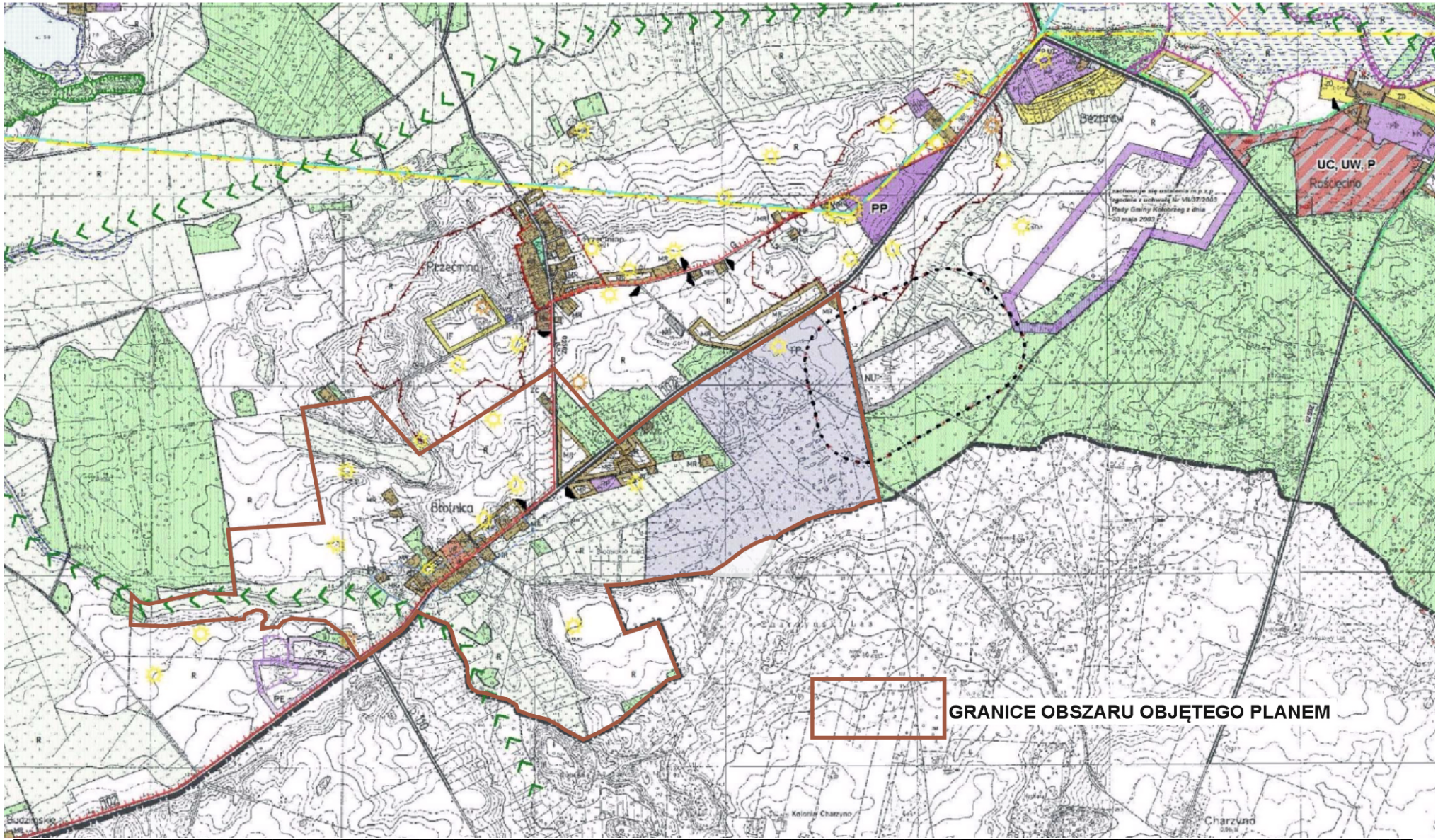
- KDS TEREN DROGI KLASY EKSPRESOWEJ
- KDG TEREN DROGI KLASY GŁÓWNEJ
- KDL TEREN DROGI KLASY LOKALNEJ
- KDD TEREN DROGI KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- KDW-A TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ - ALEJA
- KPJ TEREN DROGI PIESZO-JEZDNEJ

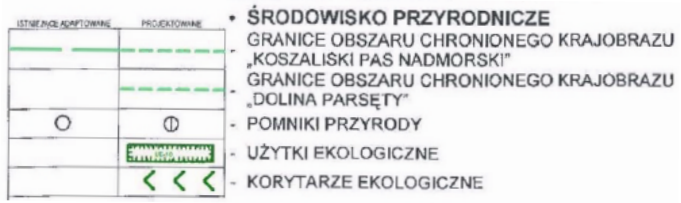
ZASADY LOKALIZACJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- ZAKRES LOKALIZACJI ZABUDOWY 5 - KONDYGNACYJNEJ
- DOMINANTA PRZESTRZENNA
- DOMINANTA KOMPOZYCYJNA
- AKCENT KOMPOZYCYJNY
- ZAMKNIĘCIE KOMPOZYCYJNE NA OSI ULICY
- OSIE KOMPOZYCYJNE / OSIE DRÓG
- ZIELEŃ IZOLACYJNA
- PRZEJŚCIE DLA ZWIERZĄT
- ŚCIEŻKA ROWEROWA
- CIĄG PIESZY
- PRZYSTANEK AUTOBUSOWY
- GRANICA STREFY "W III" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ WRAZ Z NUMEREM STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO (B-Błotnica)

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXIII/287/2021
Rady Gminy Kołobrzeg
z dnia 5 listopada 2021 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁOBRZEG





GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW
PLB320010 Wybrzeże Trzebiatowskie

GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW
PLB990003 Zatoka Pomorska

GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK
PLH320017 Trzebiatowsko - Kołobrzeski Pas Nadmorski

GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK
PLH320007 Dorzecze Parsęty

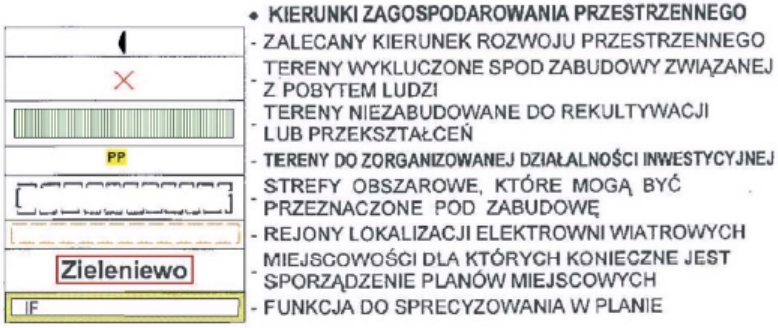
OBSZAR BEZPOŚREDNIEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
wg wstępnych wyników studium zagrożenia powodzią RZGW

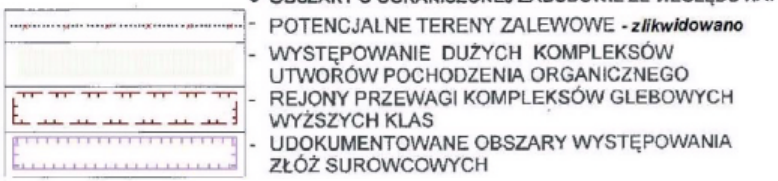
UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

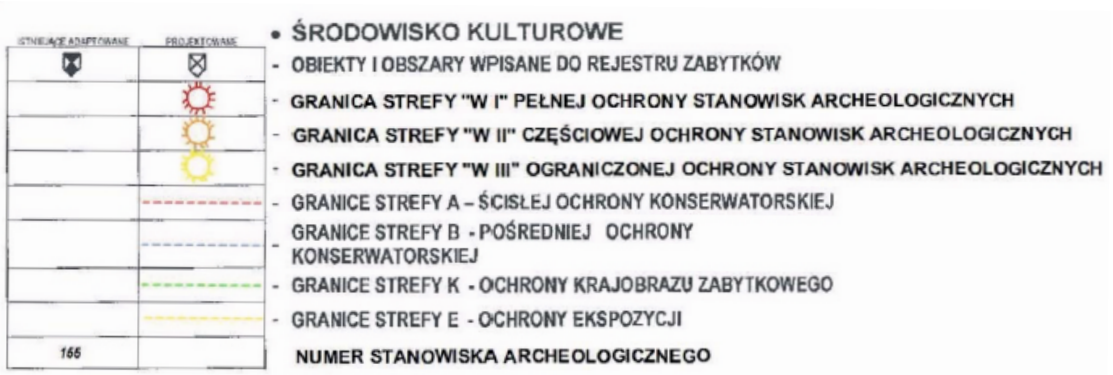
ZAGOSPODAROWANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW











Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XXXIII/287/2021
Rady Gminy Kołobrzeg
z dnia 5 listopada 2021 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu Błotnica

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922) Rada Gminy Kołobrzeg rozstrzyga co następuje:

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, realizowanego na podstawie Uchwały Nr XXXIII/297/2018 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 16 lutego 2018 r. r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 18 sierpnia do 9 września 2021 r., wpłynęły uwagi, których wykaz w formie tabelarycznej stanowi integralną część dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych.

§ 2. Z 11 złożonych uwag nie uwzględniono 6 uwag.

§ 3. Odrzuca się nieuwzględnione uwagi, których wykaz sporządzony w formie tabelarycznej, zawierający uzasadnienie ich odrzucenia, stanowi załącznik do niniejszego rozstrzygnięcia.

LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG
do Załącznika Nr 4 do Uchwały Nr XXXIII/287/2021 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 5 listopada 2021 r.

l.p.	Pozycja wykazu uwag w dokumentacji planistycznej / treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy	Uzasadnienie
1	2	3	4
1.	1. Uwaga wniesiona przez 1 osobę. Obszar opracowania podzielono na obszar „A”, który nie został w całości zakwalifikowany do sporządzenia zmiany planu, ponieważ wcześniej nie ujęto go w studium planistycznym, natomiast obszar „B” został przekwalifikowany na działki budowlane z pominięciem tego wymogu. Urząd w ciągu 21 lat nie może rozpatrzyć wniosku używając pokrętnych argumentów, nie dopuszczając do przekwalifikowania gruntów kl. V i VI w pełni uzbrojonych, łącznie z drogą dojazdową. Teren ten jest już częściowo zabudowany na sąsiednich działkach. Oczekuję na zmianę stanowiska.	obszar „A” dz. nr 79	Obszar opracowania obejmuje całość obszarów „A” i „B” w zakresie wg załączników graficznych. Plan musi być, wg ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, w tym przypadku przyjętego Uchwałą Nr XXI/ 217/2020 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 29.10.2020 r. Działka nr 79 spełnia warunek przylegania do drogi publicznej, gdzie w pasie o głębokości 60 m Studium, pod wymienionymi w nim dodatkowymi warunkami, dopuszcza zabudowę. Wniosek do planu z dnia 15.11.2018 r. o „przekwalifikowanie działki rolnej na działkę budowlaną: budowa domu wielopokoleniowego oraz obiektów agroturystycznych” został więc rozpatrzony pozytywnie w zakresie zgodnym ze Studium (teren oznaczony w Studium symbolem MR jako „wielofunkcyjne zagospodarowanie wiejskie”) - symbol w planie – teren 6.5.RM. Takie ustalenie zawarto w projekcie przedstawionym na wyłożeniu. Pozostała część działki nr 79 (poza pasem o głębokości 60 m wzdłuż drogi 16.1.KDD i 7.7.KPJ) położona jest w Studium w strefie użytków zielonych oznaczonych jako R, została więc w projekcie planu przeznaczona na cele rolne - użytki zielone – łąki i pastwiska – teren oznaczony w projekcie planu symbolem 8.7.RZ. Przeznaczenie więc tej części działki nr 79 na cele budowlane byłoby niezgodnie z ustaleniami Studium. W związku z tym uwaga nie została przez Wójta uwzględniona. Teren osiedla na obszarze „B” projektu oznaczony jest w Studium symbolem TP jako „projektowane pozostałe tereny zainwestowane”, a w tekście Studium, przy miejscowości Błotnica, zapisano, że „na etapie opracowania planu miejscowego podjąć decyzję planistyczną odnośnie terenów specjalnych w zależności od stanowiska władz wojskowych.” Niniejszy projekt planu uzyskał właściwe uzgodnienie władz wojskowych, tj. Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Szczecinie w przedstawionej formie osie-

			dla mieszkaniowego wielo- i jednorodzinnego wraz z usługami towarzyszącymi i funkcjami gospodarczymi.
2.	3. Uwagi wniesione przez 1 osobę.		
	1) Na wszystkich mapach i projektach linia graniczna mojej posesji z tzw. pasem drogowym przebiega równolegle do krawędzi jezdni. W rzeczywistości od punktu granicznego w połowie działki 276/4 (15 m od krawędzi jezdni) wyznaczono skos, który zasadniczo zmienia kształt podwórka, a kolejny punkt graniczny jest oddalony (skrzyżowanie drogi woj. z gminną) 17 m od krawędzi jezdni, co pozbawiło właściciela działki nr 67/2 kolejnych 66 m - dlaczego? Wszyscy pozostali sąsiedzi mają granicę równoległą do krawędzi jezdni.	obszar „A” dz. nr 276/4 i 68 tereny 5.5.MN i 8.7.RZ oraz nr 67/2 teren 5.4.RM	Projekt planu sporządzono na mapie pozyskanej na ten cel z legalnego źródła – Starostwa Powiatowego w Kołobrzegu, zawierającej ewidencję gruntów i budynków, co określa też stan własnościowy. Linie rozgraniczające dróg w rejonie działek 276/4 i 68 oraz 67/2 (zmiana właściciela działki), tj. drogi 14.1.KDG - droga klasy głównej oraz 16.2.KDD - droga klasy dojazdowej przebiegają po granicach ewidencyjnych (droga 14.1 KDG - własność Województwo Zachodniopomorskie - zarządca ZZDW w Koszalinie, droga 16.2 KDD - własność Gminy Kołobrzeg) i nie były w tym rejonie korygowane, tj. nie były poszerzane z własności prywatnych na cele drogowe. W związku z tym uwaga nie została przez Wójta uwzględniona.
	2) Cały tzw. pas drogowy jest własnością osoby, która został okradziona w majestacie prawa. Pozmieniano mu granice posesji uniemożliwiając swobodną rozbudowę. Jego monity do kolejnych instytucji pozostają bez odpowiedzi.	obszar „A” dz. nr 276/4 i 68 tereny 5.5.MN i 8.7.RZ oraz nr 67/2 teren 5.4.RM	Projekt planu sporządzono na mapie pozyskanej na ten cel z legalnego źródła – Starostwa Powiatowego w Kołobrzegu, zawierającej ewidencję gruntów i budynków, co określa też stan własnościowy. Linie rozgraniczające dróg w rejonie działek 276/4 i 68 oraz 67/2 (zmiana właściciela działki), tj. drogi 14.1.KDG - droga klasy głównej oraz 16.2.KDD - droga klasy dojazdowej przebiegają po granicach ewidencyjnych (droga 14.1 KDG - własność Województwo Zachodniopomorskie - zarządca ZZDW w Koszalinie, droga 16.2 KDD - własność Gminy Kołobrzeg) i nie były w tym rejonie korygowane, tj. nie były poszerzane z własności prywatnych na cele drogowe. W związku z tym uwaga nie została przez Wójta uwzględniona.

1	2	3	4
c.d. 2.	3) Moje działki nr 276/4 i 68 graniczą z rowem melioracyjnym. Dz. nr 68 cała otoczona jest tym rowem. W proj. planu tylko moja część, zarówno od drogi gminnej, jak i od wojewódzkiej poprzez dz. nr 276/4, objęta jest jurysdykcją Wód Polskich jako wody śródlądowe. Zastanawia mnie fakt pominięcia kilkudziesięciu metrów tego samego terenu u sąsiada, który nabył część sąsiedniej działki. Podobnie jest od strony pola. Jak mi wiadomo po konsultacji w wydziale geodezji, wielu właścicieli działek ma w tym obrębie działki otoczone lub sąsiadujące z rowem melioracyjnym, a tylko ja jestem i będę zgodnie z tym planem szczególnie ograniczona lub obciążona kosztami. Jak się domyślam, ma to związek z planowanymi podatkami związanymi z dostępem do wód lądowych. Nie wyrażam na to zgody. Jaki jest powód tak szczególnego traktowania mojej ziemi i sąsiadujących z nią kanałów melioracyjnych? Dlaczego tylko graniczące z moją ziemią kanałki to wody śródlądowe?	obszar „A” dz. nr 276/4 i 68 tereny 5.5.MN i 8.7.RZ oraz nr 265 teren 2.4.WS	Sposób formułowania ustaleń w planie dotyczących rowów melioracyjnych zależy od ich oznaczenia geodezyjnego – wydzielenia działek pod rowy. Jeżeli rów jest wydzieloną działką, jak w przypadku rowu przyległego do przedmiotowych działek nr 276/4 i 68 - działka nr 265 - oznaczenie geodezyjne „W” (własność Skarb Państwa), rów oznaczony jest jako osobny teren elementarny - 2.4.WS (kanały i rowy melioracyjne). Jeżeli jest niewydzielony (jak w przypadku rowu sąsiada), to ustalenia zawarte są w terenie elementarnym, przez który rów przepływa, np. dla terenu 8.7.RZ: „zagospodarowanie i użytkowanie terenu z uwzględnieniem sprawnego funkcjonowania urządzeń melioracji szczegółowej – rowów i kanałów melioracyjnych – obowiązują ustalenia § 7 ust. 5”. Wydzielenie więc rowu liniami rozgraniczającymi wiąże się wyłącznie z oznaczeniem geodezyjnym i własnością, a nie szczególnie niekorzystnym traktowaniem przyległych terenów. Sposób ich zagospodarowania jest taki sam. W związku z tym uwaga nie została przez Wójta uwzględniona
	4) Linia nadzoru konserwatora zabytków to kolejne utrudnienie w zbyciu działki. Czym opiekuję się w tym przypadku konserwator zabytków? Obórka z lat 40 XX w. to jedyny obiekt na mojej ziemi. Dla kogo, a raczej na czyje potrzeby gmina konstruuje taki plan?	obszar „A” cz. dz. nr 276/4 teren 5.5.MN	Część terenu 5.5.MN (cz. dz. nr 276/4) objęta jest strefą „B” ochrony konserwatorskiej, w której ochronie podlega ulicowy układ przestrzenny wsi Błotnica (strefa ujęta jest w gminnej ewidencji zabytków) w zakresie lokalizacji nowych budynków i formy ich zabudowy. Sam obiekt - obórka z lat 40 XX w. nie jest objęta ochroną konserwatorską. Strefę wprowadzono w celu dostosowania formy architektonicznej nowych budynków do istniejącej historycznej zabudowy wsi i jej układu. Niniejszy projekt planu uzyskał właściwe uzgodnienie Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w przedstawionej formie. W związku z tym uwaga nie została przez Wójta uwzględniona

	5) Jak to możliwe, że Wójt Gminy Kołobrzeg tworzy nowy plan bez wcześniejszej zmiany studium i nie widzi sprzeczności w fakcie projektowania osiedla na planowane 5 tys. osób i jednocześnie odmawia przekształcenia 95 ar. łąki w środku wsi (bez szansy na użytkowanie do celów rolnych) na cele budowlane. Fakt perturbacji w tworzeniu planu przez wcześniej zatrudnioną firmę, a następnie zmiana firmy i ponowienie prac nad tematem wskazują na kontrowersje przy tworzeniu planu. Skoro organ jest w stanie stworzyć warunki dla dewelopera za nasze publiczne środki, aby umożliwić mu podjęcie miliardowej inwestycji, to dlaczego indywidualny biedny podatnik ma czekać lata na przeprowadzenie zmian w studium, a potem dostosowanie planu do studium.	obszar „A”, dz. nr 68 teren 8.7.RZ w zestawieniu z obszarem „B”	Plan musi być, wg ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, w tym przypadku przyjętego Uchwałą Nr XXI/ 217/2020 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 29 października 2020 r. Działka nr 68 położona jest w strefie użytków zielonych – łąk i pastwisk – teren oznaczony w planie symbolem 8.7.RZ, a w Studium jako R – użytki zielone. Działka nie spełnia warunku przylegania do drogi publicznej, gdzie w pasie o głębokości 60 m Studium pod wymienionymi w nim dodatkowymi warunkami dopuszcza zabudowę. Przeznaczenie więc terenu dz. nr 276/4 na cele budowlane byłoby niezgodnie z ustaleniami Studium. Teren projektowanego osiedla na obszarze „B” projektu planu oznaczony jest w Studium symbolem TP jako „projektowane pozostałe tereny zainwestowane”, a w tekście Studium, przy miejscowości Błotnica, zapisano, że „na etapie opracowania planu miejscowego podjąć decyzję planistyczną odnośnie terenów specjalnych w zależności od stanowiska władz wojskowych.” Niniejszy projekt planu uzyskał właściwe uzgodnienie władz wojskowych, tj. Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Szczecinie w przedstawionej formie osiedla mieszkaniowego wielo- i jednorodzinnego wraz z usługami towarzyszącymi i funkcjami gospodarczymi. W związku z tym uwaga nie została przez Wójta uwzględniona.

Załącznik Nr 5
do Uchwały Nr XXXIII/287/2021
Rady Gminy Kołobrzeg
z dnia 5 listopada 2021 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922) Rada Gminy Kołobrzeg rozstrzyga co następuje:

§ 1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r. poz.1372), na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, realizowanego na podstawie Uchwały Nr XXXIII/297/2018 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 16 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

1. Przebudowę lub modernizację dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej oznaczonych symbolami:

1) na obszarze „A": 15.0.KDL, 16.1.KDD, 16.2.KDD, 16.3.KDD, 16.4.KDD;
2) na obszarze „B" - 16.1a KDD.

2. Budowę:

1) dróg publicznych klasy lokalnej na obszarze „B" oznaczonych symbolami: 01 KDL, 02 KDL;
2) placu publicznego z komunikacją obwodową lokalną i dojazdową na obszarze „B", oznaczonego symbolem 13a KP.

3. Utrzymanie dróg klasy dojazdowej w obrębie wiaduktu drogowego nad drogą klasy ekspresowej oznaczonej symbolem 13.2 KDS na obszarze „B", oznaczonych symbolami: 04a KDD, 04b KDD.

4. Budowę i przebudowę infrastruktury technicznej na terenach zieleni urządzonej parkowej i skwerze na obszarze „A":

1) park wiejski na terenie oznaczonym symbolem 4.3.ZP;
2) skwer na terenie oznaczonym symbolem 7.7.KPJ.

5. budowę i/lub modernizację komunalnych sieci infrastruktury technicznej w ww. drogach:

1) sieci wodociągowej;
2) sieci kanalizacji sanitarnej;
3) dopuszczalnej sieci kanalizacji deszczowej.

6. Zapewnienie obsługi w zakresie gospodarowania odpadami, utrzymania czystości i porządku.

§ 2.1. Sposób realizacji zapisanych w § 1 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1) realizacja inwestycji wymienionych w ust. 1-3 zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o samorządzie gminnym, ustawy Prawo budowlane, ustawy Prawo zamówień publicznych oraz ustawy o drogach publicznych;
2) realizacja inwestycji wymienionych w ust. 4-6 zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy Prawo budowlane, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków, ustawy Prawo energetyczne, ustawy o odpadach, ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, ustawy Prawo ochrony środowiska, ustawy o gospodarce komunalnej.

2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu i przepisów prawa.

§ 3. Nie określa się harmonogramu realizacji inwestycji wymienionych w niniejszym załączniku.

§ 4. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 305, poz. 1236, poz. 1535 i poz. 1773), inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w § 1, będą finansowane z:

1) budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową i Wieloletnią Prognozą Finansową;
2) kredytów i pożyczek;
3) udziałów innych podmiotów na podstawie odrębnych umów i porozumień.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XXXIII/287/2021

Rady Gminy Kołobrzeg

z dnia 5 listopada 2021 r.

Zalacznik6.gml

Rada Gminy Kołobrzeg na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Błotnica opracowany został na podstawie uchwały Nr XXXIII/297/2018 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 16 lutego 2018 r.

Plan obejmuje część obrębu Błotnica o powierzchni opracowania 386,0 ha, przedstawionej na dwóch załącznikach graficznych jako obszar „A" i obszar „B", z czego obszar „A" obejmuje powierzchnię 270,50 ha, obszar „B" powierzchnię 115,50 ha.

Przedmiotem planu jest:

- w zakresie obszaru „A" – ustalenie sposobu zagospodarowania terenów wsi Błotnica wraz z otoczeniem,
- w zakresie obszaru „B" – przekształcenie terenu powojskowego w osiedle mieszkaniowe wielo- i jednorodzinne wraz z usługami towarzyszącymi i funkcjami gospodarczymi.

Dla tego obszaru obowiązuje obecnie plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg zatwierdzony uchwałą Nr XVI/84/91 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30 grudnia 1991 r. (ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego Nr 3 z dnia 29.02.1992 r.) ze zmianą zatwierdzoną uchwałą Nr XXXIV/189/97 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30 grudnia 1997 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego Nr 4 z dnia 25.02.1998 r.).

Większość zapisów dotychczasowego planu nie przystaje do nowych uwarunkowań prawnych i zmieniających się potrzeb mieszkańców i właścicieli terenów, stąd zaistniała potrzeba sporządzenia dla tego obszaru nowego planu zagospodarowania przestrzennego. Sporządzenie nowego planu wynika również z potrzeby realizacji w miejscowości Błotnica świetlicy wiejskiej. Sołtys Błotnicy w imieniu mieszkańców wystąpił o zmianę przeznaczenia m.in. działek nr 53/1 i 54/8 na funkcje usług kultury umożliwiającą budowę świetlicy wiejskiej. Umożliwienie realizacji inwestycji wiąże się to z dokonaniem zmian w zapisach planu w zakresie przeznaczenia terenu oraz w zakresie ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto, dodatkowym uzasadnieniem przystąpienia do sporządzenia planu są przepisy ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 724), uniemożliwiające budowę budynków mieszkalnych, jak też rozbudowę budynków istniejących w odległości mniejszej niż dziesięciokrotność wysokości elektrowni wiatrowej..

Przeznaczenie terenów w sporządzanym planie miejscowym w znacznej części uległo zmianie w stosunku do planu obowiązującego:

1) tereny przeznaczone na szkołę uzyskały funkcję obecnie istniejącą na tych terenach oraz nową dostosowaną do potrzeb mieszkańców, tj.:
   a) tereny zabudowy usługowej (teren oznaczony symbolem 4.4.U - usługi z zakresu kultury, oświaty i wychowania, świetlica wiejska, z dopuszczeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m^2 oraz zieleni urządzonej; teren oznaczony symbolem 4.5.U - usługi z zakresu kultury, oświaty i wychowania, ośrodek edukacyjno-szkoleniowy z miejscami noclegowymi i mieszkaniem dla właściciela) - obszar „A",
   b) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 4.3.ZP – park wiejski, urządzone miejsca do rekreacji i wypoczynku, place zabaw dla dzieci, ścieżki piesze i rowerowe oraz terenowe urządzenia rekreacyjno – sportowe, w tym boiska sportowe, siłownia zewnętrzna itp. - obszar „A";
2) teren dawnej zlewni mleka przeznaczonej na funkcje magazynowo-usługowe uzyskał funkcję obecnie istniejącą na tym terenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (4.2.MN) - obszar „A";
3) teren przeznaczony na siedlisko rolnicze uzyskał funkcję obecnie istniejącą - usługi motoryzacyjne: pomoc drogowa, auto-naprawa, wulkanizacja) - teren zabudowy usługowej (12.3.U) - obszar „A";
4) tereny istniejących siedlisk rolniczych nie wskazane w obowiązującym planie ogólnym zostały przeznaczone pod zabudowę zagrodową (12.1.RM i12.5.RM) - obszar „A";
5) zakres terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową został powiększony - zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg – o tereny wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 102 (oznaczone symbolami: 4.7.MN, 4.9.MR, 5.5.MN, 7.4a.MN i 7.4b.MN - obszar „A"), o tereny wzdłuż drogi gminnej 16.1.KDD (oznaczone symbolami: 6.1.MN, 6.5.MR - obszar „A" i częściowo 37 MN - obszar „B") oraz o tereny przy skrzyżowaniu drogi wojewódzkiej nr 102 z drogą obecnie gminną (wcześniej powiatową) w kierunku Przećmina (oznaczone symbolami 7.1.MN i 7.2.MN - obszar „A");

6) tereny specjalne z racji zaniechania użytkowania ich przez wojsko zostały, po uzgodnieniu z właściwymi władzami wojskowymi, tj. Wojewódzkim Sztabem Wojskowym w Szczecinie, przeznaczone na cele osiedla mieszkaniowego wielo- i jednorodzinnego wraz z usługami towarzyszącymi i funkcjami gospodarczymi - obszar „B";
7) wprowadzono pas drogowy wybudowanej drogi krajowej S6 Gdańsk – Szczecin - obszar „A" i obszar „B".

Ustalenia planu miejscowego dla przedmiotowych terenów w obrębie Błotnica są w większości zgodne z aktualnymi potrzebami i zamierzeniami właścicieli gruntów wyrażonych w złożonych wnioskach, które zostały złożone po ukazaniu się ogłoszenia o podjęciu przez Radę Gminy Kołobrzeg uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu, a następnie uzupełniane. Wnioskowane przeznaczenie terenów, które naruszało ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, nie zostało uwzględnione – głównie ze względu na wykluczenie lokalizacji zabudowy na glebach pochodzenia organicznego. Z powodu niezgodności z obecnie obowiązującym studium z granic opracowania wyłączono ponadto część terenu i obszaru górniczego oraz udokumentowanych złóż kopalin z obszaru „A".
Niniejszy plan miejscowy nie narusza więc ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg przyjętego Uchwałą Nr XXI/217/2020 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 29 października 2020 r.
Na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg „Uwarunkowania i kierunki zagospodarowanie przestrzennego gm. Kołobrzeg" w skali 1:20 000 tereny objęte niniejszym planem miejscowym oznaczone są symbolami:

MR – wielofunkcyjne zainwestowanie wiejskie (istniejące i projektowane),
UP – usługi publiczne (istniejące),
PP - zorganizowana działalność gospodarcza na wyodrębnionych działkach,
PE – tereny eksploatacji złóż kopalnych (istniejące i projektowane),
TP – pozostałe tereny zainwestowane (projektowane),
R – grunty orne, użytki zielone,
LS - lasy i zadrzewienia.

Ponadto na rysunku studium wskazany jest przebieg korytarza ekologicznego wzdłuż rzeki Błotnicy.

Wytyczne architektoniczno - urbanistyczne zawarte w Studium to:

Wielofunkcyjne zainwestowanie wiejskie (MR).
Pod tym pojęciem należy rozumieć najczęściej występujące formy zainwestowania wiejskiego – zabudowa zagrodowa, zabudowa jednorodzinna, zabudowa jednorodzinna z usługami, usługi obsługi mieszkańców w tym usługi rzemiosła, handel, gastronomia, administracja, obsługa telekomunikacyjna i bankowa oraz użytki rolne. O ostatecznym przeznaczeniu terenów decydują ustalenia planu miejscowego uzależniające zabudowę i rodzaj przeznaczenia przede wszystkim od występowania na etapie sporządzania planu minimum następującej publicznej (nie lokalnej) infrastruktury technicznej - wodociąg, kanalizacja sanitarna, energia elektryczna i droga o nawierzchni utwardzonej (asfalt, beton, bruk) obsługującej przylegającą do niej zabudowę (znajdującą się fizycznie w terenie w trakcie sporządzania planu), zlokalizowaną w odległości maksymalnie 100 m od projektowanej do zabudowy działki.

Zorganizowana działalność gospodarcza na wyodrębnionych działkach (PP).
Pod tym pojęciem należy rozumieć najczęściej występujące formy działalności gospodarczej – różne formy usług, produkcji, magazyny, warsztaty rzemieślnicze, przetwórstwo rolno-spożywcze, nieduże bazy techniczne i sprzętu rolniczego oraz środków związanych z rolnictwem, bazy techniczne i demontażu pojazdów (wybór w zapisach tekstu studium) z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej właścicieli i istniejącej.

Dopuszcza się zabudowę zagrodową, zabudowę jednorodzinną z usługami i zabudowę jednorodzinną w pasach o szerokości do 60 m gruntów ornych i pastwisk przylegających do dróg publicznych, w których znajduje się sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej lub istnieje możliwość podłączenia się do tej sieci poprzez odcinek nie dłuższy aniżeli 150 m. Dopuszczona zabudowa może mieć miejsce tylko na terenach, które nie są wykluczone z zabudowy poprzez inne uwarunkowania, przylega do zabudowanej części wsi co oznacza, że po drugiej stronie drogi znajduje się zabudowa lub po tej samej stronie w odległości nie większej aniżeli 150 m.

Uwaga:
Wszystkie powyższe wytyczne z zakresie planowania przestrzennego i architektoniczno-urbanistycznego należy traktować jako wytyczne dla odpowiednich obszarów występujących na obszarze gminy, o ile inaczej nie stanowią wytyczne szczegółowe.

Ostateczny wybór przeznaczenia terenów z zakresu przypisanego w ramach zapisanego oznaczenia terenu na rysunku studium zostanie dokonany na etapie sporządzenia planu miejscowego.

Kierunki zagospodarowania wsi:

Zainwestowanie określone na planszy Rysunek studium „Uwarunkowania i kierunki zagospodarowanie przestrzennego gm. Kołobrzeg" należy traktować w następujący sposób:

1. Zakres obszarowy oznaczonego zainwestowania jest terenem potencjalnym zgeneralizowanym, wynikającym z dotychczasowej wiedzy. Istnieje możliwość korekty granic (przesunięcie) po spełnieniu następujących warunków:
   a) spełnione zostaną warunki wynikające z uwarunkowań określanych na rysunkach studium i w opisie uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - dotyczy granic oznaczonych linią przerywaną lub linią ciągłą, ale wzdłuż drogi w pasie 60m i odległości od linii ciągłej zainwestowania do 70 m,
   b) zainwestowanie nie będzie miało miejsca:
      - na gruntach pochodzenia organicznego,
      - na glebach III klasy,
      - w strefach ochronnych od obiektów uciążliwych i wykluczonych z zabudowy ze względów konserwatorskich,
      - w obrębie terenów zalewowych,
   c) na wniosek użytkownika nieruchomości można pozostawić teren w dotychczasowym użytkowaniu, o ile projektowana w studium funkcja nie jest konieczna ze względów społecznych.
2. Tereny oznaczone jako użytki rolne R ale niskich klas (V i VI) można zalesić.
3. Symbol ► na Rysunku studium oznacza preferowany, możliwy kierunek zainwestowania. Skala zainwestowania określona zostanie na etapie planu miejscowego. Jeżeli znak usytuowany jest wzdłuż drogi dotyczy pasa szerokości do 60 m.
4. Oznaczone funkcje na planszy Rysunek studium „Uwarunkowania i kierunki zagospodarowanie przestrzennego gm. Kołobrzeg" należy traktować jako dominujące z możliwością lokalizacji innych, które nie spowodują konfliktu funkcjonalnego, przestrzennego lub kompozycyjnego.
5. W obrębie istniejącego zainwestowania wsi dopuszcza się jego adaptację, modernizację i rozbudowę oraz lokalizację nowej zabudowy pod warunkiem uwzględnienia uwarunkowań kulturowych, technicznych i innych prawnych.

Błotnica

Liczba mieszkańców w okresie kierunkowym – 110.

Funkcja podstawowa – rolnictwo, działalność gospodarcza.

Wytyczne do planowania:

- rozwój wsi głównie w oparciu o istniejącą sieć drogową.
- uwzględnić konsekwencje wynikające z sąsiedztwa terenów specjalnych (w przypadku ich dalszego użytkowania).
- wykonać rekultywację kopalni kruszywa po zakończeniu użytkowania.
- na etapie opracowania planu miejscowego podjąć decyzje planistyczne odnośnie terenów specjalnych w zależności od stanowiska władz wojskowych.

Układ przestrzenny wsi podlega ochronie konserwatorskiej. Wytyczne ochrony konserwatorskiej zawarte są w punkcie 4.2.3. Uwarunkowania środowiska kulturowego.

Wieś projektowana do podłączenia do sieci gazowej, zaopatrzenia w wodę z sieci gminnej, odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej.

Dolinę rzeki Błotnica należy traktować jako korytarz ekologiczny.

Ustalając w niniejszym planie miejscowym sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejących wartości przyrodniczych terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Sposób realizacji wymogów wynikających z Art. 1 ust. 2÷4 upzp.

1. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe

Wymagania określono poprzez: ustalenie we wskazanym na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy kształtujących układ urbanistyczny oraz ustalenie wskaźników kształtowania zabudowy:

maksymalnej wysokości budynków, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, geometrii dachów, wskaźników parkingowych oraz odpowiedniego zagospodarowania terenów w celu realizacji zabudowy.

Niniejszy dokument dotyczy przeważającej części obrębu ewidencyjnego Błotnica, w tym w obszarze „A" terenów zabudowanych o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miejscowości oraz terenów istniejącej rozproszonej zabudowy w tym obrębie, a także nowych terenów wyznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową. Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę przylegają do zwartej struktury wsi i stanowią jej uzupełnienie o tereny wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 102 albo zlokalizowane są przy zespole istniejącej zabudowy w rejonie skrzyżowania drogi wojewódzkiej z drogą gminną prowadzącą w kierunku Przećmina. Uzupełnienie układu stanowi kompleks usług ogólnodostępnych rekreacyjno – kulturalno - oświatowych ze świetlicą i parkiem wiejskim.

Dawne tereny specjalne/wojskowe we wschodniej części obszaru opracowania planu przeznaczone zostały na cele osiedla mieszkaniowego wielo- i jednorodzinnego wraz z usługami towarzyszącymi i funkcjami gospodarczymi w formie zwartego zespołu zabudowy - obszar „B".

Zabudowa wielorodzinna o wysokości 4 – 5 kondygnacji z usługami, skupiona jest w centralnej części osiedla wokół publicznego placu, skąd stopniowo obniża się w kierunkach obrzeży do 2 kondygnacji. Zachodnią część obszaru przeznaczono pod zabudowę jednorodzinną. Wzdłuż drogi wojewódzkiej zaprojektowano tereny pod działalność usługową, a wzdłuż drogi ekspresowej tereny usług, baz, składów i magazynów. Osiedle zostało zaprojektowane dla ok. 6500 mieszkańców, przy czym budownictwo wielorodzinne skupia ok. 5900 mieszkańców, natomiast jednorodzinne przeznaczone będzie dla ok. 600 mieszkańców. W projekcie uwzględniono także tereny obsługi osiedla - pod obiekty handlu i gastronomii, sakralne, oświatowo - kulturalne, służbę zdrowia, obiekty sportu i rekreacji oraz szeroko pojęte usługi, w tym turystyczno - wypoczynkowe i park rozrywki.

Pozostałe obszary stanowią w przeważającej części grunty rolne oraz leśne i zieleni naturalnej, które plan chroni przed zabudową jako struktury wielkoobszarowe.

Przy sporządzaniu planu miejscowego zostały uwzględnione także konserwatorskie walory architektoniczne zabytkowej zabudowy i walory krajobrazowe, w tym: wyznaczenie strefy „K" ochrony konserwatorskiej wraz z zasadami ochrony jako otuliny zabytkowej zagrody młyńskiej w postaci nadrzecznych łąk i zadrzewienia wzdłuż rzeki Błotnicy; jest to obszar o walorach krajobrazowych i widokowych; strefa ta stanowi również teren ekspozycji na układ przestrzenny wsi Błotnica.

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrona gruntów rolnych i leśnych.

Wymagania ochrony środowiska w planie zrealizowane zostały m.in. poprzez uwzględnienie wytycznych wynikających z „Prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Błotnica " (Pracowania Projektowa Architektury Krajobrazu i Rewaloryzacji Środowiska, mgr Bogusław Grechuta, Gdańsk, 2019 r. wraz z rewizją opracowania – dr Sylwia Jurzyk-Nordlöw – specj. kształtowanie i ochrona środowiska, fitosocjologia, biegły - kwiecień/ lipiec 2021 r.).

Północna część obszaru planu zlokalizowana jest w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Wybrzeże Trzebiatowskie PLB 320010. Dla w/w obszaru Natura 2000 obowiązuje plan zadań ochronnych ustanowiony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie zarządzeniem z dnia 29 kwietnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r. poz.1926, zm. z 2017 r. poz.2471).

Na terenie nieczynnego cmentarza ewangelickiego (znaczonym symbolem 12.16.ZCz) znajduje się pomnik przyrody – 12 dębów szypułkowych – ustanowiony Rozporządzeniem Wojewody koszalińskiego nr 7/92 z dnia 8 września 1992 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego nr 15 poz.109). Najgrubszy zachowany dąb ma 235 cm obwodu. Drzewa nie oznakowane. Według „Waloryzacji przyrodniczej gminy Kołobrzeg" wykonanej w 2015 r. zachowane obecnie dęby nie spełniają kryteriów pomnika przyrody i proponowane jest odstąpienie od ochrony prawnej, na rzecz ochrony całego założenia cmentarnego.

Zachodnia część obrębu Błotnica stanowi cenniejszą część miejscowości, w związku z czym znajdują się tu tereny zaproponowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska do objęcia ochroną w postaci: obszaru chronionego krajobrazu pn. „Dolina Błotnicy i jezioro Kamienica" oraz zespołu przyrodniczo – krajobrazowego pn. „Pradolina i Dolina rzeki Parsęty". Granice ww. obszarów chronionych zostały wskazane informacyjnie na rysunku planu.

W planowanym przeznaczeniu i zagospodarowaniu terenów położonych w granicach ww. obszarów chronionych uwzględniono ewentualne objęcie tych terenów prawną ochroną przyrody.

Ponadto, na działkach nr 34, 35, 36/3, 37/1 i 38/1 w inwentaryzacji przyrodniczej województwa zachodniopomorskiego zostały stwierdzone (wskazane we wniosku RDOŚ z dnia 09.11.2018 r. WOPN-OS.610.200.2018.MP) duże płaty siedliska 6510 „Niżowe łąki świeże". Siedlisko przyrodnicze zostało wskazane na rysunku planu i objęte ochroną w ustaleniach projektu planu poprzez niedopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz działań inwestycyjnych służących innym celom niż ochrona przyrody i użytkowanie kośno-pastwiskowe.

Ustalenia planu obejmują ochroną tzw. Błotnickie Łąki poprzez utrzymanie ich użytkowania w formie łąk i pastwisk z zachowaniem istniejących zadrzewień i zakrzewień oraz istniejącego układu otwartych rowów i kanałów melioracyjnych.

Dokument nie obejmuje terenów, które wymagałyby zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Przeważające klasy użytków rolnych, które występują w granicach opracowania planu to V i VI. Plan nie wymaga też uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Plan ustala możliwość zalesienia użytków rolnych niskich klas.

Ustalenia planu nakazują:

- przyłączenie zabudowy do istniejących i projektowanych sieci wodociągowych przy zachowaniu parametrów niezbędnych do prawidłowej i bezawaryjnej ich obsługi; dla zabudowy na terenach elementarnych oznaczonych symbolami: 3.1.RM, 3.2.RM, 12.4.RM, 12.5.RM lub innej rozproszonej zabudowy zagrodowej (w zakresie obszaru „A") do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z własnego ujęcia wody,
- odprowadzenie ścieków bytowych do oczyszczalni ścieków w Korzystnie przez system sieci kanalizacji sanitarnej (istniejącej i projektowanej); dla zabudowy w zakresie obszaru „A" do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych (gromadzenie ścieków sanitarnych w szczelnych bezodpływowych zbiornikach na nieczystości ciekłe i wywóz nieczystości do oczyszczalni ścieków w Korzystnie lub oczyszczanie ścieków sanitarnych w przydomowej oczyszczalni); ustala się zakaz stosowania rozwiązań tymczasowych dla zabudowy w zakresie obszaru „B",
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
  - na terenach zagospodarowanych w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód – na własny grunt zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - na terenach zagospodarowanych w sposób mogących zanieczyścić wody – po ich uprzednim podczyszczeniu, do kanalizacji deszczowej lub w grunt lub do rowów lub za pomocą innych rozwiązań zamiennych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - ilość wód odprowadzana do gruntu nie może przekraczać jego chłonności; w przypadku wystąpienia nadmiaru wód należy zastosować inne rozwiązania zamienne służące odprowadzeniu lub zatrzymaniu wód opadowych,
  - dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych oraz regulacji ich zrzutu do odbiorników, np. systemy retencyjne, chłonne lub urządzenia rozsączające,
  - należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych i roztopowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych,
  - dopuszcza się gromadzenia wód opadowych i roztopowych nie wymagających oczyszczania, z wykorzystaniem ich do celów gospodarczych, np. nawadniania zieleni,
- zaopatrzenie w ciepło:
  - w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z wyjątkiem zabudowy wielorodzinnej, dla której ustala się zaopatrzenie ze źródeł systemowych,
  - zakaz stosowania źródeł ciepła wykorzystujących paliwa powodujące ponadnormatywną emisję substancji szkodliwych do atmosfery,
  - dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne zgodnie z przepisami odrębnymi.

Plan ustala zbieranie odpadów komunalnych w sposób selektywny oraz tymczasowe składanie odpadów, przed ich wywozem na składowisko odpadów komunalnych, w miejscu ich powstania.

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Plan objął ochroną konserwatorską obiekty i tereny ujęte w gminnej ewidencji zabytków gminy Kołobrzeg, dla których zostały ustalone zasady ochrony:

- budynki: młyn oraz dom młynarza (budynki nr 26), domy mieszkalne (budynki nr 2, 7, 8, 10,18), budynek gospodarczy nr 9, zagroda nr 19 składająca się z domu mieszkalnego, stodoły i budynku inwentarskiego,
- pomnik – upamiętnienie II wojny światowej (na terenie działki nr 53/2),
- ulicowy układ przestrzenny wsi Błotnica został objęty strefą „B" ochrony konserwatorskiej,
- zagroda młyńska wraz z otuliną krajobrazową została objęta strefą „K" ochrony konserwatorskiej,
- 2 nieczynne cmentarze ewangelickie (na terenie działki nr 170 i nr 89),
- 18 zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych zostało objętych strefą ochrony stanowiska archeologicznego „W III".

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Dokument zapewnia zlokalizowane na terenach zabudowy usługowej miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,

Na obszarze planu przewiduje się tereny urządzonej zieleni, rekreacyjno - sportowe oraz usługi ochrony zdrowia, rehabilitacyjne i odnowy biologicznej - obszar „B".

Plan nakazuje zapewnienie awaryjnego i przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dopuszcza wykonanie studni dla celów obrony cywilnej lub ze względów technologicznych jako dodatkowe awaryjne źródło zaopatrzenia w wodę.

Plan wprowadza ustalenia w zakresie ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

Obszar szczególnego zagrożenia powodzią wzdłuż rzeki Błotnica pozostaje wolny od zabudowy.

5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności

Określono poprzez przeznaczenia terenów, wskaźników intensywności, powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy oraz ilości miejsc parkingowych, a także ustalenie dla poszczególnych terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę (oznaczonych symbolami: RM, MN, MW, MW,U, U, UT, U,M, UO, UO,US, UK-R, U,B,S) stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Zmiana zasad zagospodarowania terenów objętych planem pozwoli w optymalny sposób wykorzystać jego lokalizację w układzie funkcjonalno-przestrzennym gminy Kołobrzeg.

Przy wyznaczaniu terenów nowej zabudowy w planie zostały wzięte pod uwagę wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - koncentracja funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej oraz usług w zwartych zespołach urbanistycznych; plan dopuszcza w formie rozproszonej wyłącznie zabudowę istniejącą,
b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego – tereny przeznaczone pod nową zabudowę zostały zlokalizowane przy drodze wojewódzkiej nr 102, po której przebiega linia autobusowa; w pasie drogowym drogi wojewódzkiej zlokalizowane są zatoki i wiaty autobusowe w „starej" części wsi jak i przy zabudowie w części wschodniej obrębu,
c) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - plan podtrzymuje przebieg realizowanej ścieżki rowerowej w pasie drogowym drogi gminnej w kierunku Przećmina oraz ustala przebieg nowej ścieżki rowerowej dwukierunkowej w pasie drogowym drogi wojewódzkiej nr 102 w celu połączenia z istniejącą ścieżką rowerową o nazwie „Szlak nad morze" biegnącą w kierunku Zieleniewa, z kontynuacją z drugiej strony w kierunku Bogusławca. Na terenie pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 102 w sąsiedztwie terenów zabudowy wsi plan ustala wyposażenie w obustronne chodniki wraz z oświetleniem,
d) lokalizowanie nowej zabudowy na obszarze charakteryzującym się dostępem do istniejącej sieci komunikacyjnej (poprzez istniejącą drogę wojewódzką nr 102 i istniejące drogi gminne) oraz dostępem do istniejącej sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej i elektroenergetycznej.

Działki na obszarze opracowania w przewadze stanowią własność osób fizycznych, w 2,7-% własność Gminy Kołobrzeg (pasy drogowe, teren cmentarzy, teren parku wiejskiego (działka nr 53/1), teren przeznaczony pod zabudowę usługową, w tym świetlicę wiejską (działka nr 54/8), teren rolniczy (działka nr 188/1)) oraz własność inną, w tym głównie własność Skarbu Państwa (wody powierzchniowe, lasy, pasy drogowe drogi wojewódzkiej nr 102 i drogi krajowej nr S6).

Prawo własności zostało uszanowane poprzez uwzględnienie stanu istniejącego oraz pozytywne dla właścicieli rozpatrzenie wniosków złożonych do planu, zwiększając jego wartość ekonomiczną i użytkową, istotną dla mieszkańców i osób korzystających z obiektów usługowych i towarzyszących, w tym turystyczno-wypoczynkowych.

6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Uwzględniono poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób niezagrażający spełnieniu ww. potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi;
Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W związku z zakresem obszarowym i funkcjami przedmiotowego terenu ustalenia planu nie obejmują problematyki obronności i bezpieczeństwa państwa w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.
Tereny oznaczone w obowiązującym planie ogólnym oraz w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg jako pozostałe tereny zainwestowane (projektowane)zostały uwolnione z użytkowania przez wojsko i po uzgodnieniu z właściwymi władzami wojskowymi, przeznaczone na cele osiedla mieszkaniowego wielo- i jednorodzinnego wraz z usługami towarzyszącymi i funkcjami gospodarczymi - obszar „B".

7) potrzeby interesu publicznego

Na obszarze planu wyznacza się następujące publiczne przestrzenie ogólnodostępne:
- teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 4.3.ZP – park wiejski w zakresie obszaru „A",
- teren placu publicznego oznaczony symbolem 13a KP w zakresie obszaru „B",
- tereny nieczynnych cmentarzy oznaczone symbolami 12.16.ZCz w zakresie obszaru „A" i 35 ZCz w zakresie obszaru „B",
- system/układ komunikacji samochodowej: dróg klasy ekspresowej, głównej, lokalnej i dojazdowej dotyczący obu obszarów planu.

Układ tych przestrzeni wspomagany jest ogólnodostępnymi usługami, terenami leśnymi i zielenią naturalną.

8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan umożliwia realizację niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zabudowy obiektów i urządzeń, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym m.in. sieci i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych oraz dojazdów do terenów objętych planem. Plan ustalił zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej opartej na ujęciach wód podziemnych Bogucino-Rościęcino, natomiast na terenach zabudowy rozproszonej plan dopuszcza studnie indywidualnej (na terenach elementarnych oznaczonych symbolami: 3.1.RM, 3.2.RM, 12.4.RM i 12.5.RM).

9) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym planem, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło poprzez powiadomienie społeczeństwa o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.
Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, w ustalonym terminie wpłynęły wnioski od osób fizycznych, które w większości zostały uwzględnione - łącznie 13 wniosków osób fizycznych, 1 wniosek Sołtysa Błotnicy w imieniu mieszkańców oraz 2 wnioski stowarzyszenia. W trakcie dalszej procedury planistycznej wpłynęły kolejne 3 wnioski – 2 wnioski osób fizycznych oraz 1 wniosek Sp. z.o.o.
Projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia.
Wójt Gminy Kołobrzeg zawiadomił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 18 sierpnia do 9 września 2021 r, zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływania projektowanych inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi.
Dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu wyznaczono na dzień 2 września 2021 r.
Do dnia 24 września 2021 r., tj. do dnia określonego w ogłoszeniach o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą, jako ostateczny termin składania uwag, wpłynęło 11 uwag, z których 6 uwag uwzględniono.

2. Zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upzp

Rada Gminy Kołobrzeg w dniu 27 października 2017 r. podjęła Uchwałę Nr XXXI/268/2017 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Kołobrzeg. Stwierdziła, iż wszystkie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są obowiązujące, jednak część z nich wymaga zmian pod względem zgodności z przepisami prawa. Dotyczy to planów, które zostały sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, zawierają zapisy niezgodne z dzisiejszym stanem prawym lub nie ujawniają lokalizacji złóż surowców mineralnych. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie gminy Kołobrzeg wraz z oceną aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych, która stanowi załącznik do ww. uchwały Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 27 października 2017 r., w wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazuje, iż od 2018 r. należy doprowadzić do korekt Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg (uchwała Nr XXXIV/189/97 z dnia 30 grudnia 1997 r.) – w pozostałych, do tej pory niezmienionych obrębach, w szczególności Błotnica, Przećmino. Niekanin i Obroty oraz uwzględnić przebieg drogi ekspresowej.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) ważnym czynnikiem decydującym o przyjęciu rozwiązań projektu planu, związanym z walorami ekonomicznymi przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy w zakresie wydatków i dochodów. Rozwiązania planistyczne przedstawia się w prognozie w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Przedmiotowy plan sporządzany jest głównie na gruntach gminnych i prywatnych. Zaopatrzenie terenu w zakresie infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, będzie należała do zadań własnych Gminy i będzie realizowana ze środków publicznych.

Poza inwestycjami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej kosztem dla Gminy będzie zagospodarowanie parku wiejskiego na terenie oznaczonym symbolem 4.3.ZP i skweru na terenie oznaczonym symbolem 7.7.KPJ na obszarze „A”, oraz placu publicznego oznaczonego symbolem 13a KP na obszarze „B”.

Realizacja ustaleń planu zapewni stałe - cykliczne dochody gminy w postaci podatku od nieruchomości od gruntów i budynków, większego od możliwego do uzyskania w przypadku realizacji inwestycji wg planu dotychczas obowiązującego.