

Uchwała Nr IX/53/2007
Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 31 maja 2007 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miejsowości Dźwirzyno, gmina Kołobrzeg.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130; poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635) Rada Gminy Kołobrzeg uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
USTALENIA WSTĘPNE

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XXVIII/170/2005 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 23 września 2005 r. w sprawie przyłączenia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dźwirzyno i po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg uchwalonego uchwałą Nr XV/92/2000 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 lipca 2000 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dźwirzyno zwany dalej planem miejscowym w obrębie ewidencyjnym Dźwirzyno, którego granice stanowią:

- 1) od strony północnej - brzeg morski;
 - 2) od strony wschodniej - granica obrębu Grzybowo do wysokości drogi powiatowej, dz. nr 47;
 - 3) od strony południowej - droga powiatowa dz. nr 47 do wysokości dz. nr 53/11, po granicy dz. nr 53/11 do drogi dz. nr 212 i po granicy drogi dz. nr 212 do drogi dz. nr 73 i drogi dz. nr 216 włącznie z tymi działkami i dalej po granicy obrębu Karcino;
 - 4) od strony zachodniej - granica obrębu ewidencyjnego Dźwirzyno, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów na cele: zabudowy mieszkaniowej, usługowej, turystycznej, zieleni, wód, komunikacji i infrastruktury technicznej. W planie wydzielono i określono tereny podlegające ochronie prawnej i proponowane do ochrony.
3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 707,3630 ha.

§ 2. Integralnymi składnikami tekstu uchwały są załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 składający się z arkuszy od 1 do 6;
- 2) wyrys studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, miejscowości Dźwirzyno, obszar objęty sporządzeniem planu, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dźwirzyno w obszarze objętym sporządzeniem planu, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dźwirzyno inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4.

ROZDZIAŁ II
USTALENIA OGÓLNE

§ 3. Zasady konstrukcji planu miejscowego.

1. Ustalenia tekstu planu składają się z:
 - 1) ustaleń wstępnych;
 - 2) ustaleń ogólnych obowiązujących na całym obszarze objętym planem, w zakresie określonym w ustale niach niniejszej uchwały;
 - 3) ustaleń szczegółowych dla określonych w planie terenów funkcjonalnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) przepisów końcowych.
2. Dla poszczególnych terenów funkcjonalnych mają zastosowanie wszystkie rodzaje ustaleń.
3. Przebieg linii rozgraniczających do celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt odpowiednich linii z tekstu i rysunku planu miejscowego.

4. W tekście i na rysunku planu miejscowego wprowadzone zostały oznaczenia w następujący sposób:
 - 1) duża litera przed cyfrą oznacza symbol literowy jednostki strukturalno-przestrzennej;
 - 2) cyfra lub liczba po literze oznaczają symbol kolejności terenu funkcjonalnego w jednostce strukturalno-przestrzennej;
 - 3) mała litera – oznacza te tereny funkcjonalne w których występują podobne uwarunkowania;
 - 4) duże litery na końcu oznaczają symbol przeznaczenia terenu.
5. Obowiązuje osobna numeracja dla terenów dróg, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych.
6. W celu łatwiejszej lokalizacji terenów funkcjonalnych obszar opracowania podzielono na 4 jednostki strukturalno-przestrzenne oznaczone symbolami literowymi: A, B, C, D w których znajdują się poszczególne tereny funkcjonalne.
7. Tereny komunikacji oznaczone zostały symbolami liczbowymi.
8. W przypadku braku przedmiotu ustaleń nie podaje się nakazów, zakazów lub ograniczeń w tym zakresie;
9. Ustalenia ogólne obowiązują we wszystkich przypadkach w których inaczej nie stanowią ustalenia dla terenów funkcjonalnych.

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące funkcje przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługową:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) MN, U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
 - c) ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
 - d) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - e) U – tereny zabudowy usług wielofunkcyjnych;
 - f) UT – tereny zabudowy usług turystycznych;
 - g) UP – tereny zabudowy usług publicznych;
 - h) UO – tereny zabudowy usług oświaty;
 - i) UKs – tereny zabudowy usług sakralnych;
 - j) UH – teren zabudowy usług handlu;
 - k) UH, UG – tereny zabudowy usług handlu i gastronomii;
 - l) US – tereny zabudowy i urządzeń usług sportu i rekreacji;
 - m) UR - tereny usług wypoczynku i rekreacji;
 - n) UZ - teren zabudowy usług zdrowia;
- 2) tereny przeznaczone pod zabudowę techniczno-produkcyjną:
 - a) SP - teren portu Dźwirzyno;
 - b) S – teren obiektów magazynowych i składów;
 - c) RU – teren obsługi gospodarstwa rybackiego;
- 3) tereny zieleni:
 - a) ZL – tereny lasów;
 - b) ZP – tereny zieleni urządzonej;
 - c) ZN – tereny objęte formami ochrony przyrody i projektowane do objęcia ochroną zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
 - d) ZN-UE- teren projektowanego użytku ekologicznego;
 - e) ZZ – tereny bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 4) tereny komunikacji:
 - a) tereny dróg publicznych:
 - KDG – droga klasy głównej;
 - KDZ – droga klasy zbiorczej;
 - KDL – droga klasy lokalnej;
 - KDD – droga klasy dojazdowej;
 - b) KDW – droga wewnętrzna;
 - c) KPJ – ciąg pieszo-jezdny;
 - d) KP – ciąg pieszy;
 - e) KR – ścieżka rowerowa;
 - f) KS – teren parkingu;
- 5) tereny infrastruktury technicznej:
 - a) Ks – tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej;

- b) Kd – tereny urządzeń kanalizacji deszczowej i melioracji;
- c) E – tereny urządzeń elektroenergetyki - stacja transformatorowa;
- d) G – tereny urządzeń gazownictwa – stacja redukcyjna gazu;
- e) TI - teren wału przeciwpowodziowego;
- 6) tereny pozostałe:
 - a) TP – teren plaży nadmorskiej;
 - b) TR – teren specjalny;
 - c) WW – teren wód powierzchniowych morskich, wewnętrznych;
 - d) WS – tereny wód powierzchniowych, śródlądowych.

§ 5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica sporządzenia planu;
 - 2) granica administracyjna powiatu pokrywająca się z granicą administracyjną gminy;
 - 3) symbole literowe jednostek strukturalno-przestrzennych;
 - 4) symbole cyfrowe terenów funkcjonalnych;
 - 5) symbole literowe terenów funkcjonalnych o podobnych uwarunkowaniach;
 - 6) symbole przeznaczenia;
 - 7) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 8) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 9) linie zasad podziału;
 - 10) budynki zabytkowe objęte ochroną na podstawie ustaleń planu;
 - 11) rejonry przejść pieszych (istniejących i projektowanych) w obrębie terenów zieleni.
2. Następujące obszary wyznaczone granicami i obiekty oznaczone symbolami podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) granica obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”;
 - 2) granica obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – „Zatoka Pomorska”;
 - 3) granica specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski”;
 - 4) granica obszaru górniczego „Kołobrzeg II” dla ochrony złoża leczniczych wód mineralnych „Kołobrzeg”;
 - 5) granica pasa technicznego pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego;
 - 6) granica pasa ochronnego pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego będącego równocześnie granicą obszaru bezpośrednio zagrożonego powodzią;
 - 7) granica portu Dźwirzyno;
 - 8) granica morskich wód wewnętrznych;
 - 9) budynki zabytkowe objęte ochroną na podstawie ustaleń planu;
 - 10) lasy ochronne.

§ 6. Ilekroć w niniejszej uchwale jest użyte określenie:

1. **architektura „narożna”** – należy przez to rozumieć architekturę budynków położonych przy skrzyżowaniu dróg, na działce narożnej, których przynajmniej 2 elewacje od strony przyległych dróg powinny być podobne; nie należy projektować jednej, frontowej, uprzywilejowanej elewacji i drugiej szczytowej;
2. **budynek gospodarczy w zabudowie jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego;
3. **cechy główne obiektu** – należy przez to rozumieć: wysokość obiektu, bryłę, formę oraz kształt dachu;
4. **działka sąsiednia** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wyznaczoną geodezyjnie, o określonym numerze ewidencyjnym, wielkości oraz formie użytkowania, która posiada wspólny odcinek graniczny z działką w stosunku do której odnosi się zapis;
5. **front budynku** – należy przez to rozumieć ścianę budynku eksponowaną pod względem architektonicznym w której znajduje się główne wejście do budynku;
6. **granica frontowa** – należy przez to rozumieć granicę znajdującą się od strony frontowej budynku;
7. **granica tylna działki** – należy przez to rozumieć granicę działki znajdującą się po przeciwnej stronie granicy frontowej;
8. **hotel apartamentowy** - należy przez to rozumieć zabudowę hotelową spełniającą uwarunkowania przepisów odrębnych z tym, że pomieszczenia gastronomiczne i inne wypoczynkowe znajdują się w obrębie apartamentów;

9. **kondygnacja** - należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną;
10. **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy w tym drogi i ulice;
11. **linie zasad podziału terenu** – należy przez to rozumieć linie projektowanego podziału terenu funkcjonalnego na działki budowlane w zakresie:
 - 1) przebiegu dłuższej i krótszej granicy działki;
 - 2) rejonów przebiegu dróg obsługujących teren;
12. **lokalizacja w głębi działki** – należy przez to rozumieć usytuowanie, wskazanych w ustaleniach szczegółowych budynków w odległości nie mniejszej niż tylna linia zabudowy budynku usytuowanego od strony drogi;
13. **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu i określoną w tekście uchwały, przed którą nie wolno zlokalizować ściany budynku; okapy i gzymsy mogą być wysunięte nie więcej, aniżeli 0,7 m przed linię zabudowy, a balkony, wykusze i przedsionki do 1,5 m; w przypadku braku określenia graficznego linii zabudowy na rysunku planu jako linię zabudowy należy przyjmować istniejącą linię w sąsiedztwie spełniającą warunki określone w przepisach odrębnych;
14. **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu i określoną w tekście uchwały, wzdłuż której należy zlokalizować min. 75 % długości ściany budynku, pozostała część ściany może być cofnięta w głąb nie więcej jak 1,50 m; okapy i gzymsy mogą być wysunięte nie więcej aniżeli 0,7 m przed linię zabudowy, a balkony i wykusze do 1,50 m; przedsionki do 2,0 m;
15. **ośrodek wypoczynkowy** – należy przez to rozumieć teren i związane z nim obiekty budowlane w obrębie których świadczone są okresowo usługi hotelarskie odpowiadające standartowi pensjonatów z dopuszczeniem wykluczenia obowiązku świadczenia całodziennego wyżywienia dla swoich klientów. W ośrodku muszą być zapewnione warunki do przygotowania posiłków. W ramach pojęcia ośrodek wypoczynkowy należy również rozumieć ośrodek wczasowy i kolonie. Dopuszcza się podwyższenie standardu ośrodka do standardu hotelu;
16. **pas techniczny pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego** – należy przez to rozumieć pas techniczny będący częścią składową pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego w rozumieniu art. 36 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1502 z późn. zm.);
17. **pas ochronny pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego** – należy przez to rozumieć pas ochronny będący częścią składową pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego w rozumieniu art. 36 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1502 z późn. zm.);
18. **przebudowa obiektu budowlanego** – należy przez to rozumieć wykonanie robót w wyniku których następuje podwyższenie wartości użytkowo – funkcjonalnych, estetycznych, artystycznych lub technicznych budynku, z dopuszczeniem zwiększenia powierzchni zabudowy o maksimum 8 % istniejącej powierzchni zabudowy, realizowanych w szczególności poprzez:
 - a) przebudowę wewnętrznych przegród budynku;
 - b) zmianę elewacji przez wykonanie lub wyeksponowanie detalu lub przez zmianę proporcji powierzchni muru do otworów, wykonanie przedsionków;
 - c) zmianę wyglądu dachu z wykluczeniem zmian jego geometrii z dopuszczeniem okien połaciowych i lukarn;
19. **przebudowa komunikacji i infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć wykonanie, robót w wyniku których następuje podwyższenie wartości użytkowo – funkcjonalnych i technicznych, realizowanych w szczególności poprzez wprowadzanie rozwiązań, urządzeń oraz parametrów i materiałów technicznych odpowiadających najnowszej wiedzy branżowej;
20. **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć wskazany dla danego terenu określonego symbolem przeznaczenia terenu udział minimum 51% powierzchni zabudowy budynków na ten cel przeznaczonych (bez zabudowy zaplecza), z zastrzeżeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gdzie dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku lokalizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego w jednym budynku należy odpowiednio odnieść powierzchnie użytkowe (51-49 %);
21. **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć pozostałe zagospodarowanie terenu poza przeznaczeniem podstawowym, określone dla wyznaczonego terenu i jego zabudowy, niezbędne dla właściwego zagospodarowania i działania przeznaczenia podstawowego, w tym infrastrukturę techniczną, z zastrzeżeniem dopuszczenia szerszego zakresu infrastruktury technicznej niż niezbędna dla zagospodarowania terenu działki;
22. **poddasze użytkowe** – należy przez to rozumieć kondygnację w dachu stromym przystosowaną do pobytu ludzi;

23. **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowaną budynkami liczoną po obrysie zewnętrznym murów;
24. **usługi** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie metodami przemysłowymi dóbr materialnych przy czym działalność ta nie może powodować uciążliwości w emisji substancji, energii oraz hałasu i nie może być przedsięwzięciem dla którego jest wymagane lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.
W obrębie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej można lokalizować lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku w którym dopuszcza się lokalizację: pokoi na wynajem turystów; biur, gabinetów lekarskich; usług rzemieślniczych z wykluczeniem usług wymagających warsztatów i o charakterze produkcyjnym; sal wystawowych; sklepów o pow. sprzedaży do 50 m²;
25. **usługi wielofunkcyjne** – zbiór usług określonych szczegółowo w ustaleniach dla terenów funkcjonalnych;
26. **usługi wypoczynku i rekreacji** – usługi określone szczegółowo w ustaleniach dla terenów funkcjonalnych polegające na świadczeniu turystom czynności umożliwiających im poza miejscem zamieszkania korzystanie z wypoczynku i rekreacji w tym przystanie wodne;
27. **usługi rzemieślnicze** – należy przez to rozumieć usługi wykonywane bez zaplecza warsztatowego i magazynowego np.: fryzjerskie, fotograficzne, zegarmistrzowskie, krawieckie, kaletnicze, itp.;
28. **uporządkowanie zabudowy** – należy przez to rozumieć odtworzenie powierzchni istniejącej zabudowy poprzez ujednoczenie jej kształtu, bryły, wyrazu architektonicznego i zadaszienia;
29. **wysokość budynku** – należy przez to rozumieć wysokość budynku liczoną zgodnie z przepisami odrębnymi;
30. **zakaz wtórnych podziałów** – należy przez to rozumieć zakaz dotyczący podziałów geodezyjnych w wyniku których mają powstać nowe działki przeznaczone pod zabudowę nie spełniające ustaleń planu w zakresie wielkości działki;
31. **zieleń średniowysoka** – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzaczenia do wysokości 3 m;
32. **zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej** – należy przez to rozumieć zabudowę tymczasową nie związaną z placem budowy;
33. **zaplecze obsługi** – należy przez to rozumieć zabudowę w której dopuszcza się lokalizację: zaplecza gospodarczego, technicznego, sanitarnego, pomieszczenia: rekreacji, usług zabiegowych i gastronomii obsługujących głównie użytkowników terenu jednostki na której się znajdują oraz kryty basen;
34. **zwiększenie powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć zwiększenie powierzchni zabudowy w stosunku do takiej powierzchni, która istniała w dniu uchwalenia planu i nie może być większa od maksymalnej powierzchni zabudowy określonej dla każdej działki.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się zachowanie i ochronę następujących składników zagospodarowania terenów:
 - 1) plaż, wydm i lasów nadmorskich;
 - 2) obiektów małej architektury.
2. Zabrania się budowy budynków o wysokości powyżej 21 m nad poziom terenu oraz wolnostojących kominów. Dopuszcza się wysokość wieży telefonii komórkowej 48 m i wieży radioliniowej do 35 m nad poziom terenu;
3. Zabrania się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m².
4. W obrębie działki na której dominująca jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się lokalizację wolnostojącego garażu i budynku gospodarczego albo ich połączenie w jeden budynek, pod warunkiem, że będą to budynki parterowe, o powierzchni zabudowy każdego z nich do 30 m², lub łącznie do 70 m², a wysokość kalenicy nie przekroczy 4,5 m. Dach budynku garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 35°, pokrycie materiałem podobnym do budynku mieszkalnego lub gontem bitumicznym. Kolor pokrycia dachu jak budynku zabudowy przeznaczenia podstawowego.
5. Lokalizowanie budynków garażowych i gospodarczych przy bocznej granicy działki dopuszcza się tylko w przypadkach dopuszczonych ustaleniami planu dla określonych terenów funkcjonalnych i wykonywanych jednocześnie przez obu sąsiadów.
6. Zabrania się stosowania następujących pokryć dachowych na budynkach mieszkalnych, usługowych, turystycznych i garażach: papy i blachy płaskiej.
7. Zabrania się stosowania ogrodzeń z płyt betonowych, metalowych, tworzyw sztucznych lub innych pełnych. Ogrodzenie od strony drogi lub ciągu pieszo-jezdnego objęte jednym przedsięwzięciem inwestycyjnym powinny mieć jednakowy wygląd i wysokość. Wskazane żywopłoty o roślinności kwitnącej w ciągu różnych pór roku.

8. Zabrania się lokalizowania obiektów oraz prowadzenia działalności na całym obszarze planu na ten cel nie przeznaczonych.
9. Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nietrwale związanych z gruntem za wyjątkiem obiektów związanych z placem budowy, określonych w § 12 ustaleń planu i ustaleniach planu dla terenu funkcjonalnego.
10. Zabudowa wynikająca z przeznaczenia uzupełniającego może być realizowana nie wcześniej, aniżeli zabudowa wynikająca z przeznaczenia podstawowego.
11. W obrębie terenów usług turystycznych dopuszcza się realizację otwartych basenów kąpielowych: w obrębie działek już zabudowanych z możliwością zmniejszenia, jeżeli jest taka uzasadniona potrzeba powierzchni biologicznie czynnej o 150 m² przy istniejącej min. pow. biologicznie czynnej 35%; w obrębie działek niezabudowanych z możliwością zmniejszenia, jeżeli jest taka uzasadniona potrzeba powierzchni biologicznie czynnej o 250 m² przy projektowanej min. pow. biologicznie czynnej 40%. Wysokość budynku basenu do 8 m z pokryciem wynikającym z technologii;
12. Dla elewacji budynków należy stosować kolorystykę pastelową. Od powyższego ustalenia dopuszcza się odstępstwo poprzez stosowanie cegły klinkierowej, naturalnych okładzin ceramicznych oraz drewna i kamienia.
13. Zabrania się lokalizowania wolno stojących nośników reklamowych, z wyłączeniem słupów reklamowych o średnicy 1 ÷ 2 m i wysokości do 3,5 m.
14. Zabrania się lokalizowania nośników reklamowych na terenach:
 - 1) zieleni urządzonej;
 - 2) lasów i plaż;
 - 3) w pasie drogowym drogi powiatowej.
15. Dopuszcza się lokalizowanie reklam na ścianie budynku o powierzchni do 10 % powierzchni ściany. Reklamy wolnostojące na działce nie mogą przesłaniać elewacji budynku, a ich powierzchnia nie może być większa, aniżeli 5% powierzchni ściany elewacji.
16. Maksymalną powierzchnię zabudowy i minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego oblicza się w stosunku do działki lub sumy powierzchni działek przyległych do siebie, stanowiących własność tego samego właściciela.
17. Dopuszcza się modernizację istniejących anten telefonii komórkowej bez zwiększania ich wysokości powyżej 1,0 m i zwiększania istniejącego oddziaływania na środowisko.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania przestrzeni publicznej.

1. W planie wyznacza się następujące przestrzenie publiczne:
 - 1) drogi publiczne, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe;
 - 2) parkingi i miejsca postojowe samochodów powszechnie dostępne;
 - 3) tereny usług publicznych;
 - 4) tereny zieleni urządzonej i rekreacji powszechnie dostępne – lasy, plaże, parki, skwery, tereny sportowe i rekreacyjne.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 określa się:
 - 1) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów handlowo-gastronomicznych i rekreacyjnych – zgodnie z § 12 ustaleń planu;
 - 2) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych - zgodnie z § 7 ustaleń planu;
 - 3) w zakresie zasad przebiegu pieszego szlaku turystycznego i ścieżki rowerowej uwarunkowania określono w ustaleniach planu.
3. Obiekty budowlane konieczne do funkcjonowania miejscowości, a w szczególności: budowle i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną można realizować na każdym terenie funkcjonalnym do tego przeznaczonym oraz na innych o ile nie koliduje to z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
4. Wszystkie publiczne obiekty budowlane powszechnie dostępne muszą być tak projektowane, ażeby były dostępne dla osób niepełnosprawnych, a tereny i miejsca gromadzenia się dużej liczby mieszkańców i turystów powinny posiadać powszechnie dostępne toalety.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

1. W obrębie terenu objętego planem obowiązuje utrzymanie równowagi przyrodniczej i racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska.
2. Zakazuje się realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów, które spowodowałyby zanieczyszczenie wód powierzchniowych i wglębnych. Nie dopuszcza się realizacji zabudowy z której ścieki nie byłyby odprowadzane do sieci kanalizacyjnej sanitarnej.

3. Tereny należy tak użytkować, ażeby w wyniku stosowanego nawożenia nie doprowadzić do zanieczyszczeń wód, powietrza i gleby.
4. Część obszaru objętego planem miejscowym znajduje się w:
 - 1) obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”. W obszarze tym obowiązują uwarunkowania zagospodarowania i użytkowania terenów określone w Rozporządzeniu Nr 4/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 22 marca 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 25, poz. 497). Obszar powołany został w celu ochrony walorów krajobrazowych i bioróżnorodności, utrzymania dotychczasowych wartości krajobrazu naturalnego i kulturowego, ochrony nadmorskich łąk podmokłych oraz ochrony szlaku wędrownego ptaków wróblowatych i drapieżnych. Na obszarze występują gatunki objęte dyrektywami siedliskową i ptasią;
 - 2) obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – „Zatoka Pomorska” (PLB 990003) - (Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Dz. U. Nr 229, poz. 2313). W obszarze tym obowiązują zapisy art. 33 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.);
 - 3) specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowo – Kołobrzegi Pas Nadmorski” (PLH 320017). W obszarze tym obowiązują zapisy art. 33 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.);
 - 4) pasie technicznym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, który przeznaczony jest do utrzymania brzegu morskiego w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska - art. 36 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1502 z późn. zm). W pasie tym obowiązuje Zarządzenie porządkowe Nr 1/2004 Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku z dnia 21 stycznia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 10, poz. 192). W przypadku konieczności wykonania trwałej zabudowy na obszarze pasa technicznego obowiązuje uzyskanie zgody Urzędu Morskiego w Słupsku.

Pas ten zagrożony jest abrazją morską w związku z tym nie dopuszcza się do niszczenia wydmy, ich wylesiania lub zabudowy w sposób zagrażający ich istnieniu. Jest to również teren pokryty lasem glebochronnym, który podlega szczególnej ochronie.

W pasie tym obowiązują również ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z jego zaliczenia do terenów bezpośredniego zagrożenia powodzią zgodnie z ustawą Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.). W związku z tym zabrania się wykonywania robót oraz czynności określonych w art. 40 ust.1 pkt 3 i art. 82 ust. 2 w/w ustawy w tym: lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków ochrony roślin, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wodę, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania. Nie dotyczy to czynności związanych z działaniem portu i służb komunalnych;
 - 5) pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego - obszar ten zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.) zaliczany jest do obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią w którym zabrania się wykonywania robót oraz czynności określonych w art. 40 ust.1 pkt 3 i art. 82 ust. 2 w/w ustawy Prawo wodne zgodnie z pkt 4;
 - 6) obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią położonych pomiędzy linią brzegu jeziora i wałem przeciwpowodziowym które zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.) zaliczane są do obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią w których zabrania się wykonywania robót oraz czynności określonych w art. 40 ust.1 pkt 3 i art. 82 ust. 2 w/w ustawy Prawo wodne zgodnie z pkt 4;
 - 7) obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla ochrony złoża leczniczych wód mineralnych „Kołobrzeg” w którym obowiązują uwarunkowania dla tego typu złóż górniczych określone w ustawie z dnia 4 lutego 1995 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 27, poz. 96). Wszelkie przedsięwzięcia planowane do realizacji mogące w stopniu znacznym wpływać na jakość wód podziemnych wymagają opracowania projektów geologiczno-inżynierskich w celu rozpoznania zagrożenia i podjęcia działań zabezpieczających złożę.
5. Utrzymuje się ochronę prawną w postaci pomnika przyrody dla grupy 16 dębów szypułkowych o obw. 125-250 cm w Dźwirzynie przy ul. Wyzwolenia na podstawie rozporządzenia Wojewody Koszalińskiego nr 7/92 z 1992 r. Zakazuje się prowadzenia czynności określonych w w/w rozporządzeniu.
6. Projektuje się objąć ochroną prawną w formie użytków ekologicznych:
 - 1) **UE - „Bór wrzoścowy”** położony w północno- wschodniej części miejscowości, teren oznaczony w planie w jednostce A3c ZL– unikatowy na polskim wybrzeżu biotop nadmorskiego boru bagiennego wraz

z roślinnością. Niewielki płat (ok. 2 ha) nadmorskiego boru bagiennego występuje w bardzo płytkim zagłębieniu śródwydmowym w pododdziale 204a, w kompleksie z nadmorskimi borami bażynowymi. Występują tu cenne gatunki flory oraz siedliska wymienione w dyrektywie siedliskowej;

- 2) **UE - „Resko”** położony nad jez. Resko Przymorskie, w jednostkach – D7a ZN-UE, ZZ; D7b ZN-UE, ZZ; D7c ZN-UE, ZZ; D7d ZN-UE, ZZ; D7e ZN-UE, ZZ składający się z kilku wydzielonych obszarów, tworzących w zasadzie jeden użytek ekologiczny podzielony terenami zabudowanymi i przyrodniczymi. Celem utworzenia tej formy ochrony jest ochrona unikalnych walorów różnorodności biologicznej; ochrona łąkowej awifauny wodno-błotnej oraz ostoi ptaków wędrownych; miejsca rozrodu ichtiofauny. Trzcinowiska z fragmentem lustra wody we wschodniej części jeziora Resko Przymorskie między półwyspem przy kanale łączącym jezioro z morzem, obejmujące jednocześnie deltę wsteczną z łaską na jez. Resko Przymorskie, a ujściem rzeki Błotnicy, Dębosznicy do wału na wysokości Karcina wraz z fragmentem olszyny nad Dębosznicą i fragmentem koryta Błotnicy. Jest to łągowisko ptaków wodnoblotnych i ostoja dla wędrownych ptaków blaszkodziobych. Miejsce rozrodu płazów, gadów i ssaków. Ochrona na podstawie dyrektywy siedliskowej, dyrektywy ptasiej i Konwencji Berneńskiej.
7. Wydziela się 3 obszary - D3a ZN, ZZ; D3b ZN, ZZ i D3c ZN, ZZ podlegające ochronie jako obszary cenne przyrodniczo ze względu na cenne gatunki flory.
8. Na terenach planu ustala się zakazy:
 - a) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wież telefonii komórkowej;
 - b) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - w szczególności dróg, sieci infrastruktury technicznej; zabudowy mieszkaniowej, usługowej w tym usług turystyki i związanymi z nimi urządzeniami obsługi oraz działalnością gospodarczą o charakterze usług rzemieślniczych, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych norm oddziaływania na środowisko poza granice działki;
 - c) na obszarze planu miejscowego obowiązuje zakaz przekraczania standardów i norm jakości środowiska poza granice działki, do której inwestor ma tytuł prawny.
9. Należy zachować część rowów melioracyjnych „otwartych” wyznaczonych w planie w celu lepszego aniżeli kanalizacja deszczowa odprowadzenia wód opadowych i gruntowych oraz ze względu na przyrodniczych i krajobrazowych.
10. W obrębie poszczególnych terenów funkcjonalnych podlegających nowemu zagospodarowaniu ustanawia się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnych zgodnie z zapisami niniejszego planu. Na terenach istniejącej zabudowy i podlegających przebudowie należy dążyć do uzyskania tych wielkości.
11. Na terenie planu ustala się obowiązek dążenia do zachowania cennych przyrodniczo i krajobrazowo drzew na obszarach poza lasami z wyjątkiem przypadków wynikających z konieczności sytuowania infrastruktury technicznej, złego stanu zdrowotnego drzewa lub niemożliwości innej lokalizacji zabudowy, aniżeli określona w ustaleniach planu dla poszczególnych terenów elementarnych.
12. Należy dążyć do jak największej powierzchni zadrzewień i zakrzaczeń w obrębie każdej działki gatunkami zgodnymi ze środowiskiem gruntowym. Zaleca się zachowanie i utrzymanie występujących wrzosowisk w obrębie terenów biologicznie czynnych.
13. W obrębie jednostki strukturalno-przestrzennej „C” należy dążyć do zachowania naturalnych zadrzewień i zakrzaczeń oraz wrzosowisk w obrębie terenów biologicznie czynnych. Unikać wprowadzania zieleni obcej lokalnym siedliskom.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. W obszarze opracowania występują obiekty ujęte w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i w ustaleniach planu zgodnie z poniższym wykazem:
 - 1) ul. Piastowska 1 - dom mieszkalny;
 - 2) ul. Piastowska 3 - dom mieszkalny;
 - 3) ul. Piastowska 8 – trafostacja;
 - 5) ul. Piastowska 9 - dom mieszkalny;
 - 6) ul. Piastowska 10 - dom mieszkalny;
 - 7) ul. Piastowska 12b - dom mieszkalny;
 - 8) ul. Wczasowa 6 - dom mieszkalny;
 - 9) ul. Wyzwolenia 2a - dom mieszkalny;

- 10) ul. Wyzwolenia 7 - dom mieszkalny (ośrod. wypoczynk.);
 - 11) ul. Wyzwolenia 11 - dom mieszkalny (ośrod. szkolenia.);
 - 12) ul. Wyzwolenia 11c - dom mieszkalny, wielorodz.;
 - 13) ul. Wyzwolenia 9 - dom mieszkalny
 - 14) ul. Wyzwolenia 10 - 6 domów mieszkalnych (na terenie ośrodka wczasowego);
 - 15) ul. Wyzwolenia 12 - dom mieszkalny;
 - 16) ul. Wyzwolenia 13 - dom mieszkalny;
 - 17) ul. Wyzwolenia 13a - dom mieszkalny;
 - 18) ul. Wyzwolenia 13b - budynek wczasowy;
 - 19) ul. Wyzwolenia 14 - dom mieszkalny;
 - 20) ul. Wyzwolenia 21 - dom mieszkalny (ośrod. wypoczynk.);
 - 21) ul. Wyzwolenia 28 - dom mieszkalny;
 - 22) ul. Wyzwolenia 34 - dom mieszkalny.
2. Powyższe budynki są budynkami zabytkowymi objętymi ochroną na podstawie ustaleń planu.
 3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy dla obiektów znajdujących się w ewidencji dóbr kultury:
 - 1) dopuszcza się przebudowę obiektów;
 - 2) przy remontach i przebudowie należy dążyć do zachowania charakteru i formy architektonicznej oraz cech głównych obiektu;
 - 3) zachować proporcje całego obiektu, otworów okiennych i drzwiowych;
 - 4) zachować lub odtworzyć detale architektoniczne i elewacje;
 - 5) stosować materiały tradycyjne lub współczesne o wyglądzie podobnym do tradycyjnych, zastosowanych w obiekcie;
 - 6) w bezpośrednim sąsiedztwie należy dążyć do nie lokalizowania obiektów kolidujących pod względem charakteru i formy architektonicznej;
 - 7) w przypadku konieczności rozbiórki ze względów technicznych po uprzednim uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorowi Zabytków należy wykonać inwentaryzację i przekazać 1 egzemplarz Wojewódzkemu Konserwatorowi Zabytków;
 - 8) ocieplenie wykonać w taki sposób, ażeby zostały zachowane detale architektoniczne.
 4. W obszarze opracowania nie występują strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zespoły obiektów zabytkowych oraz obszary położone w strefach konserwatorskich.

§ 11. Ustalenia dotyczące wielkości działek, zasad, warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. Połączeniu i powtórnemu podziałowi powinny podlegać przede wszystkim działki wąskie i o utrudnionym dostępie komunikacyjnym, w obrębie których nie jest możliwe poprawne zagospodarowanie terenów lub nie jest możliwa realizacja dróg. Procesowi takiemu często podlegać będą również działki, które zostały wyznaczone pod inne przeznaczenie, aniżeli przeznaczenie określone w planie.
2. Minimalna powierzchnia działki nowo wydzielanej powinna wynosić:
 - 1) działka zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, wolnostojącej - 1000 m²;
 - 2) działka zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, bliźniaczej - 750 m²;
 - 3) działka rekreacji indywidualnej - 750 m²;
 - 4) działka zabudowy pensjonatowej i ośrodków wypoczynkowych – powyżej 1500 m² dla maks. 35 łóżek; powyżej 2500 m² dla maks. 65 łóżek; powyżej 3500 m² dla maks. 100 łóżek; na każde dodatkowe 1000 m² 20 łóżek więcej;
 - 5) działka zabudowy hotelowej – wielkości powierzchni zawarte w pkt 4 zwiększyć o minimum 20 %;
 - 6) działka zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 0,75 ha.
3. Na istniejących działkach wydzielonych, niezabudowanych lub w części zabudowanych zaleca się zlokalizować zabudowę, która odpowiada poniższym minimalnym wielkościom działek o ile występują utrudnione warunki np: zabudowa plombowa w obrębie istniejącej zwartej zabudowy, warunków fizjograficznych, kształt działki itp.:
 - 1) działka zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, wolnostojącej - 800 m²;
 - 2) działka zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, bliźniaczej - 650 m²;
 - 3) działka rekreacji indywidualnej - 650 m²;
 - 4) działka zabudowy pensjonatowej i ośrodków wypoczynkowych – powyżej 1300 m² dla maks. 40 łóżek, powyżej 2000 m² dla maks. 75 łóżek; powyżej 3000 m² dla maks. 120 łóżek; na każde dodatkowe 1000 m² 15 łóżek więcej;

4. Zalecana minimalna szerokość odcinka frontowego i długość wydzielanej działki budowlanej dla poszczególnej zabudowy:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, wolnostojąca – 25 m i 40 m;
 - 2) zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, bliźniacza - 17 m, zalecana 20 m i 40 m;
 - 3) zabudowa rekreacji indywidualnej - 20 m i 35 m;
 - 4) zabudowa pensjonatowa i ośrodków wypoczynkowych – 30 m i 50 m;
 - 5) zabudowa usług handlu i gastronomii – 15 m i 20 m;
 - 6) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 50m.
5. O ile istniejący podział na działki nie gwarantuje powyższych uwarunkowań, inaczej nie stanowią ustalenia szczegółowe dla terenu funkcjonalnego oraz zapis ustaleń dla terenu funkcjonalnego nie dopuszcza innych wielkości należy dokonać nowy podział terenu.
6. Zakazuje się podziałów działek w wyniku których nowe działki nie będą miały powierzchni określonych w tekście uchwały dla poszczególnych przeznaczeń terenu o ile nie wynika to z przepisów odrębnych.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego urządzania i użytkowania terenów.

1. Nie dopuszcza się działań i użytkowania terenów, które mogą doprowadzić do jego degradacji w tym: wysypywania gruzu, zasypywania gruntem i składowania nieczystości.
2. Do czasu zainwestowania terenów zgodnie z ustaleniami planu należy użytkować go zgodnie z zapisami w ewidencji geodezyjnej lub zgodnie z przeznaczeniem określonym dla danej jednostki elementarnej w uchwale z uwzględnieniem dopuszczonych lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
3. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych do 120 dni w roku, trwale nie połączonych z gruntem – kiosków ulicznych i pawilonów sprzedaży ulicznej zgodnie z poniższymi uwarunkowaniami. Zakazuje się lokalizacji w pasach drogowych i w pasach przyulicznych szerokości 50 m powłok pneumatycznych, barakowozów, przyczep kempingowych itp.
4. W obrębie działek osób fizycznych, zabudowanych na których nie ma zlokalizowanych pensjonatów i domów wypoczynkowych w pasach szerokości do 7 m od granicy przyległej drogi i na odcinku długości do 50 % szerokości frontu działki oraz określonych w planie terenów funkcjonalnych dopuszczających taką lokalizację można zlokalizować tymczasowe obiekty budowlane usług handlu i gastronomii pod warunkiem prowadzenia działalności przez osobę mającą tytuł prawny do całej działki (zakaz wydzierżawiania części działki na cele usługowe) po spełnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych. Powierzchnia zabudowy takiego obiektu budowlanego nie może przekraczać 50 m², wysokość nie może przekraczać 4,5 m, a jego linia zabudowy musi być oddalona od linii rozgraniczającej działkę od pasa drogowego o min. 1,0 m. Obiekt musi być wykonany z materiałów estetycznych i posiadać estetyczną formę.
5. Z chwilą zaprzestania wykorzystywania tymczasowego obiektu budowlanego należy go zlikwidować w terminie do 2 tygodni od dnia zakończenia działalności.
6. Zakazuje się lokalizowania przyczep samochodowych, kempingowych lub podobnych pojazdów do prowadzenia usług handlu i gastronomii.
7. Zakazuje się lokalizowania przyczep kempingowych i samochodowych lub innych podobnych pojazdów przystosowanych do pobytu czasowego ludzi w ilości większej, aniżeli 2 na terenach mieszkaniowych i innych na ten cel nie przeznaczonych w planie.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad ochrony ludności.

1. Wykonywanie obiektów budowlanych powinno odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, odpowiednio do art. 5 ust. 1, pkt 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2006 r. nr 156, poz. 1118; z późn. zm).
2. Należy bezwzględnie zachować istniejące budowle ochronne i towarzyszącą im infrastrukturę techniczną, w tym podziemne wyjścia i studnie awaryjne, wraz z właściwymi strefami ochronnymi wokół nich, zgodnie z § 3 pkt 16 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25 czerwca 2002 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Szefa Obrony Cywilnej Kraju, szefów obrony cywilnej województw, powiatów i gmin (Dz. U. nr 96, poz. 850).
3. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności i wyznaczonych zakładów przemysłu spożywczego oraz wody do likwidacji skażeń, a także do celów przeciwpożarowych, zgodnie z § 3 pkt 13 rozporządzenia przytoczonego powyżej.
4. Należy zapewnić skuteczne działanie systemu wykrywania i alarmowania oraz systemu wczesnego ostrzeżenia o zagrożeniach zgodnie z § 3 pkt 6 rozporządzenia przytoczonego powyżej.

§ 14. Ustalenia dotyczące zasad wyposażenia oraz obsługi terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

1. W planie wyznacza się następujące tereny rekreacyjno-wypoczynkowe:
 - 1) tereny rekreacji powszechnie dostępne – morze, plaża, tereny sportowo- rekreacyjne;
 - 2) tereny zieleni – lasy z wykluczeniem lasów na wydmach, parki, skwery;
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 określa się:
 - 1) lasy poza wydmami – służą tylko do rekreacji biernej, a ich użytkowanie zostało określone dla terenów funkcjonalnych A2a ZL, A2b ZL, A2c ZL, A2d ZL, A2e ZL, A2f ZL oraz A3a ZL, A3b ZL, A3c ZL i A4 ZL-ZP; zakaz lokalizacji parkingów; likwidacja istniejących parkingów zlokalizowanych niezgodnie z ustaleniami planu;
 - 2) plaża – użytkowanie w formie rekreacji biernej i czynnej – talassoterapia, gry i zabawy plażowe; zakaz budowy urządzeń rekreacyjnych trwale związanych z gruntem, a szczegółowe użytkowanie zostało określone dla terenu funkcjonalnego A1 TP;
 - 3) kompleks sportowo-rekreacyjny – użytkowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi dla terenów funkcjonalnych C28 US, ZP i D31 ZP, US.
3. Wszystkie publiczne obiekty budowlane i tereny powszechnie dostępne muszą być tak projektowane, ażeby były dostępne dla osób niepełnosprawnych.
4. Wszystkie publiczne obiekty budowlane, teren plaży lub ich zaplecze oraz tereny sportowo-rekreacyjne powinny być wyposażone w wodę bieżącą i obiekty sanitarne.

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

1. Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system dróg i ulic służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym na który składają się:
 - 1) droga kategorii powiatowa nr 0152 Z-G Kołobrzeg – Dźwirzyno, klasy głównej oznaczona na rysunku planu 01KDG, powiązana z układem zewnętrznym sieci dróg Grzybowa i m. Kołobrzeg oraz w kierunku zachodnim w części z drogą prowadzącą do Rogowa. W planie projektuje się etapowo zmianę odcinka zachodniego poprzez poprowadzenie drogi projektowaną trasą obwodnicową z wykluczeniem ul. Wyzwolenia i dalej nasypem stanowiącym jednocześnie wał przeciwpowodziowy i mostem przez kanał Resko w kierunku zachodnim zgodnie z pkt 2 ustaleń; planowana zmiana klasy drogi na odcinku zachodnim na zbiorczą;
 - 2) droga kategorii powiatowa, klasy zbiorczej oznaczona na rysunku planu 03KDZ, 05KDZ i 07KDZ - projektowana obwodnica Dźwirzyna zmieniająca przebieg drogi kategorii powiatowa nr 0152 Z-G na odcinku miejscowości zgodnie z pkt 1;
 - 3) droga kategorii gminnej Dźwirzyno - Głowaczewo klasy lokalnej oznaczona na rysunku planu 06KDL powiązana z układem zewnętrznym w miejscowości Głowaczewo poprzez drogę powiatową Kołobrzeg - Karcino;
 - 4) sieć dróg kategorii gminnej i dróg wewnętrznych;
 - 5) ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe i ciągi piesze.
2. Podstawowy układ obsługujący poszczególne jednostki funkcjonalne tworzą drogi publiczne klasy ulic głównej (KDG), zbiorczych (KDZ), lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD) obsługujące przyległe tereny funkcjonalne poprzez zjazdy z tych terenów na przyległe drogi.
3. Uzupełnieniem sieci komunikacyjnej obsługującej przyległe tereny są drogi wewnętrzne oraz ciągi pieszo-jezdne.
4. Uzupełnieniem systemu dostępu do przyległych terenów funkcjonalnych są ciągi piesze i ścieżki rowerowe.
5. W obrębie systemu komunikacyjnego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Wyznacza się 7 parkingów „strategicznych” dla obsługi samochodów turystów położonych głównie wzdłuż projektowanej obwodnicy.
7. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych samochodów na terenach dróg w postaci wydzielonych placów i zatok postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Na drogach klasy lokalnej, dojazdowej oraz drogach wewnętrznych dopuszcza się ruch rowerowy na jezdni wspólnie z ruchem pozostałych pojazdów bez wyodrębnienia ścieżki rowerowej poza jezdnią.
9. Na terenie działki na której projektowana jest działalność gospodarcza w tym wynajem pokoi, mieszkań lub apartamentów obowiązuje zapewnienie ilości miejsc postojowych samochodów osobowych dla klientów i turystów oraz dodatkowo miejsca postojowe dla właściciela budynku i pracowników zakładu oraz miejsce na dojazd pojazdów dostawczych. Powyższe nie dotyczy istniejącego zainwestowania o ile nie ma możliwości zrealizowania powyższego warunku.

10. Ustala się następujące minimalne ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych i autobusów w obrębie niezabudowanych działek budowlanych, które ustaleniami planu przeznaczone zostały pod:
 - 1) usługi turystyczne:
 - a) hotel – 1 miejsce na 0,75 apartamentu i 1 miejsce na 2 pokoje turystyczne;
 - b) dom wypoczynkowy, pensjonat - 1 miejsce na 0,5 apartamentu, 1 miejsce na 2,5 pokoju turystycznego i 1 miejsce na 1 domek turystyczny;
 - c) wynajem pokoi w domach jednorodzinnych – 1 miejsce na 2,5 wynajmowane pokoje;
 - d) kolonie – 1 miejsce na 1 autobus turnusowy;
 - 2) usługi handlu na wydzielonej działce – 1 miejsce na każde 20 m² powierzchni sprzedaży;
 - 3) usługi gastronomii na wydzielonej działce – 1 miejsce na każde 15 m² powierzchni konsumpcyjnej;
 - 4) zabudowę jednorodziną w obrębie której świadczone są usługi handlu i (lub) gastronomii - minimum 1 miejsce na każde 30 m² powierzchni sprzedaży lub powierzchni konsumpcyjnej;
 - 5) zabudowę jednorodziną w obrębie której świadczone są inne usługi, aniżeli handlu i gastronomii - minimum 2 miejsca;
 - 6) zabudowa wielorodzinna – 1 miejsce na 1 mieszkanie.
11. W obrębie działek zabudowanych dopuszcza się rozbudowę pod warunkiem zapewnienia minimum 50 % ilości miejsc postojowych określonych powyżej.
12. Parkingi i miejsca postojowe samochodów o nawierzchni trawiastej, żwirowej lub z kostek ażurowych wypełnionych trawą.
13. Granica parkingu o minimum 5 stanowiskach – w odległości min. 2 m od granicy działki sąsiedniej i oddzielona zielenią wysoką lub żywopłotem, z zachowaniem odległości od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej oraz zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz wprowadzenia rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej 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. Wszędzie tam gdzie jest to możliwe ze względów na obowiązujące przepisy, sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach drogowych i pasach technicznych.
3. W przypadku nie możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej zgodnie z ust. 2 należy je prowadzić przez tereny o innym przeznaczeniu, jednak najbliższych terenów publicznych na zasadzie służebności.
4. W liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować pasy pod urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
5. Ustalenia zasad zaopatrzenia w wodę:
 - 1) cały obszar objęty planem zaopatrywany jest z ujęcia wody Bogucino – Rościęcino poprzez sieć wodociągową m. Kołobrzeg;
 - 2) zaopatrzenie w wodę z istniejących, modernizowanych i projektowanych przewodów o średnicach DN/OD 110 ÷ 250 mm, zasilanych ze zbiornika wyrównawczego i pompowni 2° zlokalizowanych w Korzystnie oraz przewód tranzytowy o średnicy DN/ID 400 mm prowadzący do Dźwirzyna;
 - 3) w Dźwirzynie woda dostarczana do odbiorców poprzez sieć pierścieniową;
 - 4) sieci wodociągowe należy prowadzić w pasach drogowych poza jezdniami, a w przypadkach nie spełniających przepisów technicznych i ekonomicznych przez wydzielone działki na zasadzie służebności;
 - 5) zakaz wykonywania studni z wyjątkiem wymogów obrony cywilnej lub ze względów technologicznych jako dodatkowe, awaryjne źródło zaopatrzenia;
 - 6) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustalenia zasad odprowadzenia ścieków sanitarnych:
 - 1) w obrębie miejscowości obowiązuje rozdzielczy system odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych;
 - 2) gospodarka ściekowa oparta jest na systemie grawitacyjno-łocznym z dopuszczeniem kanalizacji ciśnieniowej i odprowadzeniem ścieków poprzez pompownię rejonową przewodem tłocznym o średnicy DN/ID 400 mm łączącym miejscowość z przewodem tłocznym DN/ID 500 mm w Grzybowie, transportującym dalej ścieki do oczyszczalni w Korzyścienku;
 - 3) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;

- 4) ustala się realizację projektowanych przewodów tłocznych o średnicy $63 \div 200$ mm i grawitacyjnych o średnicy DN/OD $200 \div 315$ mm;
 - 5) przewody kanalizacji sanitarnej należy prowadzić w pasach drogowych poza jezdniami, a w przypadkach nie spełniających przepisów technicznych i ekonomicznych pod jezdniami lub przez wydzielone działki na zasadzie służebności;
 - 6) budowa sieci kanalizacji sanitarnej oraz przepompowni ścieków na terenach przeznaczonych na ten cel w planie lub na innych terenach przeznaczonych pod zainwestowanie o ile spełniają przepisy odrębne.
7. Ustalenia zasad odprowadzenia wód opadowych i gruntowych:
- 1) sieć kanalizacji deszczowej oparta jest na systemie retencji gruntowej i odprowadzeniu nadmiaru wód do sieci kanalizacji deszczowej i rowów melioracyjnych poprzez wstępne podczyszczenie, a następnie do istniejącej przepompowni wód melioracyjnych (D13 Kd) i do jeziora;
 - 2) ze względu na istniejącą sieć rowów melioracyjnych, ich krajobrazowe znaczenie oraz bardzo korzystne odprowadzanie wód opadowych, dopuszcza się na części obszarów określonych w terenach funkcjonalnych ich pozostawienie i odprowadzenie do nich ujść kanalizacji deszczowej;
 - 3) ilość wód deszczowych odprowadzana do gruntu nie może przekraczać jego chłonności; w przypadku wystąpienia nadmiaru wód należy je odprowadzić do kanalizacji deszczowej;
 - 4) projektuje się dwa systemy odprowadzenia wód deszczowych – na terenach zabudowanych ekstensywnie i nie powodujących zanieczyszczenia wód na własny grunt zgodnie z przepisami odrębnymi, dla dróg i terenów powodujących zanieczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi powierzchniowe i do kanalizacji deszczowej;
 - 5) kanały deszczowe w drogach 12KDL, 30KDD oraz w 63KPJ przed wylotem do rowów melioracyjnych powinny posiadać urządzenia podczyszczające;
 - 6) koniecznym jest wybudowanie pompowni wód deszczowych w rejonie terenu C28c Ks;
 - 7) w celu odprowadzenia zwiększonej ilości wód opadowych z terenów zurbanizowanych do jez. Resko Przymorskie należy dokonać rozbudowę przepompowni ścieków (D13 Kd) oraz systemu odpływu wód;
 - 8) ustala się realizację przewodów rozdzielczych o średnicy DN/ID $250 \div 1000$ mm;
8. Ustalenia zasad zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) zasilanie ustala się z istniejącej, modernizowanej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia zlokalizowanych w pasach drogowych, pasach technicznych i w pasach terenowych przez które przebiega linia elektryczna, a w przypadkach nie spełniających przepisów technicznych i ekonomicznych przez wydzielone działki na zasadzie służebności;
 - 2) zasilanie działek budowlanych poprzez stacje transformatorowe na słupach lub na działkach wyznaczonych w planie. Dopuszcza się stosowanie stacji kontenerowych. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w obrębie innych przeznaczeń terenów, aniżeli pod stacje transformatorowe wyznaczone w planie o ile spełnione są przepisy odrębne. W przypadku rezygnacji z terenu wyznaczonego w planie pod stacje transformatorowe, teren ten może pełnić przeznaczenie jak w sąsiedztwie;
 - 3) sieć elektroenergetyczną należy realizować jako kablową, podziemną w obrębie terenów zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę. Docelowo likwidacja wszystkich linii napowietrznych przebiegających w obszarach zabudowanych;
9. Ustalenia zasad zaopatrzenia w gaz:
- 1) zasilanie ustala się z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego ciśnienia zlokalizowanych w pasach drogowych oraz na wydzielonych działkach na zasadzie służebności;
 - 2) zasilanie w gaz ze stacji redukcyjno-pomiarowej I° w Dźwirzynie siecią średniego i niskiego ciśnienia o średnicy $63 \div 300$ mm w oparciu o istniejące stacje redukcyjne gazu; dopuszcza się lokalizację stacji redukcyjno-pomiarowych w obrębie innych funkcji o ile spełnione są przepisy odrębne;
 - 3) ustala się realizację przewodów rozdzielczych o średnicy $63 \div 200$ mm;
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz płynny do celów grzewczych i technologicznych w obrębie terenów wskazanych pod zabudowę. Lokalizacja może mieć miejsce w głębi działki.
10. Ustalenia zasad zaopatrzenia w ciepło:
- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i zbiorowych źródeł ciepła;
 - 2) do opalania należy stosować paliwa ekologiczne (elektryczność, gaz, olej opałowy, drewno i materiały drewnopochodne) i inne paliwa nie powodujące przekroczenia dopuszczalnych emisji zanieczyszczeń do powietrza;
 - 3) zakazuje się spalania materiałów i stosowania pieców powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm wprowadzania do atmosfery zanieczyszczeń.

11. Ustalenia zasad dostępności telekomunikacyjnej:

- 1) utrzymanie istniejącej i budowa nowej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) lokalizacja linii telekomunikacyjnych i światłowodowych w pasach drogowych oraz przez wydzielone działki w uzgodnieniu z zarządcami lub właścicielami terenów;
- 3) tereny przeznaczone pod zainwestowanie przyłączyć do istniejącej i projektowanej sieci łączności telekomunikacyjnej i innej niskoprądowej;
- 4) docelowo likwidacja linii napowietrznych;
- 5) dopuszcza się modernizację istniejących anten telefonii komórkowej bez zwiększania ich wysokości powyżej 1,0 m i zwiększania istniejącego oddziaływania na środowisko.
- 6) dopuszcza się lokalizację wieży telefonii komórkowej w jednostce B33 S.

12. Ustalenia zasad gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów:

- 1) gromadzenie i segregacja odpadów na poszczególnych posesjach, wywóz do kompostowni w Korzyściemku lub inne zorganizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami składowisko odpadów;
- 2) na działkach budowlanych zlokalizować miejsce na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem segregacji;
- 3) dopuszcza się stosowanie zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów w miejscach spełniających warunki wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację zbiorczych pojemników w pasach drogowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

13. Ustalenia w zakresie ochrony przeciwpowodziowej:

- 1) część obszaru opracowania zgodnie z § 9 ustaleń planu zaliczona jest do obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią, a część terenu położona poza wałami powodziowymi, która narażona jest na przelanie się wód przez koronę wałów przeciwpowodziowych może zostać zaliczona do obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią;
- 2) w celu ochrony miejscowości przed powodzią należy prowadzić następujące działania:
 - a) zachować istniejące wały przeciwpowodziowe, dopuszcza się realizację nowego wału zgodnie z ustaleniami planu;
 - b) w obrębie brzegu morskiego, szczególnie na odcinku 343,3 – 345,4 km należy prowadzić działania w zakresie sztucznego zasilania i modernizacji umocnień brzegowych zgodnie z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o ustanowieniu programu wieloletniego „Program ochrony brzegów morskich” (Dz. U. z 2003 r., Nr 67, poz. 621), które są w trakcie realizacji;
 - c) ograniczyć zainwestowanie i użytkowanie terenów wymienionych w pkt 1 do funkcji określonych w planie pod warunkiem zachowania zawartych w planie ustaleń realizacyjnych;
 - d) zrealizować w kanale Resko przegrodę (jaz), który nie dopuści do powstania cofki wód morskich, która stanowi główne zagrożenie potencjalnego wystąpienia powodzi poprzez przelanie się wód przez wał przeciwpowodziowy.

ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓLWE DLA TERENÓW FUNKCJONALNYCH

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych położonych w granicach jednostki strukturalno-przestrzennej „A”.

1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A1 TP o pow. 20,8807 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren plaży nadmorskiej;
- 2) zasady zagospodarowania i użytkowania terenu:
 - a) teren plaży nadmorskiej stanowiącej integralną część pasa technicznego przeznaczonego do utrzymania brzegu morskiego w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska – art. 36 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1502 z późn. zm.);
 - b) zachowuje się naturalny charakter plaży z możliwością lokalizacji budowli hydrotechnicznych i urządzeń związanych z nawigacją oraz wykonywania prac związanych z ochroną pasa nadbrzeżnego;
 - c) w obrębie brzegu morskiego, szczególnie na odcinku 343,3 – 345,4 km zaznacza się erozyjne oddziaływanie morza i ze względu na duże zagrożenie wymaga on sztucznego zasilania i modernizacji umocnień brzegowych zgodnie z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o ustanowieniu programu wieloletniego „Program ochrony brzegów morskich” (Dz. U. z 2003 r., Nr 67, poz. 621);
 - d) dopuszcza się lokalizację tymczasowych - sezonowych urządzeń rekreacji plażowej takich jak baseny i zjeżdżalnie;
 - e) zakaz lokalizacji obiektów gastronomii, handlu i przystani motorowego sprzętu wodnego;
 - f) wykorzystanie pasa technicznego w innym celu niż ochrona brzegu morskiego może odbywać się jedynie za zgodą Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku, który jednocześnie określi warunki tego wykorzystania;
 - g) w przypadku zamierzenia wykonania trwałej zabudowy na obszarze pasa technicznego należy uzyskać stosowną zgodę Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku;
 - h) zakaz użytkowania urządzeń powodujących przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem urządzeń nagłaśniających związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników plaży oraz wykonywania prac ochronnych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Zatoka Pomorska” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie techniczny pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla ochrony złoża leczniczych wód mineralnych „Kołobrzeg” - w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - wjazd samochodów na plażę tylko dla pojazdów uprawnionych, specjalnych i związanych z ochroną brzegu morskiego w rejonach wyznaczonym przez Urząd Morski;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - w obrębie plaży dopuszcza się doprowadzenie kabli energetycznych i telefonicznych oraz wodociągu.

2. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A2a ZL o pow. 3,1100 ha; A2b ZL o pow. 2,4197 ha; A2c ZL o pow. 2,4359 ha; A2d ZL o pow. 6,5722 ha; A2e ZL o pow. 4,6863 ha; A2f ZL o pow. 43,1986 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren lasu;
- 2) zasady zagospodarowania i użytkowania terenu:
 - a) teren leśny stanowiący integralną część pasa technicznego przeznaczonego do utrzymania brzegu morskiego w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska – art. 36 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1502 z późn. zm.);
 - b) zachowuje się las nadbrzeżny jako las glebochronny na wydmach na podstawie art. 15 ustawy z dnia 28 września 1991r. o lasach (Dz. U. Nr 102, poz. 444 z późn. zm.);

- c) gospodarka leśna winna być prowadzona zgodnie z ustaleniami planu urządzenia lasu pasa technicznego;
 - d) dopuszcza się lokalizację budowli hydrotechnicznych i urządzeń związanych z nawigacją oraz wykonywania prac związanych z ochroną pasa nadbrzeżnego;
 - e) utrzymuje się istniejące przejścia piesze i wjazdy techniczne na plażę w obrębie terenów od A2a ZL do A2e ZL z możliwością ich przebudowy, ustanowione przez Urząd Morski w Słupsku;
 - f) wykorzystanie pasa technicznego w innym celu niż ochrona brzegu morskiego może odbywać się jedynie za zgodą Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku, który jednocześnie określi warunki tego wykorzystania;
 - g) w przypadku zamierzenia wykonania trwałej zabudowy na obszarze pasa technicznego należy uzyskać stosowną zgodę Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku;
 - h) utrzymuje się istniejące lokalizacje zabudowy i dopuszcza lokalizację nowych obiektów sanitarnych z zapleczem usługowym związanych z obsługą turystów w rejonach przejść na plażę w uzgodnieniu z Urzędem Morskim;
 - i) w obszarze A2f ZL dopuszcza się lokalizację nowych przejść pieszych na plażę po wcześniejszym uzgodnieniu ich przebiegu z Urzędem Morskim w Słupsku;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w części w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzski Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
 - 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych i w pasie technicznym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
 - 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) przejazd samochodów na plażę tylko dla pojazdów uprawnionych, specjalnych i związanych z ochroną brzegu morskiego w rejonie wyznaczonym przez Urząd Morski;
 - b) istniejące i projektowane przejścia piesze na plażę – projekty planowanych przejść w pasie technicznym należy uzgodnić z Urzędem Morskim w Słupsku;
 - 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - dopuszcza się doprowadzenie kabli energetycznych i telefonicznych oraz wodociągu i kanalizacji sanitarnej w pasach przejść i dojazdów do plaży.

3. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A3a ZL o pow. 0,7703 ha; A3b ZL o pow. 4,5965 ha i A3c ZL o pow. 33,7379 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - teren lasu;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – obszary rekreacji biernej, przejścia piesze na plażę;
- 2) zasady zagospodarowania i użytkowania terenu:
 - a) zakaz nowej zabudowy nie związanej z zabudową sanitarną w rejonach przejść na plażę;
 - b) gospodarka leśna winna być prowadzona zgodnie z ustaleniami planu urządzenia lasu w którym należy uwzględnić pozostałe uwarunkowania niniejszego planu odnoszące się do lasów;
 - c) zachowuje się rekreacyjny charakter lasu w częściach do tego celu przystosowanych zgodnie ze stanem istniejącym, a polegający na wydzieleniu ścieżek pieszych, zdrowia i ekologicznych;
 - d) las glebochronny na podstawie art. 15 ustawy z dnia 28 września 1991 r o lasach (Dz. U. Nr 102, poz. 444 z późn. zm.);
 - e) zakaz jazdy końmi i innymi pojazdami za wyjątkiem pojazdów związanych z gospodarką leśną, uprawnionych i specjalnych;
 - f) w obrębie jednostki utrzymuje się parking leśny (KP), turystyczny szlak pieszy i ścieżkę rowerową (trasa Nadmorska Hanzeatycka) przebiegające w części przez teren jednostki;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) teren znajduje się w części w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzski Pas Nadmorski” i w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
 - b) część terenu położoną w jednostce A3c ZL projektuje się objąć ochroną w postaci użytku ekologicznego UE w którym obowiązują następujące ustalenia:
 - przedmiotem ochrony jest unikatowy na polskim wybrzeżu biotop nadmorskiego boru bagiennego wraz z roślinnością występujący na pow. ok. 2,0 ha nadmorskiego boru bagiennego w pododdziale 204a;
 - teren należy oznaczyć i wygradzić;
 - wszelkie działania w zakresie gospodarki leśnej i turystyki należy tak prowadzić, ażeby nie zniszczyć chronionego biotopu;

- c) podjąć prace związane z unieruchomieniem wędrującej wydmy w rejonie A3b ZL;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla ochrony złoża leczniczych wód mineralnych „Kołobrzeg”, w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) istniejące i projektowane przejścia piesze na plażę – projekty planowanych przejść dla odcinków będących w zarządzie ALP należy uzgodnić z Regionalną Dyrekcją Lasów Państwowych;
 - b) ścieżkę rowerową, turystyczny szlak pieszy oraz parking leśny (KS) utrzymuje się. Pozostałe parkingi należy w trybie natychmiastowym zlikwidować.

4. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A4 ZL-ZP o pow. 19,6601 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - teren lasu;
 - b) przeznaczenie uzupełniające - park leśny - obszary rekreacji biernej;
- 2) zasady zagospodarowania i użytkowania terenu:
 - a) zakaz nowej zabudowy nie związanej z zabudową sanitarną w rejonach przejść na plażę;
 - b) gospodarka leśna winna być prowadzona zgodnie z ustaleniami planu urzędzenia lasu w którym należy uwzględnić pozostałe uwarunkowania niniejszego planu odnoszące się do lasów;
 - c) zachowuje się rekreacyjny charakter lasu w części środkowej wybrzeża zgodnie ze stanem istniejącym a polegający na wydzieleniu ścieżek pieszych, zdrowia i ekologicznych oraz dopuszcza się lokalizację ławek i obiektów małej architektury;
 - d) las glebochronny na podstawie art. 15 ustawy z dnia 28 września 1991r. o lasach (Dz. U. Nr 102, poz. 444 z późn. zm.);
 - e) zakaz jazdy końmi i innymi pojazdami za wyjątkiem pojazdów związanych z gospodarką leśną, uprawnionych i specjalnych;
 - f) w obrębie jednostki utrzymuje się turystyczny szlak pieszy i ścieżkę rowerową (trasa Nadmorska Hanzeatycka) przebiegające w części przez teren jednostki;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” i w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
 - b) podjąć prace związane z unieruchomieniem wędrujących wydmy i pól wydmy;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla ochrony złoża leczniczych wód mineralnych „Kołobrzeg”, w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - utrzymuje się istniejące przejścia na plażę, ścieżkę rowerową i turystyczny szlak pieszy. Parkingi istniejące należy w trybie natychmiastowym zlikwidować.

5. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A5 WW o pow. 1,3206 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych morskich, wewnętrznych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie wód powierzchniowych morskich, wewnętrznych w obrębie Dźwirzyna zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych;
 - b) dopuszcza się realizację jazu w celach przeciwpowodziowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w granicach portu Dźwirzyna, w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla ochrony złoża leczniczych wód mineralnych „Kołobrzeg”, w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu.

6. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A6a SP, U o pow. 1,3410 ha i A6b SP, U o pow. 1,9408 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe - teren składów, magazynów, administracji i zaplecza portu Dźwirzyno;
- b) przeznaczenie uzupełniające – usługi wielofunkcyjne - handlu i gastronomii oraz usługi związane z obsługą turystów w zakresie rekreacji wodnej - tylko na terenie A6b SP, U;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa i urządzenia związane z działalnością morskiego portu rybackiego powinny stanowić podstawową część zagospodarowania terenu;
- b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy będącej w dobrym stanie technicznym i o dobrej architekturze i zrealizowanej zgodnie z wydanymi decyzjami; likwidacja zabudowy zrealizowanej bez pozwolenia na budowę;
- c) dopuszcza się uzupełniającą zabudowę usług handlu i gastronomii oraz związaną z obsługą turystów w zakresie rekreacji wodnej;
- d) dopuszcza się wydzielenie części terenu dostępnego dla turystów, w której znajdować się będzie zabudowa z usługami dla nich dostępnymi zgodnie z pkt 1b;
- e) przebudowa zainwestowania może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
- f) od strony południowej pas zieleni izolacyjnej o szerokości do 15,0 m wynikający z przebiegu projektowanej drogi i mostu;
- g) wprowadzić kępy zieleni wysokiej i średniowysokiej od strony wschodniej i ul. Wyzwolenia;
- h) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- i) wykonać kompleksowy projekt zagospodarowania całego terenu położonego na południe od ul. Wyzwolenia;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu nieprzekraczalne - zmienne;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki 25%;
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 25 % powierzchni działki;
- d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - zabudowa gospodarcza związana z działalnością portu do 5,5 m wysokości; dachy o pochyleniu połaci dachowych od 15° do 35°; pokrycie dachu materiały dachówkopodobne lub płyty dachowe w kolorze brązowym;
 - zabudowa usługowa parterowa z poddaszem, do 7,5 m wysokości w tym ścianka kolankowa o wysokości do 0,6 m; dachy o pochyleniu połaci dachowych od 25° do 45°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze brązowym;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – część terenu położona na północ od ul. Wyzwolenia znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;

5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- a) teren znajduje się w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- b) teren znajduje się w granicach portu Dźwirzyno. W obszarze tym obowiązują uwarunkowania zagospodarowania i użytkowania terenów określone w ustawie z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1502 z późn. zm.), w ustawie o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2002 r. Nr 110, poz. 967 z późn. zm.), w przepisach portowych zawartych w Zarządzeniu porządkowym Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku z dnia 15.01. 2003 r. – opublikowanym w Dz. U. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 4, poz. 77 oraz jego późniejszych nowelizacjach;

6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zachowuje się granice portu określone w zarządzeniu Nr 80 Ministra Handlu Zagranicznego i Gospodarki Morskiej z dnia 30 października 1975 r. w sprawie ustalenia granicy portu rybackiego w Dźwirzynie (Dz.M.-II-050/28/75); w obrębie obszaru portu jezdnia drogi powiatowej Kołobrzeg-Mrzeżyno;

7) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) zachować istniejące zasady obsługi komunikacyjnej;
- b) w obrębie jednostki zrealizować miejsca postojowe samochodów w ilości zapewniającej pełną obsługę pracowników portu oraz korzystających z usług portowych;
- c) parkingi i miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

7. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A7 UT o pow. 0,9841 ha obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodek wypoczynkowy;
- b) przeznaczenie uzupełniające – zaplecze obsługi ośrodka, urządzenia rekreacji;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wykonanej zgodnie z pozwoleniem na budowę; zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej;
- b) dopuszcza się rozbudowę zaplecza ośrodka zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- c) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy w tym zmianę dachu z płaskiego na stromy o ile spełnione są pozostałe warunki; przebudowa zabudowy może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków i ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
- d) wprowadzić kępy zieleni wysokiej i średniowysokie szczególnie na obrzeżu działki od strony ulicy;
- e) ogrodzenie zgodnie z § 7 ust.7 ustaleń planu;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy: 10,0 i 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu i 3 m od granic działek sąsiednich;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o 10%;
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – dopuszcza się pomniejszenie o wielkość dopuszczalnej rozbudowy;
- d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek ośrodka – dopuszcza się realizację na dachu tarasu rekreacyjnego lub ogrodu zimowego na maksimum 50 % pow. dachu z jego zabudową;
 - zabudowa zaplecza obsługi ośrodka – parterowa, wysokość do 5,0 m, dach dwuspadowy, nachylenie połąci dachowych od 20° do 35°, pokrycie materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zachowuje się istniejące podłączenie do ul. Wyzwolenia;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

8. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A8a UT o pow. 1,1884 ha i A8b UT o pow. 2,4158 ha obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodek wypoczynkowy;
- b) przeznaczenie uzupełniające – zaplecze obsługi ośrodka, mieszkanie właściciela, urządzenia rekreacji;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wykonanej zgodnie z pozwoleniem na budowę; zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej;
- b) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy w tym zmianę dachu z płaskiego na stromy o ile spełnione są pozostałe warunki; przebudowa zabudowy może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
- c) dopuszcza się rozbudowę ośrodka oraz budowę nowych budynków po rozbiórce istniejących zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- d) wykluczyć z zabudowy i z użytkowania czynnego teren wydmy w jednostce A8b UT;
- e) objąć ochroną istniejący drzewostan między innymi poprzez zabezpieczenie korzeni przed wywiewaniem, zabezpieczyć wydmy przed erozją;

- f) warunki wykorzystania pasa technicznego oraz jego trwałej zabudowy dla A8b UT zostały określone w pkt 6 niniejszych ustaleń;
- g) wprowadzić kępy zieleni wysokiej i średniowysokie, szczególnie od strony ulicy;
- h) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- linie zabudowy nieprzekraczalne: 10 m od linii rozgraniczającej przyległych ulic; 6,0 m od granicy z ciągiem pieszym zgodnie z rysunkiem planu; 3,0 i 4,0 m od granic działek sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o 15%;
 - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – dopuszcza się pomniejszenie o wielkość dopuszczalnej rozbudowy i dodatkowej powierzchni parkingu;
 - wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynki turystyczne – dopuszcza się zachowanie istniejącej ilości kondygnacji i realizację poddasza użytkowego o wysokości kalenicy ponad najwyżej położoną krawędź stropodachu 4,5 m i budowę w tym ścianki kolankowej o wys. do 0,9 m (również w przypadku nowej zabudowy); w obrębie A8b UT dopuszcza się dodatkowo realizację zabudowy domkami turystycznymi - parterowymi z dopuszczeniem poddasza użytkowego, wysokości kalenicy do 5,5 m, dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 30° do 50°, pokrycie materiałem dachówko podobnym w kolorze ciemnej zieleni;
 - zabudowa zaplecza obsługi ośrodka: nowa – wysokość do 2 kond., kalenica do 8,5 m, dach dwu lub wielospadowy, nachylenie połaci dachowych od 20° do 35°, pokrycie materiałem dachówkopodobnym, płytami dachowymi lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni; zabudowa istniejąca – dopuszcza się modernizację i rozbudowę do parametrów jak dla nowej zabudowy;
- 4) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska kulturowego – w jednostce A8b UT znajduje się budynek objęty ochroną na podstawie ustaleń planu. Zachować budynek bez zmian cech głównych obiektu; dopuszcza się przebudowę obiektu polegającą na:
- zachowaniu charakteru i formy architektonicznej budynku;
 - zachowaniu proporcji całego obiektu, otworów okiennych i drzwiowych;
 - zachowaniu lub odtworzeniu detali architektonicznych;
 - stosowaniu materiałów tradycyjnych lub współczesnych o wyglądzie podobnym do tradycyjnych, zastosowanych w obiekcie;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - tereny znajdują się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- teren A8a UT i część A8b UT znajdują się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, a całe obie jednostki znajdują się w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
 - część jednostki A8b UT znajduje się w pasie technicznym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu. Wykorzystanie pasa technicznego w innym celu niż ochrona brzegu morskiego może odbywać się jedynie za zgodą Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku, który określi warunki tego wykorzystania. W przypadku zamierzenia wykonania trwałej zabudowy na obszarze pasa technicznego należy uzyskać stosowną zgodę Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zakaz wtórnych podziałów;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
- zachowuje się istniejące podłączenie do ul. Wyzwolenia i ul. Leśnej;
 - miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

9. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A9 UH o pow. 0,0137 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usług handlu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy;
 - b) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy; przebudowa może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynku, jego funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego;

3) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy – bez zmian od ulicy;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – bez zmian;
- c) wysokość zabudowy, geometria dachu w przypadku budowy nowego budynku:
 - budynek parterowy o wys. kalenicy do 5,5 m;
 - dach budynku wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych do 30° do 45°, pokrycie dachu materiały dachówkopodobne lub gont bitumiczny w kolorze ciemnej zieleni;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - tereny znajdują się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych oraz w pasie technicznym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się zachowanie istniejącego wydzielenia działki;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej – istniejące podłączenie do ul. Wyzwolenia;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

10. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A10 UH, UG o pow. 0,1061 ha obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usług handlu i gastronomii;
- b) przeznaczenie uzupełniające – mieszkanie;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy w tym zmianę dachu na stromy; przebudowa zabudowy może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynku, jego funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego;
- b) wskazana rozbiórka i realizacja nowej jednobryłowej zabudowy;
- c) warunki wykorzystania pasa technicznego oraz jego trwałej zabudowy zostały określone w pkt 5 niniejszych ustaleń;

3) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy – w przypadku nowej zabudowy należy zachować min. 3, 0 i 4,0 m od granic działek sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy - istniejąca powierzchnia zabudowy pomniejszona o 15 %;
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 20 % powierzchni działki;
- d) wysokość zabudowy, geometria dachu w przypadku budowy nowego budynku:
 - budynek parterowy z poddaszem użytkowym o wys. kalenicy do 7,5 m w tym ścianka kolankowa do 0,9 m dla nowego budynku, w przypadku zmiany tylko dachu o wys. kalenicy do 6,0 m;
 - dach budynku wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°, pokrycie dachu dachówka, materiały dachówkopodobne lub gont bitumiczny w kolorze ciemnej zieleni;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - teren znajduje się w pasie technicznym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego oraz w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
 - wykorzystanie pasa technicznego w innym celu niż ochrona brzegu morskiego może odbywać się jedynie za zgodą Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku, który określi warunki tego wykorzystania. W przypadku zamierzenia wykonania trwałej zabudowy na obszarze pasa technicznego należy uzyskać stosowną zgodę Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się zachowanie istniejącego wydzielenia terenu z korektą granic;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej – istniejący dojazd;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

11. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A11 UT o pow. 1,0218 ha obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodek wypoczynkowy, kolonie;
- b) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa zaplecza obsługi ośrodka, urządzenia rekreacji;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wykonanej zgodnie z pozwoleniem na budowę; likwidacja pozostałej zabudowy; zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej;
- b) dopuszcza się rozbudowę ośrodka zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- c) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy w tym zmianę dachu z płaskiego na stromy o ile spełnione są pozostałe warunki; przebudowa zabudowy może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
- d) objąć ochroną istniejący drzewostan między innymi poprzez zabezpieczenie korzeni przed wywiewaniem, zabezpieczyć wydmy przed erozją;
- e) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy nieprzekraczalne: 10 m od linii rozgraniczającej ul. Wyzwolenia; 6,0 m od granicy ciągu pieszojezdnego; 3,0 i 4,0 m od granic działek sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o 15%;
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – dopuszcza się pomniejszenie o wielkość dopuszczalnej rozbudowy i dodatkowej powierzchni parkingu;
- d) wysokość zabudowy, geometria dachu:

- budynki turystyczne – dopuszcza się zachowanie istniejącej ilości kondygnacji i realizację poddasza z dachem spadzistym o wysokości kalenicy ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu do 4,0 m; nachylenie połaci dachowych od 25° do 35°, pokrycie materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;

- dopuszcza się wymianę zabudowy domkami turystycznymi – na parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, wysokości kalenicy do 5,5 m, dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 30° do 50°, pokrycie materiałem podobnym do budynku turystycznych lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;

- zabudowa zaplecza obsługi ośrodka: dopuszcza się modernizację i rozbudowę - do 2 kond., kalenica do 8,5 m, wysokość ścianki kolankowej do 0,6 m, dach dwu lub wielospadowy, nachylenie połaci dachowych od 20° do 35°, pokrycie materiałem dachówkopodobnym, płytami dachowymi lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;

4) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska kulturowego – w obrębie działki znajduje się budynek objęty ochroną na podstawie ustaleń planu. Zachować budynek bez zmian cech głównych obiektu; dopuszcza się przebudowę obiektu polegającą na;

- zachowaniu charakteru i formy architektonicznej budynku;
- zachowaniu proporcji całego obiektu, otworów okiennych i drzwiowych;
- zachowaniu lub odtworzeniu detali architektonicznych;
- stosowaniu materiałów tradycyjnych lub współczesnych o wyglądzie podobnym do tradycyjnych, zastosowanych w obiekcie;
- usunięciu dobudówki nie związanej z pierwotną zabudową;

5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;

6) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;

7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;

8) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) zachowuje się istniejące podłączenia komunikacyjne;
- b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;

9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

12. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A12 MN o pow. 0,0901 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zabudowa istniejąca; dopuszcza się rozbudowę poprzez realizację zaplecza gospodarczo-garażowego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy do 35m² poprzez realizację zabudowy zgodnie z pkt 2;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – dopuszcza się pomniejszenie o wielkość określonej rozbudowy;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek mieszkalny – dopuszcza się zmianę dachu płaskiego na stromy o wysokości kalenicy ponad najwyżej położoną krawędź stropodachu do 4,5 m; dach wielospadowy, nachylenie połaci dachowych od 25° do 45°, pokrycie materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
 - garaż lub budynek gospodarczy zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się regulację granic;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej – zachowuje się istniejący dojazd;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – połączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

13. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A13 TR o pow. 0,5701 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren specjalny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zabudowa istniejąca;
 - a) dopuszcza się rozbudowę zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
 - b) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy w tym zmianę dachu z płaskiego na stromy na budynku zaplecza o ile spełnione są pozostałe warunki; przebudowa zabudowy może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - c) dopuszcza się lokalizację wieży radioliniowej o wysokości do 35 m, bez strefy negatywnego oddziaływania na środowisko i ludzi;
 - d) objąć ochroną istniejący drzewostan między innymi poprzez zabezpieczenie korzeni przed wywiewaniem, zabezpieczyć wydmy przed erozją;
 - e) wprowadzić kępy zieleni wysokiej i średniowysokie, szczególnie na obrzeżu działki;
 - f) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy – od strony ulicy istniejąca, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o 10%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – dopuszcza się pomniejszenie o wielkość dopuszczalnej rozbudowy i dodatkową powierzchnię parkingu;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek mieszkalny – bez zmian;
 - budynek zaplecza - ilość kondygnacji bez zmian; dopuszcza się zmianę dachu płaskiego na stromy – wysokość kalenicy ponad najwyżej położoną krawędź stropodachu do 3,5 m, dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 15° do 35°, pokrycie materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnozielonym;
- 4) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska kulturowego – w obrębie działki znajduje się budynek objęty ochroną na podstawie ustaleń planu. Zachować budynek bez zmian cech głównych obiektu; dopuszcza się przebudowę obiektu polegającą na;

- zachowaniu charakteru i formy architektonicznej budynku;
 - zachowaniu proporcji całego obiektu, otworów okiennych i drzwiowych;
 - zachowaniu lub odtworzeniu detali architektonicznych;
 - stosowaniu materiałów tradycyjnych lub współczesnych o wyglądzie podobnym do tradycyjnych, zastosowanych w obiekcie;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
 - 6) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
 - 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zakaz wtórnych podziałów;
 - 8) zasady obsługi komunikacyjnej – zachowuje się istniejący dojazd;
 - 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

14. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A14 MW o pow. 0,1710 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zabudowa istniejąca budynku mieszkalnego z dopuszczeniem rozbudowy zaplecza garażowo-gospodarczego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wykonanej zgodnie z pozwoleniem na budowę; likwidacja pozostałej zabudowy; zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej;
 - b) dopuszcza się rozbudowę w zakresie pomieszczeń gospodarczo-garażowych zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy; przebudowa zabudowy może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - d) objąć ochroną istniejący drzewostan między innymi poprzez zabezpieczenie korzeni przed wywiewaniem, zabezpieczyć wydmy przed erozją;
 - e) wprowadzić kępy zieleni wysokiej i średniowysokie, szczególnie na obrzeżu działki;
 - f) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy - od strony ulicy istniejąca, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego o 7% w celu realizacji wejścia i o 50% w zakresie zabudowy gospodarczo-garażowej;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – dopuszcza się pomniejszenie o wielkość dopuszczalnej rozbudowy i dodatkową powierzchnię parkingu;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek mieszkalny – realizacja parterowego wejścia;
 - budynek gospodarczo- garażowy- parterowy, wysokość kalenicy do 5,0 m, dach dwu lub wielospadowy, nachylenie połaci dachowych od 15° do 35°, pokrycie materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
- 4) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska kulturowego – w obrębie działki znajduje się budynek mieszkalny objęty ochroną na podstawie ustaleń planu. Zachować budynek bez zmian cech głównych obiektu; dopuszcza się przebudowę obiektu polegającą na:
 - zachowaniu charakteru i formy architektonicznej budynku;
 - zachowaniu proporcji całego obiektu, otworów okiennych i drzwiowych;
 - zachowaniu lub odtworzeniu detali architektonicznych;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;

- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zakaz wtórnych podziałów w celu wydzielenia nowych działek pod dodatkową zabudowę;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - zachowuje się istniejący dojazd;
 - miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – połączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

15. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A15 UT o pow. 1,3012 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodek wypoczynkowy;
 - b) przeznaczenie uzupełniające - zaplecze obsługi ośrodka, urządzenia rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wykonanej zgodnie z pozwoleniem na budowę; likwidacja pozostałej zabudowy; zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej;
 - b) dopuszcza się rozbudowę ośrodka zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy i z poniższymi warunkami;
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy w tym zmianę dachu z płaskiego na stromy; przebudowa zabudowy może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - d) nowa zabudowa turystyczna powinna polegać na realizacji głównie domków turystycznych pośród zadrzewień, w miejscach w których nie nastąpi wycinka wartościowego drzewostanu; zabudowa zaplecza również nie może być zlokalizowana w miejscu wymagającym wycinki cennego drzewostanu i znacznych przekształceń krajobrazu (niwelacji);
 - e) objąć ochroną istniejący drzewostan między innymi poprzez zabezpieczenie korzeni przed wywiewaniem, zabezpieczyć wydmy przed erozją, nie prowadzić budów w sąsiedztwie korzeni w sposób powodujący ich zniszczenie lub uszkodzenie;
 - f) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne: 10,0 m od linii rozgraniczającej ul. Wyzwolenia; 3,0 i 4,0 m od granic działek sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 20 %;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 50%;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - zabudowa domkami turystycznymi - parterowymi z dopuszczeniem poddasza użytkowego, o wysokości kalenicy do 5,5 m, dach dwu lub wielospadowy, nachylenie połaci dachowych od 25° do 50°, pokrycie materiałem dachówko-podobnym lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
 - zabudowa zaplecza obsługi ośrodka – do 2 kond., wysokość kalenicy do 9,0 m, dach dwu lub wielospadowy, nachylenie połaci dachowych od 25° do 40°, pokrycie materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
- 4) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska kulturowego – w obrębie działki znajdują się 2 budynki mieszkalne objęte ochroną na podstawie ustaleń planu. Zachować budynki bez zmian cech głównych obiektu; dopuszcza się przebudowę obiektu polegającą na:
 - zachowaniu charakteru i formy architektonicznej budynku;
 - zachowaniu proporcji całego obiektu, otworów okiennych i drzwiowych;
 - zachowaniu lub odtworzeniu detali architektonicznych;
 - stosowaniu materiałów tradycyjnych lub współczesnych o wyglądzie podobnym do tradycyjnych, zastosowanych w obiekcie;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej;

- a) zachowuje się istniejące podłączenie komunikacyjne;
- b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu, zrealizować w pobliżu wjazdu na działkę;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

16. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A16 UT, UG o pow. 0,4246 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usług turystycznych – pensjonat;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – usługi gastronomii; urządzenia rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) rozbudowa głównego budynku przylegającego do ulicy na maksimum 120 miejsc sypialnych lub budowa w tym miejscu nowego; likwidacja zabudowy w głębi działki; zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej;
 - b) dopuszcza się budowę do 2 domków turystycznych w głębi działki;
 - c) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne- od linii rozgraniczającej ul. Wyzwolenia 10,0 m; likwidacja zabudowy znajdującej się poza tą linią; od granicy A 17 UT zgodnie z przepisami odrębnymi; od strony zachodniej dopuszcza się zachowanie istniejącej linii zabudowy wyznaczonej przez ścianę budynku;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowanej rozbudowywanego budynku w parterze o 20%; dopuszcza się budowę wyższych kondygnacji zgodnie z liniami zabudowy z tym, że w obrębie istniejącego placu część parterowa na słupach; część parterowa w wielkości określonej w poniższych ustaleniach; dopuszcza się budowę 2 domkami turystycznymi w części północnej, niezadrzewionej;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – dopuszcza się pomniejszenie o wielkość dopuszczalnej rozbudowy;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - rozbudowa istniejącego budynku lub budowa nowego w miejsce rozebranego – 3 kond. wliczając istniejącą kondygnację przyziemia plus poddasze użytkowe; wysokość kalenicy do 14,0 m od poziomu wejścia do przyziemia; wysokość ścianki kolankowej do 0,9 m; dach wielospadowy, nachylenie połaci dachowych od 20° do 55°; pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ciemnej zieleni; w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
 - zabudowa domkami turystycznymi - parterowymi z dopuszczeniem poddasza użytkowego, o wysokości kalenicy do 5,5 m, dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 25° do 50°, pokrycie materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
 - objąć ochroną istniejący drzewostan między innymi poprzez zabezpieczenie korzeni przed wywiewaniem, zabezpieczyć wydmy przed erozją, nie prowadzić budów w sąsiedztwie korzeni w sposób powodujący ich zniszczenie lub uszkodzenie;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złóż wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów powodujących wydzielenie odrębnych działek; dopuszcza się regulację granic działki;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna pod nadbudowaną na słupach częścią budynku;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

17. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A17 UT o pow. 0,6869 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodek wypoczynkowy;

- b) przeznaczenie uzupełniające – zaplecze obsługi ośrodka, urządzenia rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wykonanej zgodnie z pozwoleniem na budowę; likwidacja pozostałej zabudowy; zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej;
 - b) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy w tym zmianę dachu z płaskiego na stromy o ile spełnione są pozostałe warunki; przebudowa zabudowy może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - c) dopuszcza się realizację zabudowy zgodnie z ustaleniami wydanej decyzji o warunkach zabudowy;
 - d) dopuszcza się rozbudowę budynku ośrodka od strony północnej i budowę do 3 domków turystycznych w obrębie dz. 12/2 w miejscu rozebranych domków;
 - e) objąć ochroną istniejący drzewostan między innymi poprzez zabezpieczenie korzeni przed wywiewaniem, zabezpieczyć wydmy przed erozją;
 - f) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: od linii rozgraniczającej ul. Wyzwolenia istniejąca; nieprzekraczalne – 3 i 4 m od granic działek sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi; linie rozbudowy zespołu zabudowy turystycznej ośrodka znajdującej się od strony ulicy wyznacza północna granica boiska (do 9,5 m od ściany budynku) i ściany szczytowe istniejących budynków (szerokość do 31,0 m);
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o wielkości pow. rozbudowy budynku ośrodka do 300 m² i zabudowę domkami turystycznymi – do 150 m²;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – dopuszcza się pomniejszenie istniejącej powierzchni o wielkość dopuszczanej rozbudowy oraz związane z nim zaplecze komunikacyjne;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - dla istniejącej zabudowy ośrodka - dopuszcza się zachowanie istniejącej, maksymalnej ilości 3 kondygnacji i realizację poddasza z dachem spadzistym o wysokości kalenicy ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu do 3,5 m; wysokość rozbudowywanej części zabudowy nie może przekroczyć dopuszczanej wysokości dla stanu istniejącego powyżej określonego; nachylenie połaci dachowych od 20° do 40°, pokrycie materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni; dla części rozbudowywanej nie dopuszcza się przekroczenia powyższych ustaleń;
 - zabudowa domkami turystycznymi – parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, o pow. zabudowy do 50 m² każdy, o wysokości kalenicy do 5,5 m, dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 25° do 50°, pokrycie materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu; zakaz wycinki drzew związanych z zabudową;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów; dopuszcza się regulację granic działki;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zachowuje się istniejące podłączenia komunikacyjne;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

18. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A18 UT o pow. 1,0183 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodek wypoczynkowy;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – zaplecze obsługi ośrodka, urządzenia rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wykonanej zgodnie z pozwoleniem na budowę; likwidacja pozostałej zabudowy; zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej;

- b) dopuszcza się rozbudowę ośrodka zgodnie z ustaleniami wydanej decyzji o warunkach zabudowy oraz w zakresie nie objętym decyzją zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- c) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy w tym zmianę dachu z płaskiego na stromy o ile spełnione są pozostałe warunki; przebudowa zabudowy może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
- d) objąć ochroną istniejący drzewostan;
- e) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne - 3,0 i 4,0 m od granic działek sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy i dopuszczoną decyzją o warunkach zabudowy o 8%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – dopuszcza się pomniejszenie o wielkość dopuszczalnej rozbudowy i dodatkowej powierzchni parkingu;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu;
 - budynki turystyczne – dopuszcza się zachowanie istniejącej ilości kondygnacji i realizację poddasza z dachem spadzistym o wysokości kalenicy ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu 3,0 m z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 0,6 m; nachylenie połaci dachowych od 25° do 35°, pokrycie materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zachowuje się istniejące podłączenia komunikacyjne;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

19. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A19 UT o pow. 2,4571 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodek wypoczynkowy;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – zaplecze obsługi ośrodka, urządzenia rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wykonanej zgodnie z pozwoleniem na budowę; likwidacja pozostałej zabudowy; zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej;
 - b) dopuszcza się rozbudowę ośrodka zgodnie z warunkami zawartymi decyzji o warunkach zabudowy oraz w zakresie nie objętym decyzją zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy w tym zmianę dachu z płaskiego na stromy o ile spełnione są pozostałe warunki; przebudowa zabudowy może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - d) objąć ochroną istniejący drzewostan;
 - e) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne – 3,0 i 4,0 m od granic działek sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi; od ulicy zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o 8%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – dopuszcza się pomniejszenie o wielkość dopuszczalnej rozbudowy i dodatkowej powierzchni parkingu;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu;

- budynki turystyczne – dopuszcza się zachowanie istniejącej ilości kondygnacji i realizację poddasza z dachem spadzistym o wysokości kalenicy ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu do 4,0 m z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 0,9 m; nachylenie połaci dachowych od 25° do 40°, pokrycie materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
- zabudowa zaplecza obsługi ośrodka – do 2 kond., wysokość kalenicy do 8,5 m, dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 25° do 35°, pokrycie materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zachowuje się istniejące podłączenia komunikacyjne;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

20. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A20 UT o pow. 0,7646 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodek wypoczynkowy;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – zaplecze obsługi ośrodka, urządzenia rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wykonanej zgodnie z pozwoleniem na budowę; likwidacja pozostałej zabudowy; zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej;
 - b) dopuszcza się dobudowę zaplecza obsługi ośrodka (stołówka) od strony północnej jako przedłużenie istniejącej zabudowy;
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy w tym zmianę dachu z płaskiego na stromy; przebudowa zabudowy może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - d) objąć ochroną istniejący drzewostan między innymi poprzez zabezpieczenie korzeni przed wywiewaniem;
 - e) ogrodzenie - zgodnie z §7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne – od ul. Wyzwolenia bez zmian; od ul. Spacerowej nieprzekraczalna linia istniejącego budynku zgodnie rysunkiem planu – 7,0 m; 3,0 i 4,0 m od granic działek sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy do 130 m² ale tylko zgodnie z pkt 2b;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – dopuszcza się pomniejszenie o wielkość dopuszczalnej rozbudowy i dodatkowej powierzchni parkingu;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - zaplecze obsługi ośrodka (stołówka) od strony północnej jako przedłużenie istniejącej zabudowy; budynek parterowy, wysokość kalenicy do 7,5 m, dach dwu lub wielospadowy, nachylenie połaci dachowych od 25° do 35°, pokrycie materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
 - budynki turystyczne - dopuszcza się zachowanie istniejącej ilości kondygnacji i realizację poddasza z dachem spadzistym o wysokości kalenicy ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu do 3,0 m z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 0,6 m; nachylenie połaci dachowych od 20° do 35°, pokrycie materiałem dachówko-podobnym lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
 - 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;

- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zachowuje się istniejące podłączenia komunikacyjne;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

21. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A21 UT o pow. 1,0671 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodek wypoczynkowy;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – zaplecze obsługi ośrodka, urządzenia rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wykonanej zgodnie z pozwoleniem na budowę; likwidacja pozostałej zabudowy; zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej;
 - b) dopuszcza się rozbudowę ośrodka zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy w tym zmianę dachu z płaskiego na stromy; przebudowa zabudowy może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - d) objąć ochroną istniejący drzewostan między innymi poprzez zabezpieczenie korzeni przed wywiewaniem;
 - e) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne – od ul. Spacerowej bez zmian; 3,0 i 4,0 m od granic działek sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o 8%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – dopuszcza się pomniejszenie o wielkość dopuszczalnej rozbudowy i dodatkową powierzchnię parkingu;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu;
 - budynki turystyczne – dopuszcza się zachowanie istniejącą ilość kondygnacji i realizację poddasza z dachem spadzistym o wysokości kalenicy ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu 4,0 m, z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 0,9 m; nachylenie połaci dachowych od 25° do 45°, pokrycie materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym kolorze ciemnej zieleni;
 - zabudowa zaplecza obsługi ośrodka – dopuszcza się rozbudowę oraz zmianę dachów płaskich na strome – wysokość kalenicy do 7,5 m, dach dwu lub wielospadowy, nachylenie połaci dachowych od 25° do 35°, pokrycie materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zachowuje się istniejące podłączenia komunikacyjne;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

22. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A22 UT o pow. 0,5949 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodek wypoczynkowy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy domkami turystycznymi wykonanej zgodnie z pozwoleniem na budowę; zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej;

- b) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy; przebudowa zabudowy może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
- c) objąć ochroną istniejący drzewostan;
- d) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy do 5% poprzez rozbudowę;
 - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – dopuszcza się pomniejszenie o wielkość dopuszczonej rozbudowy;
 - c) wysokość zabudowy, geometria dachu – bez zmian;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
 - 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
 - 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;
 - 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zachowuje się istniejące podłączenia komunikacyjne;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
 - 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenia istniejące; dodatkowo zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

23. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A23 UT o pow. 0,1690 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodek wypoczynkowy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy domkami turystycznymi wykonanej zgodnie z pozwoleniem na budowę; zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej;
 - b) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy; przebudowa zabudowy może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - c) objąć ochroną istniejący drzewostan;
 - d) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 15 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linia zabudowy nieprzekraczalna 10,0 m od przyległej drogi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - bez zmian;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – istniejąca;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu – bez zmian; pokrycie materiałem dachówko-podobnym lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zachowuje się istniejące podłączenia komunikacyjne;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące; dodatkowo zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

24. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A24 UT o pow. 0,2074 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodek wypoczynkowy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) projektowana zabudowa domkami turystycznymi;
- b) zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej; likwidacja zabudowy zrealizowanej bez pozwolenia na budowę;
- c) objąć ochroną istniejący drzewostan;
- d) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne: 10 m od linii rozgraniczającej ulicy Spacerowej; 4,0 m od granic działek sąsiednich;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 25 %;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 50 %;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu - domki turystyczne, parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, wysokości do 6,5 m, dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny; pokrycie materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zachowuje się istniejące podłączenia komunikacyjne;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

25. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A25 UT o pow. 0,4244 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodek wypoczynkowy;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – istniejące usługi handlu; urzędzenia rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wykonanej zgodnie z pozwoleniem na budowę; zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej;
 - b) dopuszcza się rozbudowę budynku ośrodka jako przedłużenie istniejącego budynku w kierunku wschodnim zgodnie z istniejącą decyzją; przebudowa zabudowy może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynku, jego funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynku;
 - c) objąć ochroną istniejący drzewostan;
 - d) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne: zgodnie z linią zabudowy istniejącego budynku od strony północnej i południowej oraz 4,0 m od granicy wschodniej działki;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy do 200²;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40 % powierzchni działek ośrodka;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu – rozbudowa nawiązująca do istniejącej bryły i architektury budynku w kierunku wschodnim; zakaz zwiększania wysokości budynku; pokrycie materiałem jak na istniejącym budynku;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zachowuje się istniejące podłączenie komunikacyjne;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;

8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

26. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A26 UT o pow. 0,6772 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodki wypoczynkowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy domkami turystycznymi wykonanej zgodnie z pozwoleniem na budowę oraz rozbudowę ośrodka zgodnie z pozwoleniem na budowę; zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej;
 - b) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy; przebudowa zabudowy może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - c) objąć ochroną istniejący drzewostan;
 - d) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – zgodnie z wydaną decyzją; zakaz dodatkowej zabudowy;
 - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – zgodnie z wydaną decyzją;
 - c) wysokość zabudowy, geometria dachu – zgodnie z wydaną decyzją; pokrycie materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zachowuje się istniejące podłączenia komunikacyjne;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

27. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A27 UT o pow. 1,2547 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodek wypoczynkowy;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – zaplecze obsługi ośrodka, urządzenia rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wykonanej zgodnie z pozwoleniem na budowę; likwidacja pozostałej zabudowy; zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej;
 - b) dopuszcza się rozbudowę ośrodka zgodnie z warunkami zawartymi decyzji o warunkach zabudowy oraz w zakresie nie objętym decyzją zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy w tym zmianę dachu z płaskiego na stromy o ile spełnione są pozostałe warunki; przebudowa zabudowy może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków i ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - d) objąć ochroną istniejący drzewostan między innymi poprzez zabezpieczenie korzeni przed wywiewaniem;
 - e) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne – od ul. Wyzwolenia bez zmian; od ul. Spacerowej zgodnie z rysunkiem planu 10,0 m; 3,0 i 4,0 m od granic działek sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy i powierzchni określonej w decyzji o warunkach zabudowy o 5%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – dopuszcza się pomniejszenie o wielkość dopuszczalnej rozbudowy i dodatkową powierzchnię parkingu;

d) wysokość zabudowy, geometria dachu;

- budynki turystyczne – dopuszcza się zachowanie istniejącej ilości kondygnacji i zmianę dachów płaskich na spadziste o wysokości kalenicy ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu 4,0 m z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 0,9 m; nachylenie połaci dachowych od 25° do 40°, pokrycie materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
- zabudowa zaplecza obsługi ośrodka – parterowa z dopuszczeniem poddasza, wysokość kalenicy do 7,5 m, z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 0,6 m; dach dwu lub wielospadowy, nachylenie połaci dachowych od 25° do 40°, pokrycie materiałem dachówko-podobnym lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
- dodatkowa zabudowa do 3 domków turystycznych w tylnej części działki - domki parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, wysokości do 5,5 m, dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny; pokrycie materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;

5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Koło Brzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;

6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;

7) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) zachowuje się istniejące podłączenia komunikacyjne;

b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;

8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

28. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A28 UH, UG o pow. 0,0144 ha obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usług handlu i gastronomii;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy;

b) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy; przebudowa zabudowy może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynku, jego funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego;

3) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu – bez zmian;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - tereny znajdują się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;

5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, w obszarze górniczym „Koło Brzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;

6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zachowuje się istniejące wydzielenie działki;

7) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd istniejący;

8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

29. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A29 UT o pow. 4,4435 ha obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – hotele, ośrodki wypoczynkowe;

b) przeznaczenie uzupełniające – zaplecze obsługi turystów, gastronomia, urządzenia rekreacji i lecznicze;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wykonanej zgodnie z pozwoleniem na budowę; likwidacja pozostałej zabudowy; zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej;

b) dopuszcza się rozbudowę zgodnie z poniższymi warunkami;

c) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy w tym zmianę dachu z płaskiego na stromy; przebudowa zabudowy może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków i ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;

- d) w obrębie dz. 35/2 rozbudowa istniejącej zabudowy i budowa nowych budynków o funkcji hotelowej (w tym apartamentowej) i wypoczynkowej z zabudową przeznaczenia uzupełniającego; w obrębie dz. 25/4 dopuszcza się realizację małej architektury, plaż trawiastych, urządzeń rekreacji biernej i czynnej, ścieżek rekreacyjnych; a w pasie o szerokości 46 m od strony południowej działki 25/4 z obu stron drogi wewnętrznej zabudowa domkami turystycznymi nawiązującymi do poprzedniej zabudowy tej działki;
- e) objąć ochroną istniejący drzewostan między innymi poprzez zabezpieczenie korzeni przed wywiewaniem, zabezpieczyć wydmy przed erozją; zakaz wycinki drzew podlegających ochronie szczególnie w obrębie dz. 35/2;
- f) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu, od ul. Wyzwolenia 20,0 m; od 74KPJ 15,0 i 5,0 m; od strony północnej w granicach dz. 25/4 około 46,0 m od płd. granicy działki;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy do 20 % w obrębie zabudowanej dz. 35/2, a w obrębie dz. 25/4 pow. zabudowy do 13 %;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 50% dla dz. 35/2 i 60 % dla dz. 25/4;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu;
 - budynki turystyczne – dopuszcza się zachowanie istniejącej ilości kondygnacji i realizację poddasza z dachem spadzistym o wysokości kalenicy ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu 5,0 m, z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 1,2 m; nachylenie połaci dachowych od 25° do 45°, pokrycie materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni; w przypadku wyburzenia i budowy nowych budynków dopuszcza się budowę w miejsce budynku 3 kond. budynku do 6 kond. z tarasem i ogrodem zimowym na stropodachu, wys. budynku do stropodachu do 21 m;
 - zabudowa zaplecza obsługi ośrodka – do 2 kond., wysokość kalenicy do 10,0 m, dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 25° do 45°, pokrycie materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni; w przypadku realizacji zaplecza rekreacyjno-leczniczego wysokość do 2 kond. kalenica do 10,0 m; w przypadku realizacji basenu z zapleczem wysokość wynikająca ze względów technologicznych z dopuszczeniem płaskiego dachu;
 - zabudowa domkami turystycznymi – domki parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, wysokości do 6,5 m, dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 30° do 50°, pokrycie materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się wydzielenie zabudowy domkami;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zachowuje się istniejące podłączenia komunikacyjne;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

30. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A30 UT o pow. 1,6097 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodek wypoczynkowy;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – zaplecze obsługi ośrodka, urządzenia rekreacji, mieszkanie właściciela;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wykonanej zgodnie z pozwoleniem na budowę; likwidacja pozostałej zabudowy; zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej;
 - b) dopuszcza się rozbudowę ośrodka polegającą na rozbiórce budynków i budowie nowych;
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy w tym zmianę dachu z płaskiego na stromy oraz wymianę domków turystycznych; przebudowa zabudowy może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków i ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - d) objąć ochroną istniejący cenny drzewostan;

- e) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne – od przyległych ulic bez zmian; 4,0 m od granic działek sąsiednich;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 25 %;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40 %;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu;
 - budynki turystyczne – do 60 % pow. zabudowy budynkami turystycznymi dla budynków do 3 kond. i wys. kalenicy do 12,5 m; do 40 % pow. zabudowy budynkami turystycznymi dla budynków do 4 kond. i wys. kalenicy do 16 m z tym, że ostatnia kondygnacja w każdym przypadku w dachu stromym; w tym ścianki kolankowe o wysokości do 0,9 m; nachylenie połaci dachowych 25° do 45°, pokrycie materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
 - zabudowa zaplecza obsługi ośrodka – do 2 kond., wysokość kalenicy do 8,5 m z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 0,9 m, dach wielospadowy, nachylenie połaci dachowych od 15° do 40°, pokrycie materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni, w przypadku realizacji basenu z zapleczem wysokość wynikająca ze względów technologicznych z dopuszczeniem płaskiego dachu;
 - dopuszcza się budowę do 8 domków turystycznych w przypadku likwidacji istniejących – pow. zabudowy do 360 m²; nowe domki parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, wysokości do 6,5 m, dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 30° do 50°, pokrycie materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zachowuje się istniejące podłączenia komunikacyjne;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące; dodatkowo zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

31. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A31 UT o pow. 1,1799 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – hotel;
 - b) przeznaczenie uzupełniające - zaplecze obsługi ośrodka – basen, pomieszczenia rehabilitacyjne, urządzenia rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wykonanej zgodnie z pozwoleniem na budowę; likwidacja pozostałej zabudowy; zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej;
 - b) dopuszcza się rozbudowę ośrodka zgodnie z warunkami zawartymi w decyzji o warunkach zabudowy – w tym budowa basenu i pomieszczeń rehabilitacyjnych, nadbudowa części hotelowej oraz w zakresie nie objętym decyzją zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy w tym zmianę dachu z płaskiego na stromy; przebudowa zabudowy może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków i ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - d) objąć ochroną istniejący cenny drzewostan;
 - e) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne – od przyległych ulic bez zmian; 4,0 m od granic działek sąsiednich;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy zgodnie z wydaną decyzją;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – zgodnie z wydaną decyzją;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu – rozbudowa zgodnie z wydaną decyzją;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zachowuje się istniejące podłączenia komunikacyjne;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące; dodatkowo zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

32. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A32 UT o pow. 1,1733 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodek wypoczynkowy;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – zaplecze obsługi ośrodka, urządzenia rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się rozbudowę ośrodka zgodnie z pozwoleniem na budowę oraz w zakresie nie objętym decyzją zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
 - b) objąć ochroną istniejący drzewostan między innymi poprzez zabezpieczenie korzeni przed wywiewaniem;
 - c) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - zgodnie z pozwoleniem na budowę;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zachowuje się istniejące podłączenia komunikacyjne;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące; dodatkowo zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

33. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A33 UT o pow. 1,0833 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodek wypoczynkowy;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – zaplecze ośrodka, urządzenia rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wykonanej zgodnie z pozwoleniem na budowę; likwidacja pozostałej zabudowy; zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej;
 - b) dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy i realizację nowej lub rozbudowę ośrodka zgodnie z warunkami zawartymi w decyzji o warunkach zabudowy oraz w zakresie nie objętym decyzją zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy w tym zmianę dachu z płaskiego na stromy; przebudowa zabudowy może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - d) objąć ochroną istniejący drzewostan między innymi poprzez zabezpieczenie korzeni przed wywiewaniem, zabezpieczyć wydmy przed erozją;
 - e) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy nieprzekraczalne – od przyległych ulic bez zmian; 3,0 m i 4,0 m od granic działek sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy do 15 %;
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – istniejąca pomniejszona o wielkość dopuszczonej rozbudowy i dodatkowej powierzchni parkingu i komunikacji;
- d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynki turystyczne – dopuszcza się zachowanie istniejącej ilości kondygnacji i realizację poddasza użytkowego z dachem spadzistym o wysokości kalenicy ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu 4,5m z dopuszczeniem ścianki kolankowej o wysokości do 0,9 m; nachylenie połaci dachowych od 25° do 40°, pokrycie materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
 - zabudowa zaplecza obsługi ośrodka – dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy do 2 kond., wysokość kalenicy do 9,0 m, z dopuszczeniem ścianki kolankowej o wysokości do 0,9 m; dach wielospadowy, nachylenie połaci dachowych od 25° do 40°, pokrycie materiałem dachówkopodobnym w kolorze ciemnej zieleni;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzski Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zachowuje się istniejące podłączenia komunikacyjne;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

34. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A34 UT o pow. 2,4843 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – hotel;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – zaplecze obsługi, urządzenia rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wykonanej zgodnie z pozwoleniem na budowę; zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej;
 - b) dopuszcza się rozbudowę ośrodka zgodnie z warunkami zawartymi w decyzji o warunkach zabudowy oraz w zakresie nie objętym decyzją zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy w tym zmianę dachu z płaskiego na stromy; przebudowa zabudowy może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - d) dopuszcza się rozbudowę zaplecza obsługi;
 - e) objąć ochroną istniejący drzewostan;
 - f) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o 10 % poprzez rozbudowę zgodnie pkt 2;
 - b) rozbudowywane zaplecze powinno nawiązywać architektonicznie do rozbudowywanej bryły budynku;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzski Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;

7) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) zachowuje się istniejące podłączenia komunikacyjne;

b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;

8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

35. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A35 G o pow. 0,0590 ha; obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – teren urządzeń gazownictwa - stacja redukcyjno-pomiarowa;

2) zasady zagospodarowania terenu: zachowuje się istniejące zagospodarowanie działki;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;

4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;

5) zasady obsługi komunikacyjnej – istniejący dojazd.

36. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: A36a E o pow. 0,0032 ha; A36b E o pow. 0,0032 ha; A36c E o pow. 0,0068 ha; A36d E o pow. 0,0052 ha; A36e E o pow. 0,0038 ha; A36f E o pow. 0,0043 ha i A36g E o pow. 0,0028 ha obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – teren urządzeń elektroenergetyki - stacja transformatorowa;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie działki;

b) zakaz zadrzewienia i zakrzaczenia;

c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazd i dojście do stacji;

d) dopuszcza się stację kontenerową o wys. do 2 m, pow. zabudowy do 12 m² lub słupową;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) tereny znajdują się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;

b) teren A36a E znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzegi Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;

4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;

5) zasady obsługi komunikacyjnej – istniejący dojazd.

37. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A37 TI o pow. 0,5050 ha obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe – tereny istniejących i projektowanych wałów przeciwpowodziowych;

b) przeznaczenie uzupełniające: ciąg pieszy na koronie wałów;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) grzbiet wału przystosować do ciągu pieszego;

b) dopuszcza się podwyższenie wału;

3) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w części w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;

b) teren znajduje się obecnie w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodziowego (pomiędzy projektowanym i istniejącym wałem przeciwpowodziowym) w związku z czym należy uwzględnić wynikające z tego uwarunkowania.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych położonych w granicach jednostki strukturalno-przestrzennej „B”.

1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B1a UH, UG o pow. 0,0559 ha i B1b UH, UG o pow. 0,1500 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług handlu i gastronomii;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – mieszkania właścicieli powyżej parteru;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu zgodnie z pozwoleniem na budowę; likwidacja pozostałej zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - b) przebudowa zainwestowania może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności i wyrazu estetycznego budynków;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - zachowuje się parametry i wskaźniki wynikające z pozwolenia na budowę;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zakaz podziału na działki, dopuszcza się regulacje granic;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna zgodnie z pozwoleniem na budowę poprzez drogę od strony południowej;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

2. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: B2a MN, U o pow. 0,0844 ha; B2b MN, U o pow. 0,5049 ha i B2c MN, U o pow. 0,3654 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej;
 - b) przeznaczenie uzupełniające - usługi wielofunkcyjne: turystyki, handlu i gastronomii;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową lub dom wypoczynkowy;
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę i ustalenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz w zakresie nie objętym decyzją zgodnie z warunkami zawartymi poniżej; likwidacja pozostałej zabudowy;
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejącego zainwestowania w tym zmianę dachu z płaskiego na stromy o ile spełnione są pozostałe warunki; przebudowa zainwestowania może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków i ich funkcjonalności, wyrazu estetycznego budynków;
 - d) działki tylne nr 370, 371, 376, 380, 381, 384, 386/1, 388 i 392 na których nie jest usytuowany budynek mieszkalny wyklucza się z zabudowy; działki te należy przeznaczyć pod rekreację dla mieszkańców i turystów;
 - e) istniejącą zabudowę wypoczynkową w tylnej części działki można przebudować i rozbudować zgodnie z poniższymi uwarunkowaniami: zapewnienie przejścia szerokości min. 2,0 m do tylnej działki; szerokość zabudowy do 6,0 m; dopuszcza się lokalizację jednej ściany szczytowej na granicy z działką sąsiednią;
 - f) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu; dla nowej zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej z przyległą drogą; dla istniejącej zabudowy bez zmian; linia tylnej zabudowy w obrębie działki powinna być kontynuacją istniejącej linii zabudowy;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 30% dla nowej zabudowy; dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się jej zwiększenie o 10%; dla nowej zabudowy domem wypoczynkowym dopuszcza się zabudowę pasa terenu w tylnej części działki szerokości do 6,0 m i długości odpowiadającej szerokości działki pomniejszonej o min. 2,0 m;

- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30 % powierzchni działki dla nowej zabudowy; w przypadku zabudowy istniejącej dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczonej rozbudowy o ile odbywa się ona kosztem terenu biologicznie czynnego;
- d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek mieszkalny – wysokość do 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe i do 11,0 m z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 0,9 m; dach budynku mieszkalnego dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglonym;
 - zabudowa domem wypoczynkowym w tylnej części działki - do 2 kond., wysokość kalenicy do 7,5 m; dach domu jednospadowy o pochyleniu połaci dachowej od 10° do 20°; obowiązuje dostosowanie wysokości do wysokości dachu budynku przylegającego ścianą tylną; dach jednospadowy o pochyleniu połaci dachowej od 10° do 20°; dążyć należy do wykonania podobnych dachów z sąsiadami; pokrycie dachu materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglonym;
 - zabudowa gospodarcza, garażowa lub gospodarczo-garażowa – zgodnie § 7 ust. 4 ustaleń planu;
 - dopuszcza się zmianę istniejącego dachu płaskiego na dach spadzisty bez poddasza użytkowego dla zabudowy 3 kond. i wyższej oraz wysokością kalenicy do 3,5 m ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu; z poddaszem użytkowym dla zabudowy poniżej 3 kond., i wysokością kalenicy do 4,5 m ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 0,9 m; z dachem zgodnie z ustaleniami zawartymi dla jednostki;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów na działki mniejsze, aniżeli istniejące;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd z przyległych dróg;
 - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, turystów i użytkowników usług zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

3. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: B3a MN, U o pow. 0,7428 ha i B3b MN, U o pow. 0,3141 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – usługi wielofunkcyjne: turystyki, handlu i gastronomii;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się dom wypoczynkowy lub zabudowę gospodarczo-garażową;
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę i ustalenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz w zakresie nie objętym decyzją zgodnie z warunkami zawartymi poniżej; likwidacja pozostałej zabudowy;
 - c) dopuszcza się rozbudowę istniejącego zainwestowania w tym zmianę dachu z płaskiego na stromy o ile spełnione są pozostałe warunki oraz zabudowę tarasów; przebudowa zainwestowania może być dokonana również w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności i wyrazu estetycznego budynków;
 - d) istniejącą zabudowę wypoczynkową w tylnej części działki można przebudować i rozbudować zgodnie z poniższymi uwarunkowaniami: szerokość zabudowy do 6,0 m; dopuszcza się lokalizację ścian szczytowych i tylnej ściany na granicy z działkami sąsiednimi; w podobny sposób dopuszcza się realizację nowej zabudowy;
 - e) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu; dla budynków mieszkalnych od ulicy linię zabudowy zgodnie ze stanem istniejącym wyznacza ściana części wielokondygnacyjnej budynku; nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczającej z przyległą drogą; nieprzekraczalna linia tylnej zabudowy działki powinna być kontynuacją istniejącej linii zabudowy;

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 30% dla nowej zabudowy; dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się jej zwiększenie o 5%; dla zabudowy domem wypoczynkowym dopuszcza się zabudowę tylnego pasa terenu szerokości do 6,0 m;
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30 % powierzchni działki dla nowej zabudowy; w przypadku zabudowy istniejącej dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczonej rozbudowy o ile odbywa się ona kosztem terenu biologicznie czynnego;
- d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek mieszkalny – wysokość do 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe i do 11,0 m z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 0,9 m; dach budynku mieszkalnego dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastym;
 - dopuszcza się zmianę istniejącego dachu płaskiego na dach spadzisty bez poddasza użytkowego dla zabudowy mieszkaniowej powyżej 3 kond. oraz wysokością kalenicy do 3,5 m ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu; z poddaszem użytkowym dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej i wysokością kalenicy do 4,5 m ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 0,6 m; z dachem zgodnie z ustaleniami zawartymi dla jednostki; dopuszcza się zabudowę tarasów w przypadku zmiany dachów płaskich na strome bez zwiększania powierzchni zabudowy;
 - zabudowa domem wypoczynkowym w tylnej części działki - do 2 kond., wysokość kalenicy do 7,5 m; obowiązuje dostosowanie wysokości do wysokości dachu budynku przylegającego ścianą tylną; dach jednospadowy o pochyleniu połaci dachowej od 10° do 20°, dążyć należy do wykonania podobnych dachów z sąsiadami; pokrycie dachu materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym;
 - zabudowa gospodarcza, garażowa lub gospodarczo-garażowa – zgodnie § 7 ust. 4 ustaleń planu;
 - dopuszcza się zmianę istniejącego dachu płaskiego na dach spadzisty bez poddasza użytkowego dla zabudowy 3 kond. i wyższej oraz wysokością kalenicy do 3,5 m ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu; z poddaszem użytkowym dla zabudowy poniżej 3 kond. i wysokością kalenicy do 4,5 m ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 0,9 m; z dachem zgodnie z ustaleniami zawartymi dla jednostki;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd z przyległych dróg;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

4. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: B4a UT o pow. 0,0886 ha; B4b UT o pow. 0,1133 ha; B4c UT o pow. 0,1206 ha; B4d UT o pow. 0,0621 ha; B4e UT o pow. 0,0617 ha; B4f UT o pow. 0,0706 ha; B4g UT o pow. 0,1121 ha; B4h UT o pow. 0,1153 ha; B4i UT o pow. 0,0569 ha; B4j UT o pow. 0,0549 ha; B4k UT o pow. 0,0704 ha; B4l UT o pow. 0,0588 ha; B4m UT o pow. 0,0840 ha; B4n UT o pow. 0,0939 ha i B4o UT o pow. 0,0830 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny usług turystyki – pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – mieszkania właścicieli, usługi handlu i gastronomii;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca, w tylnej części działki budynek wypoczynkowy lub garaż;
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę i ustalenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz w zakresie nie objętym decyzją zgodnie z warunkami zawartymi poniżej; likwidacja pozostałej zabudowy;
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejącego zainwestowania w tym zmianę dachu z płaskiego na stromy o ile spełnione są pozostałe warunki; przebudowa zainwestowania może być dokonana również w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;

- d) istniejącą zabudowę wycieczkową w tylnej części działki można przebudować i rozbudować zgodnie z poniższymi uwarunkowaniami: szerokość zabudowy do 6,0 m; dopuszcza się lokalizację ścian szczytowych i tylnej ściany na granicy z działkami sąsiednimi; w podobny sposób dopuszcza się realizację nowej zabudowy;
 - e) działki tylne nr 377 i 389 wyklucza się z zabudowy; działki te należy przeznaczyć pod rekreację dla mieszkańców i turystów;
 - f) dopuszcza się nadbudowę nad parterową częścią budynku na dz. 294 od strony ulicy kondygnacji w stromym dachu oraz zabudowę tarasów;
 - g) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu; od ulicy linie zabudowy zgodnie ze stanem istniejącym wyznacza ściana części wielokondygnacyjnej budynku; nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczającej z przyległą ulicą; nieprzekraczalna linia tylnej zabudowy powinna być kontynuacją istniejącej linii zabudowy;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30 % dla nowej zabudowy; zakaz rozbudowy budynków istniejących znajdujących się od strony ulicy; dopuszcza się zabudowę tylnego pasa terenu szerokości do 6,0m domem wycieczkowym, garażem lub budynkiem gospodarczym;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 35% powierzchni działki dla nowej zabudowy; w przypadku zabudowy istniejącej zakaz pomniejszania;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - nowy budynek od strony ulicy – wysokość do 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe i do 11,0 m wysokość kalenicy z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 0,9 m; dach budynku dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglonym;
 - dopuszcza się zmianę istniejącego dachu płaskiego na dach spadzisty bez poddasza użytkowego dla zabudowy powyżej 3 kond. oraz wysokością kalenicy do 3,5 m ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu; z poddaszem użytkowym dla pozostałej zabudowy zlokalizowanej przy ulicy i wysokością kalenicy do 4,5 m ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 0,6 m; z dachem zgodnie z ustaleniami zawartymi dla jednostki; dopuszcza się na dz. 294 nadbudowę nad parterową częścią budynku od strony ulicy, kondygnacji w stromym dachu – kalenica o wys. do 5,5 m od stropodachu, prostopadła do ulicy, dach dwuspadowy o pochyleniu połaci dachowych od 40° do 50° w którym dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; dopuszcza się zabudowę tarasów w przypadku zmiany dachów płaskich na strome bez zwiększania powierzchni zabudowy;
 - zabudowa domem wycieczkowym w głębi działki - do 2 kond., wysokość kalenicy do 7,5 m; dach domu jednospadowy o pochyleniu połaci dachowej od 10° do 20°, dążyć należy do wykonania podobnych dachów z sąsiedzi; pokrycie dachu materiały dachówkopodobne w kolorze ceglonym;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dojazd z przyległych dróg;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

5. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B5a MN, U o pow. 0,3832 ha i B5b MN, U o pow. 0,4872 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – usługi wielofunkcyjne: turystyki, handlu i gastronomii;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca i bliźniacza, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się dom wycieczkowy lub zabudowę gospodarczo-garażową;

- b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę i ustalenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz w zakresie nie objętym decyzją zgodnie z warunkami zawartymi poniżej; likwidacja pozostałej zabudowy;
- c) dopuszcza się przebudowę istniejącego zainwestowania w tym zmianę dachu z płaskiego na stromy o ile spełnione są pozostałe warunki; przebudowa zainwestowania może być dokonana również w zakresie poprawy architektury budynków i ich funkcjonalności, wyrazu estetycznego budynków;
- d) istniejącą zabudowę wypoczynkową w tylnej części działki można przebudować i rozbudować zgodnie z poniższymi uwarunkowaniami: szerokość zabudowy do 6 m; dopuszcza się lokalizację ścian szczytowych i tylnej ściany na granicy z działkami sąsiednimi tylko wspólnie z sąsiadem; zakaz zabudowy dłuższym odcinkiem budynku wzdłuż granic bocznych działek;
- e) zakaz nadbudowy części parterowej nad którą jest taras oraz zabudowy dz. 415/1;
- f) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy dla budynków mieszkalnych od ulicy zgodnie ze stanem istniejącym wyznacza ściana części wielokondygnacyjnej budynku i rysunek planu; linia tylnej zabudowy domu wypoczynkowego powinna być kontynuacją istniejącej linii zabudowy, a szerokość zabudowy do 6,0 m; linia ta dotyczy również zabudowy gospodarczej i garażowej; od strony projektowanej drogi 06KDZ, T1 wprowadza się nieprzekraczalną linię zabudowy 5,0 m;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się jej zwiększenie o 10%; dla zabudowy domem wypoczynkowym dopuszcza się zabudowę tylnego pasa terenu szerokości do 6,0 m o ile spełnione są przepisy odrębne z tym, że łączna pow. zabudowy działki nie powinna przekroczyć wielkości dopuszczalnej;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30 % powierzchni działki dla nowej zabudowy; w przypadku zabudowy istniejącej dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczonej rozbudowy o ile odbywa się ona kosztem terenu biologicznie czynnego;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek mieszkalny – wysokość do 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe i do 11,0 m wysokość kalenicy, z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 0,9 m; dach budynku mieszkalnego dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastym;
 - dopuszcza się zmianę istniejącego dachu płaskiego na dach spadzisty bez poddasza użytkowego dla zabudowy mieszkaniowej powyżej 3 kond. oraz wysokością kalenicy do 3,5 m ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu; z poddaszem użytkowym dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej i wysokością kalenicy do 4,5 m ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 0,6 m; z dachem zgodnie z ustaleniami zawartymi dla jednostki; dopuszcza się zabudowę tarasów w przypadku zmiany dachów płaskich na strome bez zwiększania powierzchni zabudowy;
 - zabudowa domem wypoczynkowym w głębi działki do 2 kond., wysokość kalenicy do 7,5 m; dach domu jedno-spadowy o pochyleniu połaci dachowej od 10° do 20°, dążyć należy do wykonania podobnych dachów z sąsiadami; pokrycie dachu materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastym;
 - zabudowa gospodarcza, garażowa lub gospodarczo-garażowa – zgodnie § 7 ust. 4 ustaleń planu;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd z przyległych dróg;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

6. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B6a MN, U o pow. 0,0709 ha; B6b MN, U o pow. 0,2333 ha; B6c MN, U o pow. 0,7802 ha i B6d MN, U o pow. 1,3454 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej;

- b) przeznaczenie uzupełniające - usługi wielofunkcyjne: turystyki, handlu i gastronomii;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się dom wypoczynkowy lub zabudowę gospodarczo-garażową;
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę i ustalenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz w zakresie nie objętym decyzją zgodnie z warunkami zawartymi poniżej; likwidacja pozostałej zabudowy;
 - c) dopuszcza się rozbudowę istniejącego zainwestowania w tym zmianę dachu z płaskiego na stromy o ile spełnione są pozostałe warunki oraz zabudowę tarasów; przebudowa zainwestowania może być dokonana również w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności i wyrazu estetycznego budynków;
 - d) istniejącą zabudowę wypoczynkową w tylnej części działki można przebudować i rozbudować zgodnie z poniższymi uwarunkowaniami: szerokość zabudowy do 6 m; dopuszcza się lokalizację ścian szczytowych i tylnej ściany na granicy z działkami sąsiednimi; w podobny sposób dopuszcza się realizację nowej zabudowy;
 - e) zakaz nadbudowy części parterowej nad którą jest taras; zakaz rozbudowy w przypadku gdy pow. zabudowy przekracza 50 % pow. działki;
 - f) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy dla budynków mieszkalnych od ulicy zgodnie ze stanem istniejącym wyznacza ściana części wielokondygnacyjnej budynku i rysunek planu – nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej z przyległą drogą; linia tylnej zabudowy domu wypoczynkowego lub zabudowę gospodarczo-garażową powinna być kontynuacją istniejącej linii zabudowy i nie więcej, aniżeli 6,0 m od granicy tylnej działki;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 30% dla nowej zabudowy mieszkaniowej; dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się jej zwiększenie o 5%; dla zabudowy domem wypoczynkowym dopuszcza się zabudowę tylnego pasa terenu szerokości do 6,0 m;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30 % powierzchni działki dla nowej zabudowy; w przypadku zabudowy istniejącej dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczonej rozbudowy o ile odbywa się ona kosztem terenu biologicznie czynnego;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek mieszkalny – wysokość do 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe i do 11,0 m z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 0,9 m; dach budynku mieszkalnego dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówką lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglonym;
 - dopuszcza się zmianę istniejącego dachu płaskiego na dach spadzisty bez poddasza użytkowego dla zabudowy mieszkaniowej powyżej 3 kond. oraz wysokością kalenicy do 3,5 m ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu; z poddaszem użytkowym dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej i wysokością kalenicy do 4,5 m ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 0,6 m; z dachem zgodnie z ustaleniami zawartymi dla jednostki; dopuszcza się zabudowę tarasów w przypadku zmiany dachów płaskich na strome bez zwiększania powierzchni zabudowy;
 - zabudowa domem wypoczynkowym w głębi działki do 2 kond., wysokość kalenicy do 7,5 m; dach domu jedno-spadowy o pochyleniu połaci dachowej od 10° do 20°, dążyć należy do wykonania podobnych dachów z sąsiadami; pokrycie dachu materiały dachówkopodobne w kolorze ceglonym;
 - zabudowa gospodarcza, garażowa lub gospodarczo-garażowa – zgodnie § 7 ust. 4 ustaleń planu;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dojazd z przyległych dróg;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

7. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: B7a MN, U o pow. 0,2266 ha; **B7b MN, U** o pow. 0,5363 ha; **B7c MN, U** o pow. 0,3010 ha; **B7d MN, U** o pow. 0,5417 ha obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej;
- b) przeznaczenie uzupełniające – usługi wielofunkcyjne: turystyki, handlu i gastronomii;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa bliźniacza i wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym (w przypadku realizacji obu funkcji - w jednej bryle);
- b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę i ustalenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz w zakresie nie objętym decyzją zgodnie z warunkami zawartymi poniżej; likwidacja pozostałej zabudowy;
- c) dopuszcza się rozbudowę istniejącego zainwestowania w tym zmianę dachu z płaskiego na stromy o ile spełnione są pozostałe warunki; przebudowa zainwestowania może być dokonana również w zakresie poprawy architektury budynków i ich funkcjonalności, wyrazu estetycznego budynków;
- d) dopuszcza się rozbiórkę istniejącej zabudowy i budowę nowego budynku bliźniaczego oraz budynku gospodarczego, garażowego lub wypoczynkowego w tylnej części działki;
- e) istniejącą zabudowę w tylnej części działki można rozbudować, lub po rozbiórce wybudować nowy budynek gospodarczo-garażowy lub wypoczynkowy zgodnie z poniższymi uwarunkowaniami: zabudowa bliźniacza, szerokość zabudowy do 6 m;
- f) w projektowaniu zabudowy w tylnej części działki należy nawiązać do zabudowy przylegającej w taki sposób, ażeby nie wprowadzić dysharmonii w krajobrazie oraz nie pogorszyć funkcjonowanie przyległego zainwestowania;
- g) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy dla budynków mieszkalnych zgodnie z rysunkiem planu – zachowuje się istniejące linie zabudowy z dopuszczeniem ich przesunięcia w kierunku ulicy o 0,25 m 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi 19KDD;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30% dla nowej zabudowy; dla istniejącej zabudowy możliwość rozbudowy do 35 %;
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 35 %;
- d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek mieszkalny – wysokość do 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe i do 10,5 m z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 0,9 m; dach budynku mieszkalnego dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglonym;
 - dopuszcza się rozbiórkę i budowę nowego budynku zgodnie z warunkami dla nowej zabudowy lub wykonanie rozbudowy połączonej ze zmianą architektury i dachu płaskiego na stromy pod warunkiem spełnienia pozostałych wymogów odnoszących się do nowej zabudowy;
 - zabudowa domem wypoczynkowym w tylnej części działki – zabudowa bliźniacza do 2 kond. wysokość do 7,5 m; dach domu wypoczynkowego jedno lub wielospadowy o pochyleniu połaci dachowej od 10° do 30°, dążyć należy do wykonania podobnych dachów z sąsiadami; pokrycie dachu materiały dachówkopodobne w kolorze ceglonym;
 - zabudowa gospodarcza, garażowa lub gospodarczo-garażowa – zgodnie § 7 ust. 4 ustaleń planu;

4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;

5) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów na działki mniejsze, aniżeli istniejące;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) dojazd z przyległych dróg;
- b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

8. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: B8a MN, U o pow. 0,1412 ha; B8b MN, U o pow. 0,3056 ha; B8c MN, U o pow. 0,3318 ha i B8d MN, U o pow. 0,0195 ha obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej;
- b) przeznaczenie uzupełniające – usługi wielofunkcyjne: handlu, gastronomii, turystyki, usługi rzemiosła;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa bliźniacza; wzdłuż ul. Wyzwolenia zabudowa pierzei usługowo-mieszkaniowa;
- b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę i ustalenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz w zakresie nie objętym decyzją zgodnie z warunkami zawartymi poniżej; likwidacja pozostałej zabudowy;
- c) dopuszcza się przebudowę istniejącego zainwestowania w tym zmianę dachu z płaskiego na stromy o ile spełnione są pozostałe warunki; przebudowa zainwestowania może być dokonana również w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
- d) dopuszcza się rozbiórkę istniejącej zabudowy i budowę nowego budynku bliźniaczego oraz budynków gospodarczych, garażowych lub wypoczynkowych w tylnej części działki;
- e) istniejącą zabudowę w tylnej części działki można rozbudować, lub po rozbiórce wybudować nowy budynek gospodarczo-garażowy lub wypoczynkowy zgodnie z poniższymi uwarunkowaniami: zabudowa bliźniacza, szerokość zabudowy do 6 m;
- f) w projektowaniu zabudowy w tylnej części działki należy nawiązać do zabudowy przylegającej w taki sposób, ażeby nie wprowadzić dysharmonii w krajobrazie oraz nie pogorszyć funkcjonowanie przyległego zainwestowania;
- g) w rejonie skrzyżowań wskazana nowa zabudowa narożna;
- h) w celu zagospodarowania terenu wzdłuż ul. Wyzwolenia wykonać projekt na cały odcinek pierzei; architektura zabudowy musi tworzyć jednorodny charakter;
- i) dla zabudowy bliźniaczej wykonać projekt na oba budynki; architektura zabudowy musi tworzyć jednorodny charakter;
- j) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zachowuje się istniejące linie zabudowy budynków mieszkalnych z dopuszczeniem ich przesunięcia w kierunku ulicy z której są wjazdy o 0,25 m; od strony ul. Wyzwolenia frontowa linia zabudowy usług wielofunkcyjnych nieprzekraczalna po północnej granicy działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym, natomiast południowa linia zabudowy nie może przekroczyć 8,0 m licząc od północnej granicy działki;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 60% dla zabudowy działki bliźniaczej położonej od strony ul. Wyzwolenia na której dopuszcza się zabudowę wzdłuż ulicy; dla pozostałej działki do 35 %;
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 15% dla zabudowy działki bliźniaczej położonej od strony ul. Wyzwolenia na której dopuszcza się zabudowę wzdłuż ulicy; dla pozostałej działki 25 %;
- d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek mieszkalny – wysokość do 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe i do 10,5 m wysokość kalenicy, z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 0,9 m;
 - budynek usługowo-mieszkalny wzdłuż ul. Wyzwolenia - parterowy plus poddasze użytkowe, wysokość kalenicy do 8,5 m w tym ścianka kolankowa o wys. do 0,6 m;
 - dopuszcza się zabudowę domem wypoczynkowym w tylnej części działki nie przylegającej do ul. Wyzwolenia – budynek parterowy z poddaszem użytkowym i wys. kalenicy do 8,5 m;
 - dach budynku mieszkalnego i usługowo-mieszkalnego dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze brązowym;
 - dach domu wypoczynkowego jedno lub wielospadowy o pochyleniu połaci dachowej od 20° do 35°, dążyć należy do wykonania podobnych dachów z sąsiadami; pokrycie dachu materiały dachówkopodobne w kolorze brązowym;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Koło Brzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów na działki mniejsze, aniżeli istniejące;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) dojazd z przyległych dróg;
- b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowo zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

9. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B9 UKs o pow. 0,0631 ha obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usług sakralnych;
- b) przeznaczenie uzupełniająca – ośrodek szkoleniowy z zapleczem obsługi funkcji podstawowej w tym noclegami;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy będącej w dobrym stanie technicznym i zagospodarowanie działki;
- b) dopuszcza się przebudowę zabudowy;
- c) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy - zgodnie ze stanem istniejącym; zachowuje się zabudowę na granicy działki;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – pozostawia się istniejącą powierzchnię;
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – istniejąca;
- d) wysokość zabudowy, geometria dachu:

- dopuszcza się zmianę dachu z płaskiego na stromy bez poddasza użytkowego, wysokość kalenicy do 4,0 m nad górną poziomą stropodachu; dach budynku dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastym;
- dachy budynków zaplecza dwu lub jednospadowe, nachylenie połaci dachowych od 20° do 30°, pokrycie materiałem podobnym do pozostałych budynków lub gontem bitumicznym;

4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;

5) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów na działki mniejsze, aniżeli istniejące;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) dojazd z przyległych dróg;
- b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowo zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

10. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B10a UH, UG o pow. 0,0300 ha i B10b UH, UG o pow. 0,0164 ha obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe - usługi handlu i gastronomii;
- b) przeznaczenie uzupełniająca - mieszkanie właściciela w poddaszu;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa w pasie terenu 10,0 m od linii rozgraniczającej z ul. J. Krasickiego;
- b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę i ustalenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz w zakresie nie objętym decyzją zgodnie z warunkami zawartymi poniżej; likwidacja pozostałej zabudowy;
- c) dopuszcza się przebudowę istniejącego zainwestowania w tym zmianę dachu z płaskiego na stromy o ile spełnione są pozostałe warunki; przebudowa zainwestowania może być dokonana również w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
- d) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust.7 ustaleń planu;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – nieprzekraczalne wzdłuż linii rozgraniczającej ul. J. Krasickiego dla ściany frontowej i 9,0 m dla tylnej ściany od ul. J. Krasickiego; dopuszcza się zachowanie istniejących linii zabudowy;

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 75% dla nowej zabudowy mieszczącej się w określonej planem działki; dla istniejącej zabudowy możliwość rozbudowy do wielkości jak dla nowej zabudowy o ile wielkość działki odpowiada nowej wielkości określonej przez ustalenia planu;
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 5 %;
- d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek parterowy plus poddasze użytkowe o wys. kalenicy do 8,5 m z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 0,9 m; dach budynku dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastym; wskazanym jest wykonanie ciągłej zabudowy ewentualnymi bramami przejazdowymi;
 - dopuszcza się rozbiórkę i budowę nowych budynków zgodnie z warunkami dla nowej zabudowy lub wykonanie rozbudowy połączonej ze zmianą architektury i dachu płaskiego na stromy pod warunkiem spełnienia pozostałych wymogów odnoszących się do nowej zabudowy;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – podział na działki poprzez wydzielenie pasa terenu o szerokości 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicę J. Krasickiego;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z przyległych dróg;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowo zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

11. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B11 UH, UG o pow. 0,0076 ha obowiązują następujące ustalenia;

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usług handlu i gastronomii;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) istniejącą zabudowa do przebudowy i rozbudowy;
 - b) przebudowa zainwestowania może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynku, funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego z dopuszczeniem zwiększenia powierzchni zabudowy;
 - c) dopuszcza się rozbiórkę i budowę nowego budynku zgodnie z warunkami dla nowej zabudowy lub wykonanie rozbudowy połączonej ze zmianą architektury i dachu płaskiego na stromy pod warunkiem spełnienia pozostałych wymogów odnoszących się do nowej zabudowy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linia zabudowy bez zmian od strony ulicy; nieprzekraczalna od granic bocznych 2,0 m i tylnej 3,0 m w przypadku rozbudowy;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 65% dla nowej zabudowy; dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy w przypadku rozbudowy o 20 m²;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 10 %;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek parterowy o wys. kalenicy do 4,5 m; dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 35°, pokrycie dachu materiały dachówkopodobne lub gont bitumiczny w kolorze ceglastym;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zakaz podziału na działki, dopuszcza się regulację granic;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna z przyległej drogi;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące; dodatkowo zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

12. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B12 US, ZP o pow. 2,0605 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej – usługi sportu i rekreacji; park;
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa obsługi przeznaczenia podstawowego;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zachować cenny drzewostan, zadrzewienia i zakrzaczenia ozdobne, na obrzeżu zieleni wysoka – wiatrochronna;
- b) tereny urządzeń sportu i rekreacji - boiska, place zabaw, obiekty małej architektury;
- c) zabudowa związana tylko z obsługą urządzeń i użytkowników zlokalizowana w części północnej;
- d) teren znajduje się w obszarze obniżonym, jest pokryty w części gruntami organicznymi, istnieje możliwość wystąpienia podtopienia. W projektowaniu należy uwzględnić podwyższenie części terenu oraz dobór roślinności zgodny ze środowiskiem;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy dla boisk i budynku zgodnie z rysunkiem planu - nieprzekraczalne linie zabudowy – 10 m;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni działki – 10%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 70 %;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek z funkcjami: sanitarną, socjalną i magazynową oraz z gastronomią – parterowy o wys. kalenicy do 5,0 m;
 - dachy budynku dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 40°, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglonym;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu.
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zakaz podziału na działki; dopuszcza się regulację granicy od strony wschodniej ze szkołą;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg z wykluczeniem wjazdu z drogi 05KDZ;
 - b) wzdłuż wschodniej granicy, w pobliżu terenu szkoły wykształcić ciąg pieszy o przebiegu południkowym o szerokości min. 3,0 m;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

13. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B13a UH, UG o pow. 0,2381 ha; B13b UH, UG o pow. 0,0606 ha; B13c UH, UG o pow. 0,1199 ha; B13d UH, UG o pow. 0,0939 ha; B13e UH, UG o pow. 0,0985 ha obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług handlu i gastronomii;
- b) przeznaczenie uzupełniające – pomieszczenia mieszkalne w poddaszu;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wykonanej zgodnie z pozwoleniem na budowę oraz ustalenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy;
- b) dopuszcza się rozbudowę i realizację nowej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- c) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy w tym zmianę dachu z płaskiego na stromy o ile spełnione są pozostałe warunki; przebudowa zainwestowania może być dokonana również w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności, oraz wyrazu estetycznego budynków;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy zmienne zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalne – dla nowej zabudowy B13a UH, UG - 3,0 m; dla B13b UH, UG - 2,0 m z obu stron od linii rozgraniczającej przyległych ulic; 2,0 m od pozostałych linii rozgraniczających przyległych ulic dla pozostałych terenów, które nie posiadają linii wyznaczonej przez istniejącą zabudowę;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 50%;
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 10 % powierzchni działki;
- d) wysokość zabudowy, geometria dachu:

- zabudowa parterowa plus poddasze użytkowe, wysokość kalenicy do 7,5 m; w tym wysokość ścianki kolankowej do 0,9 m; na terenie B13e UH, UG zabudowa tymczasowa zgodnie z § 12 ustaleń planu;
 - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe, wstawki i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglonym;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;

- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zakaz podziału na odrębne działki;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna poprzez istniejący układ drogowy;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

14. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B14 UO o pow. 0,7567 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług oświaty - szkoła;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia rekreacji czynnej i biernej; hala sportowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się rozbudowę zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy;
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę i ustalenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz w zakresie nie objętym decyzją zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
 - c) dopuszcza się przebudowę szkoły o ile spełnione są pozostałe warunki; przebudowa zainwestowania może być dokonana również w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynku;
 - d) teren jest pokryty w części gruntami organicznymi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy dla hali sportowej – zgodnie z projektem;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 35%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 45 % powierzchni działki;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu dla sali sportowej – zgodnie z projektem budowlanym;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się regulację granicy od strony zachodniej z jednostką B12 US, ZP;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna poprzez istniejący układ drogowy; wykluczony wjazd z drogi 05KDZ;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

15. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B15 US, ZP o pow. 2,1727 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy i urządzeń usług sportu i rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) boisko wielofunkcyjne z zapleczem obsługi urządzeń i użytkowników;
 - b) zadrzewienia, zakrzaczenia ozdobne, na obrzeżu zieleni wysoka – wiatrochronna;
 - c) zachować istniejący system otwartych rowów melioracyjnych lub je skanalizować;
 - d) od strony północnej wykształcić ciąg pieszy o szerokości 3,0-5,0 m;
 - e) teren znajduje się w obszarze obniżonym, jest pokryty w części gruntami organicznymi. W projektowaniu należy przyjąć podwyższenie części terenu oraz dobór roślinności zgodny ze środowiskiem;
 - f) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy dla boisk i budynków zgodnie z rysunkiem planu - nieprzekraczalne linie zabudowy – 15,0 m od północnej granicy działki; 10,0 m od pozostałych granic działki;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni działki - 10%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 65%;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - wielofunkcyjny budynek recepcyjno- sanitarno- magazynowy, parterowy o wys. kalenicy do 7,0 m;

- dach budynku dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 40°, pokrycie dachu materiały dachówkopodobne lub płyty dachowe w kolorze ceglastym;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Koło Brzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu.
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) wyklucza się wjazd z drogi 05KDZ;
 - b) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla użytkowników usług wynikającą z rodzaju działalności;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

16. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B16a KS o pow. 0,6461 ha; B16b KS o pow. 0,5834 ha i B16c KS o pow. 0,6504 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - teren parkingu na około 170 miejsc postojowych w B16a KS; na około 150 miejsc postojowych w B16b KS i na około 170 miejsc postojowych w B16c KS;
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zaplecze obsługi parkingu - usługi obsługi użytkowników przeznaczenia podstawowego - pomieszczenia obsługi, sanitarne;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nawierzchnia parkingu - wykluczyć nawierzchnie asfaltową i betonową, wskazana nawierzchnia żwirowa, polbruk lub z bloczków ażurowych wypełnionych trawą;
 - b) zabudowa usług jednobryłowa o pow. do 45 m²;
 - d) podwyższyć teren, wykonać odwodnienie powierzchniowe odprowadzając wody opadowe przez separator do kanalizacji deszczowej;
 - e) budynek usług od strony północnym przy wjeździe, na pozostałym terenie parking;
 - f) wprowadzić zieleń wysoką i krajobrazową o szerokości pasa min. 5,0 m od strony drogi 05KDZ;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne – granica miejsc postojowych samochodów min. 5,0 m od granic działki;
 - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 15 % powierzchni działki;
 - c) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek parterowy o wys. kalenicy do 4,5m;
 - dachy budynku dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 30°, pokrycie dachu blachodachówka lub gont bitumiczny w kolorze ceglastym;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Koło Brzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zakaz wjazdu z drogi 05KDZ; wjazd na działkę oddalić maksymalnie od skrzyżowania z drogą 05KDZ;
 - b) zapewnić min. 3 miejsca na pojazdy dla niepełnosprawnych i stojak na rowery;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – oświetlić teren, podłączenie działki do sieci infrastruktury technicznej w przyległej drodze zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 8) inne - w projektowaniu uwzględnić okresowe występowanie wysokiego poziomu wód gruntowych oraz utworów organicznych, konieczność podwyższenia terenu.

17. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B17 UT o pow. 1,5691 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – pensjonaty, ośrodek wypoczynkowy;
 - b) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia rekreacji, mieszkanie właściciela;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę i ustalenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz w zakresie nie objętym decyzją zgodnie z warunkami zawartymi poniżej; likwidacja pozostałej zabudowy;

- b) dopuszcza się rozbudowę i realizację nowej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- c) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy o ile spełnione są pozostałe warunki; przebudowa zainwestowania może być dokonana również w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności, oraz wyrazu estetycznego budynków;
- d) istniejącą zabudowę działek na których nie przekroczono wielkości określonych dla jednostki można rozbudować do tych wielkości;
- e) należy uwzględnić w programie zabudowy ustalenia zawarte w § 11 planu;
- f) nowy pensjonat lub ośrodek wypoczynkowy powinny składać się z wielofunkcyjnego budynku recepcyjno-gastro-nomiczno-mieszkalnego i domków turystycznych w których musi znajdować się min. 75% miejsc sypialnych;
- g) od strony drogi z której jest wjazd budynek wielofunkcyjny, w głębi działki domki turystyczne oraz teren rekreacji;
- h) wprowadzić kępy zieleni wysokiej i średniowysokie szczególnie na obrzeżu działki;
- i) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- j) zachować otwarte rowy melioracyjne; dopuszcza się ich kanalizację tylko w miejscach zabudowy i dojazdów;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalne – 10 m; 4 m od granic działek sąsiednich;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40 %;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek wielofunkcyjny – w przypadku usytuowania od strony frontowej przy ul. Piastowskiej zabudowa o wysokości do 2 kond. z dopuszczeniem poddasza użytkowego i do 11,0 m, w tym ścianka kolankową o wys. do 0,9 m; w pozostałych przypadkach zabudowa parterowa z dopuszczeniem poddasza użytkowego, o wys. kalenicy do 8,0 m;
 - dach budynku wielofunkcyjnego dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglonym;
 - domki turystyczne - parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, wysokość kalenicy do 5,5 m, dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 25° do 50°, pokrycie materiałem podobnym do budynku wielofunkcyjnego lub gontem bitumicznym w kolorze ceglonym;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 niniejszego planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów na działki mniejsze, aniżeli wynika to z § 11 planu;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd z przyległych dróg;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie działek do sieci infrastruktury technicznej przyległych dróg zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 niniejszego planu;
- 8) inne - teren części południowych działek znajduje się w obszarze obniżonym, jest pokryty w części gruntami organicznymi, istnieje możliwość wystąpienia podtopienia terenu. W projektowaniu należy przyjmować poziom posadowienia posadzki min. 1,25 m n.p.m.

18. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B18 UT o pow. 1,5648 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodek wypoczynkowo-rehabilitacyjny;
 - b) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia rekreacji, baza rehabilitacyjna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wykonanej zgodnie z pozwoleniem na budowę oraz ustalenia decyzji o warunkach zabudowy;
 - b) dopuszcza się rozbudowę zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy w tym zmianę dachu z płaskiego na stromy o ile spełnione są pozostałe warunki; przebudowa zainwestowania może być dokonana również w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - d) wprowadzić kępy zieleni wysokiej i średniowysokie szczególnie na obrzeżu działki;

- e) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalne – 15,0 m od drogi 11KDL, 5,0 m od projektowanej linii rozgraniczającej drogi 39KDD;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o 35% na realizację dodatkowych miejsc turystycznych zaplecza obsługi i poprawienie funkcjonalności zabudowy;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40 %;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - ilość kondygnacji budynków - dopuszcza się dodatkową kondygnację w dachu stromym dla budynków z dachami płaskimi; wysokość kalenicy 4,5 m nad stropodachem, wys. ścianki kolankowej do 0,9 m; dla nowych budynków wys. do 4 kond., kalenica do 13,5 m, wys. ścianki kolankowej do 1,20 m;
 - dachy budynków – nowe i zmieniane dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastym;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 niniejszego planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) zakaz wtórnych podziałów;
 - b) regulacja granic działki polegająca na dopuszczeniu na przeznaczenie zgodnie z rysunkiem planu części wschodniej terenu pod poszerzenie drogi i w zamian poszerzenie działki pod rekreację w części południowej o szerokości pasa do 10,0 m (B21 UT);
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd z przyległych dróg;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące; możliwość lokalizacji nowej trafostacji od strony ul. Piastowskiej z likwidacją istniejącej stacji; dodatkowe podłączenia zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

19. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B19a ZP o pow. 1,7311 ha i B19b ZP o pow. 0,7513 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zieleni urządzonej - parki;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ukształtować park o charakterze krajobrazowym i rekreacyjnym;
 - b) dopuszcza się place zabawowe, obiekty małej architektury, ścieżki ekologiczne i rekreacyjne oraz przejścia piesze;
 - c) zakaz zabudowy za wyjątkiem altan i obiektów określonych w pkt 2b;
 - d) zachować istniejący system otwartych rowów melioracyjnych;
 - e) zadrzewienia, zakrzaczenia ozdobne, na obrzeżu zieleni wysoka – wiatrochronna;
 - f) od strony północnej wykształcić ciąg pieszy o szerokości 3,0-5,0 m;
- 3) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 4) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – oświetlić teren, podłączenie działki do sieci infrastruktury technicznej w przyległej drodze zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 5) inne - w projektowaniu uwzględnić okresowe występowanie wysokiego poziomu wód gruntowych oraz utworów organicznych, podwyższyć teren.

20. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B20a UT o pow. 1,6281 ha; B20b UT o pow. 1,6281 ha; B20c UT o pow. 0,9226 ha i B20d UT o pow. 0,7164 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych - pensjonaty;
 - b) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia rekreacji, mieszkanie właściciela;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) należy uwzględnić w programie zabudowy ustalenia zawarte w § 11 planu;
- b) pensjonat powinien składać się z wielofunkcyjnego budynku recepcyjno-gastronomiczno-mieszkalnego i domków turystycznych w których musi znajdować się min. 75% miejsc sypialnych;
- c) od strony drogi z której jest wjazd budynek wielofunkcyjny, w głębi działki domki turystyczne oraz teren rekreacji;
- d) wprowadzić kępy zieleni wysokiej i średniowysokiej szczególnie na obrzeżu działki;
- e) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalne – 10 m od przyległych dróg; 10,0 m od granic terenów zielonych;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 40%;

c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40 %;

d) wysokość zabudowy, geometria dachu:

- budynek wielofunkcyjny – zabudowa parterowa z dopuszczeniem poddasza użytkowego, o wys. kalenicy do 8,0 m, w tym ścianka kolankową o wys. do 0,9 m; dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze brązowym;

- domki turystyczne - parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, wysokość do 5,5 m, dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 30° do 50°, pokrycie materiałem podobnym do budynku wielofunkcyjnego lub gontem bitumicznym w kolorze brązowym;

4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 niniejszego planu;

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) należy uwzględnić w programie zabudowy ustalenia zawarte w § 11 planu;

b) zakaz wtórnych podziałów na działki mniejsze, aniżeli wynika to z § 11 planu;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd z przyległych dróg;

b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie działek do sieci infrastruktury technicznej przyległych dróg zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 niniejszego planu;

8) inne - teren znajduje się w obszarze obniżonym, jest pokryty w części gruntami organicznymi, istnieje możliwość wystąpienia podtopienia. W projektowaniu należy przyjmować poziom posadowienia posadzki min. 1,25 m n.p.m.

21. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B21 UT o pow. 1,7482 ha obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – pensjonaty, ośrodek wypoczynkowy;

b) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia rekreacji, mieszkanie właściciela;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) należy uwzględnić w programie zabudowy ustalenia zawarte w § 11 planu;

b) nowy pensjonat lub ośrodek wypoczynkowy powinny składać się z wielofunkcyjnego budynku recepcyjno-gastronomiczno-mieszkalnego i domków turystycznych w których musi znajdować się min. 75% miejsc sypialnych;

c) od strony drogi z której jest wjazd budynek wielofunkcyjny, w głębi działki domki turystyczne oraz teren rekreacji;

d) wprowadzić kępy zieleni wysokiej i średniowysokiej szczególnie na obrzeżu działki;

e) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;

f) zachować otwarte rowy melioracyjne; dopuszcza się ich kanalizację tylko w miejscach zabudowy i dojazdów;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalne – 10,0 m od przyległych dróg i ciągów pieszych; 10,0 i 5,0 m od pozostałych terenów;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%;

c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40 %;

d) wysokość zabudowy, geometria dachu:

- budynek wielofunkcyjny – od strony wjazdu zabudowa o wysokości do 2 kond. z poddaszem użytkowym i do 11,0 m, w tym ścianka kolankową o wys. do 0,9 m; w pozostałych przypadkach zabudowa parterowa z dopuszczeniem poddasza użytkowego, o wys. kalenicy do 8,0 m;
 - dach budynku wielofunkcyjnego dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglстым;
 - domki turystyczne - parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, wysokość kalenicy do 5,5 m, dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 25° do 50°, pokrycie materiałem podobnym do budynku wielofunkcyjnego lub gontem bitumicznym w kolorze ceglстым;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 niniejszego planu;
 - 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) zakaz wtórnych podziałów na działki mniejsze, aniżeli wynika to z § 11 planu;
 - b) dopuszcza się regulację północnej granicy polegającą na poszerzeniu dz. 193 o pas terenu szerokości do 10,0 m;
 - 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd z przyległych dróg;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
 - 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie działek do sieci infrastruktury technicznej przyległych dróg zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 niniejszego planu;
 - 8) inne - teren części południowych działek znajduje się w obszarze obniżonym, jest pokryty w części gruntami organicznymi, istnieje możliwość wystąpienia podtopienia terenu. W projektowaniu należy przyjmować poziom posadowienia posadzki min. 1,25 m n.p.m.

22. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B22 UT o pow. 0,1064 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usług turystycznych – ośrodek wypoczynkowy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy będącej w dobrym stanie technicznym i zrealizowanej zgodnie z pozwoleniem na budowę; likwidacja pozostałej zabudowy;
 - b) dopuszcza się przebudowę istniejącego zainwestowania domkami turystycznymi i zagospodarowania terenu lub wymianę domków na nowe;
 - c) przebudowa zainwestowania może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - d) w przypadku wymiany domków obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oddalona od granicy z drogą 39KDD; dążyć do lokalizacji domków od strony wschodniej;
 - e) na obrzeżu działki od strony zachodniej wykonać zadrzewienia i zakrzaczenia o charakterze izolacyjnym;
 - f) dążyć do zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych samochodów turystów o nawierzchni trawiastej, żwirowej lub z kostek ażurowych wypełnionych trawą;
 - g) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust.7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne od granicy wschodniej 2,0 m; od granicy zachodniej 4,0 m; od północnej 10,0 m;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o 15%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – istniejąca pomniejszona o 20%;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - domki turystyczne - parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, wysokość do 5,5 m, dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 30° do 50°, pokrycie materiałem podobnym do budynku wielofunkcyjnego lub gontem bitumicznym w kolorze ceglстым;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 niniejszego planu;
- 5) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska kulturowego – w obrębie działki znajduje się trafostacja B71b E objęta ochroną na podstawie ustaleń planu. Zachować budynek bez zmian cech głównych obiektu;

- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd istniejący;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – istniejące podłączenia; dodatkowo zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

23. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B23 MN o pow. 0,2192 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę i ustalenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz w zakresie nie objętym decyzją zgodnie z warunkami zawartymi poniżej; likwidacja pozostałej zabudowy;
 - b) dopuszcza się przebudowę istniejącego zainwestowania i zagospodarowanie terenu;
 - c) przebudowa zainwestowania może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - d) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - zgodne ze stanem istniejącym i wydanymi decyzjami;
 - zabudowa gospodarcza, garażowa lub gospodarczo-garażowa dodatkowa – zgodnie § 7 ust. 4 ustaleń planu;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska kulturowego - przy ul. Piastowskiej znajduje się dom jednorodzinny objęte ochroną na podstawie ustaleń planu. Zachować budynek bez zmian cech głównych obiektu; uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 10 ust. 3 ustaleń planu; dopuszcza się przebudowę obiektu polegającą na:
 - zachowaniu charakteru i formy architektonicznej budynku;
 - zachowaniu proporcji całego obiektu, otworów okiennych i drzwiowych;
 - zachowaniu lub odtworzeniu detali architektonicznych;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów na działki mniejsze, aniżeli stanowią ustalenia planu;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd istniejący;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - istniejące podłączenia; dodatkowo zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

24. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B24 UT o pow. 1,1414 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodki wypoczynkowe;
 - b) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy turystycznej wykonanej zgodnie z pozwoleniem na budowę;
 - b) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy; przebudowa zainwestowania może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków bez zwiększania zabudowy;
 - c) na terenach niezabudowanych zabudowa zgodnie z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy; dominująca zabudowa domkami turystycznymi;
 - d) zachować cenny drzewostan; wprowadzić kępy zieleni wysokiej i średniowysokie szczególnie na obrzeżu działki;
 - e) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - zgodnie z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy;

- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 niniejszego planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zakaz wtórnych podziałów;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) istniejące dojazdy;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - połączenie działek do sieci infrastruktury technicznej przyległych dróg zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 niniejszego planu;
- 8) inne - teren w części południowej działek znajduje się w obszarze obniżonym, jest pokryty w części gruntami organicznymi, istnieje możliwość wystąpienia podtopienia.

25. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B25 MN, UT o pow. 0,2499 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa turystyczna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu oraz ustalenia wydanej decyzji o warunkach zabudowy;
 - b) utrzymuje się zabudowę mieszkaniową i zabudowę domkami turystycznymi;
 - c) przebudowa zainwestowania turystycznego może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków bez zwiększania powierzchni zabudowy i wysokości budynków;
 - d) zachować cenny drzewostan; wprowadzić kępy zieleni wysokiej i średniowysokie szczególnie na obrzeżu działki;
 - e) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - zgodne ze stanem istniejącym i wydaną decyzją;
 - pokrycie materiałem dachówko podobnym lub gontem bitumicznym w kolorze ceglastym;
- 4) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska kulturowego – budynek mieszkalny objęty jest ochroną na podstawie ustaleń planu. Zachować budynek bez zmian cech głównych obiektu; dopuszcza się przebudowę obiektu polegającą na:
 - zachowaniu charakteru i formy architektonicznej budynku;
 - zachowaniu proporcji całego obiektu, otworów okiennych i drzwiowych;
 - zachowaniu lub odtworzeniu detali architektonicznych;
 - wykonaniu w połaci dachowej domu lukarn lub okien połaciowych;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd istniejący;
 - b) miejsca postojowe samochodów dla 1 domku 1 stanowisko;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - istniejące połączenia; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

26. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B26 UT o pow. 0,4536 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usług turystycznych – kemping;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – mieszkanie właściciela, zaplecze obsługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz ustalenia decyzji o warunkach zabudowy;

- b) dopuszcza się przebudowę istniejącego zainwestowania domkami turystycznymi i zagospodarowanie terenu; przebudowa zainwestowania może być dokonana tylko w zakresie poprawy architektury budynków i ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
- c) wprowadzić kępy zieleni wysokiej i średniowysokiej szczególnie na obrzeżu działki;
- d) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów turystów na parkingu o nawierzchni trawiastej, żwirowej lub z kostek ażurowych wypełnionych trawą oraz zrealizować teren rekreacji;
- e) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne istniejące i zgodne z wydaną decyzją;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - zgodna z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy; zakaz zwiększania;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – zgodna z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy; zakaz zmniejszania;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu - istniejąca zabudowa i nowa zgodna z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 niniejszego planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd istniejący;
 - b) w obrębie działki zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – istniejące podłączenia.

27. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B27 UT o pow. 0,5484 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodek wypoczynkowy;
 - b) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się rozbudowę poprzez wymianę domków na domki turystyczne i zgodnie z uwarunkowaniami określonymi poniżej;
 - b) dopuszcza się realizację nowej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
 - c) ośrodek powinien składać się z wielofunkcyjnego budynku recepcyjno-gastronomiczno-mieszkalnego i domków turystycznych w których musi znajdować się min. 75% miejsc sypialnych;
 - d) od strony ul. Piastowskiej budynek wielofunkcyjny, w głębi działki domki turystyczne oraz teren rekreacji;
 - e) wprowadzić kępy zieleni wysokiej i średniowysokie szczególnie na obrzeżu działki;
 - f) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalne – 10,0 m od ul. Piastowskiej; 3,0 m od granic działek sąsiednich;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40 %;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek wielofunkcyjny – od strony ul. Piastowskiej zabudowa o wysokości do 2 kond. plus poddasze użytkowe i do 10,0 m wysokość kalenicy, w tym ścianka kolankowa o wys. do 0,9 m; dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu materiały dachówko-podobne w kolorze ceglстым;
 - domki turystyczne - parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, wysokość kalenicy do 5,5 m, dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 30° do 50°, pokrycie materiałem podobnym do budynku wielofunkcyjnego lub gontem bitumicznym w kolorze ceglстым;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 niniejszego planu;

- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd z ul. Piastowskiej;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - istniejące podłączenia; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 8) inne - teren części południowych znajduje się w obszarze obniżonym, jest pokryty w części gruntami organicznymi, istnieje możliwość wystąpienia podtopienia. W projektowaniu należy przyjmować poziom posadowienia posadzki min. 1,25 m n.p.m.

28. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B28 UT o pow. 0,1276 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych - pensjonat;
 - b) przeznaczenie uzupełniające - mieszkanie właściciela;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wykonanej zgodnie z pozwoleniem na budowę lub budowę nowego budynku;
 - b) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy w tym zmianę dachu z płaskiego na stromy; przebudowa zainwestowania może być dokonana również w zakresie poprawy architektury budynków i ich funkcjonalności, wyrazu estetycznego budynków;
 - c) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - dla istniejącej zabudowy zgodnie ze stanem istniejącym, dla nowej zabudowy po rozbiórce budynków 35%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – dla istniejącej zabudowy zgodnie ze stanem istniejącym, dla nowej zabudowy po rozbiórce budynków 40 %;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek pensjonatowy nowy – zabudowa o wysokości do 2 kond. plus poddasze użytkowe i do 11,0 m wysokości, w tym ścianka kolankowa o wys. do 0,9 m;
 - dach budynku dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastym;
 - w przypadku modernizacji zabudowy dopuszcza się zmianę dachu na stromy o parametrach jak dla nowego budynku;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 niniejszego planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości- zakaz wtórnych podziałów; regulacja granic działki;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zalecany wjazd z drogi 12KDD;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - istniejące podłączenia; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

29. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B29 UT o pow. 0,5486 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – kemping;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – parking, mieszkanie właściciela, zaplecze obsługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wykonanej zgodnie z pozwoleniem na budowę; likwidacja pozostałej zabudowy;
 - b) dopuszcza się rozbudowę ośrodka zgodnie z warunkami zawartymi w decyzji o warunkach zabudowy lub z warunkami zawartymi poniżej;

- c) od strony ul. Piastowskiej z której jest wjazd budynek obsługi, w głębi działki od strony zachodniej domki turystyczne, parking ogólnodostępny zlokalizowany pomiędzy terenami przeznaczonymi pod domki i zaplecze obsługi zgodnie z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy lub poniższych ustaleń;
- d) wprowadzić kępy zieleni wysokiej i średniowysokie szczególnie na obrzeżu działki;
- e) parkingi o nawierzchni trawiastej, żwirowej lub z kostek ażurowych wypełnionych trawą;
- f) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: nieprzekraczalne 5 m od granic przylegających działek; wewnętrzne nieprzekraczalne linie zabudowy wydzielające teren lokalizacji domków turystycznych 36 m od granicy z drogą 43KDD i wydzielającą teren zabudowy obsługi 20 m od granicy z ul. Piastowską;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki z wykluczeniem parkingu - 35%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 35 %;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu – zabudowa o wysokości kalenicy do 6,5 m dla domków i do 8,5 m dla zaplecza obsługi z mieszkaniem właściciela, w tym ścianka kolankowa o wys. do 0,9 m;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 niniejszego planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd istniejący z ul. Piastowskiej;
 - b) parking do obsługi użytkowników kempingu i turystów z zewnątrz w obrębie nie przeznaczonym pod zabudowę na min. 40 stanowisk;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – istniejące podłączenia; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

30. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B30 UT o pow. 1,6550 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – zaplecze przeznaczenia podstawowego; urządzenia i obiekty rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wykonanej zgodnie z pozwoleniem na budowę;
 - b) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy w tym zmianę dachu z płaskiego na stromy; przebudowa zainwestowania może być dokonana również w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - c) dopuszcza się wymianę domków turystycznych na nowe oraz rozbudowę zaplecza – zabudowy gospodarczej;
 - d) wprowadzić kępy zieleni wysokiej i średniowysokie szczególnie na obrzeżu działki;
 - e) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalne od linii rozgraniczającej ul. Piastowską 7,5 m; od granic działek sąsiednich 3 i 4 m zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%; w przypadku wymiany domków o pow. zabudowy poniżej 30 m² maksymalną powierzchnię zabudowy wymienianych domków można zwiększyć o 20% w obrębie działki;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 45 %;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - domki turystyczne - parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, wysokość kalenicy do 5,5 m, dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 30° do 50°, pokrycie materiałem podobnym do budynku wielofunkcyjnego lub gontem bitumicznym w kolorze ceglonym;
 - budynek zaplecza obsługi – do 2 kond. z poddaszem o wys. kalenicy do 8,0 m w tym ścianka kolankowa o wys. do 0,9 m; dach budynku zaplecza dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglonym;

- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 niniejszego planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów, dopuszcza się regulację granic działek;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd z drogi 11KDL (ul. Piastowskiej) i 43KDD;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – istniejące podłączenie; dodatkowo zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

31. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B31 MN o pow. 0,6647 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – usługi turystyki;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa istniejąca i projektowana;
 - b) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym;
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie; dopuszcza się przebudowę zabudowy; przebudowa zainwestowania może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - d) elewacje frontowe od strony ul. Piastowskiej, zabudowa gospodarcza z przeciwnej strony;
 - e) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
 - f) w obrębie istniejącej zabudowy (w trakcie sporządzania planu) 2 działek dopuszcza się rozbudowę domu o 50 m² oraz lokalizację domków turystycznych o pow. zabudowy do 110 m²;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: nieprzekraczalne – 10,0 i 7,5 m; od granic bocznych działek sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działek niezabudowanych w stosunku do powierzchni działki – 25%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 50 % powierzchni działki;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek mieszkalny – parterowy plus poddasze użytkowe o wys. kalenicy do 9,0 m z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 0,9 m; rozbudowa z dopuszczeniem poddasza użytkowego i wysokości kalenicy do 9,0 m; dach budynku mieszkalnego dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastym;
 - zabudowa gospodarcza, garażowa lub gospodarczo-garażowa wolnostojąca w głębi działki zgodnie § 7 ust. 4 ustaleń planu; pokrycie materiałem podobnym do dachu budynku mieszkalnego lub gontem bitumicznym i w tym samym kolorze;
 - domki turystyczne - parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, wysokość do 5,5 m, dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 30° do 50°, pokrycie materiałem podobnym do budynku wielofunkcyjnego lub gontem bitumicznym w kolorze brązowym;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – utrzymuje się istniejący podział na działki z wydzieleniem działki zgodnie z rysunkiem planu; zakaz wtórnego podziału;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej – z przyległych dróg;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie działek do sieci infrastruktury technicznej w ul. Piastowskiej i przyległej drodze dojazdowej zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 8) inne - w projektowaniu uwzględnić okresowe występowanie wysokiego poziomu wód gruntowych oraz utworów organicznych.

32. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B32 MN, U o pow. 0,4504 ha obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) przeznaczenie uzupełniające – usługi rzemiosła – warsztaty;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym, warsztat rzemieślniczy;
- b) elewacje frontowe budynków mieszkalnych od strony drogi 11KDL (ul. Piastowskiej) i 05KDZ; zabudowa gospodarcza i warsztatowa z przeciwnej strony;
- c) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- d) od strony drogi 05KDZ wykonać pas zadrzewień i wysokich zakrzaczeń o szerokości min. 5,0 m

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- nieprzekraczalne – 10 i 7,5 m; 3,0 lub 4,0 m od granic bocznych działek sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;

c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30 % powierzchni działki;

d) wysokość zabudowy, geometria dachu:

- budynek mieszkalny – parterowy plus poddasze użytkowe o wys. kalenicy do 9,0 m z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 0,9 m; dach budynku dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglonym;
- zabudowa gospodarcza, garażowa lub gospodarczo-garażowa wolnostojąca w głębi działki zgodnie § 7 ust. 4 ustaleń planu;
- zabudowa warsztatowa – parterowa o wysokości kalenicy do 7,0 m;
- dach budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego i warsztatowego dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 35°, pokrycie materiałem podobnym do dachu budynku mieszkalnego, gontem bitumicznym lub płytami dachowymi w kolorze brązowym;

4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – min. pow. nowo wydzielonych działek 1500 m²; dopuszcza się utrzymanie istniejących podziałów na działki; zakaz wtórnych podziałów działek wydzielonych;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) wyklucza się wjazd z drogi 05KDZ;

b) w obrębie działki wydzielić min. 4 miejsca postojowe dla samochodów;

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie działek do sieci infrastruktury technicznej w ul. Piastowskiej i przyległej drodze dojazdowej zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;

8) inne - w projektowaniu uwzględnić okresowe występowanie wysokiego poziomu wód gruntowych oraz utworów organicznych.

33. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B33 S o pow. 0,3086 ha obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe - teren obiektów magazynowych i składów;
- b) przeznaczenie uzupełniające - usługi rzemiosła – warsztaty, wieża telefonii komórkowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) baza komunalna – zabudowa i zagospodarowanie terenu związane z gospodarką komunalną miejscowości;

b) budynek wielofunkcyjny od strony ul. Piastowskiej;

c) zabudowa magazynowa, garażowa i warsztatowa w głębi działki; lokalizacja wieży od strony wschodniej;

d) podwyższyć teren, wykonać odwodnienie powierzchniowe odprowadzając wody opadowe przez separator do kanalizacji deszczowej;

e) wprowadzić zieleń wysoką i średniowysoką, szczególnie przy granicach działki;

3) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu – 10,0 i 4,0 m;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 20 % powierzchni działki;
- d) wysokość zabudowy, geometria dachu:

- budynek wielofunkcyjny - zabudowa parterowa z poddaszem o wysokości kalenicy do 8,5 m w tym ścianka kolankowa o wys. do 0,9 m; dach budynku dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny; pokrycie dachu materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastym;
- zabudowa magazynowa, garażowa i warsztatowa - parterowa o wys. do 6,0 m; dach płaski lub dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 30°, pokrycie dachu materiały dachówkopodobne lub płyty dachowe;
- wieża nie kratowa o wys. do 48 m na dz. od strony ul. Piastowskiej;

4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) wjazd z ul. Piastowskiej;
- b) zapewnić min. 4 miejsca postojowe na pojazdy samochodowe;

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – oświetlić teren, podłączenie działki do sieci infrastruktury technicznej w przyległej drodze zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;

8) inne:

- w projektowaniu uwzględnić okresowe występowanie wysokiego poziomu wód gruntowych oraz utworów organicznych, konieczność podwyższenia terenu;
- w realizacji uwzględnić konsekwencje wynikające z istnienia otworu byłej studni.

34. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B34a UT, U o pow. 1,8571 ha i B34b UT, U o pow. 2,0815 ha obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodek wypoczynkowy, kolonie;
- b) przeznaczenie uzupełniające – zaplecze ośrodka, urządzenia rekreacji, usługi wielofunkcyjne - handlu i gastronomii;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z wydanymi pozwoleniami na budowę; zachowuje się ustalenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy; likwidacja zabudowy tymczasowej i zrealizowanej bez stosownego pozwolenia;
- b) zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej;
- c) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy, rozbudowę oraz budowę nowych budynków; przebudowa zainwestowania może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
- d) dopuszcza się nową zabudowę usług handlu i gastronomii od strony dróg 10KDL i 11KDL w jednostce B34a UT, U oraz od strony dróg 07KDL, 11KDL i 40KDD w jednostce B34b UT, U;
- e) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- f) zachować cenny drzewostan; wprowadzić kępy zieleni wysokiej i średniowysokie szczególnie na obrzeżu działki; użytkowanie terenu należy tak prowadzić, ażeby nie dopuścić do uszkodzenia przyległego pomnika przyrody od strony ul. Wyzwolenia (B35 ZP);

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu nieprzekraczalne - 10,0 m od linii rozgraniczających ulic i od ciągu pieszo-jezdnego dla zabudowy turystycznej; 2,0 - 5,0 m od linii rozgraniczających ulic i ciągu pieszo-jezdnego dla zabudowy usługowej;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy turystycznej o 20%; nowa powierzchnia zabudowy usług handlu i gastronomii do 350m² w każdej jednostce z tym, że min. 50% powierzchni musi zostać zlokalizowane od strony drogi 11KDL;
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 35 %;

- d) wysokość zabudowy, geometria dachu - dopuszcza się zmianę dachów płaskich na strome z poddaszem użytkowym nad budynkami turystycznymi – kalenica o wysokości do 4,5 m ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu w tym ścianka kolankowa o wys. do 0,9 m;
- e) nowa zabudowa turystyczna do 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe o wys. do 11,0 m, w tym ścianka kolankowa o wys. do 0,9 m;
- f) nowa zabudowa usługowa – od strony ul. Wyzwolenia - parterowa o wys. kalenicy do 5,5 m; dach dwu lub wielospadowy o kącie pochylenia połaci dachowej od 25° do 35°; pokrycie dachu blachodachówka lub gont bitumiczny w kolorze ceglonym; od strony ul. Piastowskiej – do 2 kond. i wys. kalenicy do 10,5 m; dach dwu lub wielospadowy o kącie pochylenia połaci dachowej od 25° do 45°; pokrycie dachu blachodachówka lub gont bitumiczny w kolorze ceglonym;
- g) dachy budynków turystycznych nowych i przebudowywanych na strome - dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglonym;
- h) zakaz czasowego użytkowania innego, aniżeli określonego w ustaleniu dla tego terenu;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska kulturowego – w obrębie terenów znajdują się domy mieszkalne objęte ochroną na podstawie ustaleń planu. Zachować budynki bez zmian cech głównych obiektu; dopuszcza się przebudowę obiektu polegającą na:
 - zachowaniu charakteru i formy architektonicznej budynku;
 - zachowaniu proporcji całego obiektu, otworów okiennych i drzwiowych;
 - zachowaniu lub odtworzeniu detali architektonicznych;
 - stosowaniu materiałów tradycyjnych lub współczesnych o wyglądzie podobnym do tradycyjnych, zastosowanych w obiekcie;
 - wykonaniu w połaci dachowej domu lukarn lub okien połaciowych;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów; dopuszcza się regulację granic działki;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zachowuje się istniejące połączenia komunikacyjne;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenia istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

35. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B35 ZP o pow. 0,0429 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: pomnik przyrody
- 2) zasady zagospodarowania terenu - utrzymuje się ochronę prawną w postaci pomnika przyrody dla grupy 16 dębów szypułkowych o obw. 125-250 cm w Dżwirzynie przy ul. Wyzwolenia na podstawie rozporządzenia Wojewody Koszalińskiego nr 7/92 z 1992 r. Zakazuje się prowadzenia czynności określonych w w/w rozporządzeniu;
- 3) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu.

36. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B36a MN, U o pow. 0,0640 ha i B36b MN, U o pow. 0,1414 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – usługi handlu i gastronomii;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa i usługowa - istniejąca;
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wykonanej zgodnie z wydanymi pozwoleniami na budowę oraz ustaleniami wydanych decyzji o warunkach zabudowy;

- c) dopuszcza się przebudowę istniejącego zainwestowania gospodarczego i usługowego, w tym zmianę dachu z płaskiego na stromy nad budynkami gospodarczymi o ile spełnione są pozostałe warunki; przebudowa zainwestowania może być dokonana również w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
- d) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- e) likwidacja zabudowy tymczasowej i zrealizowanej bez stosownego pozwolenia;
- f) zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej;
- g) zakaz prowadzenia czynności, które mogą spowodować uszkodzenie cennego drzewostanu występującego na działkach lub w bezpośrednim ich otoczeniu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy – istniejąca w stosunku do ulicy; od granic działek sąsiednich dla nowej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – istniejąca; dla działki położonej w B36a MN, U od strony południowej i w B36b MN, U od strony wschodniej jednostki dopuszcza się zwiększenie pow. zabudowy o 10%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – istniejąca; dla działki rozbudowywanej dopuszcza się o zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o dopuszczoną powierzchnię rozbudowy;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - zabudowa gospodarcza, garażowa lub gospodarczo-garażowa wolnostojąca w głębi działki zgodnie § 7 ust. 4 ustaleń planu;
 - rozbudowywana część budynku powinna nawiązywać do architektury rozbudowywanego budynku w taki sposób, ażeby nie stworzyć dysharmonii w zakresie podstawowych parametrów architektonicznych;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska kulturowego - przy ciągu pieszo-jezdnym i przy ul. Wyzwolenia znajdują się domy mieszkalne objęte ochroną na podstawie ustaleń planu. Zachować budynki bez zmian cech głównych obiektu; dopuszcza się przebudowę obiektu polegającą na:
 - zachowaniu charakteru i formy architektonicznej budynku;
 - zachowaniu proporcji całego obiektu, otworów okiennych i drzwiowych;
 - zachowaniu lub odtworzeniu detali architektonicznych;
 - stosowaniu materiałów tradycyjnych lub współczesnych o wyglądzie podobnym do tradycyjnych, zastosowanych w obiekcie;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – utrzymuje się istniejący podział; dopuszcza się regulację granic bez wydzielania nowych działek;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej - utrzymuje się istniejący wjazd na działki;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenia istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

37. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B37 UKs o pow. 0,3366 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usług sakralnych - kościoł;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – plebania i zaplecze;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zachowuje się budynek kościoła;
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wykonanej zgodnie z wydanymi pozwoleniami na budowę oraz ustalenia wydanej decyzji o warunkach zabudowy;
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejącego zainwestowania zrealizowanego zgodnie z pozwoleniem na budowę; przebudowa zainwestowania może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków i ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - d) zachowuje się ustalenia decyzji o warunkach zabudowy na dom parafialny z zapleczem;
 - e) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
 - f) likwidacja zabudowy tymczasowej i zrealizowanej bez stosownego pozwolenia;

- g) zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej; likwidacja zabudowy tymczasowej;
- h) wprowadzić na obrzeżu działki zadrzewienia;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie dopuszcza się podziału działki;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazdu z drogi 41KDD wykonać miejsca postojowe wewnątrz terenu;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenia istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

38. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B38 UH, UG o pow. 0,0965 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług handlu i gastronomii;
 - b) przeznaczenie uzupełniające - mieszkania;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu zrealizowanymi zgodnie z pozwoleniami na budowę; na dz. 148 dopuszcza się w tylnej części budowę domu jednorodzinnego z usługą zgodnie z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy;
 - b) przebudowa zainwestowania może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - c) likwidacja zabudowy zrealizowanej bez stosownego pozwolenia;
 - d) zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej;
 - e) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zachowuje się istniejące parametry i wskaźniki za wyjątkiem dz. 148 na której dopuszcza się rozbudowę zgodnie z ustaleniami wydanej decyzji o warunkach zabudowy;
 - b) linie zabudowy - nieprzekraczalne zgodnie ze stanem istniejącym i ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy;
 - c) wysokość zabudowy, geometria dachu - budynek nowy zgodnie z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy dla dz. 148;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zakaz podziału na nowe działki;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna istniejąca;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

39. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B39 MN o pow. 0,4428 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wykonanej zgodnie z wydanymi decyzjami;
 - b) dopuszcza się przebudowę istniejącego zainwestowania gospodarczego w tym zmianę dachu z płaskiego na stromy o ile spełnione są pozostałe warunki; przebudowa zainwestowania może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynku, jego funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego;
 - c) dopuszcza się budowę nowego budynku jednorodzinnego na dz. 142 po dokonaniu podziału;
 - d) lokalizacja nowego budynku w głębi działki;
 - e) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
 - f) likwidacja zabudowy tymczasowej i zrealizowanej bez pozwolenia na budowę;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy nieprzekraczalne – dla nowego domu jednorodzinnego lokalizacja w głębi działki, od granicy z terenem B37 UKs 5,0 m; od pozostałych granic działek sąsiednich 3,0 i 4,0 m zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku rozbudowy zachowuje się linię zabudowy wzdłuż ul. Piastowskiej;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się wzrost istniejącej pow. zabudowy o 20 %; w przypadku wydzielenia działki od strony wschodniej pow. zabudowy do 25%;
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40 % powierzchni działki;
- d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek mieszkalny nowy na dz. 142 – parterowy plus poddasze użytkowe i o wys. kalenicy do 9,0 m z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 0,9 m; dach budynku dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastym;
 - zabudowa gospodarcza, garażowa lub gospodarczo-garażowa zgodnie § 7 ust. 4 ustaleń planu; dach budynku dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych od 20 do 35°, pokrycie materiałem podobnym do dachu budynku mieszkalnego lub gontem bitumicznym;
 - dopuszcza się rozbudowę budynku
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska kulturowego - przy ul. Piastowskiej nr 1 i 3 znajdują się domy mieszkalne objęte ochroną na podstawie ustaleń planu. Zachować budynki bez zmian cech głównych obiektu; dopuszcza się przebudowę obiektu polegającą na:
 - zachowaniu charakteru i formy architektonicznej budynku;
 - zachowaniu proporcji całego obiektu, otworów okiennych i drzwiowych;
 - zachowaniu lub odtworzeniu detali architektonicznych;
 - stosowaniu materiałów tradycyjnych lub współczesnych o wyglądzie podobnym do tradycyjnych, zastosowanych w obiekcie;
 - wykonaniu w połaci dachowej lukarn lub okien połaciowych;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się wydzielenie z dz. 142 2 działek jednorodzinnych o zbliżonej powierzchni;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej - utrzymuje się istniejące wjazdy na działki z ul. Piastowskiej;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenia istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

40. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B40 UT o pow. 0,7270 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodek wypoczynkowy;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – zaplecze obsługi ośrodka; urządzenia rekreacji i lecznicze;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu wykonanych zgodnie z wydanymi decyzjami;
 - b) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy; przebudowa zainwestowania może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków; dopuszcza się rozbudowę zgodnie z poniższymi uwarunkowaniami;
 - c) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
 - d) zachować cenny drzewostan; wprowadzić kępy zieleni wysokiej i średniowysokie szczególnie na obrzeżu działki;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy istniejące; 10,0 m od ul. Piastowskiej;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o 10 %;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego- dopuszcza się pomniejszenie istniejącej powierzchni o dopuszczoną powierzchnię rozbudowy;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu - zachowuje się istniejące parametry;

- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Koło Brzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zachowuje się istniejące podłączenia komunikacyjne;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowo zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

41. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B41 UT o pow. 0,7781 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodek wypoczynkowy;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – mieszkanie właściciela – zarządcy; urządzenia rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) rozbiórka istniejącej zabudowy; nowa zabudowa wielokondygnacyjna składająca się z zabudowy turystycznej i zaplecza obsługi ośrodka;
 - b) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
 - c) wprowadzić kępy zieleni wysokiej i średnio wysokiej szczególnie na obrzeżu działki;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne: 10 m od linii rozgraniczającej z ul. Piastowską; od granic działek sąsiednich 4,0 m;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40% pow. działki;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - zabudowa turystyczna - budynek do 3 kond. plus poddasze użytkowe, wysokość kalenicy do 13,5 m z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 0,9 m; dach wielospadowy, nachylenie połaci dachowych od 30° do 50°, pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym;
 - zabudowa zaplecza obsługi - budynek do 2 kond. o wys. kalenicy do 10,0 m; dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 30°, pokrycie dachu materiałem dachówkopodobnym lub gont bitumiczny w kolorze ceglastym;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Koło Brzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 niniejszego planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów; regulacja granicy działki od strony wschodniej poprzez wydzielenie ciągu pieszego szerokości do 3,0 m;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd z ul. Piastowskiej;
 - b) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – istniejące podłączenia; dodatkowo zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

42. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B42 UT o pow. 0,5218 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodek wypoczynkowy;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – zaplecze obsługi ośrodka; urządzenia rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zgodnie z pozwoleniem na budowę;
 - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy; przebudowa zainwestowania może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - c) likwidacja zabudowy nie posiadającej pozwolenia na budowę; zakaz lokalizacji zabudowy usług handlu i gastronomii oraz zabudowy tymczasowej;

- d) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- e) zachować cenny drzewostan; wprowadzić kępy zieleni wysokiej i średniowysokie szczególnie na obrzeżu działki;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy istniejące;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o 10 % w ramach rozbudowy;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego- dopuszcza się pomniejszenie istniejącej powierzchni o 10 %;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - dopuszcza się zmianę dachów płaskich na strome bez poddasza użytkowego – kalenica o wysokości do 4,5 m ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 0,6 m;
 - dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze brązowym;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej – zachowuje się istniejące podłączenie komunikacyjne;
- b) miejsca postojowe samochodów turystów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowo zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

43. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B43 UT o pow. 0,4823 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodek wypoczynkowy;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – zaplecze obsługi ośrodka; urządzenia rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy domami wypoczynkowymi i domkami turystycznymi oraz zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę; dopuszcza się rozbiórkę i budowę nowych budynków za wyjątkiem budynku podlegającego ochronie;
 - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy; przebudowa zainwestowania może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - c) likwidacja zabudowy nie posiadającej pozwolenia na budowę; zakaz lokalizacji usług handlu oraz zabudowy tymczasowej;
 - d) parking o nawierzchni trawiastej, żwirowej lub z kostek ażurowych wypełnionych trawą;
 - e) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust.7 ustaleń planu;
 - f) zachować cenny drzewostan; wprowadzić kępy zieleni wysokiej i średniowysokie szczególnie na obrzeżu działki;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne - dla nowej zabudowy 10,0 m od linii rozgraniczającej z ul. Wyzwolenia; od granic działek sąsiednich 3,0 i 4,0 m zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 25%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego- 40%;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - dopuszcza się zmianę dachów płaskich na strome bez poddasza użytkowego – kalenica o wysokości do 3,5 m ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu;
 - nowa zabudowa domami wypoczynkowymi w głębi działki do 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe o wys. kalenicy do 11,0 m, w tym ścianka kolankowa o wys. do 0,9 m;
 - dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastym;
 - dopuszcza się wymianę domków turystycznych na domki parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, wysokość do 5,5 m, dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 30° do 50°, pokrycie materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w kolorze ceglastym;
 - zabudowa zaplecza obsługi - budynek o wys. kalenicy do 9,0 m; dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 30°, pokrycie dachu materiałem dachówkopodobnym lub gont bitumiczny w kolorze ceglastym;

- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zachowuje się istniejące podłączenie komunikacyjne;
 - b) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów turystów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowo zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

44. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B44 UP o pow. 0,0841 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usług publicznych - poczta;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – mieszkania;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu;
 - b) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy; przebudowa zainwestowania może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynku i jego funkcjonalności, oraz wyrazu estetycznego budynku;
 - c) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust.7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy istniejące;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – istniejąca;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego- istniejąca;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu - zachowuje się istniejące parametry;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zachowuje się istniejące wydzielenie;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej – zachowuje się istniejące podłączenie komunikacyjne;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące.

45. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B45 UH, UG o pow. 0,1094 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług handlu i gastronomii-;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – mieszkanie zgodnie ze stanem istniejącym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zachowanie istniejącej zabudowy zrealizowanej zgodnie z pozwoleniem na budowę;
 - b) przebudowa zainwestowania może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków; dopuszcza się rozbudowę budynku parterowego od strony wschodniej;
 - c) likwidacja zabudowy nie posiadającej pozwolenia na budowę; zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej;
 - d) obowiązek zachowania istniejącego drzewostanu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linia zabudowy dla budynku w części wschodniej nieprzekraczalna i jak istniejąca od strony zachodniej;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dla dopuszczonej rozbudowy do 60 %; dla pozostałej istniejąca;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego- dla dopuszczonej rozbudowy do 15 %; dla pozostałej istniejąca;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu – dla dopuszczonej rozbudowy zabudowa parterowa, wysokość kalenicy do 4,5 m, dach dwu lub wielospadowy o kącie pochylenia połaci dachowych od 25° do 35°; dla pozostałej istniejąca;

- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - możliwość regulacji granic działki bez wydzielania działki odrębnej;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej – zachowuje się istniejące podłączenia komunikacyjne;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowo zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

46. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B46a UH, UG o pow. 0,0973 ha i B46b UH, UG o pow. 0,1293 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług handlu i gastronomii;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – mieszkanie właściciela;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zrealizowanej zgodnie z pozwoleniem na budowę;
 - b) przebudowa zainwestowania może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - c) dopuszcza się realizację nowej zabudowy po rozbiórce istniejącej;
 - d) likwidacja zabudowy nie posiadającej pozwolenia na budowę; zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej;
 - e) obowiązek zachowania drzewostanu;
 - f) wykonać projekt kompleksowy zagospodarowania;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczającej ul. Wyzwolenia i ciągu pieszo-jezdnego dopuszcza się istniejącą; od pozostałych zewnętrznych granic jednostki zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku rozbudowy lub budowy nowego budynku w miejsce istniejącego dopuszcza się budowę ściany szczytowej na granicy działki tam, gdzie taka zabudowa istnieje;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 60 % w przypadku nowej zabudowy w obrębie działek o pow. do 200 m²; w pozostałych przypadkach do 50%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 10 % w przypadku nowej budowy w obrębie działek o pow. do 200 m²; w pozostałych przypadkach 15%;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - zabudowa parterowa plus poddasze użytkowe o wys. kalenicy do 8 m; dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastym;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - możliwość regulacji granic działki bez wydzielania działki odrębnej;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej – zachowuje się istniejące podłączenia komunikacyjne;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowo zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

47. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B47 MN, UH, UG o pow. 0,0843 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowe, jednorodzinnej;
 - b) przeznaczenie uzupełniające - usługi handlu i gastronomii;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca;
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wykonanej zgodnie z wydanymi decyzjami;
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejącego zainwestowania gospodarczego i usługowego; przebudowa zainwestowania może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;

- d) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- e) obowiązek zachowania istniejącego drzewostanu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne - istniejące w przypadku zabudowy zrealizowanej zgodnie z pozwoleniami na budowę od strony drogi, od granicy ciągu pieszego 1,0 m w przypadku rozbudowy lub przebudowy zewnętrznej, od pozostałych działek na granicy o ile taka zabudowa sąsiaduje;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o 6 % w ramach rozbudowy;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - dopuszcza się pomniejszenie istniejącej powierzchni o powierzchnię dopuszczoną do rozbudowy o ile dokonywana jest ona kosztem terenu biologicznie czynnego;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu – budynku mieszkalnego bez zmian; budynków gospodarczo-usługowych dopuszcza się zmianę na dachy strome bez zwiększania wysokości kalenicy powyżej 0,5 m w stosunku do dachów płaskich z wykluczeniem podwyższania dachu jadalni powyżej dolnej krawędzi połaci dachowej budynku mieszkalnego;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska kulturowego – budynek mieszkalny objęty jest ochroną na podstawie ustaleń planu. Zachować budynek bez zmian cech głównych obiektu; dopuszcza się przebudowę obiektu polegającą na:
 - zachowaniu charakteru i formy architektonicznej budynku;
 - zachowaniu proporcji całego obiektu, otworów okiennych i drzwiowych;
 - zachowaniu lub odtworzeniu detali architektonicznych;
 - wykonaniu w połaci dachowej lukarn lub okien połaciowych;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – utrzymuje się istniejące wydzielenie;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej - utrzymuje się istniejący wjazd na działkę;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenia istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

48. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B48a UP o pow. 0,0604 ha i B48b UP o pow. 0,0966 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy usług publicznych – obsługi turystów i mieszkańców i policji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zachowanie istniejących budynków nie gospodarczych;
 - c) dopuszcza się realizację budynku garażowego lub gospodarczo-garażowego;
 - d) dopuszcza się przebudowę; przebudowa zainwestowania może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków z uwzględnieniem pkt 5;
 - e) obowiązek zachowania istniejącego cennego drzewostanu;
 - f) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy – istniejąca w stosunku do ulicy; od granicy ciągu pieszego 3,0 m; od działek sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dodatkowa powierzchnia zabudowy pod budynek garażowy lub gospodarczo-garażowy nie może przekroczyć 45 m²;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 35 %;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - zabudowa garażowa lub gospodarczo-garażowa w głębi działki; dach dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 35°, kalenica o wysokości do 4,5 m; pokrycie materiałem dachówko podobnym lub gontem bitumicznym w kolorze ceglastym;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska kulturowego – były budynek mieszkalny objęty jest ochroną na podstawie ustaleń planu. Zachować budynek bez zmian cech głównych obiektu; dopuszcza się przebudowę obiektu polegającą na;

- zachowaniu charakteru i formy architektonicznej budynku;
 - zachowaniu proporcji całego obiektu, otworów okiennych i drzwiowych;
 - zachowaniu lub odtworzeniu detali architektonicznych;
 - wykonaniu w połaci dachowej domu lukarn lub okien połaciowych;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – wydzielenie zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej - wjazd na działkę z przyległych ulic, miejsca postojowe na samochody w obrębie działki;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenia istniejące.

49. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B49 UZ, MN o pow. 0,0832 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usług zdrowia - apteka, przychodnia;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – mieszkanie właściciela powyżej parteru;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca, jednobryłowa;
 - b) wyeksponować budynek od strony ciągu pieszego i parkingu;
 - c) obowiązek zachowania cennego drzewostanu;
 - d) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie rysunkiem planu – od granicy ciągu pieszego i ciągu pieszo-jezdnego 3,0 m; od działek sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 35%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 35 %;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek do 2 kond. plus poddasze użytkowe o wys. kalenicy do 11,0 m z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 0,9 m;
 - dach budynku dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny; pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorze ceglasy;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – działka zgodnie z rysunkiem planu; zakaz wtórnego podziału;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej - wjazd poprzez przyległy ciąg pieszo-jezdny 72KPJ;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie do przyległej sieci infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

50. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B50 ZP o pow. 0,2083 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej – zieleniec;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) istniejący zieleniec o charakterze rekreacyjnym;
 - b) dopuszcza się małą architekturę oraz przejścia piesze do parkingu i usług zdrowia B50 UZ, MN;
 - c) zakaz zabudowy usługami handlu i gastronomii w tym tymczasowymi;
- 3) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 4) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – oświetlić teren, podłączenie działki do sieci infrastruktury technicznej w przyległej drodze zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

51. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B51 KS o pow. 0,2207 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - teren parkingu na około 50 miejsc postojowych, istniejący;

- b) przeznaczenie uzupełniające: zaplecze obsługi parkingu - usługi obsługi użytkowników przeznaczenia podstawowego- pomieszczenia sanitarne, kiosk obsługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nawierzchnia parkingu - wskazana nawierzchnia z bloczków ażurowych wypełnionych trawą;
 - b) zabudowa usług jednobryłowa o pow. do 25 m²;
 - c) budynek usług od strony ulicy 46KDD;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne – granica miejsc postojowych samochodów min. 3,0 m od linii rozgraniczającej działkę od strony zachodniej;
 - b) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek parterowy o wys. kalenicy do 4,0 m;
 - dachy budynku wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 30°, pokrycie dachu materiały dachówkopodobnym lub gont bitumiczny w kolorze ceglastym;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) wjazd z przyległej drogi;
 - b) zapewnić min. 3 miejsca na pojazdy dla niepełnosprawnych i stojak na rowery;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – oświetlić teren, podłączenie działki do sieci infrastruktury technicznej w przyległej drodze zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

52. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B52 U, UT o pow. 0,6937 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług - usługi wielofunkcyjne: handel, gastronomia, kultura, rozrywka, rekreacja; usługi turystyki - hotel;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – zaplecze obsługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej w parterze, powyżej usługi hotelowe;
 - b) w obrębie działki zlokalizować teren rekreacji od strony południowej;
 - d) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy dla budynku funkcji podstawowej zgodnie z rysunkiem planu:
 - nieprzekraczalne – 10,0 m od granic działek sąsiednich i ciągu pieszego;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%;
 - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30 % powierzchni działki;
 - c) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - zabudowa usługowa – do 3 kondygnacji z poddaszem użytkowym i do 13,5 m wysokość kalenicy; z dopuszczeniem ścianki kolankowej o wysokości do 0,9 m; dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ciemnej zieleni;
 - zabudowa zaplecza obsługi – do 2 kond. o wysokości kalenicy do 9,0 m; z dopuszczeniem ścianki kolankowej o wysokości do 0,9 m; dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 30°, pokrycie materiałem podobnym do zabudowy funkcji podstawowej lub gontem bitumicznym w kolorze innych budynków;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd z przyległego ciągu pieszo-jezdnego 72KPJ;
 - b) zlokalizować min. 25 % stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;

- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie działki do sieci infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 9) inne - w projektowaniu uwzględnić występowanie zadrzewień.

53. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B53 UT o pow. 1,3315 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodek wypoczynkowy;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia rekreacji; zaplecze obsługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy i rozbudowę zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy polegającą na zmianie sposobu użytkowania budynków, rozbudowie budynków, nadbudowie, budowie nowych budynków w tym basenu, budowie parkingu i zespołu boisk; w pozostałym zakresie zgodnie z ustaleniami planu;
 - b) przebudowa zainwestowania może być dokonana również w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - c) likwidacja zabudowy nie posiadającej pozwolenia na budowę; zakaz zabudowy tymczasowej;
 - d) parking o nawierzchni trawiastej, żwirowej lub z kostek ażurowych wypełnionych trawą;
 - e) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
 - f) zachować cenny drzewostan; wprowadzić kępy zieleni wysokiej i średniowysokie szczególnie na obrzeżu działki;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska kulturowego – były budynek mieszkalny objęty jest ochroną na podstawie ustaleń planu. Zachować budynek bez zmian cech głównych obiektu; dopuszcza się przebudowę obiektu polegającą na:
 - zachowaniu charakteru i formy architektonicznej budynku;
 - zachowaniu proporcji całego obiektu, otworów okiennych i drzwiowych;
 - zachowaniu lub odtworzeniu detali architektonicznych;
 - wykonaniu w połaci dachowej domu lukarn lub okien połaciowych;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zachowuje się istniejące podłączenie komunikacyjne;
 - b) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów turystów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowo zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

54. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B54 UT o pow. 1,1697 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodek wypoczynkowy;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia rekreacji; zaplecze obsługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy i rozbudowę zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy polegającą na budowie domków turystycznych, rozbudowie budynków, budowie parkingu i zespołu rekreacyjno-wypoczynkowego oraz w pozostałym zakresie zgodnie z ustaleniami planu;
 - b) przebudowa zainwestowania może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - c) dopuszcza się rozbiórkę istniejącej zabudowy za wyjątkiem budynku podlegającego ochronie i budowie nowych budynków;

- d) likwidacja zabudowy nie posiadającej pozwolenia na budowę; zakaz lokalizacji usług handlu i gastronomii w tym zabudowy tymczasowej;
 - e) parking o nawierzchni trawiastej, żwirowej lub z kostek ażurowych wypełnionych trawą;
 - f) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
 - g) zachować cenny drzewostan; wprowadzić kępy zieleni wysokiej i średniowysokie szczególnie na obrzeżu działki;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) rozbudowa w zakresie zgodnym z wydaną decyzją;
 - b) dopuszcza się dodatkową rozbudowę polegającą na:
 - zmianie dachów płaskich na strome – kalenica o wysokości do 3,5 m ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu;
 - dopuszcza się wymianę domków turystycznych na domki parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, wysokość do 5,5 m, dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 30° do 50°, pokrycie materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w kolorze ceglastym;
 - w przypadku rozbiórki budynków i budowie nowych budynków - wysokość do 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe i do 10,5 m wysokość kalenicy; z dopuszczeniem ścianki kolankowej o wysokości do 0,9 m; dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ciemnej zieleni;
 - zabudowa zaplecza obsługi - budynek o wys. kalenicy do 7,0 m; dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 30°, pokrycie dachu materiałem dachówkopodobnym lub gont bitumiczny w kolorze ceglastym;
 - c) linie zabudowy nieprzekraczalne - dla nowej zabudowy i w przypadku rozbudowy 10,0 m od linii rozgraniczającej z ul. Piastowską; 5,0 m od drogi 46KDD; od granic działek sąsiednich 3,0 i 4,0 m zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy i zabudowy określonej w decyzji o 15 %; w przypadku rozbiórki budynków i budowie nowych budynków 25%;
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - dopuszcza się pomniejszenie istniejącej powierzchni o powierzchnię dopuszczoną do rozbudowy i na cele komunikacyjne o ile dokonywana jest ona kosztem terenu biologicznie czynnego; w przypadku rozbiórki budynków i budowie nowych budynków 40%;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska kulturowego – budynek mieszkalny objęty jest ochroną na podstawie ustaleń planu. Zachować budynek bez zmian cech głównych obiektu; dopuszcza się przebudowę obiektu polegającą na:
 - zachowaniu charakteru i formy architektonicznej budynku;
 - zachowaniu proporcji całego obiektu, otworów okiennych i drzwiowych;
 - zachowaniu lub odtworzeniu detali architektonicznych;
 - wykonaniu w połaci dachowej domu lukarn lub okien połaciowych;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) zachowuje się istniejące podłączenie komunikacyjne;
 - b) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów turystów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

55. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B55 U o pow. 0,2327 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy istniejących usług wielofunkcyjnych – gastronomii, handlu i rozrywki;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – w części nadbudowanej usługi turystyki i mieszkanie właściciela;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zrealizowanej zgodnie z pozwoleniem na budowę z możliwością przebudowy w zakresie poprawy architektury budynków, funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynku;
 - b) dopuszcza się nadbudowę do 2 kondygnacji na 75% istniejącej powierzchni zabudowy budynku głównego; druga nadbudowywana kondygnacja w dachu stromym;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy istniejące nieprzekraczalne;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – istniejąca;
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 10%;
- d) wysokość zabudowy, geometria dachu – wys. ścianki kolankowej do 0,9 m, wysokość kalenicy do 11,0 m; dach wielospadowy o kącie pochylenia połaci dachowych od 35° do 55°; pokrycie połaci dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, charakter zabudowy – narożny;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - możliwość regulacji granic działki bez wydzielania działki odrębnej;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej – zachowuje się istniejące podłączenia komunikacyjne; zapewnić miejsca postojowe na samochody osobowe;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

56. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B56 UH, UG o pow. 0,0947 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy handlu i gastronomii;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – mieszkanie właściciela;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy; przebudowa może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - b) dopuszcza się likwidację istniejącej zabudowy i w jej miejsce realizację nowego budynku;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linia zabudowy – nieprzekraczalna istniejąca;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 50 %;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – istniejąca;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu - wysokość do 2 kond z poddaszem użytkowym i kalenicy do 10,0 m w tym wys. ścianki kolankowej do 0,9 m; dach wielospadowy o kącie pochylenia połaci dachowych od 35° do 55°; pokrycie połaci dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - możliwość regulacji granic działki bez wydzielania działki odrębnej;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej – zachowuje się istniejące podłączenie komunikacyjne;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

57. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: B57a UH, UG o pow. 0,0284 ha; B57b UH, UG o pow. 0,1246 ha; B57c UH, UG o pow. 0,1037 ha i B57d UH, UG o pow. 0,0460 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usług handlu i gastronomii;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – mieszkanie właściciela w poddaszu użytkowym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zrealizowanej zgodnie z pozwoleniem na budowę;
 - b) dopuszcza się zachowanie ustaleń decyzji o warunkach zabudowy;
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu;

- d) przebudowa zainwestowania może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
- e) obowiązek zachowania istniejącego drzewostanu i terenów zielonych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne istniejące od strony przyległych ulic ogólnodostępnych;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się zwiększenie zabudowy w przypadkach uzasadnionych obowiązkiem poprawienia funkcji do 5% powierzchni zabudowy danej działki i w ramach tej działki bez pogarszania funkcjonowania pozostałych sąsiednich obiektów;
 - c) wysokość zabudowy, geometria dachu - dopuszcza się zmianę dachów w celu nawiązania do dachów na przylegających budynkach; zakaz podwyższania kalenicy dachów powyżej najwyższej na przylegającej działce;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 niniejszego planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - możliwość regulacji granic działek bez wydzielania działki odrębnej;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej – zachowuje się istniejące podłączenia komunikacyjne;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

58. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B58 UH, UG o pow. 0,0963 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usług handlu i gastronomii;
 - b) przeznaczenie uzupełniające - mieszkanie właściciela w poddaszu użytkowym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa szeregowa nawiązująca pod względem architektury budynków do zabudowy jednostki B57c UH, UG;
 - b) wykonać koncepcję architektoniczną na całość jednostki;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne 2,0 m od linii rozgraniczającej przyległej ulicy od strony frontu; od tylnych granic działki 3,0 m;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 60 %;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 10%;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu – wysokość kalenicy do 8,5 m; dach wielospadowy o kącie pochylenia połaci dachowych od 35° do 55°; pokrycie połaci dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglстым;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 niniejszego planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się regulację granic działek;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej – zachowuje się istniejące podłączenia komunikacyjne;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

59. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B59 UH, UG o pow. 0,1014 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usług handlu i gastronomii;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – mieszkanie właściciela w poddaszu użytkowym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu; likwidacja zabudowy nie posiadającej pozwolenia na budowę;
 - b) przebudowa zainwestowania może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - c) dopuszcza się zachowanie ustaleń decyzji o warunkach zabudowy;
 - d) dopuszcza się rozbiórkę istniejącej zabudowy i realizację nowej zgodnie z ustaleniami planu;

- e) likwidacja istniejącej zabudowy o złym stanie technicznym;
- f) zabudowa szeregowa lub bliźniacza, nawiązująca pod względem architektury budynków do zabudowy jednostki B57b UH, UG;
- g) wykonać koncepcję architektoniczną na całość jednostki;
- h) wykluczyć z zabudowy teren o zwartym drzewostanie; sposób zabudowy winien wynikać z ochrony drzewostanu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – nieprzekraczalne: od ul. Wyzwolenia 07KDL 5,0; 2,0 m od linii rozgraniczającej od strony frontu przyległych ulic; od tylnych granic działki i od zachodu 3,0 m;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 60 %;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 10%;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu – wysokość kalenicy do 8,5 m; dach wielospadowy o kącie pochylenia połaci dachowych od 35° do 55°; pokrycie połaci dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Koło Brzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 niniejszego planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się regulację granic działek;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej – zachowuje się istniejące podłączenia komunikacyjne;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

60. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B60 UT o pow. 2,1310 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodek wypoczynkowy;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia rekreacji; zaplecze obsługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę;
 - b) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy i rozbudowę polegającą na zwiększeniu powierzchni zabudowy lub budowie nowych budynków, nadbudowie budynków, budowie basenu i zaplecza kulturalno-oświatowego zgodnie z ustaleniami planu;
 - c) przebudowa zainwestowania może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - d) likwidacja zabudowy nie posiadającej pozwolenia na budowę; zakaz lokalizacji usług handlu oraz zabudowy tymczasowej;
 - e) miejsca postojowe na samochody o nawierzchni trawiastej, żwirowej lub z kostek ażurowych wypełnionych trawą;
 - f) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
 - g) zachować cenny drzewostan; wprowadzić kępy zieleni wysokiej i średniowysokie szczególnie na obrzeżu działki;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy 10,0 m od przyległej drogi 46KDD;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o 20% pod warunkiem spełnienia pozostałych uwarunkowań;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – dopuszcza się pomniejszenie istniejącej powierzchni o powierzchnię dopuszczoną do rozbudowy oraz układ komunikacyjny o ile dokonywane zostaną kosztem terenu biologicznie czynnego;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - dopuszcza się zmianę dachów płaskich na strome nad budynkami zamieszkania; kalenica o wysokości do 4,5 m ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu, z dopuszczeniem ścianki kolankowej o wysokości do 0,9 m; dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastym; w przypadku budowy nowych budynków należy uwzględnić warunki jak dla budynku rozbudowywanego;
 - dopuszcza się nadbudowę do 2 kondygnacji nad budynkiem stołówki z tym, że druga kondygnacja w stromym dachu z dopuszczeniem ścianki kolankowej o wysokości do 0,9 m, dach jak pozostałe budynki; nowa zabudo-

- wa lub rozbudowa powinna uwzględniać powyższe uwarunkowania; pozostałe funkcje w rozbudowywanych obiektach; basen parterowy o wysokości i kształcie dachu wynikającym z technologii;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
 - 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów związanych z wydzielaniem nowych działek budowlanych; dopuszcza się regulację granic działek;
 - 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zachowuje się istniejące podłączenie komunikacyjne;
 - b) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów turystów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
 - 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

61. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B61 MN o pow. 0,2409 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowe, jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca;
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zrealizowanej zgodnie z pozwoleniem na budowę;
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejącego zainwestowania; przebudowa zainwestowania może być dokonana również w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - d) zakaz lokalizacji usług handlu i gastronomii oraz zabudowy tymczasowej;
 - e) dopuszcza się zabudowę jednorodzinna na wydzielonej działce;
 - f) lokalizacja budynku gospodarczego i garażu w głębi działki zgodnie z § 7 ust.4 ustaleń planu;
 - g) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – nieprzekraczalne: 10,0 m od linii rozgraniczającej z ulicą 11KDL i 46KDD od granic działek sąsiednich 3,0 i 4,0 m zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się budowę budynku gospodarczego i garażowego o pow. zabudowy do 80,0 m²; zabudowę domu można zwiększyć o 10% pow. zabudowy; dla nowej zabudowy pow. zabudowy 25%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40 % powierzchni działki;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - dla nowej zabudowy mieszkalnej - 2 kond. z dopuszczeniem poddasza użytkowego i do 10,5 m z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 0,9 m;
 - dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastym, kalenica równoległa do ulicy;
 - zabudowa gospodarcza, garażowa lub gospodarczo-garażowa wolnostojąca w głębi działki zgodnie § 7 ust. 4 ustaleń planu;
 - w przypadku rozbudowy należy nawiązać pod względem architektury i gabarytów budynku do stanu istniejącego bez zwiększania wysokości;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się podział działki na 2 z min. powierzchnią 1000 m²;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej - wjazdu z przyległych dróg;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenia istniejące.

62. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B62 UT o pow. 0,7019 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodek wypoczynkowy;

- b) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia rekreacji
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa domkami turystycznymi;
 - b) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy i rozbudowę zgodnie z poniższymi ustaleniami;
 - c) przebudowa zabudowy może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - d) rozbudowa powinna polegać na likwidacji części zabudowy domkami turystycznymi o złym stanie technicznym lub niskim standardzie i realizacji nowych domków;
 - e) likwidacja zabudowy nie posiadającej pozwolenia na budowę; zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej;
 - f) miejsca postojowe na samochody o nawierzchni trawiastej, żwirowej lub z kostek ażurowych wypełnionych trawą;
 - g) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
 - h) zachować cenny drzewostan; wprowadzić kępy zieleni wysokiej i średniowysokie szczególnie na obrzeżu działki;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy dla nowej zabudowy nieprzekraczalne - 10,0 m od linii rozgraniczającej ul. Piastowskiej; od granic działek sąsiednich 3,0 i 4,0 m zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy o 10 % w przypadku wymiany domków w obrębie działki geodezyjnie wydzielonej;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 50 %;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu - domki turystyczne parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, wysokość kalenicy do 5,5 m, dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 30° do 50°, pokrycie materiałem dachówko podobnym lub gontem bitumicznym w kolorze ceglastym;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów; dopuszcza się regulację granic działek
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zachowuje się istniejące podłączenie komunikacyjne;
 - b) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów turystów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

63. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B63 UT o pow. 0,2714 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodek wypoczynkowy;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia rekreacji; zaplecze obsługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy i rozbudowę;
 - b) przebudowa zabudowy może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynku, jego funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynku;
 - c) zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej;
 - d) miejsca postojowe na samochody o nawierzchni trawiastej, żwirowej lub z kostek ażurowych wypełnionych trawą;
 - e) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
 - f) zachować cenny drzewostan; wprowadzić kępy zieleni wysokiej i średniowysokie szczególnie na obrzeżu działki;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy dla nowej zabudowy nieprzekraczalne - 10,0 m od linii rozgraniczającej ul. Piastowskiej; od granic działek sąsiednich 3,0 i 4,0 m;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się rozbudowę istniejącego domu o 50 % powierzchni jego zabudowy;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 50%;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - dopuszcza się zmianę dachów płaskich na strome z poddaszem użytkowym; kalenica o wysokości do 4,5 m ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu; dopuszcza się wyrównanie wysokości budynków do najwyższej kalenicy; ścianka kolankowa o wysokości do 0,9 m;

- dopuszcza się rozbudowę domu; wysokość do 3 kond. z tym, że ostatnia kondygnacja w stromym dachu i kalenicą o wys. do 11,0 m; ścianka kolankowa o wysokości do 0,9 m; dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połączeni dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny; pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglonym;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zachowuje się istniejące podłączenie komunikacyjne;
 - b) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów turystów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

64. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B64 UT o pow. 2,1331 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodek wypoczynkowy;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia rekreacji; zaplecze obsługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę;
 - b) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy i rozbudowę zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy oraz ustaleniami niniejszego planu;
 - c) dopuszcza się rozbudowę i budowę nowych domów z zachowaniem powierzchni zabudowy dla jednostki i istniejącej ilości kondygnacji;
 - d) dopuszcza się realizację dachów spadzistych z poddaszem użytkowym dla zabudowy nie przekraczającej 2 kond. i bez poddasza użytkowego w pozostałych przypadkach;
 - e) przebudowa zainwestowania może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - f) likwidacja zabudowy nie posiadającej pozwolenia na budowę; zakaz lokalizacji usług handlu oraz zabudowy tymczasowej;
 - g) zakaz likwidacji terenów sportowych i rekreacji czynnej w południowej części działki;
 - h) parking o nawierzchni trawiastej, żwirowej lub z kostek ażurowych wypełnionych trawą;
 - i) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
 - j) zachować cenny drzewostan; wprowadzić kępy zieleni wysokiej i średniowysokie szczególnie na obrzeżu działki;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy istniejące;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy i określonej w decyzji o warunkach zabudowy o 10 % pod warunkiem spełnienia pozostałych uwarunkowań;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - dopuszcza się pomniejszenie istniejącej powierzchni o wielkość dopuszczalnej rozbudowy;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - zgodna z wydaną decyzją o warunkach zabudowy w zakresie dopuszczalnej budowy;
 - dopuszcza się zmianę dachów płaskich na strome: bez poddasza użytkowego dla budynków o wys. 3 kondygnacji i powyżej - kalenica o wysokości do 4,0 m ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu, ścianka kolankowa o wysokości do 0,9 m, dopuszcza się okna połaciowe; w budynkach poniżej 3 kond. z poddaszem użytkowym - kalenica o wysokości do 4,5 m ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu, ścianka kolankowa o wysokości do 0,9 m, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny; dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połączeni dachowych od 30 do 50°; pokrycie dachów dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglonym;
 - dla nowej zabudowy uwarunkowania jak powyżej;

- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Koło Brzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów związanych z wydzielaniem nowych działek budowlanych; dopuszcza się regulację granic działki;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zachowuje się istniejące podłączenie komunikacyjne;
 - b) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów turystów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

65. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B65 UT o pow. 2,7771 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodek wypoczynkowy;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia rekreacji; zaplecze obsługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę;
 - b) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy i rozbudowę zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy oraz ustaleniami niniejszego planu;
 - c) dopuszcza się rozbiorę i budowę nowych domów z zachowaniem powierzchni zabudowy dla jednostki i istniejącej ilości kondygnacji;
 - d) dopuszcza się realizację dachów spadzistych z poddaszem użytkowym dla zabudowy nie przekraczającej 2 kond. i bez poddasza użytkowego w pozostałych przypadkach;
 - e) przebudowa zainwestowania może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - f) likwidacja zabudowy nie posiadającej pozwolenia na budowę; zakaz lokalizacji usług handlu i gastronomii oraz zabudowy tymczasowej;
 - g) zakaz likwidacji terenów sportowych i rekreacji czynnej w południowej części działki;
 - h) parking o nawierzchni trawiastej, żwirowej lub z kostek ażurowych wypełnionych trawą;
 - i) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
 - j) zachować cenny drzewostan; wprowadzić kępy zieleni wysokiej i średniowysokie szczególnie na obrzeżu działki;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy i określonej w decyzji o warunkach zabudowy o 10 % pod warunkiem spełnienia pozostałych uwarunkowań;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - dopuszcza się pomniejszenie istniejącej powierzchni o wielkość dopuszczanej rozbudowy;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - zgodna z wydaną decyzją o warunkach zabudowy w zakresie dopuszczanej budowy;
 - dopuszcza się zmianę dachów płaskich na strome: bez poddasza użytkowego dla budynków o wys. 3 kondygnacji i powyżej - kalenica o wysokości do 4,0 m ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu, ścianka kolankowa o wysokości do 0,9 m, dopuszcza się okna połaciowe; w budynkach poniżej 3 kond. z poddaszem użytkowym - kalenica o wysokości do 4,5 m ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu, ścianka kolankowa o wysokości do 0,9 m, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny; dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°; pokrycie dachów dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastym;
 - dla nowej zabudowy uwarunkowania jak powyżej;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Koło Brzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;

- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów związanych z wydzielaniem nowych działek budowlanych; dopuszcza się regulację granic działki;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zachowuje się istniejące podłączenie komunikacyjne;
 - b) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów turystów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

66. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B66 UT o pow. 0,5752 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usług turystycznych – ośrodek wypoczynkowy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu lub zgodnie z ustaleniami wydanej decyzji o warunkach zabudowy;
 - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy;
 - c) przebudowa zainwestowania może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - d) dopuszcza się realizację dachów spadzistych bez poddasza użytkowego;
 - e) zakaz lokalizacji usług handlu i gastronomii oraz zabudowy tymczasowej;
 - f) parking o nawierzchni trawiastej, żwirowej lub z kostek ażurowych wypełnionych trawą;
 - g) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
 - h) zachować cenny drzewostan; wprowadzić kępy zieleni wysokiej i średniowysokie szczególnie na obrzeżu działki;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy istniejące;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy i określonej w decyzji o warunkach zabudowy o 10 % pod warunkiem spełnienia pozostałych uwarunkowań;
 - c) dopuszcza się zmianę dachów płaskich na strome bez poddasza użytkowego, kalenica o wysokości do 4,0 m ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu, ścianka kolankowa o wysokości do 0,6 m; dopuszcza się okna połaciowe; dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°; pokrycie dachów dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ceglącym;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się regulację granic, zakaz wtórnych podziałów;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zachowuje się istniejące podłączenie komunikacyjne;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

67. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B67 MN, UT o pow. 0,5430 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej;
 - b) przeznaczenie uzupełniające - usługi turystyki i gastronomii;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany lub wolnostojący;
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę i ustalenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz w zakresie nie objętym decyzją zgodnie z warunkami zawartymi poniżej; likwidacja pozostałej zabudowy;
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejącego zainwestowania; przebudowa zainwestowania może być dokonana również w zakresie poprawy architektury budynków i ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;

- d) zakaz zwiększania istniejącej powierzchni zabudowy;
- e) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- f) likwidacja zabudowy tymczasowej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – nieprzekraczalne: 10 i 7,5 m od linii rozgraniczającej przyległych ulic;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 25% dla nowej zabudowy;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 45 % powierzchni działki;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek mieszkalny – wysokość do 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe i do 11,0 m w tym ścianka kolankowa o wysokości do 0,9 m;
 - zabudowa gospodarcza, garażowa lub gospodarczo-garażowa wolnostojąca – zgodnie § 7 ust. 4 ustaleń planu w obrębie działek nie zabudowanych;
 - dach budynku mieszkalnego dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorze ceglonym;
 - dach budynku garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 35°, pokrycie materiałem podobnym do budynku mieszkalnego lub gontem bitumicznym w kolorze budynku;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Koło Brzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów na działki mniejsze;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej - utrzymuje się istniejący wjazd na działkę;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – połączenia istniejące; dodatkowo zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

68. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B68 MN, UT o pow. 0,4600 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej;
 - b) przeznaczenie uzupełniające - usługi turystyki i gastronomii;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany lub wolnostojący, w przypadku realizacji również zabudowy gospodarczej obie funkcje w jednej bryle;
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę i ustalenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz w zakresie nie objętym decyzją zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejącego zainwestowania o ile spełnione są pozostałe warunki; przebudowa zainwestowania może być dokonana również w zakresie poprawy architektury budynków ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - d) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
 - e) wprowadzić kępy zieleni wysokiej i średniowysokiej; zachować istniejący cenny drzewostan;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy dla budynków mieszkalnych zgodnie z rysunkiem planu - nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy – 5,0 i 7,5 m od linii rozgraniczającej z przyległą drogą z której jest wjazd na działkę; 3,0 i 4,0 m i granic działek sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30% dla nowej zabudowy;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 45 % powierzchni działki;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek mieszkalny – do 2 kond. plus poddasze użytkowe o wysokości kalenicy do 11,00 m; w tym ścianka kolankowa o wysokości do 0,9 m; dach budynku dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorze ceglonym;
 - zabudowa gospodarcza, garażowa lub gospodarczo-garażowa wolnostojąca – zgodnie § 7 ust. 4 ustaleń planu;

- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów na działki mniejsze;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z drogi 45KDD; zakaz wjazdu od strony wschodniej;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie działek do sieci infrastruktury technicznej przyległej drogi zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.
- 8) inne - w projektowaniu uwzględnić okresowe występowanie wysokiego poziomu wód gruntowych oraz utworów organicznych, konieczność podwyższenia terenu.

69. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B69a UT o pow. 0,1545 ha i B69b UT o pow. 0,1863 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usług turystycznych – ośrodek wypoczynkowy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu domkami turystycznymi zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę oraz w zakresie nie objętym decyzją zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
 - b) dopuszcza się przebudowę istniejącego zainwestowania o ile spełnione są pozostałe warunki; przebudowa zainwestowania może być dokonana również w zakresie poprawy architektury budynków ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - c) nowy ośrodek wypoczynkowy w obr. dz. 70/6 powinien składać się z wielofunkcyjnego budynku obsługi i domków turystycznych oraz zaplecza rekreacyjnego i stanowisk postojowych samochodów;
 - d) zachować cenny drzewostan; wprowadzić kępy zieleni wysokiej i średniowysokie szczególnie na obrzeżu działki od strony dróg;
 - e) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dla istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami pozwolenia na budowę; zakaz zwiększania powierzchni zabudowy;
 - b) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalne – 5,0 i 7,5 m;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla nowej zabudowy 30%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – dla nowej zabudowy 50 %;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu dla nowej zabudowy - domki turystyczne - parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, wysokość do 5,5 m, dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 30° do 50°, pokrycie materiałem blachopodobnym lub gontem bitumicznym w kolorze brązowym;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości - zachowuje się istniejący podział; zakaz wtórnych podziałów;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) podłączenie komunikacyjne istniejące;
 - b) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów turystów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące i z sieci w przyległych ulicach.

70. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B70 UT o pow. 0,6585 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodki wypoczynkowe;
 - b) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) należy uwzględnić w programie zabudowy ustalenia zawarte w § 11 planu;
 - b) ośrodek wypoczynkowy powinien składać się z wielofunkcyjnego budynku obsługi i domków turystycznych oraz zaplecza rekreacyjnego i stanowisk postojowych samochodów;
 - c) wprowadzić kępy zieleni wysokiej i średniowysokiej szczególnie na obrzeżu działki i od strony węzła drogowego;
 - e) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalne – 5,0 i 7,5 m;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 30%;

c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40 %;

d) wysokość zabudowy, geometria dachu:

- domki turystyczne - parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, wysokość do 5,5 m, dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 30° do 50°, pokrycie materiałem blachopodobnym lub gontem bitumicznym w kolorze brązowym;

4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 niniejszego planu;

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) należy uwzględnić w programie zabudowy ustalenia zawarte w § 11 planu;

b) min. szerokość działki 30 m, min. powierzchnia 1500 m²;

6) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z przyległych dróg i ciągu pieszo-jezdnego, wykluczony wjazd z drogi 05KDZ (węzła drogowego);

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie działek do sieci infrastruktury technicznej przyległych dróg zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 niniejszego planu;

8) inne - teren znajduje się w obszarze obniżonym, jest pokryty w części gruntami organicznymi, istnieje możliwość wystąpienia podtopienia. W projektowaniu należy przyjmować poziom posadowienia posadzki min. 1,25 m n.p.m., teren tak ukształtować, ażeby spływ wód powierzchniowych nie odbywał się w kierunku północnym.

71. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: B71a E o pow. 0,0036 ha; B71b E o pow. 0,00642 ha; B71c E o pow. 0,0006 ha; B71d E o pow. 0,0009 ha; B71e E o pow. 0,0032 ha; B71f E o pow. 0,0079 ha; B71g E o pow. 0,0025 ha i B71h E o pow. 0,0025 ha obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – teren urządzeń elektroenergetyki - stacja transformatorowa;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zakaz zadrzewienia i zakrzaczenia;

b) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazd i dojście do stacji;

c) dopuszcza się stację kontenerową o wys. do 2 m, pow. zabudowy do 12 m² lub słupową;

3) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;

4) zasady obsługi komunikacyjnej – istniejący dojazd i dojazd z przyległych dróg.

72. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem B72 ZP o pow. 0,3184 ha obowiązuje następujące ustalenie:

1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) wykonać zadrzewienia i zakrzaczenia;

b) urządzenia małej architektury;

c) zakaz wykorzystywania na inne cele;

3) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;

4) zasady obsługi komunikacyjnej – istniejące dojazdy z przyległych dróg.

§19. Ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych położonych w granicach jednostki strukturalno-przestrzennej „C”.

1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C1 U, MW o pow. 1,0437 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług wielofunkcyjnych; mieszkalnictwo wielorodzinne;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – rekreacja, miejsca postojowe samochodów, zaplecze obsługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja usług wielofunkcyjnych: gastronomii, handlu, informacji turystycznej, rozrywki, bankowości, obsługi turystów, zaplecze lecznicze, zaplecze obsługi;
 - b) wyeksponować szczególnie elewacje budynków i układ przestrzenny widoczny od strony przyległych ulic i ciągu pieszego;
 - c) w pasie terenu szerokości do 10 m przyległym od strony południowej do granicy działki i w pasach o szerokości min. 5 m od strony wschodniej i zachodniej zrealizować zieleń wysoką o charakterze krajobrazowym;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy dla budynków zgodnie z rysunkiem planu – zmienne; ostateczna linia zabudowy winna wynikać ze sposobu rozwiązania przebiegu istniejącej projektowanej sieci infrastruktury, w tym gazociągu;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu funkcjonalnego – 25% dla przeznaczenia podstawowego, plus do 8% pod zaplecze obsługi;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30 % powierzchni działki;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - zabudowa przeznaczenia podstawowego- do 4 kondygnacji z tym, że ostatnia kondygnacja w stromym dachu jako poddasze użytkowe, wysokość kalenicy do 14,5 m; dopuszcza się ściankę kolankową o wysokości do 0,9 m;
 - zabudowa zaplecza obsługi – do 2 kond, wysokość do 9,0 m;
 - dachy budynków - wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe, wstawki i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ciemnej zieleni;
 - dopuszcza się zadaszenie miejsc postojowych samochodów oraz budowę parterowego budynku zaplecza obsługi;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzski Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – min. pow. działki 0,25 ha;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa komunikacyjna poprzez drogę wewnętrzną od strony zachodniej;
 - b) miejsca postojowe w ilości min. 60 % zapotrzebowania w obrębie działki, pozostała ilość na parkingach od strony południowej, poza terenem jednostki;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie do sieci infrastruktury technicznej w przyległych drogach zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu. Istniejąca infrastruktura do przebudowy.

2. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C2 UT o pow. 1,2089 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych - hotel;
 - b) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia rekreacji i zaplecze obsługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację zabudowy hotelowej z zapleczem obsługi i urządzeniami rekreacji;
 - b) należy uwzględnić w programie zagospodarowania ustalenia zawarte w § 11 planu;
 - c) w obrębie działki zlokalizować stanowiska postojowe dla samochodów osobowych i teren rekreacji od strony południowej; miejsca postojowe samochodów o nawierzchni trawiastej, żwirowej lub z kostek ażurowych wypełnionych trawą;
 - d) zachować cenny drzewostan w obrębie terenu biologicznie czynnego;

- f) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy dla budynku funkcji podstawowej zgodnie z rysunkiem planu:
 - nieprzekraczalne – 15,0 m i 10,0;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%;
 - ostateczna linia zabudowy winna wynikać ze sposobu rozwiązania przebiegu istniejącej sieci, w tym gazociągu;
 - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40 % powierzchni działki;
 - c) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - zabudowa hotelowa – do 4 kondygnacji z tym, że ostatnia kondygnacja w stromym dachu jako poddasze użytkowe, wysokość kalenicy do 14,0 m; dopuszcza się ściankę kolankową o wysokości do 0,9 m; dach budynku wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ciemnej zieleni;
 - zabudowa zaplecza obsługi wolnostojąca lub dobudowana, do 2 kond. z poddaszem i wysokością kalenicy do 9,5 m; dopuszcza się ściankę kolankową o wysokości do 0,6 m; dach budynku dwuspadowy, nachyleniu połaci dachowych od 20° do 30°, pokrycie materiałem podobnym do zabudowy funkcji podstawowej lub gontem bitumicznym w kolorze innych budynków;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz podziału na działki; dopuszcza się regulację granic działki;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd od strony ciągu pieszo-jezdnego 77KPJ;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - połączenie działki do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ulicy zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu. Istniejąca infrastruktura do przebudowy.

3. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C3 UT o pow. 0,3584 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usług turystycznych – dom wypoczynkowy -ośrodek rehabilitacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) realizację zabudowy i zagospodarowania zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy oraz w zakresie nie objętym decyzją zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
 - b) w obrębie działki zlokalizować stanowiska postojowe dla samochodów osobowych i teren rekreacji;
 - c) zachować drzewostan w obrębie terenu biologicznie czynnego;
 - d) parkingi o nawierzchni trawiastej lub z kostek ażurowych wypełnionych trawą;
 - e) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy; od granic działek sąsiednich 5,0 m;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 45 % powierzchni działki;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - zabudowa – do 3 kondygnacji z tym, że ostatnia kondygnacja w stromym dachu jako poddasze użytkowe i wysokość kalenicy do 11,0 m; dopuszcza się ściankę kolankową o wysokości do 0,90 m;
 - zabudowa zaplecza obsługi wolnostojąca lub dobudowana, parterowa z poddaszem i wysokością kalenicy do 7,5 m;
 - dachy budynków dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ciemnej zieleni;
 - dach budynku zaplecza dwuspadowy, nachyleniu połaci dachowych od 20° do 30°, pokrycie materiałem podobnym do zabudowy funkcji podstawowej lub gontem bitumicznym w kolorze innych budynków;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;

- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Koło Brzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz podziału na mniejsze działki;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd od strony ul. Wyzwolenia istniejącym dojazdem lub ciągiem pieszojezdnym;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie działki do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ulicy zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 9) inne - w projektowaniu uwzględnić okresowe występowanie wysokiego poziomu wód gruntowych, utworów organicznych oraz zadrzewień.

4. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: C4a UH, UG o pow. 0,0501 ha; C4b UH, UG o pow. 0,1501 ha i C4c UH, UG o pow. 0,0226 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług handlu i gastronomii;
 - b) przeznaczenie uzupełniające - mieszkanie właściciela istniejące usługi handlu i gastronomii;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa parterowa z dopuszczeniem poddasza użytkowego w którym dopuszcza się mieszkanie;
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy będącej w dobrym stanie technicznym oraz ustaleń wydanych decyzji o warunkach zabudowy;
 - b) dopuszcza się przebudowę istniejącego zainwestowania; przebudowa może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - c) zabudowa jednobryłowa w obrębie każdej działki;
 - d) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
 - e) zachować wartościowe zadrzewienia;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; 5,0 m od terenów zieleni;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla nowej zabudowy lub w przypadku rozbudowy - do 40% powierzchni działki;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 25 % powierzchni działki;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek parterowy z poddaszem użytkowym o wys. do 8,5 m;
 - dachy budynków dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°, pokrycie dachu dachówka, materiały dachówkopodobne lub gont bitumiczny w kolorze ciemnej zieleni;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Koło Brzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz podziału na mniejsze działki;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd od strony ul. Wyzwolenie istniejącym dojazdem;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie działki do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ulicy zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

5. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C5 UT o pow. 1,1261 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych - ośrodek wypoczynkowy;
 - b) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację domu wypoczynkowego z zapleczem obsługi i urządzeniami rekreacji;
 - b) w obrębie działki zlokalizować stanowiska postojowe dla samochodów osobowych i teren rekreacji od strony południowej;
 - c) zachować drzewostan w obrębie terenu biologicznie czynnego;

- d) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy dla budynku funkcji podstawowej zgodnie z rysunkiem planu:
 - nieprzekraczalne – 15,0 i 10,0 m;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%;
 - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 45 %;
 - c) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - dom wypoczynkowy – do 3 kondygnacji z tym, że ostatnia kondygnacja w stromym dachu jako poddasze użytkowe i do 11,0 m wysokość kalenicy; dopuszcza się ściankę kolankową o wys. do 0,9 m; dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ciemnej zieleni;
 - zabudowa zaplecza obsługi ośrodka - wolnostojąca lub dobudowana, parterowa z poddaszem i wysokością kalenicy do 8,5 m; dopuszcza się ściankę kolankową o wys. do 0,6 m; dach dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 30°, pokrycie materiałem podobnym do zabudowy funkcji podstawowej lub gontem bitumicznym w kolorze innych budynków;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz podziału na mniejsze działki;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd od strony ul. Wyzwolenie ciągiem pieszo-jednym;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie działki do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ulicy zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 9) inne - w projektowaniu uwzględnić występowanie utworów organicznych oraz zadrzewień.

6. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C6 UT o pow. 0,6588 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych - hotel;
 - b) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia rekreacji i zaplecze obsługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację zabudowy hotelowej z zapleczem obsługi i urządzeniami rekreacji;
 - b) w obrębie działki zlokalizować stanowiska postojowe dla samochodów osobowych i teren rekreacji od strony południowej;
 - c) zachować drzewostan w obrębie terenu biologicznie czynnego;
 - d) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy dla budynku funkcji podstawowej zgodnie z rysunkiem planu:
 - nieprzekraczalne – 10,0 m;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%;
 - ostateczna linia zabudowy winna wynikać ze sposobu rozwiązania przebiegu istniejącej sieci, w tym gazociągu;
 - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40 %;
 - c) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - zabudowa hotelowa – do 3 kondygnacji z tym, że ostatnia kondygnacja w stromym dachu jako poddasze użytkowe i do 11,0 m wysokość kalenicy; dopuszcza się wysokość ścianki kolankowej do 1,20 m; dach budynku hotelowego dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ciemnej zieleni;
 - zabudowa zaplecza obsługi - wolnostojąca lub dobudowana, do 2 kond. z poddaszem o wysokości kalenicy do 9,0 m; dach dwuspadowy, nachyleniu połaci dachowych od 20° do 30°, pokrycie materiałem podobnym do zabudowy funkcji podstawowej lub gontem bitumicznym w kolorze innych budynków;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz podziału na mniejsze działki;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd od strony ul. Wyzwolenia;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie działki do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ulicy zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu. Istniejąca infrastruktura do przebudowy;
- 9) inne - w projektowaniu uwzględnić występowanie utworów organicznych oraz zadrzewień.

7. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C7 UT o pow. 1,4651 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług turystycznych – pensjonat;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy będącej w dobrym stanie technicznym oraz ustalenia wydanej decyzji o warunkach zabudowy;
 - b) dopuszcza się realizację zabudowy pensjonatowej z zapleczem obsługi i urządzeniami rekreacji;
 - c) lokalizacja pensjonatu od strony ulicy;
 - d) pensjonat powinien składać się z wielofunkcyjnego budynku recepcyjno-gastronomiczno-mieszkalnego oraz min. 50 % miejsc sypialnych w domkach turystycznych;
 - e) należy uwzględnić w programie zabudowy ustalenia zawarte w § 11 ustaleń planu;
 - f) w obrębie działki zlokalizować stanowiska postojowe dla samochodów osobowych i teren rekreacji od strony południowej;
 - g) zachować drzewostan i wrzosowiska w obrębie terenu biologicznie czynnego;
 - h) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy dla budynku funkcji podstawowej zgodnie z rysunkiem planu:
 - nieprzekraczalne – 10,0 m od terenów zieleni i drogi;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%;
 - ostateczna linia zabudowy winna wynikać ze sposobu rozwiązania przebiegu istniejącej sieci, w tym gazociągu;
 - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40 %;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek wielofunkcyjny – do 3 kondygnacji z tym, że ostatnia kondygnacja w stromym dachu jako poddasze użytkowe i do 11,0 m wysokość kalenicy; dopuszcza się wysokość ścianki kolankowej do 0,9m;
 - dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ciemnej zieleni;
 - domki turystyczne - parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, wysokość do 6,0 m, dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 30° do 50°, pokrycie materiałem podobnym do budynku wielofunkcyjnego lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
 - zabudowa zaplecza obsługi - parterowa z poddaszem o wysokości kalenicy do 7,5 m; dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 20° do 35°, pokrycie materiałem podobnym do budynku wielofunkcyjnego lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz podziału na mniejsze działki;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) dojazd od strony ul. Wyzwolenia ciągiem pieszo-jezdnym;
- b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie działki do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ulicy zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu. Istniejąca infrastruktura do przebudowy;
- 9) inne - w projektowaniu uwzględnić występowanie utworów organicznych.

8. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C8 UT o pow. 0,6526 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych - hotel;
 - b) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia rekreacji i zaplecze obsługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) należy uwzględnić w programie zabudowy ustalenia zawarte w § 11 ustaleń planu;
 - b) dopuszcza się realizację zabudowy hotelowej z zapleczem obsługi i urządzeniami rekreacji;
 - c) lokalizacja hotelu od strony ulicy;
 - d) w obrębie działki zlokalizować stanowiska postojowe dla samochodów osobowych i teren rekreacji od strony południowej;
 - e) zachować drzewostan i wrzosowiska w obrębie terenu biologicznie czynnego;
 - f) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust.7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy dla budynku funkcji podstawowej zgodnie z rysunkiem planu:
 - nieprzekraczalne – 10,0 m;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%;
 - ostateczna linia zabudowy winna wynikać ze sposobu rozwiązania przebiegu istniejącej sieci, w tym gazociągu;
 - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 45 %;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - zabudowa hotelowa o wysokości do 3 kondygnacji z tym, że ostatnia kondygnacja w stromym dachu jako poddasze użytkowe i do 11,0 m wysokość kalenicy; dopuszcza się wysokość ścianki kolankowej do 1,20 m;
 - dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ciemnej zieleni;
 - zabudowa zaplecza obsługi - parterowa z poddaszem, o wysokości kalenicy do 7,5 m; dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 20° do 35°, pokrycie materiałem podobnym do budynku hotelowego lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzski Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz podziału na mniejsze działki;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd od strony ul. Wyzwolenia ciągiem pieszo-jezdnym;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
 - 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie działki do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ulicy zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu. Istniejąca infrastruktura do przebudowy;
 - 9) inne - w projektowaniu uwzględnić występowanie utworów organicznych oraz zadrzewień.

9. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem organicznych C9a UT o pow. 1,2766 ha i C9b UT o pow. 1,1360 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych - hotel;
 - b) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia rekreacji i zaplecze obsługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) należy uwzględnić w programie zabudowy ustalenia zawarte w § 11 ustaleń planu;
- b) dopuszcza się realizację zabudowy hotelowej z zapleczem obsługi i urządzeniami rekreacji;
- c) zachować drzewostan i wrzosowiska w obrębie terenu biologicznie czynnego;
- d) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 15 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalne – 15,0, 10,0 m; 4,0 m od granic działek sąsiednich;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 45 % dla zabudowy pensjonatowej;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - zabudowa hotelowa o wysokości do 3 kondygnacji z tym, że ostatnia kondygnacja w stromym dachu jako poddasze użytkowe i do 11,0 m wysokość kalenicy; dopuszcza się wysokość ścianki kolankowej do 0,6 m;
 - dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ciemnej zieleni;
 - zabudowa zaplecza obsługi - parterowa z poddaszem, o wysokości kalenicy do 7,5 m; dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 20° do 35°, pokrycie materiałem podobnym do budynku hotelowego lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz podziału na mniejsze działki;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd od strony ul. Wyzwolenia drogą 54KDD;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie działki do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ulicy zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 9) inne - w projektowaniu uwzględnić występowanie utworów organicznych oraz zadrzewień.

10. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: C10a ZP o pow. 0,2299 ha; C10b ZP o pow. 0,0341 ha; C10c ZP o pow. 0,5675 ha; C10d ZP o pow. 8,8510 ha i C10e ZP o pow. 0,3890 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej - park;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) z istniejących zadrzewień i zakrzaczeń ukształtować park o charakterze krajobrazowym i rekreacyjnym;
 - b) dopuszcza się place zabawowe, małą architekturę, ścieżki ekologiczne i rekreacyjne oraz przejścia piesze;
 - c) zakaz zabudowy za wyjątkiem altan i obiektów rekreacyjnych określonych w pkt 2b;
 - d) zachować istniejący system otwartych rowów melioracyjnych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu.
- 5) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie działki do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ulicy zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu. Część istniejącej infrastruktury do przebudowy;
- 6) inne - w projektowaniu uwzględnić występowanie utworów organicznych oraz zadrzewień.

11. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C11 G o pow. 0,0900 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren urządzeń gazownictwa - stacja redukcyjno-pomiarowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: zachowuje się istniejące zagospodarowanie działki;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej – istniejący dojazd z ul. Wyzwolenia.

12. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C12 UT o pow. 2,6827 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych - hotel;
 - b) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia rekreacji i zaplecze obsługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację zabudowy hotelowej z zapleczem obsługi i urządzeniami rekreacji;
 - b) należy uwzględnić w programie obiektu ustalenia zawarte w § 11 ustaleń planu;
 - c) w obrębie działki zlokalizować stanowiska postojowe dla samochodów osobowych i teren rekreacji od strony południowej;
 - d) zachować drzewostan i wrzosowiska w obrębie terenu biologicznie czynnego;
 - e) zachować otwarte rowy melioracyjne;
 - f) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy dla budynku funkcji podstawowej zgodnie z rysunkiem planu - 10,0 m; 5,0 m od granic działek sąsiednich;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40 % powierzchni działki;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - wysokość budynku przeznaczenia podstawowego - do 4 kondygnacji z tym, że ostatnia kondygnacja w stromym dachu jako poddasze użytkowe i do 14,5 m wysokość kalenicy; dopuszcza się wysokość ścianki kolankowej do 1,20 m;
 - dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ciemnej zieleni;
 - zabudowa zaplecza obsługi – do 2 kond. z poddaszem, o wysokości kalenicy do 8,5 m; dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 20° do 35°, pokrycie materiałem podobnym do budynku usługowego lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się podział na maksymalnie 3 działki; zakaz podziału na działki o powierzchni poniżej 0,50 ha i szerokości frontu działki poniżej 50 m; zasady podziału zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd od strony ul. Wyzwolenie drogą lokalną; wjazd na 2 północne działki poprzez wycinkę drzewostanu zaewidencjonowanego jako las zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie działki do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ulicy zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 9) inne - w projektowaniu uwzględnić występowanie utworów organicznych oraz zadrzewień.

13. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C13 U, UT o pow. 0,5454 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług - usługi wielofunkcyjne: handel, gastronomia, kultura, rozrywka, rekreacja;
- b) przeznaczenie uzupełniające powyżej parteru – usługi turystyki - mieszkania, pokoje gościnne; zaplecze obsługi funkcji podstawowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa usługowa; zabudowa budynkami zaplecza;
 - b) od strony północnej i wschodniej elewacje eksponowane, wskazana zabudowa narożna;
 - c) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
 - d) zachować drzewostan i wrzosowiska w obrębie terenu biologicznie czynnego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - 10,0 i 15,0 m;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 25%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40 % powierzchni działki;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - wysokość budynku przeznaczenia podstawowego - do 3 kondygnacji z tym, że ostatnia kondygnacja w stromym dachu jako poddasze użytkowe i do 11,0 m wysokość kalenicy; dopuszcza się wysokość ścianki kolankowej do 0,9 m;
 - dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ciemnej zieleni;
 - zabudowa zaplecza obsługi - parterowa z poddaszem, o wysokości kalenicy do 7,5 m; dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 20° do 35°, pokrycie materiałem podobnym do budynku usługowego lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zakaz podziału na działki;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa komunikacyjna z drogi 02KDZ (ul. Wyzwolenia) i 13KDL;
 - b) miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 15 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie do sieci infrastruktury technicznej w przyległych drogach zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 9) inne - w projektowaniu uwzględnić występowanie, utworów organicznych oraz zadrzewień.

14. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C14a UT o pow. 3,2036 ha i C14b UT o pow. 1,7917 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych - hotel;
 - b) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia rekreacji i zaplecze obsługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację zabudowy hotelowej z zapleczem obsługi i urządzeniami rekreacji;
 - b) należy uwzględnić w programie obiektu ustalenia zawarte w § 11 ustaleń planu;
 - c) w obrębie działki zlokalizować stanowiska postojowe dla samochodów osobowych i teren rekreacji od strony południowej;
 - d) zachować cenny drzewostan, wrzosowiska i zakrzaczenia w obrębie terenu biologicznie czynnego;
 - e) zachować otwarte rowy melioracyjne;
 - f) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy dla budynku funkcji podstawowej zgodnie z rysunkiem planu:
 - nieprzekraczalne – 15 i 10 m; 5 m od granic działek sąsiednich i ciągu pieszego;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%; w tym zabudowa hotelowa do 20%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40 % powierzchni działki;

d) wysokość zabudowy, geometria dachu:

- wysokość budynku przeznaczenia podstawowego - do 4 kondygnacji z tym, że ostatnia kondygnacja w stromym dachu jako poddasze użytkowe i do 14,5 m wysokość kalenicy; dopuszcza się wysokość ścianki kolankowej do 1,20 m;
 - dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ciemnej zieleni;
 - zabudowa zaplecza obsługi – do 2 kond. z poddaszem, o wysokości kalenicy do 8,5 m; dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 20° do 35°, pokrycie materiałem podobnym do budynku usługowego lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzescki Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się podział na maksymalnie 3 działki; zakaz podziału na działki o powierzchni poniżej 0,50 ha i szerokości frontu działki poniżej 60 m; zasady podziału zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dojazd od strony ul. Wyzwolenia i projektowaną drogą dojazdową;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie działki do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ulicy zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 9) inne - w projektowaniu uwzględnić występowanie utworów organicznych oraz zadrzewień.

15. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C15 KS o pow. 0,3982 ha obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe - teren parkingu na około 120 miejsc postojowych;
- b) przeznaczenie uzupełniające: zaplecze obsługi parkingu - usługi obsługi użytkowników przeznaczenia podstawowego - pomieszczenia sanitarne i handlowe;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) nawierzchnia parkingu - wykluczyć nawierzchnie asfaltową i betonową, wskazana nawierzchnia żwirowa, polbruk lub z bloczków ażurowych wypełnionych trawą;
- b) zabudowa usług jednobryłowa o pow. do 35 m²;
- d) podwyższyć teren, wykonać odwodnienie powierzchniowe odprowadzając wody opadowe przez separator do kanalizacji deszczowej;

e) budynek usług od strony północnym przy wjeździe, na pozostałym terenie parking;

f) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;

g) wprowadzić zieleń wysoką i średniowysoką wewnątrz parkingu;

3) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy nieprzekraczalne – granica miejsc postojowych samochodów min. 5,0 m od linii rozgraniczającej działkę od strony zachodniej;

b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 10 % powierzchni działki;

c) wysokość zabudowy, geometria dachu:

- budynek parterowy o wys. do 4,5 m;
- dach budynku dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 30°, pokrycie dachu dachówka, blachodachówka lub gont bitumiczny w kolorze ciemnej zieleni;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzescki Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;

5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;

6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz podziału na mniejsze działki;

7) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) wjazd z przyległej drogi 55KDD;

b) zapewnić min. 3 miejsca na pojazdy dla niepełnosprawnych i stojak na rowery;

8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – oświetlić teren, podłączenie działki do sieci infrastruktury technicznej w przyległej drogi zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;

9) inne - w projektowaniu uwzględnić występowanie utworów organicznych.

16. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C16a MN o pow. 0,3314 ha; C16b MN o pow. 0,1847 ha; C16c MN o pow. 0,6000 ha obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa istniejąca i projektowana;

b) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany lub wolnostojący połączony z budynkiem gospodarczym (w przypadku realizacji obu funkcji - w jednej bryle);

c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu oraz wydane decyzje o warunkach zabudowy; dopuszcza się przebudowę zabudowy;

d) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni min. 0,15 ha pod warunkiem zapewnienie dojazdu i zagospodarowanie zgodnie z poniższymi warunkami;

d) lokalizacja budynku gospodarczego i garażu wolnostojącego w głębi działki;

e) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;

f) zachować cenny drzewostan w obrębie terenu biologicznie czynnego;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy dla budynku mieszkalnego zgodnie z rysunkiem planu - nieprzekraczalne – 15,0, 10,0 m i 6,0 m;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dla nowej zabudowy 20%; maksymalna powierzchnia rozbudowy o 15 % istniejącej pow. zabudowy;

c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 50 % powierzchni działki;

d) wysokość zabudowy, geometria dachu:

- budynek mieszkalny – parterowy plus poddasze użytkowe, do 9,0 m wysokość kalenicy z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 0,9 m; rozbudowa z dopuszczeniem poddasza użytkowego i wysokości kalenicy do 9,0 m; dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ciemnej zieleni;

- zabudowa gospodarcza, garażowa lub gospodarczo-garażowa wolnostojąca w głębi działki zgodnie § 7 ust. 4 ustaleń planu;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzeski Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;

5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;

6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – min. pow. nowo wydzielanej działki 0,15 ha;

7) zasady obsługi komunikacyjnej - utrzymuje się istniejący wjazd na działki;

8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - istniejące podłączenie działki do sieci infrastruktury technicznej w drodze 02KDZ zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;

9) inne - w projektowaniu uwzględnić występowanie utworów organicznych oraz zadrzewień.

17. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C17 UT o pow. 0,512 ha; obowiązują następujące ustalenia;

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usług turystycznych – pensjonat, hotel apartamentowy;

b) przeznaczenie uzupełniające: zaplecze obsługi, urządzenia rekreacji i;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się rozbudowę zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy lub zgodnie z poniższymi warunkami;

- b) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy; przebudowa zainwestowania może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynku, jego funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego;
- c) dla istniejącej zabudowy pensjonatowej obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ustaleń planu i poniżej;
- d) w obrębie działki zlokalizować stanowiska postojowe dla samochodów osobowych i teren rekreacji od strony południowej;
- e) zachować drzewostan i wrzosowiska w obrębie terenu biologicznie czynnego;
- f) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy – 15,0 m od ul. Wyzwolenia; 4,0 m od pozostałych granic działek sąsiednich;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25% dla zabudowy hotelowej i 30 % dla zabudowy pensjonatowej;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40 % powierzchni działki;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - wysokość zabudowy turystycznej - do 3 kondygnacji z tym, że ostatnia kondygnacja w stromym dachu jako poddasze użytkowe i do 11,5 m wysokość kalenicy; dopuszcza się wysokość ścianki kolankowej do 1,20 m;
 - dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ciemnej zieleni;
 - zabudowa zaplecza obsługi - parterowa z poddaszem, o wysokości kalenicy do 8,0 m; dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 25° do 45°, pokrycie materiałem podobnym do budynku usługowego lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się wydzielenie działki pensjonatu o pow. min. 0,15 ha;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) w przypadku wydzielenia działki pensjonatu, dojazd poprzez drogę wewnętrzną od strony wschodniej;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie działki do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ulicy zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 9) inne - w projektowaniu uwzględnić występowanie utworów organicznych oraz zadrzewień i wrzosowisk.

18. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C18 US o pow. 0,1885 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej – usługi sportu i rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zachować cenne zadrzewienia na obrzeżu;
 - b) tereny urządzeń sportu i rekreacji - boiska, kryta hala sportowa z zapleczem obsługi, obiekty małej architektury;
 - c) teren znajduje się w obszarze obniżonym, jest pokryty w części gruntami organicznymi, istnieje możliwość wystąpienia podtopienia. W projektowaniu należy uwzględnić podwyższenie części terenu oraz dobór roślinności zgodnej ze środowiskiem;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linia zabudowy dla budynku zgodnie z rysunkiem planu – nieprzekraczalna 4,0 m;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 35%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40 %;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek hali z zapleczem obsługi o wys. do 9,0 m;
 - dach budynku dostosowany do funkcji hali w kolorze ceglącym dla dachu o spadku powyżej 15°;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;

- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zakaz podziału na działki;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi;
 - b) min. ilość miejsc postojowych samochodów 8;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

19. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C19 UT o pow. 2,7088 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usług turystycznych – hotel;
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zaplecze obsługi, urządzenia rekreacji i;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację zabudowy hotelowej z zapleczem obsługi i urządzeniami rekreacji;
 - b) należy uwzględnić w programie obiektu ustalenia zawarte w § 11 ustaleń planu;
 - c) w obrębie działki zlokalizować stanowiska postojowe dla samochodów osobowych i teren rekreacji od strony południowej;
 - d) zachować cenny drzewostan, wrzosowiska i zakrzaczka w obrębie terenu biologicznie czynnego;
 - e) zachować otwarte rowy melioracyjne;
 - f) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 25%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40 % powierzchni działki;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - wysokość budynku przeznaczenia podstawowego - do 3 kondygnacji z tym, że ostatnia kondygnacja w stromym dachu jako poddasze użytkowe i do 11,0 m wysokość kalenicy; dopuszcza się wysokość ścianki kolankowej do 0,9 m;
 - dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ciemnej zieleni;
 - zabudowa zaplecza obsługi - parterowa z poddaszem, o wysokości kalenicy do 7,5 m; dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 20° do 35°, pokrycie materiałem podobnym do budynku usługowego lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się podział na maksymalnie 2 działki; zakaz podziału na działki o powierzchni poniżej 1,0 ha; zasady podziału zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd od strony ul. Wyzwolenia i projektowanej drogi dojazdowej 55KDD;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie działki do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ulicy zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 9) inne - w projektowaniu uwzględnić okresowe występowanie wysokiego poziomu wód gruntowych, utworów organicznych oraz zadrzewień.

20. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C20 UT o pow. 1,9479 ha.; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych - hotel;
- b) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia rekreacji i zaplecze obsługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację zabudowy hotelowej z zapleczem obsługi i urządzeniami rekreacji;
 - b) należy uwzględnić w programie obiektu ustalenia zawarte w § 11 ustaleń planu;
 - c) wyeksponować elewacje od strony przyległych dróg i ciągu pieszego;
 - d) w obrębie działki zlokalizować stanowiska postojowe dla samochodów osobowych i teren rekreacji od strony południowej;
 - e) zachować drzewostan i wrzosowiska w obrębie terenu biologicznie czynnego;
 - f) zachować otwarte rowy melioracyjne;
 - g) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy dla budynku funkcji podstawowej zgodnie z rysunkiem planu - nieprzekraczalne – 20,0 i 10 m; 5 m od granic działek sąsiednich i ciągu pieszego;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40 % powierzchni działki;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - wysokość zabudowy hotelowej - do 3 kondygnacji z tym, że ostatnia kondygnacja w stromym dachu jako poddasze użytkowe i do 11,0 m wysokość kalenicy; dopuszcza się wysokość ścianki kolankowej do 1,20m;
 - dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ciemnej zieleni;
 - zabudowa zaplecza obsługi - parterowa z poddaszem, o wysokości kalenicy do 7,5 m; dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 20° do 35°, pokrycie materiałem podobnym do budynku usługowego lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się podział na maksymalnie 2 działki; zakaz podziału na działki o powierzchni poniżej 1,0 ha; zasady podziału zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd od strony 13KDL i projektowaną drogą dojazdową 55KDD;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie działki do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ulicy zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 9) inne - w projektowaniu uwzględnić okresowe występowanie wysokiego poziomu wód gruntowych, utworów organicznych oraz zadrzewień.

21. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C21 ZP o pow. 10,9266 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej - park;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) z istniejących zadrzewień i zakrzaczeń ukształtować park o charakterze krajobrazowym i rekreacyjnym;
 - b) dopuszcza się place zabawowe, obiekty małej architektury, ścieżka ekologiczna i rekreacyjna oraz przejścia piesze;
 - c) zakaz zabudowy za wyjątkiem altan i obiektów rekreacyjnych określonych w pkt 2b;
 - d) zachować istniejący system otwartych rowów melioracyjnych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
 - b) część obszaru na którym występuje zdegradowana brzezina bagienna oraz stawy klasyfikowany jest jako obszar cenny przyrodniczo i dlatego nie może ulec przekształceniom, które mogą doprowadzić do ich zniszczenia;

4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu.

22. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: C22a UT o pow. 2,0406 ha; C22b UT o pow. 1,0653 ha obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych - pensjonat;
- b) przeznaczenie uzupełniające - mieszkanie właściciela, urządzenia rekreacji;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) należy uwzględnić w programie zabudowy ustalenia zawarte w § 11 ustaleń planu;
- b) pensjonat powinien składać się z wielofunkcyjnego budynku recepcyjno-gastronomiczno-mieszkalnego i domków turystycznych; dopuszcza się realizację budynku zaplecza obsługi;
- c) od strony drogi z której jest wjazd budynek wielofunkcyjny, w głębi działki zabudowa zaplecza i domkami turystycznymi oraz teren rekreacji;
- d) zachować drzewostan i wrzosowiska w obrębie terenu biologicznie czynnego;
- e) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalne – 32,0, 15,0 i 10,0 m; 4,0 m od granic działek sąsiednich;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - dla zabudowy pensjonatowej 25%; dla zabudowy pensjonatowej z zabudową domkami turystycznymi 35% przy ilości min. 35 % miejsc w domkach;
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 45 % dla zabudowy pensjonatowej i 40 % dla zabudowy pensjonatowej z domkami turystycznymi;
- d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek wielofunkcyjny – zabudowa o wysokości do 3 kond. z tym, że ostatnia kondygnacja w dachu stromym z poddaszem użytkowym i kalenicą o wys. do 11,0 m, z dopuszczeniem ścianki kolankowej o wys. do 1,20 m;
 - dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ciemnej zieleni;
 - domki turystyczne - parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, wysokość kalenicy do 6,0 m, dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 30° do 50°, pokrycie materiałem podobnym do budynku wielofunkcyjnego lub gontem bitumicznym; kolor ciemnej zieleni;
 - zabudowa zaplecza obsługi - parterowa z poddaszem, o wysokości kalenicy do 7,5 m; dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 20° do 35°, pokrycie materiałem podobnym do budynku wielofunkcyjnego lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;

5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;

6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia działek 0,60 ha przy szerokości frontu działki 60 m; zasady podziału zgodnie z rysunkiem planu;

7) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd od strony przyległych dróg; miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;

8) inne - zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie działki do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ulicy zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

23. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C23 UT o pow. 1,6640 ha obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych - kemping;
- b) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia rekreacji;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) kemping min. 3 kategorii składający się z wielofunkcyjnego budynku recepcyjno-socjalno – gastronomicznego, domków turystycznych, stanowisk postojowych samochodów i pozostałych form przewidzianych dla obowiązującej kategorii;
 - b) zachować drzewostan i wrzosowiska w obrębie terenu biologicznie czynnego;
 - c) od strony drogi 03KDZ pas zieleni wysokiej o szerokości min. 10,0 m;
 - d) ogrodzenie zgodnie z § 7 ust.7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalne – 10,0 i 15,0 m od granic działek sąsiednich;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 30% w tym min. 50 % pod zabudowę domkami turystycznymi;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40 % pow. działki;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek wielofunkcyjny – parterowy o wysokości kalenicy do 7,0 m; dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, pokrycie dachu materiały dachówkopodobne lub płyty dachowe w kolorze ciemnej zieleni;
 - domki turystyczne - parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, wysokość kalenicy do 5,5 m, dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 30° do 50°, pokrycie materiałem podobnym do budynku wielofunkcyjnego lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
 - zabudowa zaplecza obsługi - parterowa o wysokości kalenicy do 5,5 m; dach dwu lub wielospadowy, nachylenie połaci dachowych od 15° do 30°, pokrycie materiałem podobnym do budynku wielofunkcyjnego lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zakaz podziału;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dojazd zgodnie z rysunkiem planu; wyklucza się wjazd z drogi 03KDZ;
 - miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie działki do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ulicy zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 9) inne - w projektowaniu uwzględnić okresowe występowanie wysokiego poziomu wód gruntowych, utworów organicznych oraz zadrzewień.

24. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C24 UT o pow. 3,2472 ha obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych - pensjonat;
- b) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia rekreacji, mieszkanie właściciela;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) należy uwzględnić w programie zabudowy ustalenia zawarte w § 11 ustaleń planu;
 - b) pensjonat powinien składać się z wielofunkcyjnego budynku recepcyjno-gastronomiczno-mieszkalnego i domków turystycznych; dopuszcza się realizację budynku zaplecza obsługi;
 - c) od strony drogi z której jest wjazd budynek wielofunkcyjny, w głębi działki zabudowa zaplecza i domkami turystycznymi oraz teren rekreacji;
 - d) od strony drogi 03KDZ pas zieleni wysokiej o szerokości min. 10,0 m;
 - e) zachować cenny drzewostan i zakrzaczenia w obrębie terenu biologicznie czynnego;
 - f) ogrodzenie zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalne – 15,0 i 10,0 m; 4,0 m od granic działek sąsiednich;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dla zabudowy pensjonatowej 30%; dla zabudowy pensjonatowej z zabudową domkami turystycznymi 35% przy ilości min. 35 % miejsc w domkach;

- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 45 % dla zabudowy pensjonatowej i 40 % dla zabudowy pensjonatowej z domkami turystycznymi;
- d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek wielofunkcyjny – parterowy plus poddasze użytkowe o wysokości kalenicy do 9,0 m, z dopuszczeniem ścianki kolankowej o wys. do 0,90 m; dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ciemnej zieleni;
 - domki turystyczne - parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, wysokość kalenicy do 6,0 m, dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 30° do 50°, pokrycie materiałem podobnym do budynku wielofunkcyjnego lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
 - zabudowa zaplecza obsługi - parterowa o wysokości kalenicy do 7,5 m; dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 20° do 35°, pokrycie materiałem podobnym do budynku wielofunkcyjnego lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia działek 0,50 ha przy szerokości frontu działki 60 m; zasady podziału zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd od strony przyległych dróg; wyklucza się wjazd z drogi 03KDZ;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie działki do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ulicy zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.
- 9) inne - w projektowaniu uwzględnić okresowe występowanie wysokiego poziomu wód gruntowych, utworów organicznych oraz zadrzewień.

25. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C25 U, UT o pow. 0,5314 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług - usługi wielofunkcyjne: handel, gastronomia, kultura, rozrywka, rekreacja;
 - b) przeznaczenie uzupełniające powyżej parteru – usługi turystyki - mieszkania, pokoje gościnne; zaplecze obsługi funkcji podstawowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa usługowa do 3 kond. plus poddasze użytkowe; zabudowa budynkami zaplecza;
 - b) od strony północnej i wschodniej elewacje eksponowane, wskazana zabudowa narożna;
 - c) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
 - d) zachować drzewostan i wrzosowiska w obrębie terenu biologicznie czynnego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu 10,0 m; 5,0 m od granic działek sąsiednich;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 25%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40 % powierzchni działki;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - wysokość budynku przeznaczenia podstawowego - do 3 kondygnacji z tym, że ostatnia kondygnacja w stromym dachu jako poddasze użytkowe i do 11,0 m wysokość kalenicy; dopuszcza się wysokość ścianki kolankowej do 0,9 m;
 - dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ciemnej zieleni;
 - zabudowa zaplecza obsługi - parterowa z poddaszem, o wysokości kalenicy do 7,5 m; dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 20° do 35°, pokrycie materiałem podobnym do budynku usługowego lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zakaz podziału na działki;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi;
 - b) miejsca postojowe dla samochodów w ilości wynikającej z przyjętego programu usług zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie do sieci infrastruktury technicznej w przyległych drogach zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 9) inne - w projektowaniu uwzględnić występowanie, utworów organicznych oraz zadrzewień.

26. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C26a MW o pow. 1,7320 ha; C26b MW o pow. 1,7685 ha; C26c MW o pow. 3,2298 ha C26d MW o pow. 3,8994 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa mieszkalna 3 kondygnacyjna;
 - b) w obrębie działki zlokalizować stanowiska postojowe dla samochodów osobowych i teren rekreacji;
 - c) zachować cenny drzewostan, wrzosowiska i zakrzaczenia w obrębie terenu biologicznie czynnego;
 - d) zachować otwarte rowy melioracyjne;
 - e) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - nieprzekraczalna – 20,0, 15,0 i 10,0 m; 5,0 m od granic bocznych i tylnej działek sąsiednich;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu funkcjonalnego – 25%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40 % powierzchni działki;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynki do 4 kondygnacji z tym, że czwarta kondygnacja w stromym dachu; wysokość kalenicy do 14,5 m; wysokość ścianki kolankowej do 1,20m;
 - dachy budynków dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°; pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze o odcieniu brązowym;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zakaz podziału na działki o powierzchni poniżej 0,70 ha; zasady podziału zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd od strony przyległych dróg z wykluczeniem wjazdu z 03KDZ;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie działki do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ulicy zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 9) inne - w projektowaniu uwzględnić okresowe występowanie wysokiego poziomu wód gruntowych, utworów organicznych oraz zadrzewień.

27. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C27a UT o pow. 5,2697 ha; C27b UT o pow. 4,8187 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych - pensjonat;

- b) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa zaplecza obsługi, urządzenia rekreacji, mieszkanie właściciela;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) należy uwzględnić w programie zabudowy ustalenia zawarte w § 11 ustaleń planu;
 - b) pensjonat powinien składać się z wielofunkcyjnego budynku recepcyjno-gastronomiczno-mieszkalnego i domków turystycznych; dopuszcza się realizację budynku zaplecza obsługi;
 - c) od strony drogi z której jest wjazd budynek wielofunkcyjny, w głębi działki zabudowa zaplecza i domkami turystycznymi oraz teren rekreacji;
 - d) zachować drzewostan i wrzosowiska w obrębie terenu biologicznie czynnego;
 - e) od strony drogi 03KDZ pas zieleni wysokiej o szerokości min. 10,0 m;
 - f) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalne – 10,0, 15,0 i 20,0 m; 5,0 m od granic działek sąsiednich;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dla zabudowy pensjonatowej 25%; dla zabudowy pensjonatowej z zabudową domkami turystycznymi 35% przy ilości min. 35 % miejsc w domkach;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 45 % dla zabudowy pensjonatowej i 40 % dla zabudowy pensjonatowej z domkami turystycznymi;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek wielofunkcyjny – parterowy plus poddasze użytkowe o wysokości kalenicy do 9,0 m, z dopuszczeniem ścianki kolankowej o wys. do 1,20 m; dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ciemnej zieleni;
 - domki turystyczne - parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, wysokość kalenicy do 6,0 m, dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 30° do 50°, pokrycie materiałem podobnym do budynku wielofunkcyjnego lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
 - zabudowa zaplecza obsługi - parterowa o wysokości kalenicy do 7,5 m; dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 20° do 35°, pokrycie materiałem podobnym do budynku wielofunkcyjnego lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzski Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia działek 0,50 ha przy szerokości frontu działki 50 m; zasady podziału zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dojazd od strony przyległych dróg z wykluczeniem wjazdu z drogi 03KDZ;
 - miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie działki do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ulicy zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 9) inne - w projektowaniu uwzględnić okresowe występowanie wysokiego poziomu wód gruntowych, utworów organicznych oraz zadrzewień.

28. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami C28a KS o pow. 0,9507 ha; C28b KS o pow. 0,5683 ha; C28c KS o pow. 0,5190 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe - teren parkingu C28a KS na około 260 miejsc, C28b KS – na około 140 miejsc i C28c KS – na około 110 miejsc postojowych;
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zaplecze obsługi parkingu - zaplecze obsługi użytkowników przeznaczenia podstawowego- pomieszczenia sanitarne, kiosk z usługami handlu, przejście pieszkie w południowej części ogólnie dostępne; w C28c KS dopuszcza się lokalizację przepompowni wód deszczowych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) nawierzchnia parkingu - wykluczyć nawierzchnie asfaltową i betonową, wskazana nawierzchnia żwirowa, polbruk lub z bloczków ażurowych wypełnionych trawą;
- b) zabudowa usług jednobrytowa o pow. do 35 m²; zakaz lokalizacji innych funkcji kubaturowych;
- d) podwyższyć teren, wykonać odwodnienie powierzchniowe odprowadzając wody opadowe przez separator do kanalizacji deszczowej;
- e) budynek usług od strony północnym przy wjeździe, na pozostałym terenie parking;
- f) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- g) wprowadzić zieleń wysoką i średniowysoką wewnątrz parkingu; zachować cenny drzewostan i zakrzaczenia;
- h) od strony południowej pas zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym o szerokości min. 10,0 m;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne – granica miejsc postojowych samochodów min. 5 m od linii rozgraniczającej działkę od strony północnej;
 - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 10 % powierzchni działki;
 - c) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek parterowy o wys. kalenicy do 5,0 m; dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 30°, pokrycie dachu dachówka, blachodachówka lub gont bitumiczny w kolorze ciemnej zieleni;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzeski Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz podziału na mniejsze działki;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) wjazd z przyległych dróg; zakaz wjazdu z drogi 03KDZ;
 - b) zapewnić min. 3 miejsca na pojazdy dla niepełnosprawnych i stojak na rowery w obrębie każdego parkingu;
 - c) przejście pieszce w południowej części parkingu ogólnie dostępne;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – oświetlić teren, podłączenie działki do sieci infrastruktury technicznej w przyległej drogi zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu; w C28c KS dopuszcza się lokalizację przepompowni wód deszczowych;
- 9) inne - w projektowaniu uwzględnić okresowe występowanie wysokiego poziomu wód gruntowych oraz utworów organicznych.

29. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C29 US, ZP o pow. 3,6332 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy i urządzeń usług sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – zaplecze obsługi funkcji podstawowej, parking;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa i boiska w północnej części terenu;
 - b) teren zadrzewień o charakterze parkowym o gatunkach nawiązujących do siedliska; obiekty rekreacji biernej i czynnej, małej architektury; boiska i urządzenia sportu i rekreacji;
 - c) zachować drzewostan w obrębie terenu biologicznie czynnego;
 - d) dopuszcza się podwyższenie terenu w obszarach na których lokalizowane będą urządzenia rekreacji, boiska i zabudowa do rzędnej min. 1,20 m n.p.m., wykonać odwodnienie;
 - e) lokalizacja zabudowy tylko związanej z obsługą poszczególnych urządzeń sportu w zespołach zieleni, w rejonie wjazdów na teren jednostki;
 - f) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – 20,0, 15,0 i 10,0 m;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 15%;
 - c) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - zabudowa obiektami sportowymi i rekreacyjnymi – zabudowa o wysokości kalenicy do 12,0 m;
 - zabudowa zaplecza utrzymania i eksploatacji funkcji podstawowej - budynki parterowe o wysokości kalenicy do 7,5 m;

- dachy budynków dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 35°, pokrycie dachu materiałem dachówko podobnym, płyty dachowe lub gont bitumiczny w kolorze ciemnej zieleni;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzeski Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dojazd od strony przyległych dróg;
 - miejsca postojowe samochodów zgodnie z indywidualnymi obliczeniami wynikającymi z przyjętych funkcji;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie działki do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ulicy zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 8) inne - w projektowaniu uwzględnić okresowe występowanie wysokiego poziomu wód gruntowych oraz utworów organicznych.

30. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C30 UT o pow. 2,7701 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych - hotel;
 - b) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia rekreacji i zaplecze obsługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację zabudowy hotelowej z zapleczem obsługi i urządzeniami rekreacji;
 - b) w obrębie działki zlokalizować stanowiska postojowe dla samochodów osobowych i teren rekreacji od strony południowej;
 - c) zachować zadrzewienia w obrębie terenu biologicznie czynnego;
 - d) parkingi o nawierzchni trawiastej lub z kostek ażurowych wypełnionych trawą i zadrzewieniami;
 - e) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy dla budynku funkcji podstawowej zgodnie z rysunkiem planu: nieprzekraczalne – 20,0; 15,0; i 10,0 m; 5,0 m od granic działek sąsiednich;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 35% powierzchni działki;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - wysokość budynku przeznaczenia podstawowego - do 3 kondygnacji z tym, że ostatnia kondygnacja w stromym dachu jako poddasze użytkowe i do 11,0 m wysokość kalenicy; dopuszcza się wysokość ścianki kolankowej do 1,20 m;
 - dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ciemnej zieleni;
 - zabudowa zaplecza obsługi - parterowa z poddaszem, o wysokości kalenicy do 7,5 m; dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 20° do 35°, pokrycie materiałem podobnym do budynku usługowego lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzeski Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się wydzielenie do 3 działek o pow. min. 0,6 ha i szerokości działki min. 60 m;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd od strony drogi dojazdowej;
 - b) w obrębie działki zapewnić min. 50 % niezbędnej ilości miejsc postojowych samochodów dla turystów zgodnie z § 15 ustaleń planu, pozostała ilość na przyległym parkingu (C28b KS);
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie działki do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ulicy zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

31. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C31 U, MW o pow. 1.1145 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług wielofunkcyjnych; mieszkalnictwo;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – rekreacja, miejsca postojowe samochodów, zaplecze obsługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja usług wielofunkcyjnych: gastronomii, handlu, informacji turystycznej, rozrywki, bankowości, obsługi turystów, zaplecze lecznicze, zaplecze obsługi;
 - b) zabudowa do 3 kondygnacji plus poddasze użytkowe;
 - c) wyeksponować szczególnie elewacje budynków i układ przestrzenny widoczny od strony przyległych ulic i narożników;
 - d) w pasie terenu szerokości do 10,0 m przyległym od strony południowej do granicy działki zrealizować zieleń wysoką o charakterze krajobrazowym;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy dla budynków zgodnie z rysunkiem planu - nieprzekraczalne 15,0 i 10,0 m; 5,0 m od granic działek sąsiednich;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu funkcjonalnego – 25% dla przeznaczenia podstawowego, plus do 8% pod zaplecze obsługi;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40 % powierzchni działki;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - wysokość budynku przeznaczenia podstawowego - do 4 kondygnacji z tym, że ostatnia kondygnacja w stromym dachu jako poddasze użytkowe i do 14,5 m wysokość kalenicy; dopuszcza się wysokość ścianki kolankowej do 0,9 m;
 - dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze ciemnej zieleni;
 - zabudowa zaplecza obsługi - parterowa z poddaszem, o wysokości kalenicy do 7,5 m; dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 20° do 35°, pokrycie materiałem podobnym do budynku usługowego lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej zieleni;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – min. pow. działki 0,50 ha;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa komunikacyjna poprzez drogę od strony zachodniej KDD;
 - b) miejsca postojowe zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie do sieci infrastruktury technicznej w przyległych drogach zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

32. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: C32a E o pow. 0,0025 ha; C32b E o pow. 0,0025 ha; C32c E o pow. 0,0025 ha; C32d E o pow. 0,0025 ha; C32e E o pow. 0,0025 ha; C32f E o pow. 0,0025 ha; C32g E o pow. 0,0025 ha; C32h E o pow. 0,0025 ha; C32i E o pow. 0,0025 ha i C32j E o pow. 0,0025 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren urządzeń elektroenergetyki - stacja transformatorowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zadrzewienia i zakrzaczenia;
 - b) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazd i dojście do stacji;
 - c) dopuszcza się stację kontenerową o wys. do 2 m, pow. zabudowy do 12 m² lub słupową;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - tereny znajdują się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd z przyległych dróg.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych położonych w granicach jednostki strukturalno-przestrzennej „D”.

1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D1 MN, ZZ o pow. 0,4378 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej w ramach zabudowy jednorodzinnej; likwidacja zabudowy na którą nie uzyskano stosownych decyzji; zachowuje się ustalenia wydanej decyzji o warunkach zabudowy;
 - b) dopuszcza się przebudowę zabudowy w celu poprawienia funkcjonalności budynku oraz ich zabezpieczenia przed powodzią;
 - c) w zagospodarowaniu uwzględnić takie rozwiązania, które zabezpieczą teren przed skutkami powodzi;
 - d) jako orientacyjną, minimalną wysokość potencjalnego zagrożenia powodziowego należy uznać 1,25 m n.p.m.;
 - e) budowa przegrody przeciwpowodziowej;
 - f) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się rozbudowę dz. 416/3 i dz. 416/1 do wielkości ustalonych w wydanej decyzji o warunkach zabudowy dla dz. 416/1;
 - b) zabudowa gospodarcza, garażowa lub gospodarczo-garażowa – wskazane uporządkowanie zabudowy w celu stworzenia zwartej zabudowy zgodnie z § 7 ust.4;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
 - b) teren znajduje obecnie w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodziowego (pomiędzy wałem i brzegiem kanału Resko) w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu; projektowana jest budowa wału przeciwpowodziowego;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – regulacja granic, dopuszcza się powiększenie działek jednorodzinnych zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej – utrzymuje się istniejący dojazd, docelowo poprzez przyległy teren mariny (D2 UR, UT, ZZ);
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – utrzymuje się istniejące podłączenie do sieci infrastruktury technicznej i docelowo z przylegającego terenu zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

2. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D2 UR, UT, ZZ o pow. 10,5729 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług turystycznych – przystań wodna z zabudową turystyczną (marina) i zapleczem obsługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) przystań wodna w postaci sieci wewnętrznych kanałów połączonych od południa z jeziorem i od zachodu z Kanałem Resko poprzez 2 jazy w projektowanym wale przeciwpowodziowym lub z częściowym obwałowaniem bez jazów ale z podwyższonym terenem;
 - b) w sąsiedztwie kanałów na podwyższonych terenach lub palach lokalizacja domków turystycznych oraz pomostów do ruchu pieszego;
 - c) dla obsługi mariny dopuszcza się realizację wielofunkcyjnego budynku recepcyjno- socjalno- usługowego przy jednym z wjazdów i budynku zaplecza obsługi mariny ze slipem w rejonie kanału;
 - d) zachować cenny drzewostan w obrębie terenu biologicznie czynnego oraz obszary cenne przyrodniczo występujące na tym terenie;
 - e) parkingi o nawierzchni trawiastej lub z kostek ażurowych wypełnionych trawą i zadrzewieniami w sąsiedztwie wjazdów na teren;
 - f) jako orientacyjną wysokość potencjalnego zagrożenia powodziowego należy uznać 1,25 m n.p.m.;
 - g) zagospodarowanie przestrzenne należy realizować jednocześnie na całym obszarze;
 - h) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;

- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - nieprzekraczalne – 15,0 i 10,0 m;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - 15%; maksymalna powierzchnia zabudowy budynku wielofunkcyjnego 300 m² i budynku zaplecza 200 m²;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30 % powierzchni jednostki;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek wielofunkcyjny – parterowy plus poddasze użytkowe o wysokości kalenicy do 9,0m, z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wys. do 0,9 m; dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka, materiały dachówkopodobne w kolorze brązowym lub gont;
 - domki turystyczne - parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, wysokość do 6,0m, dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 30° do 50°, pokrycie materiałem podobnym do budynku wielofunkcyjnego lub gontem w kolorze brązowym;
 - zabudowa zaplecza obsługi - parterowa o wysokości kalenicy do 7,5 m, pokrycie płytami dachowymi lub gontem w kolorze brązowym o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 30°;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- a) teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w części w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
 - b) teren znajduje się obecnie w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodziowego (pomiędzy projektowanym i istniejącym wałem przeciwpowodziowym) w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- dopuszcza się wydzielenie zespołów terenowych o jednakowym przeznaczeniu, oddzielonych od terenów sąsiednich drogami lub kanałami;
 - istniejący podział musi ulec zmianie w dostosowaniu do ustaleń planu;
 - teren powinien zostać zagospodarowany kompleksowo zaczynając budowę od budowy systemu kanałów i miejscowego podwyższenia terenu; dopuszcza się etapową realizację ale w ramach zespołów przestrzennych;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) podłączenie terenu do dróg zewnętrznych w 4 miejscach zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) w obrębie całego terenu zapewnić min. 50 % miejsc postojowych samochodów dla turystów obliczając ilość miejsc w oparciu o ilość domków przyjmując 1 stanowisko na 1 domek, pozostała ilość miejsc na przyległym parkingu D5 KS, ZZ;
 - c) zapewnić dojazd do jednostki D1 MN, ZZ i D33 RU, ZZ;
 - d) komunikację rozwiązać poprzez system kanałów, dróg wewnętrznych i ciągi pieszo-jezdne oraz ciągi piesze wykorzystując do tego celu również pomosty;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie terenu do sieci infrastruktury technicznej w przyległych ulicach zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.
- 9) inne - w projektowaniu uwzględnić okresowe występowanie wysokiego poziomu wód gruntowych, utworów organicznych oraz niebezpieczeństwo powodzi.

3. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: D3a ZN, ZZ o pow. 0,5300 ha; D3b ZN, ZZ o pow. 0,1594 ha i D3c ZN, ZZ o pow. 0,3924 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zieleni urządzonej – obszar cenny przyrodniczo;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zachować naturalny charakter terenu;
 - b) zakaz, zabudowy, zasypywania i niszczenia terenu;
 - c) w celu ochrony wygradzić i oznaczyć teren;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;

- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- a) tereny znajdują się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w części w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
 - b) tereny znajdują się obecnie w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodziowego (pomiędzy projektowanym i istniejącym wałem przeciwpowodziowym) w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu.

4. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D4 UH, UG, ZZ o pow. 0,1404 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usług handlu i gastronomii;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa i zagospodarowania terenu musi uwzględniać usytuowanie w obrębie terenu bezpośredniego zagrożenia powodzią;
 - b) jako orientacyjną wysokość potencjalnego zagrożenia powodziowego należy uznać 1,25 m n.p.m.;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – nieprzekraczalne 5,0 m od granic działki;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 20 %;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 35%;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu – zabudowa parterowa z poddaszem użytkowym, wysokość kalenicy do 7,5 m; dach wielospadowy o kącie pochylenia połaci dachowych od 25° do 45°; pokrycie połaci dachowych materiałem dachówkopodobnym w kolorze brązowym lub gontem;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 niniejszego planu;
 - b) tereny znajdują się obecnie w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodziowego (pomiędzy projektowanym i istniejącym wałem przeciwpowodziowym) w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – wydzielenie zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej – podłączenia komunikacyjne zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

5. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D5 KS, ZZ o pow. 0,1620 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - teren parkingu na około 40 miejsc postojowych;
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zaplecze obsługi parkingu - usługi obsługi użytkowników przeznaczenia podstawowego- pomieszczenia sanitarne, kiosk obsługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nawierzchnia parkingu - wskazana nawierzchnia z blozków ażurowych wypełnionych trawą;
 - b) zabudowa usług jednobryłowa o pow. do 25 m²;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne – granica miejsc postojowych samochodów min. 3,0 m od linii rozgraniczającej przyległych działek;
 - b) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek parterowy o wys. kalenicy do 4,0 m;
 - dachy budynku wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 30°, pokrycie dachu materiały dachówkopodobnym lub gont bitumiczny w kolorze brązowym;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- a) teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w części w obszarze górniczym „Koło Brzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- b) teren znajduje się obecnie w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodziowego (pomiędzy projektowanym i istniejącym wałem przeciwpowodziowym) w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – wydzielenie zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) wjazd z przyległej drogi;
 - b) zapewnić min. 3 miejsca na pojazdy dla niepełnosprawnych i stojak na rowery;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – oświetlić teren, podłączenie działki do sieci infrastruktury technicznej w przyległej drodze zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

6. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D6a WS o pow. 0,0933 ha; D6b WS o pow. 0,1004 ha i D6c WS o pow. 0,0540 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny wód powierzchniowych, śródlądowych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) kanały łączące wody mariny (D2 UR, UT, ZZ) z jeziorem i Kanałem Resko;
 - c) w przypadku budowy wału przeciwpowodziowego przejście przez wał poprzez jaz;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość kanałów do 8,0 m;
 - b) brzozy kanałów zabezpieczone naturalnymi materiałami;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w części w obszarze górniczym „Koło Brzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
 - b) teren znajduje się obecnie w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodziowego (pomiędzy projektowanym i istniejącym wałem przeciwpowodziowym) w związku z czym należy uwzględnić wynikające z tego uwarunkowania;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – rejon wydzielenia zgodnie z rysunkiem planu.

7. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D7a ZN-UE, ZZ o pow. 0,7249 ha; D7b ZN-UE, ZZ o pow. 5,8120 ha; D7c ZN-UE, ZZ o pow. 4,5588 ha; D7d ZN-UE, ZZ o pow. 2,8570 ha; D7e ZN-UE, ZZ o pow. 24,1450 ha i D7f ZN-UE, ZZ o pow. 9,9451 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren projektowanego użytku ekologicznego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zachować naturalny charakter terenu;
 - b) zakaz zasypywania terenu i zmiany stosunków wodnych, które spowodowałyby zniszczenie walorów przyrodniczych w związku z którymi ustanawia się użytek ekologiczny;
 - c) dopuszcza się naturalne zadrzewienia i zakrzaczenia;
 - d) w celu ochrony od strony północnej wygrodzić teren D7b ZN-UE, ZZ;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
 - projektuje się utworzenie użytku ekologicznego „Resko” składającego się z 3 obszarów w celu ochrony unikalnych walorów różnorodności biologicznej, ochrony lęgowej awifauny wodno-błotnej oraz ostoi ptaków wędrownych; miejsca rozrodu ichtiofauny. Ochrona na podstawie: dyrektywy siedliskowej; dyrektywy ptasiej i Konwencji Berneńskiej;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;

- b) teren znajduje się w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodziowego (pomiędzy brzegiem jeziora i istniejącym oraz dodatkowo projektowanym wałem przeciwpowodziowym) w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu.

8. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D8 UR, ZZ o pow. 0,7041 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - usługi wypoczynku i rekreacji:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przystań wodna;
 - b) przeznaczenie uzupełniające: usługi wypoczynku i rekreacji - zabudowa zaplecza obsługi przystani i użytkowników, mała gastronomia, magazyny, warsztaty naprawcze sprzętu, pokoje na maksimum 30 łóżek;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) istniejąca przystań wodna związana z uprawianiem sportów wodnych i rekreacji wodnej z wykluczeniem motorowych – spalinowych do rozbudowy;
 - b) dopuszcza się powiększenie przystani zgodnie z rysunkiem planu oraz rozbudowy falochronu;
 - c) w miejscu istniejącego budynku możliwość przebudowy, rozbudowy lub budowy wielofunkcyjnego budynku; dopuszcza się budowę budynku na granicy z przyległym ciągiem pieszo-jezdnym;
 - c) jako orientacyjną wysokość potencjalnego zagrożenia powodziowego należy uznać 1,25 m n.p.m. w związku z czym w projektowaniu należy uwzględnić powyższe uwarunkowanie;
 - d) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy – dla istniejącego budynku wielofunkcyjnego bez zmian, w przypadku jego rozbioru i budowy nowego dopuszcza się utrzymanie usytuowania ściany bez otworów okiennych od strony ciągu pieszo-jezdnego na granicy działki zgodnie ze stanem istniejącym;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy o 250 m²;
 - c) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek wielofunkcyjny – do 2 kond. z dopuszczeniem poddasza użytkowego o wysokości kalenicy do 11,0m, w tym ścianki kolankowej o wys. do 0,9 m; dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka, materiały dachówkopodobne lub gont w kolorze brązowej;
 - budynki nowe – parterowe z poddaszem o wys. kalenicy do 7,5 m; dachu pokryty płytami dachowymi lub blachodachówką, kolor jak budynku wielofunkcyjnego, nachyleniu połaci dachowych od 15 do 30°;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w części w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
 - b) teren znajduje się w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodziowego (pomiędzy brzegiem jeziora i projektowanym wałem przeciwpowodziowym) w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie projektuje się podziału terenu na oddzielne działki, możliwość powiększenia działki zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) podłączenie terenu do drogi zewnętrznej poprzez ciąg pieszo-jezdny;
 - b) w obrębie działki zapewnić min. 20 % miejsc postojowych samochodów dla użytkowników przystani, pozostała ilość miejsc na przyległych parkingach;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie terenu do sieci infrastruktury technicznej w przyległym ciągu pieszo-jezdnym zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

9. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D9 UT, ZZ o pow. 0,4201 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodki wypoczynkowe;
 - b) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia rekreacji;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy domkami turystycznymi zrealizowanymi zgodnie z wydaną decyzją, likwidacja barakowozów;
- c) dopuszcza się wymianę zabudowy domkami turystycznymi na nowe domki;
- d) zachować cenny drzewostan w obrębie terenu biologicznie czynnego;
- e) jako orientacyjną wysokość potencjalnego zagrożenia powodziowego należy uznać 1,25 m n.p.m. w związku z czym w projektowaniu należy uwzględnić powyższe uwarunkowanie;
- h) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalne – istniejąca od granic drogi i 5,0 m od rowu;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o 10 % w przypadku rozbudowy istniejącej zabudowy;
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40 % pow. działki;
- d) wysokość zabudowy, geometria dachu: domki turystyczne - parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, wysokość kalenicy do 5,5 m, dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 30° do 60°, pokrycie blachodachówką lub gontem w kolorze brązowym;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;

5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- a) teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
 - b) teren znajduje w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodziowego (pomiędzy brzegiem jeziora i wałem przeciwpowodziowym) w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się powiększenie działek kosztem terenu D10 UT, ZZ;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej – utrzymuje się istniejący dojazd;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie działki do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ulicy zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 9) inne - w projektowaniu uwzględnić okresowe występowanie wysokiego poziomu wód gruntowych, utworów organicznych i możliwość wystąpienia powodzi.

10. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D10 UT, ZZ o pow. 0,9945 ha; obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usług turystycznych – ośrodek wypoczynkowy związany z rekreacją wodną;
- b) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia rekreacji;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) teren zanikającej części jeziora, podmokły, zalewowy, grunty pochodzenia organicznego - wymagający podwyższenia; dopuszcza się wykonanie kanałów wewnątrz działki i budowę mariny;
- b) zabudowa domkami turystycznymi;
- c) jako orientacyjną wysokość potencjalnego zagrożenia powodziowego należy uznać 1,25 m n.p.m. w związku z czym w projektowaniu należy uwzględnić powyższe uwarunkowanie;
- d) w ramach prac niwelacyjnych wykonać rów odwadniający o szerokości do 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu, z brzegami zabezpieczonymi w sposób naturalny, który jednocześnie zapewnić będzie dostęp do jeziora;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalne – 5,0 i 10,0 m; od strony wschodniej wzdłuż rowu utworzyć 2,0 m szerokości pas terenu powyżej krawędzi skarpy w celach eksploatacyjnych;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 25%;
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40 % pow. działki;
- d) wysokość zabudowy, geometria dachu:

- domki turystyczne - parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, wysokość kalenicy do 5,5 m, dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 30° do 60°, pokrycie blachodachówką lub gontem w kolorze brązowym;

- zabudowa zaplecza obsługi - parterowa o wysokości kalenicy do 4,5 m; dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 15° do 30°, pokrycie blachodachówką lub gontem w kolorze brązowym;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
 - b) teren znajduje się w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodziowego (pomiędzy brzegiem jeziora i wałem przeciwpowodziowym) w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami rysunku planu; dopuszcza się powiększenie terenu sąsiedniego D9 UT, ZZ;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd projektowany zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie działki do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ulicy zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

11. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D11 UR, ZZ o pow. 1,0542 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi wypoczynku i rekreacji;
 - a) przeznaczenie podstawowe – przystań wodna;
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudową zaplecza obsługi przystani i użytkowników, mała gastronomia, magazyny, warsztaty naprawcze sprzętu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) istniejąca przystań wodna związana z uprawianiem sportów wodnych i rekreacji wodnej z wykluczeniem łodzi spalinowych, do rozbudowy;
 - b) dopuszcza się powiększenie przystani zgodnie z rysunkiem planu w kierunku północnym i zachodnim;
 - c) dopuszcza się przebudowę lub budowę wielofunkcyjnego budynku obsługi turystów w części północnej przystani;
 - d) jako orientacyjną wysokość potencjalnego zagrożenia powodziowego należy uznać 1,25 m n.p.m.;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o 50 %;
 - c) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - zabudowa zaplecza obsługi - parterowa z dopuszczeniem poddasza o wysokości kalenicy do 7,5 m; dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 25° do 45°, pokrycie blachodachówką lub gontem w kolorze brązowym;
 - budynek wielofunkcyjny – parterowy z dopuszczeniem poddasza użytkowego i o wysokości kalenicy do 8,0 m, z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wys. do 0,9 m; dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze brązowym;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
 - b) teren znajduje się obecnie w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodziowego (pomiędzy brzegiem jeziora i wałem przeciwpowodziowym) w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się powiększenie terenu zgodnie z rysunkiem planu; zakaz wtórnych podziałów;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) podłączenie terenu do drogi zewnętrznej poprzez ciąg pieszo-jezdny 31KDD;

- b) miejsca postojowe samochodów dla użytkowników przystani na przyległym parkingu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie terenu do sieci infrastruktury technicznej w przyległym ciągu pieszo-jezdnym zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

12. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D12 UT, ZZ o pow. 1,8540 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - usługi wypoczynku i rekreacji wodnej;
 - b) przeznaczenie uzupełniające: jeziorna przystań wodna z zapleczem obsługi turystów;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) istniejąca przystań wodna związana z uprawianiem sportów wodnych i rekreacji wodnej z wykluczeniem łodzi spalinowych, możliwość rozbudowy;
 - b) dopuszcza się powiększenie przystani zgodnie z rysunkiem planu w kierunku południowym i połączeniem wyspy wewnętrznej;
 - c) dopuszcza się przebudowę, wymianę istniejących domków turystycznych z powiększeniem łącznej powierzchni zabudowy o 40 % w tym budowę do 10 domków w części niezabudowanej;
 - d) jako orientacyjną wysokość potencjalnego zagrożenia powodziowego należy uznać 1,25 m n.p.m.;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy – od działek terenów lądowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – zgodnie z pkt 2c;
 - c) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - wymiana części istniejących domków turystycznych na dwurodzinne;
 - likwidacja istniejących kontenerów zabudowy administracyjno – socjalnej na nową zabudowę trwałą;
 - domki turystyczne parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, wysokość kalenicy do 6,5 m; dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 30° do 60°, pokrycie blachodachówka, gontem w kolorze brązowym lub trzciną;
 - zabudowy administracyjno – socjalna do 2 kond. w tym druga kond. w dachu stromym, wysokość kalenicy do 8,5 m; dach wielospadowy, nachylenie połaci dachowych od 30° do 40°, pokrycie - blachodachówka, gontem w kolorze brązowym lub trzciną;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzski Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
 - b) teren znajduje obecnie w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodziowego (pomiędzy brzegiem jeziora i wałem przeciwpowodziowym) w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się powiększenie terenu zgodnie z rysunkiem planu; zakaz wtórnych podziałów;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) podłączenie terenu do drogi zewnętrznej poprzez ciąg pieszo-jezdnny 31KDD;
 - b) miejsca postojowe samochodów dla użytkowników na terenie ośrodka z dala od linii brzegowej i na przyległym parkingu poza terenem jednostki;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie terenu do sieci infrastruktury technicznej w przyległym ciągu pieszo-jezdnym zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.
- 9) inne – projektowaną, południową granicę należy uznać jako nieprzekraczalną i tak zagospodarować teren, ażeby nie dopuścić do dalszego rozwoju zabudowy w tym kierunku. Od strony południowej projektowane jest objęcie terenu ochroną w formie użytku ekologicznego D7c ZN-UE, ZZ.

13. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D13 Kd o pow. 0,0429 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren urządzeń melioracji – przepompownia wód;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) utrzymuje się przepompownię wód melioracyjnych i opadowych;
- b) dopuszcza się rozbudowę w celu odprowadzenia dodatkowych wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 70 %;
 - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 10 % pow. działki;
 - c) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - zabudowa wynikająca z uwarunkowań technicznych; dach dwu lub wielospadowy, nachylenie połaci dachowych od 10° do 30°;
- 3) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 niniejszego planu;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – w części północnej regulacja granicy pod kątem wydzielenia ciągu pieszego szerokości do 3,0m;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd istniejący;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – istniejące.

14. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D14 UR, ZZ o pow. 1,2857 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi wypoczynku i rekreacji;
 - a) przeznaczenie podstawowe – przystań wodna;
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudową zaplecza obsługi przystani i użytkowników, magazyny sprzętu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) przystań wodna związana z uprawianiem sportów wodnych i rekreacji wodnej z wykluczeniem łodzi spalinowych;
 - b) jako orientacyjną wysokość potencjalnego zagrożenia powodziowego należy uznać 1,25 m n.p.m.;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 20 %;
 - c) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - zabudowa zaplecza obsługi - parterowa z poddaszem o wysokości kalenicy do 7,5 m; dach wielospadowy, nachylenie połaci dachowych od 15° do 30°, pokrycie dachu trzcina lub gont;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
 - b) teren znajduje obecnie w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodziowego (pomiędzy brzegiem jeziora i wałem przeciwpowodziowym) w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - wydzielenie terenu zgodnie z rysunkiem planu; zakaz wtórnych podziałów;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) podłączenie terenu do drogi zewnętrznej od strony wschodniej poza granicami planu;
 - b) miejsca postojowe samochodów dla użytkowników przystani na przyległym parkingu poza granicami planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie terenu do sieci infrastruktury technicznej w przyległej drodze poza granicami planu.

15. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D15 UT o pow. 2,7816 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodek wypoczynkowy;
 - b) przeznaczenie uzupełniające - zaplecze obsługi funkcji podstawowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu;
- b) dopuszcza się przebudowę zabudowy; przebudowa zainwestowania może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków; ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
- c) dopuszcza się zmianę architektury budynków w tym poprzez zmianę dachów płaskich na strome;
- d) dopuszcza się rozbiórkę budynków i realizację nowej zabudowy;
- e) jako orientacyjną wysokość potencjalnego zagrożenia powodziowego należy uznać 1,25 m n.p.m.;
- f) zachować tereny rekreacji w północnej części;
- g) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy dla budynku funkcji podstawowej - nieprzekraczalne – wyznaczają obrysy istniejącej, zewnętrznej zabudowy budynków od strony dróg i przyległych działek; od granic działek sąsiednich w przypadku realizacji nowej zabudowy min. 3,0 - 4,0 m zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - należy przyjąć istniejącą wielkość z dopuszczeniem jej zwiększenia o 10%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – zgodnie ze stanem istniejącym z dopuszczeniem jej zmniejszenia o powierzchnię rozbudowy i komunikacji;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - dom wycieczkowy – nowy – wysokość - do 4 kondygnacji z tym, że ostatnia kondygnacja w stromym dachu jako poddasze użytkowe i do 14,5 m wysokość kalenicy; dopuszcza się wysokość ścianki kolankowej do 0,9 m; rozbudowa istniejącego domu – kalenica do 4,0 m ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu, ścianka kolankowa o wys. do 0,9 m;
 - dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze brązowym;
 - zabudowa zaplecza obsługi - parterowa z poddaszem, o wysokości kalenicy do 7,5 m; dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 20° do 35°, pokrycie materiałem podobnym do budynku usługowego lub gontem bitumicznym w kolorze brązowym;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów, możliwość regulacji granic działki – w tym wydzielenie działki stacji redukcyjnej gazu (D16 G);
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zachowuje się istniejące podłączenie drogowe;
 - b) miejsca postojowe samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 8) inne – teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie wałów przeciwpowodziowych, a jego odwodnienie uzależnione jest od wytrzymałości wałów przeciwpowodziowych i sprawności pomp przyległej przepompowni wód melioracyjnych (D13 Kd). Zagrożenie powodziowe w przypadku przerwania wałów.

16. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: D16 G o pow. 0,0626 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren urządzeń gazownictwa - stacja redukcyjno-pomiarowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: zachowuje się istniejące zagospodarowanie działki;
- 3) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej – istniejący dojazd.

17. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D17 KS o pow. 0,3208 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - teren parking na około 70 miejsc postojowych;

- b) przeznaczenie uzupełniające: zaplecze obsługi parkingu - usługi obsługi użytkowników przeznaczenia podstawowego - pomieszczenia sanitarne, kiosk usługowy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) nawierzchnia parkingu - wykluczyć nawierzchnie asfaltową i betonową, wskazana nawierzchnia żwirowa, polbruk lub z bloczków ażurowych wypełnionych trawą;
- b) zabudowa usług jednobryłowa o pow. do 35 m²; zakaz lokalizacji innych funkcji;
- c) podwyższyć teren, wykonać odwodnienie powierzchniowe odprowadzając wody opadowe przez separator do kanalizacji deszczowej;
- d) budynek usług od strony północnym przy wjeździe, na pozostałym terenie parking;
- e) ogrodzenie – zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- f) wprowadzić zieleń wysoką i średniowysoką wewnątrz parkingu; od strony zabudowy mieszkaniowej pas zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym o szerokości min. 5,0 m;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy nieprzekraczalne – 5,0 m od granic działki w rejonie wjazdu; granica postoju samochodów min. 5,0 m od zabudowy mieszkaniowej i 3,0 m od pozostałych linii rozgraniczających;
- b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 10 % powierzchni działki;
- c) wysokość zabudowy, geometria dachu:
- budynek parterowy bez poddasza użytkowego, o wys. kalenicy do 4,5 m;
 - dachy budynku dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 30°, pokrycie dachu materiałem dachówkopodobny lub gont bitumiczny w kolorze brązowym;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz podziału na mniejsze działki;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) wjazd z przyległej drogi;
- b) zapewnić min. 3 miejsca na pojazdy dla niepełnosprawnych i stojak na rowery;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – oświetlić teren, podłączenie działki do sieci infrastruktury technicznej w przyległej drogi zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 8) inne - w projektowaniu uwzględnić okresowe występowanie wysokiego poziomu wód gruntowych oraz utworów organicznych, w związku z czym należy podwyższyć teren.

18. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D18 ZP o pow. 1,0920 ha i obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej i rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się place zabawowe, obiekty małej architektury, ścieżkę rekreacyjną, plażę trawiastą, skwery, place sportowe oraz przejścia piesze;
- b) zakaz zabudowy za wyjątkiem altan i obiektów rekreacyjnych zgodnie z pkt 2a;
- c) zachować istniejący system otwartych rowów melioracyjnych;
- d) od strony wschodniej i południowej wykonać przejście piesze;
- 3) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 4) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – oświetlić i odwodnić teren;
- 5) inne - w projektowaniu uwzględnić okresowe występowanie wysokiego poziomu wód gruntowych oraz utworów organicznych, w związku z czym należy podwyższyć teren.

19. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D19 MN, U o pow. 1,0056 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej;
- b) przeznaczenie uzupełniające - usługi wielofunkcyjne: turystyki, handlu i gastronomii;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany lub połączony z budynkiem gospodarczym;
 - b) zachowuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie zrealizowane zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę oraz zachowuje się ustalenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy; dopuszcza się przebudowę istniejącego zainwestowania w tym zmianę dachu z płaskiego na stromy o ile spełnione są pozostałe uwarunkowania;
 - c) przebudowa zainwestowania może być dokonana również w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - d) istniejącą zabudowę działek nie przekraczającą wielkości zawartych w ustaleniach dla jednostki można rozbudować do tych wielkości;
 - e) dopuszcza się realizację domków turystycznych w głębi działek, w obrębie działek nie zabudowanych budynkami turystycznymi;
 - f) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczającej z przyległą drogą z której jest wjazd; 3,0 i 4,0 m od bocznych i tylnej granicy działek sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
 - dla nowej zabudowy: parterowej z dopuszczeniem poddasza użytkowego - 30%; 2 kond. z dopuszczeniem poddasza użytkowego - 25%;
 - dla istniejącej zabudowy (w przypadku rozbudowy i przekroczeniu 25% pow. zabudowy) dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o 8%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – dla nowej zabudowy 40 % powierzchni działki; 35 % w przypadku rozbudowy;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek mieszkalny – wysokość do 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe i do 10,0 m z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 0,9 m na działce o pow. powyżej 800 m² i parterowy plus poddasze użytkowe o wysokości do 9,0 m z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 0,9 m dla pozostałych terenów;
 - dach budynku mieszkalnego dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze brązowym, kalenica równoległa do ulicy z której jest wjazd na działkę na odcinku min. 50 % długości z wyjątkiem działki narożnej;
 - możliwość zmiany istniejącego dachu płaskiego budynku mieszkalnego na dach spadzisty bez poddasza użytkowego o wysokości kalenicy do 3,5 m ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu dla zabudowy o wysokości min. 3 kond.; dla zabudowy poniżej 3 kond. poddasze użytkowe i wysokość kalenicy do 4,5 m ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu, w tym ścianka kolankowa o wys. do 0,9 m i z dachem zgodnie z ustaleniami zawartymi dla jednostki;
 - zabudowa gospodarcza, garażowa lub gospodarczo-garażowa – zgodnie § 7 ust. 4 ustaleń planu;
 - dach budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo-garażowego lub usługowego- dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 35°, pokrycie materiałem podobnym do budynku mieszkalnego lub gontem bitumicznym;
 - zabudowa domkami turystycznymi - parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, wysokość do 5,5 m, dach dwuspadowy, nachylenie połaci dachowych od 30° do 50°, pokrycie materiałem podobnym do budynku wielofunkcyjnego lub gontem bitumicznym w kolorze brązowym;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się powiększenie działek;
 - b) zakaz wtórnych podziałów na działki mniejsze;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dojazd z przyległych dróg;
 - b) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
- zachować lub skanalizować rów melioracyjny położony w tylnej części działki;
 - podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

20. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D20 MN, U o pow. 1,1095 ha obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej;
- b) przeznaczenie uzupełniające – usługi wielofunkcyjne: turystyki, handlu i gastronomii;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany lub połączony z budynkiem gospodarczym;
- b) zachowuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie zrealizowane zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę oraz zachowuje się ustalenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy; dopuszcza się przebudowę istniejącego zainwestowania w tym zmianę dachu z płaskiego na stromy o ile spełnione są pozostałe uwarunkowania;
- c) przebudowa zainwestowania może być dokonana również w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
- d) istniejącą zabudowę działek nie przekraczającą wielkości zawartych w ustaleniach dla jednostki można rozbudować do tych wielkości;
- e) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy – 5,0 i 8,0m od linii rozgraniczającej z przyległą drogą z której jest wjazd oraz od 09KDL; od bocznych granic działek sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi; tylna granica zabudowy po granicy działki zaznaczonej na rysunku planu; dopuszcza się połączenie 2 budynków zabudowy usługowej ścianą boczną na granicy działek w przypadku jednoczesnej realizacji;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działek:
 - dla nowej zabudowy: parterowej z dopuszczeniem poddasza użytkowego - 30%; 2 kond. z dopuszczeniem poddasza użytkowego - 25%;
 - dla istniejącej zabudowy (w przypadku rozbudowy i przekroczeniu w/w powierzchni zabudowy) dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o 8%;
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – dla nowej zabudowy 40 % powierzchni działki; 35 % w przypadku rozbudowy;
- d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek mieszkalny – wysokość do 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe i do 11,0 m z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 0,9 m na działce o pow. powyżej 800 m² i parterowy z poddaszem użytkowym o wysokości do 9,0 m z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 0,9 m dla pozostałych terenów;
 - dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze brązowym, kalenica równoległa do ulicy z której jest wjazd na działkę na odcinku min. 50 % długości z wyjątkiem działek narożnych oraz dz. nr 501 i 470/12 dla których dopuszcza się usytuowanie budynku równoległe do ul. Klonowej;
 - możliwość zmiany istniejącego dachu płaskiego budynku mieszkalnego na dach spadzisty bez poddasza użytkowego o wysokości kalenicy do 3,5 m ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu dla zabudowy o wysokości min. 3 kond.; dla zabudowy poniżej 3 kond., poddasze użytkowe i wysokość kalenicy do 4,5 m ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu, w tym ścianka kolankowa o wys. do 0,6 m i z dachem zgodnie z ustaleniami zawartymi dla jednostki;
 - zabudowa gospodarcza, garażowa lub gospodarczo-garażowa – zgodnie § 7 ust. 4 ustaleń planu;

4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;

5) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się powiększenie działek;
- b) zakaz wtórnych podziałów na działki mniejsze;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) dojazd z przyległych dróg; na dz. nr 501 wjazd z ul. Brzozowej;
- b) w obrębie działek zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych w tym w przypadku rozbudowy i lokalizacji zabudowy wypoczynkowej zgodnie z § 15 ustaleń planu;

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

21. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: D21a MN, U o pow. 0,5246 ha; D21b MN, U o pow. 0,6562 ha i D21c MN, U o pow. 0,4377 ha; obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej;
- b) przeznaczenie uzupełniające - usługi wielofunkcyjne: turystyki z zapleczem obsługi, handlu i gastronomii;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany lub połączony z budynkiem gospodarczym;
- b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu oraz ustaleń wydanych decyzji o warunkach zabudowy; dopuszcza się przebudowę istniejącego zainwestowania w tym zmianę dachu z płaskiego na stromy o ile spełnione są pozostałe uwarunkowania;
- c) przebudowa zainwestowania może być dokonana również w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności, oraz wyrazu estetycznego budynków;
- d) istniejącą zabudowę działek nie przekraczającą wielkości zawartych w ustaleniach dla jednostki można rozbudować do tych wielkości;
- e) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy – 5,0 i 6,0 m od linii rozgraniczającej przyległej ulicy; dopuszcza się połączenie budynków zabudowy niemieszkalnej ścianą boczną i tylną na granicy działek w przypadku podobnej zabudowy na działce sąsiedniej;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działek właściciela:
 - dla nowej zabudowy: parterowej z dopuszczeniem poddasza użytkowego - 30%; 2 kond. z dopuszczeniem poddasza użytkowego - 25%;
 - dla istniejącej zabudowy (w przypadku rozbudowy i przekroczeniu w/w powierzchni zabudowy) dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o 8%;
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – dla nowej zabudowy 40 % powierzchni działki; 35 % w przypadku rozbudowy;
- d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek mieszkalny – wysokość do 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe i do 10,5 m z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 0,9 m na działce o pow. powyżej 800 m² i parterowy z poddaszem użytkowym o wysokości do 9,0 m z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 0,9 m dla pozostałych terenów;
 - dach budynku mieszkalnego dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze brązowym; dla nowej zabudowy kalenica równoległa do ulicy z której jest wjazd na działkę na odcinku min. 50 % długości z wyjątkiem działek narożnych;
 - możliwość zmiany istniejącego dachu płaskiego budynku mieszkalnego na dach spadzisty bez poddasza użytkowego o wysokości kalenicy 3,5 m ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu dla zabudowy o wysokości min. 3 kond.; dla zabudowy poniżej 3 kond. poddasze użytkowe i wysokość kalenicy do 4,5 m ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu w tym ścianka kolankowa o wys. do 0,6 m i z dachem zgodnie z ustaleniami zawartymi dla jednostki;
 - zabudowa gospodarcza, garażowa – zgodnie § 7 ust. 4 ustaleń planu;
 - dach budynku gospodarczego, garażowego lub usługowego - dwuspadowy lub jednospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 35°, pokrycie materiałem podobnym do budynku mieszkalnego lub gontem bitumicznym;
 - zabudowa usługowa parterowa z poddaszem użytkowym o wys. kalenicy do 7,0 m;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się powiększenie działek;
 - b) zakaz wtórnych podziałów na działki mniejsze;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd z przyległych dróg;
 - b) w obrębie działek zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych w tym w przypadku rozbudowy i lokalizacji zabudowy wypoczynkowej zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

22. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D22 UH, UG o pow. 0,0180 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usług handlu i gastronomii;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę;
 - b) przebudowa zainwestowania może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynku, funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynku z dopuszczeniem ograniczonej rozbudowy o 10% istniejącej pow. zabudowy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - zachowuje się parametry i wskaźniki wynikające z pozwolenia na budowę;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się regulację granic;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna z przyległej drogi;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu

23. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: D23a MN, U o pow. 0,4743 ha; D23b MN, U o pow. 0,3386 ha i D23c MN, U o pow. 1,1823 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej;
 - b) przeznaczenie uzupełniające - usługi wielofunkcyjne: turystyki, handlu i gastronomii;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany lub połączony z budynkiem gospodarczym;
 - b) zachowuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie zrealizowane zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę oraz zachowuje się ustalenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy; dopuszcza się przebudowę istniejącego zainwestowania w tym zmianę dachu z płaskiego na stromy o ile spełnione są pozostałe uwarunkowania;
 - c) przebudowa zainwestowania może być dokonana również w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków;
 - d) istniejącą zabudowę działek nie przekraczającą wielkości zawartych w ustaleniach dla jednostki można rozbudować do tych wielkości;
 - e) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy – 7,5 m i 5,0 m od linii rozgraniczającej z przyległą drogą z której jest wjazd; 3,0 i 4,0 m od bocznych granic działek sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się połączenie budynków zabudowy niemieszkalnej ścianą boczną i tylną na granicy działek w przypadku jednoczesnej realizacji;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki właściciela:
 - dla nowej zabudowy: parterowej z dopuszczeniem poddasza użytkowego - 30%; 2 kond. z dopuszczeniem poddasza użytkowego - 25%; w przypadku działki zabudowanej: budynkiem o wys. 2 kond. z poddaszem użytkowym należy przyjąć maksymalną pow. zabudowy 28 %; budynek parterowy mieszkalny lub usługowy z poddaszem użytkowym do 33%;
 - dla istniejącej zabudowy (w przypadku rozbudowy i przekroczeniu w/w powierzchni zabudowy) dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o 8%; na dz. 427 dopuszcza się realizację zabudowy turystycznej od strony ul. Klonowej jako budynku parterowego z poddaszem użytkowym z zachowaniem pozostałych uwarunkowań;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – dla nowej zabudowy 40 % powierzchni działki; 35 % w przypadku rozbudowy;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek mieszkalny – wysokość do 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe i do 10,5 m z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 0,9 m na działce o pow. powyżej 800 m² i parterowy z poddaszem użytkowym o wysokości do 9,0 m z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 0,9 m dla pozostałych terenów;

- dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze brązowym, kalenica równoległa do ulicy z której jest wjazd na działkę na odcinku min. 50 % długości za wyjątkiem działek narożnych;
- zabudowa gospodarcza, garażowa lub gospodarczo-garażowa – zgodnie § 7 ust. 4 ustaleń planu;
- zabudowa usługowa parterowa z poddaszem użytkowym o wys. kalenicy do 8,5 m;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się powiększenie działek;
 - b) zakaz wtórnych podziałów na działki mniejsze;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd z przyległych dróg; wjazd z drogi 05KDZ ogranicza się tylko do działek, które nie mają innej możliwości podłączenia komunikacyjnego;
 - b) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych, w przypadku rozbudowy i lokalizacji zabudowy wypoczynkowej zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

24. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D24 UT o pow. 0,5146 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodek wypoczynkowy;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – parking, zabudowa zaplecza obsługi turystów, urządzenia rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami; likwidacja zabudowy zrealizowanej niezgodnie z obowiązującymi przepisami; dopuszcza się rozbudowę zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy lub do wielkości określonych poniżej; dopuszcza się rozbudowę części parterowej budynków przyległych do drogi 09KDL na odcinku 60 % istniejącej linii zabudowy pod usługi obsługi turystów;
 - b) przebudowa zainwestowania może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków bez zwiększania powierzchni zabudowy;
 - c) w obrębie działki zlokalizować stanowiska postojowe (parking ogólnodostępny) dla samochodów osobowych i teren rekreacji;
 - d) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linia zabudowy – nieprzekraczalna 5,0 m od linii rozgraniczającej z ulicą 09KDL i zgodnie z przepisami odrębnymi 3 i 4 m od granic pozostałych terenów;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu ośrodka wypoczynkowego- 25%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40 %;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - zabudowa turystyczna – do 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe i do 11,0 m wysokość kalenicy z dopuszczeniem ścianki kolankowej do 0,9 m; dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówka, materiały dachówkopodobne lub gont bitumiczny w kolorze istniejącego dachu od strony ulicy;
 - zabudowa zaplecza obsługi – parterowa z dopuszczeniem poddasza o wysokości kalenicy do 7,5 m; dach dwu lub wielospadowy, o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 30°, pokrycie materiałem podobnym do zabudowy funkcji podstawowej lub gontem bitumicznym w kolorze innych budynków;
 - rozbudowywaną, usługową część parterową budynku od strony ulicy dostosować do bryły istniejącego budynku;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – zakaz wtórnych podziałów;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) zachowuje się istniejące podłączenie komunikacyjne;
- b) miejsca postojowe samochodów turystów na pow. 0,25 - 0,3 ha odizolowane od działek przyległych zielenią o charakterze izolacyjnym;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowo zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

25. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D25 UT o pow. 0,2217 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług turystycznych – ośrodek wypoczynkowy;
 - b) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa zaplecza obsługi turystów; urządzenia rekreacji, parking;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wykonanej zgodnie z pozwoleniem na budowę; dopuszcza się przebudowę i rozbudowę zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
 - b) przebudowa zainwestowania może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków, ich funkcjonalności oraz wyrazu estetycznego budynków z dopuszczeniem zwiększenia pow. zabudowy o 75 m² od strony wewnętrznej; dopuszcza się rozbudowę części parterowej budynku przyległego do drogi 09KDL na odcinku 60 % istniejącej linii zabudowy pod usługi obsługi turystów;
 - c) rozbudowa istniejącego budynku w głąb działki;
 - d) wprowadzić kępy zieleni wysokiej i średniowysokie szczególnie na obrzeżu działki od strony drogi 05KDZ oraz parking;
 - e) ogrodzenie zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalne – 7,5 m od projektowanej drogi 05KDZ; 5,0 m od linii rozgraniczającej z ulicą 09KDL; 3,0 i 4,0 m od granic działek sąsiednich;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do wydzielonej powierzchni terenu – istniejąca, powiększona o 120 m²;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – istniejąca pomniejszona o dopuszczoną pow. rozbudowy i powierzchnię komunikacyjną;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu: rozbudowa powinna nawiązywać do architektury budynku istniejącego; dach rozbudowywanej części budynku w kolorze istniejącego; rozbudowywaną, usługową część parterową budynku od strony ulicy dostosować do bryły istniejącego budynku;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 niniejszego planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - regulacja granic zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dopuszcza się dojazd z drogi 05KDZ i 09KDL oddalony maksymalnie od skrzyżowania dróg;
 - b) zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla turystów zgodnie z § 15 ustaleń niniejszego planu;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowo zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

26. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D26 KS o pow. 0,3058 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren parkingu na około 60 miejsc postojowych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nawierzchnia parkingu - wykluczyć nawierzchnie asfaltową i betonową, wskazana nawierzchnia żwirowa, polbruk lub z bloczków ażurowych wypełnionych trawą;
 - b) wprowadzić zieleni wysoką i średniowysoką wewnątrz parkingu i w pasie 5,0 m od strony drogi 05KDZ;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 10 % powierzchni działki;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;

- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) wjazd z przyległej drogi 05KDZ lub ciągu pieszo-jezdnego 64KPJ;
 - b) zapewnić min. 2 miejsca na pojazdy dla niepełnosprawnych i stojak na rowery;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - wykonać odwodnienie powierzchniowe odprowadzając wody opadowe przez separator do kanalizacji deszczowej;

27. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: D27a ZP o pow. 1,9144 ha; D27b ZP o pow. 1,7163 ha; D27c ZP o pow. 2,3983 ha; D27d ZP o pow. 0,5804 ha; D27e ZP o pow. 0,4846 ha i D27f ZP o pow. 0,2230 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej - ogrody;
 - b) przeznaczenie uzupełniające - dopuszcza się budowę budynku gospodarczego - altany;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) działki ogrodnicze zabudową; zabudowa wolnostojąca;
 - b) zachowuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie oraz wydane decyzje o warunkach zabudowy; dopuszcza się przebudowę istniejącego zainwestowania w tym zmianę dachu z płaskiego na stromy o ile spełnione są pozostałe warunki;
 - c) ogrodzenie zgodnie z § 7 ust. 15 ustaleń planu;
 - d) wprowadzić kępy zieleni wysokiej i średniowysokiej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu od przyległych dróg 5,0 i 10,0 m; 3 i 4 m i granic działek sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35 m²;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60 % powierzchni działki;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek parterowy;
 - dach dwuspadowy, kalenica równoległa do drogi, wysokość kalenicy do 5 m;
 - kąt pochylenia połaci dachowej od 25° do 35°, pokrycie dachu dachówka, gont bitumiczny lub blachodachówka w kolorze ciemna zieleń;
 - szerokość elewacji frontowej do 7,0 m;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się powiększenie działek; minimalna powierzchnia działek nowo wydzielanych 450 m²;
 - b) zakaz wtórnych podziałów na działki mniejsze, aniżeli wynikają z istniejącego podziału;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd z przyległych dróg;
 - b) w obrębie działek zapewnić 1 stanowisko postojowe na samochód;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie działek do sieci infrastruktury technicznej – elektrycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.
- 8) inne - teren działek znajduje się w obszarze obniżonym, jest pokryty w części gruntami organicznymi, istnieje możliwość wystąpienia podtopienia lub w przypadku katastrofalnym zalania terenu. W projektowaniu należałoby przyjmować poziom posadowienia posadzki min. 1,25 m n.p.m.

28. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: D28a MN o pow. 0,1808 ha; D28b MN o pow. 1,1904 ha; D28c MN o pow. 0,8398 ha; D28d MN o pow. 0,6214 ha; D28e MN o pow. 0,6546 ha; D28f MN o pow. 0,3083 ha; D28g MN o pow. 0,2665 ha; D28h MN o pow. 0,6234 ha; D28i MN o pow. 1,4258 ha; D28j MN o pow. 0,4641 ha; D28k MN o pow. 1,4778 ha i D28l MN o pow. 0,9669 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany lub połączony z budynkiem gospodarczym (w przypadku realizacji obu funkcji - w jednej bryle);
- b) w obrębie działek położonych wzdłuż drogi zbiorczej 05KDZ fronty budynków muszą być wyeksponowane od tej drogi, zabudowa gospodarcza i garażowa od strony południowej; w przypadku pozostałych działek zabudowa mieszkaniowa od strony drogi z której jest wjazd, zabudowa gospodarcza i garażowa w głębi działki lub obok budynku;
- c) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- d) wprowadzić kępy zieleni wysokiej i średniowysokiej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy dla budynków mieszkalnych zgodnie z rysunkiem planu - nieprzekraczalne linie zabudowy – 15; 7,5 i 5 m od linii rozgraniczającej z przyległą drogą; od drogi zbiorczej 05KDZ 10 i 15 m; 3 i 4 m i granic działek sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 20%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60 % powierzchni;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek mieszkalny – parterowy plus poddasze użytkowe i do 8,0m wysokości kalenicy z dopuszczeniem w tym ścianki kolankowej o wysokości do 0,6 m; dach wielospadowy o nachyleniu połąci dachowych od 20° do 45°, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze brązowym; kalenica równoległa do ulicy z której jest wjazd na działkę na odcinku min. 50 % długości z wyjątkiem działek narożnych;
 - wolnostojąca zabudowa gospodarcza, garażowa lub gospodarczo-garażowa – zgodnie § 7 ust. 4 ustaleń planu w głębi działki w stosunku do frontu budynku;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się powiększenie działek;
 - b) zakaz wtórnych podziałów na działki mniejsze, aniżeli istniejące i ustalone przez plan;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd z przyległych dróg z wykluczeniem wjazdu z drogi 05KDZ;
 - b) w obrębie działek zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie działek do sieci infrastruktury technicznej przyległej drogi zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 8) inne:
 - a) teren działek znajduje się w obszarze obniżonym, jest pokryty w części gruntami organicznymi, istnieje możliwość wystąpienia podtopienia lub w przypadku katastrofalnym zalania terenu. W projektowaniu należy przyjmować poziom posadowienia posadzki min. 1,25 m n.p.m.;
 - b) realizacja zabudowy jest możliwa po wykonaniu prac zabezpieczających teren przed zalaniem tzn.:
 - teren należy zabezpieczyć przed wystąpieniem zalania;
 - wykonać należy przepompownie wód deszczowych;
 - wykonać należy prace odwadniające teren;
 - wykonać należy drogi o wysokości korony dróg min. 1,25 m n.p.m.

29. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: D29a ML o pow. 0,9524 ha; D29b ML o pow. 1,6104 ha i D29c ML o pow. 0,8413 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca;
 - b) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
 - c) wprowadzić kępy zieleni wysokiej i średniowysokiej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - nieprzekraczalne linie zabudowy – 10 i 5 m od linii rozgraniczającej z przyległą drogą; 3,0 i 4,0 m i granic działek sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 15%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 70 % powierzchni działki;

- d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
- budynek parterowy o wys. kalenicy do 7, 0 m;
 - dach budynku o dwu lub wielospadowy o nachyleniu połąci dachowych od 20° do 40°, pokrycie dachu dachówka, materiały dachówkopodobne lub gont bitumiczny w kolorze brązowym; kalenica równoległa do ulicy z której jest wjazd na działkę na odcinku min. 50 % długości z wyjątkiem działek narożnych;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się powiększenie działek;
 - b) zakaz wtórnych podziałów na działki mniejsze, aniżeli 1200 m²;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dojazd z przyległych dróg
 - b) w obrębie działek zapewnić miejsca postojowe dla samochodów;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie działek do sieci infrastruktury technicznej przyległej drogi zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 8) inne:
- a) teren działek znajduje się w obszarze obniżonym, jest pokryty w części gruntami organicznymi, istnieje możliwość wystąpienia podtopienia lub w przypadku katastrofalnym zalania terenu. W projektowaniu należy przyjąć poziom posadowienia posadzki min. 1,25 m n.p.m.;
 - b) realizacja zabudowy jest możliwa po wykonaniu prac zabezpieczających teren przed zalaniem tzn.:
 - teren należy zabezpieczyć przed wystąpieniem zalania;
 - wykonać należy przepompownie wód deszczowych;
 - wykonać należy prace odwadniające teren;
 - wykonać należy drogi o wysokości korony dróg min. 1,25 m n.p.m.

30. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D30 ZP o pow. 3,3018 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej - park;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zadrzewienia, zakrzaczenia ozdobne, staw – od strony południowej na obrzeżu działki zieleń wysoka – wiatrochronna;
 - b) zachować istniejący system otwartych rowów melioracyjnych;
 - c) teren znajduje się w obszarze obniżonym, jest pokryty w części gruntami organicznymi, istnieje możliwość wystąpienia podtopienia lub w przypadku katastrofalnym zalania terenu. W projektowaniu należy przyjąć podwyższenie części terenu oraz dobór roślinności zgodny ze środowiskiem;
- 3) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu.

31. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D31 ZP, US o pow. 5,0817 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej;
 - b) przeznaczenie uzupełniające: usługi sportu i rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zadrzewienia, zakrzaczenia ozdobne, na obrzeżu zieleń wysoka – wiatrochronna;
 - b) tereny urządzeń sportu i rekreacji;
 - c) zabudowa związana tylko z obsługą usług i użytkowników;
 - d) zachować istniejący system otwartych rowów melioracyjnych;
 - e) teren znajduje się w obszarze obniżonym, jest pokryty w części gruntami organicznymi, istnieje możliwość wystąpienia podtopienia lub w przypadku katastrofalnym zalania terenu. W projektowaniu należy przyjąć podwyższenie części terenu oraz dobór roślinności zgodny ze środowiskiem;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy dla boisk i budynków zgodnie z rysunkiem planu - nieprzekraczalne linie zabudowy – 15, 10 i 5 m;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni działki - 10%;
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60 %;
- d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynki sanitarne, magazynowe i usług gastronomicznych – parterowe o wys. kalenicy do 7,0 m;
 - dachy budynków dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 40°, pokrycie dachu dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorze brązowym;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu.
- 5) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd z przyległych dróg z wykluczeniem wjazdu z drogi 05KDZ;
 - b) w obrębie terenu zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych wynikającą z programu zainwestowania i zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie do sieci infrastruktury technicznej przyległej drogi zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.
- 8) inne - teren działek znajduje się w obszarze obniżonym, jest pokryty w części gruntami organicznymi, istnieje możliwość wystąpienia podtopienia lub w przypadku katastrofalnym zalania terenu. W projektowaniu należy przyjmować poziom posadowienia posadzki min. 1,25 m n.p.m.

32. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: D32a TI o pow. 1,0618 ha; D32b TI o pow. 0,1654 ha; D32c TI o pow. 0,0896 ha; D32d TI o pow. 0,2143 ha i D32e TI o pow. 0,2274 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – tereny istniejących i projektowanych wałów przeciwpowodziowych;
 - b) przeznaczenie uzupełniające: ciąg pieszy na koronie wałów;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zasada przebiegu – na odcinkach istniejących zgodnie ze stanem zrealizowanym (D32b TI; D32c TI; D32d TI; D32e TI); na odcinku projektowanym (D32a TI) zgodnie z projektem budowlanym i rysunkiem planu z dopuszczeniem korekt wynikających z aktualnych uwarunkowań przyrodniczych i technicznych; dopuszcza się realizację wału ograniczoną do zabezpieczenia domu (D1 MN, ZZ) w przypadku realizacji mariny z zabudową na wys. poziomu posadzki 1,25 m n.p.m.;
 - b) w wale wykonać należy 2 jazy w miejscach przecięcia się z kanałami wlotowymi do mariny (D2 UR, UT, ZZ) w przypadku realizacji wału na całej długości;
 - c) grzbiet wału przystosować do ciągu pieszego; w przypadku nie realizowania wału jego śladem należy zrealizować ciąg pieszy w postaci nasypu o wysokości korony min. 0,5 m n.p.m., szerokości min. 3,0 m i odcinków pomostów drewnianych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesczyński Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w części w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
 - b) teren znajduje się obecnie w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodziowego (pomiędzy projektowanym i istniejącym wałem przeciwpowodziowym) w związku z czym należy uwzględnić wynikające z tego uwarunkowania.

33. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D33 RU, ZZ o pow. 0,2500 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - teren obsługi gospodarstwa rybackiego;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przystań wodna i zaplecze gospodarstwa rybackiego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) przystań wodna od strony kanału, budynki magazynowe i gospodarcze;
- b) plac gospodarczy i parking gospodarstwa;
- c) zakaz lokalizacji funkcji turystycznej i mieszkaniowej;
- d) parkingi o nawierzchni trawiastej lub z kostek ażurowych wypełnionych trawą i zadrzewieniami;
- e) jako orientacyjną wysokość potencjalnego zagrożenia powodziowego należy uznać 1,25 m n.p.m.;
- f) w zagospodarowaniu działki uwzględnić możliwość wykonania wału przeciwpowodziowego od strony kanału;
- g) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy wynikać muszą z warunków technologicznych;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - 20%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 20 % powierzchni działki;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynki wynikające ze uwarunkowań technologicznych o wys. do 8,0 m, dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°, pokrycie dachu w kolorze brązowym lub gont;
 - zabudowa zaplecza obsługi - parterowa o wysokości kalenicy do 7,5 m, pokrycie płytami dachowymi lub gontem w kolorze brązowym o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 30°;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzski Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
 - b) teren znajduje obecnie w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodziowego (pomiędzy projektowanym i istniejącym wałem przeciwpowodziowym) w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zakaz wtórnych podziałów nowo wydzielonej działki;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej - podłączenie terenu do przyległej drogi zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie terenu do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ulicy zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.
- 9) inne - w projektowaniu uwzględnić okresowe występowanie wysokiego poziomu wód gruntowych, utworów organicznych oraz niebezpieczeństwo powodzi.

34. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D34 UH, UG o pow. 0,0448 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usług handlu i gastronomii;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) jeden budynek w zieleni;
 - b) ogrodzenie - zgodnie z § 7 ust. 7 ustaleń planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linia zabudowy nieprzekraczalna 3 m od strony ulicy;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - 15%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 20 % powierzchni działki;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynek parterowy o wys. do 6,0 m, dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°, pokrycie dachu w kolorze brązowym lub gont;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzski Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zakaz wtórnych podziałów;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej - podłączenie terenu do przyległej ulicy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie terenu do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ulicy zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

9) inne - w projektowaniu uwzględnić okresowe występowanie wysokiego poziomu wód gruntowych, utworów organicznych oraz niebezpieczeństwo powodzi.

35. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: D35a Ks o pow. 0,0071 ha; D35b Ks o pow. 0,0017 ha i D35c Ks o pow. 0,0042 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej – przepompownia ścieków;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: zachowuje się istniejące zagospodarowanie działki;
- 3) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej – istniejący dojazd.

36. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: D36a E o pow. 0,0053 ha; D36b E o pow. 0,0032 ha i D36c E o pow. 0,0227 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren urządzeń elektroenergetyki - stacja transformatorowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie działki;
 - b) zakaz zadrzewienia i zakrzaczenia;
 - c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazd i dojście do stacji;
 - d) dopuszcza się stację kontenerową o wys. do 2 m, pow. zabudowy do 12 m² lub słupową;
- 3) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej – istniejący dojazd.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji:

1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 01KDG o pow. 3,4534 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) droga kategorii powiatowa nr 0152 Z-G Kołobrzeg – Dźwirzyno, klasy głównej oznaczona na rysunku planu 01KDG, powiązana z układem zewnętrznym sieci dróg Grzybowa i m. Kołobrzeg oraz w kierunku zachodnim w części z drogą prowadzącą do Rogowa. W planie projektuje się etapowo zmianę odcinka zachodniego zgodnie z ustaleniami ust. 2;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) wyposażenie techniczne drogi;
 - b) infrastruktura techniczna projektowana dopuszczona w liniach rozgraniczających drogi:
 - woda – o średnicy DN/OD 110÷250 mm;
 - kanalizacja ściekowa tłoczna – o średnicy DN/OD 110÷200 mm;
 - kanalizacja ściekowa grawitacyjna – o średnicy DN/OD 200÷315 mm;
 - kanalizacja deszczowa – o średnicy DN/ID 250÷1000 mm;
 - gazociąg;
 - kable elektryczne średniego i niskiego napięcia;
 - oświetlenie drogi;
 - kable telefoniczne;
- 3) zasady zagospodarowania drogi:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 13,0 do 23,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się skrzyżowanie drogi z innymi drogami zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) utrzymuje się istniejące zjazdy z drogi, ogranicza się wjazdy z drogi tylko na działki nie posiadające innego dostępu komunikacyjnego;
 - d) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na samochody osobowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) w obrębie drogi należy zapewnić prowadzenie komunikacji autobusowej;
 - f) w pasie drogowym dopuszcza się:
 - chodnik, w tym chodnik jednostronny;
 - ścieżkę rowerową;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzski Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu.

2. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 02KDZ o pow. 3,1017 ha; **03KDZ** o pow. 6,9885 ha; **04KDZ** o pow. 0,8794 ha; **05KDZ** o pow. 4,3410 ha; **06KDZ, TI** o pow. 0,9526 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna, klasy drogi zbiorczej w części obejmować będzie odcinek obecnej drogi powiatowej (część ul. Wyzwolenia – 02KDZ) oraz nowo projektowanej drogi łączącej ul. Wyzwolenia w pierwszym etapie z ul. Piastowską (03KDZ), a docelowo z projektowaną obwodnicą (05KDZ i 06KDZ, TI);
W planie projektuje się etapowo zmianę odcinka zachodniego poprzez poprowadzenie drogi projektowaną trasą obwodnicową z wykluczeniem ul. Wyzwolenia i dalej nasypem stanowiącym jednocześnie wał przeciwpowodziowy i mostem przez kanał Resko w kierunku zachodnim;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) wał przeciwpowodziowy dla odcinka drogi 06KDZ, TI;
 - b) wyposażenie techniczne drogi;
 - c) infrastruktura techniczna projektowana dopuszczona w liniach rozgraniczających drogi:
 - woda – o średnicy DN/OD 110÷250 mm;
 - kanalizacja ściekowa tłoczna – o średnicy DN/OD 110÷200 mm;
 - kanalizacja ściekowa grawitacyjna – o średnicy DN/OD 200÷315 mm;
 - kanalizacja deszczowa – o średnicy DN/ID 250÷1000 mm;
 - gazociąg;

- kable elektryczne średniego i niskiego napięcia;
 - oświetlenie drogi;
 - kable telefoniczne;
- 3) zasady zagospodarowania drogi:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,0 do 44,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się skrzyżowanie drogi z innymi drogami zgodnie z rysunkiem planu;
- c) utrzymuje się istniejące zjazdy z drogi, dopuszcza się nowe dla działek położonych wzdłuż drogi nie posiadających możliwości połączenia przez drogi niższych klas w tym zjazdy związane z obsługą przyległych lasów od strony wschodniej i południowej;
- d) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na samochody osobowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- f) w obrębie dróg należy zapewnić prowadzenie komunikacji autobusowej;
- g) w pasie drogowym dopuszcza się:
- ścieżkę rowerową;
 - chodniki, dopuszcza się chodniki jednostronne;
 - oświetlenie dróg;
- h) odcinek drogi 06KDZ, TI położony na zachód od skrzyżowania z drogami 08KDL i 09KDL należy poprowadzić na nasypie, który jednocześnie będzie pełnił funkcję wału przeciwpowodziowego, stąd jego parametry techniczne muszą uwzględniać konieczność pełnienia obu powyższych funkcji;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – część terenów znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzegi Pas Nadmorski” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – wszystkie drogi znajdują się w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych, a niektóre z nich w obszarach podlegających ochronie zgodnie z rysunkiem planu i uwarunkowaniami zawartymi w § 9 ustaleń planu.

3. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 07KDL o pow. 3,5599 ha; 08KDL o pow. 0,6761 ha; 09KDL o pow. 1,3051 ha; 10KDL o pow. 0,8411 ha; 11KDL o pow. 2,2145 ha; 12KDL o pow. 0,7922 ha; 13KDL o pow. 1,2736 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy drogi lokalnej - kategorii gminnej, powiązana z układem zewnętrznym poprzez drogi klasy zbiorczej, głównej i dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) wyposażenie techniczne drogi;
 - b) infrastruktura techniczna projektowana dopuszczona w liniach rozgraniczających drogi:
 - woda – o średnicy DN/OD 110÷250 mm;
 - kanalizacja ściekowa tłoczna – o średnicy DN/OD 110÷200 mm;
 - kanalizacja ściekowa grawitacyjna – o średnicy DN/OD 200÷315 mm;
 - kanalizacja deszczowa – o średnicy DN/ID 250÷1000 mm;
 - gazociąg;
 - kable elektryczne średniego i niskiego napięcia;
 - oświetlenie drogi;
 - kable telefoniczne;
- 3) zasady zagospodarowania drogi:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 do 40,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się skrzyżowanie drogi z innymi drogami zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) utrzymuje się istniejące zjazdy z drogi, dopuszcza się nowe tylko w przypadkach nie możliwości obsługi z innej, niższej klasy drogi zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na samochody osobowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) w obrębie drogi 07KDL należy zapewnić prowadzenie komunikacji autobusowej;
 - f) w pasie drogowym dopuszcza się:
 - ścieżkę rowerową;
 - chodniki, dopuszcza się chodniki jednostronne.
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – wszystkie drogi znajdują się w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych, a niektóre z nich w obszarach podlegających ochronie zgodnie z rysunkiem planu i uwarunkowaniami zawartymi w § 9 ustaleń planu.

4. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **14KDD** o pow. 0,2114 ha; **15KDD** o pow. 0,0511 ha; **16KDD** o pow. 0,1907 ha; **17KDD** o pow. 0,0924 ha; **18KDD** o pow. 0,0948 ha; **19KDD** o pow. 0,2386 ha; **20KDD** o pow. 0,2357 ha; **21KDD** o pow. 0,0720 ha; **22KDD** o pow. 0,2334 ha; **23KDD** o pow. 0,0576 ha; **24KDD** o pow. 0,2882 ha; **25KDD** o pow. 0,1091 ha; **26KDD** o pow. 0,1132 ha; **27KDD** o pow. 0,3446 ha; **28KDD** o pow. 0,3812 ha; **29KDD** o pow. 0,1491 ha; **30KDD** o pow. 0,1780 ha; **31KDD** o pow. 0,5421 ha; **32KDD** o pow. 0,1031 ha; **33KDD** o pow. 1,7009 ha; **34KDD** o pow. 0,1496 ha; **35KDD** o pow. 0,0508 ha; **36KDD** o pow. 0,0764 ha; **37KDD** o pow. 0,2458 ha; **38KDD** o pow. 0,1203 ha; **39KDD** o pow. 0,4173 ha; **40KDD** o pow. 0,1045 ha; **41KDD** o pow. 0,0719 ha; **42KDD** o pow. 0,3958 ha; **43KDD** o pow. 0,2340 ha; **44KDD** o pow. 0,1202 ha; **45KDD** o pow. 0,2834 ha; **46KDD** o pow. 0,3180 ha; **47KDD** o pow. 0,6048 ha; **48KDD** o pow. 0,3363 ha; **49KDD** o pow. 0,1976 ha; **50KDD** o pow. 0,2787 ha; **51KDD** o pow. 0,2770 ha; **52KDD** o pow. 0,2553 ha; **53KDD** o pow. 0,2765 ha; **54KDD** o pow. 0,9172 ha; **55KDD** o pow. 0,7071 ha; **56KDD** o pow. 0,0404 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi dojazdowej, kategorii gminnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) wyposażenie techniczne drogi;
 - b) w obrębie drogi 31KDD ścieżka rowerowa;
 - c) infrastruktura techniczna projektowana dopuszczona w liniach rozgraniczających drogi:
 - woda – o średnicy DN/OD 110÷250 mm;
 - kanalizacja ściekowa tłoczna – o średnicy DN/OD 110÷200 mm;
 - kanalizacja ściekowa grawitacyjna – o średnicy DN/OD 200÷315 mm;
 - kanalizacja deszczowa – o średnicy DN/ID 250÷1000 mm;
 - gazociąg;
 - kable elektryczne średniego i niskiego napięcia;
 - oświetlenie drogi;
 - kable telefoniczne;
- 3) zasady zagospodarowania drogi:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,0 do 20,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się skrzyżowanie dróg z innymi drogami zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) utrzymuje się istniejące skrzyżowania i zjazdy z drogi, dopuszcza się nowe dla działek położonych wzdłuż drogi;
 - d) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na samochody osobowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników, jeżeli pas drogowy jest węższy od 10 m.
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – wszystkie drogi znajdują się w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych, a niektóre z nich w obszarach podlegających ochronie zgodnie z rysunkiem planu i uwarunkowaniami zawartymi w § 9 ustaleń planu.

5. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **58KPJ** o pow. 0,0166 ha; **59KPJ** o pow. 0,0354 ha; **60KPJ** o pow. 0,2982 ha; **61KPJ** o pow. 0,1615 ha; **62KPJ** o pow. 0,6702 ha; **63KPJ** o pow. 1,8851 ha; **64KPJ** o pow. 0,5215 ha; **65KPJ** o pow. 0,2232 ha; **66KPJ** o pow. 0,2437 ha; **67KPJ** o pow. 0,0628 ha; **68KPJ** o pow. 0,0652 ha; **69KPJ** o pow. 0,0183 ha; **70KPJ** o pow. 0,0957 ha; **71KPJ** o pow. 0,0155 ha; **72KPJ** o pow. 0,0776 ha; **73KPJ** o pow. 0,3148 ha; **74KPJ** o pow. 0,1189 ha; **75KPJ** o pow. 0,1220 ha; **77KPJ** o pow. 0,1891 ha; **78KPJ** o pow. 0,0279 ha; **79KPJ** o pow. 0,1154 ha; **112KPJ** o pow. 0,0833 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszo-jezdny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) wyposażenia techniczne ciągu;
 - b) w obrębie 63KPJ i 65KPJ ścieżka rowerowa i pieszy szlak turystyczny;
 - c) infrastruktura techniczna projektowana dopuszczona w liniach rozgraniczających:
 - woda – o średnicy DN/OD 110÷250 mm;
 - kanalizacja ściekowa tłoczna – o średnicy DN/OD 110÷200 mm;
 - kanalizacja ściekowa grawitacyjna – o średnicy DN/OD 200÷315 mm;
 - kanalizacja deszczowa – o średnicy DN/ID 250÷1000 mm;
 - gazociąg;
 - kable elektryczne średniego i niskiego napięcia;
 - oświetlenie drogi;
 - kable telefoniczne;

- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 3,0 do 30,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się nie wyodrębniania jezdni i chodników;
 - c) w pasie ciągu pieszo-jezdnego dopuszcza się oświetlenie;
 - d) w obrębie 69KPJ dopuszcza się poruszanie tylko pojazdów specjalnych i pojazdów uprawnionych;
 - e) w obrębie 74KPJ dopuszcza się ruch samochodów związanych z ALP;
 - f) 70KPJ – niepubliczny ciąg pieszo-jezdny;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – wszystkie ciągi pieszo-jezdne znajdują się w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych, a niektóre z nich w obszarach podlegających ochronie zgodnie z rysunkiem planu i uwarunkowaniami zawartymi w § 9 ustaleń planu.

6. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 76KP o pow. 0,0664 ha; 81KP o pow. 0,0216 ha; 82KP o pow. 0,0204 ha; 83KP o pow. 0,1017 ha; 84KP o pow. 0,0304 ha; 85KP o pow. 0,1262 ha; 86KP o pow. 0,0760 ha; 87KP o pow. 0,0068 ha; 88KP o pow. 0,0171 ha; 89KP o pow. 0,1007 ha; 90KP o pow. 0,3790 ha; 91KP o pow. 0,0955 ha; 92KP o pow. 0,0493 ha; 93KP o pow. 0,0316 ha; 94KP o pow. 0,0790 ha; 95KP o pow. 0,0184 ha; 97KP o pow. 0,0297 ha; 98KP o pow. 0,0300 ha; 99KP o pow. 0,0289 ha; 100KP o pow. 0,8810 ha; 101KP o pow. 0,0724 ha; 102KP o pow. 0,0424 ha; 103KP o pow. 0,0379 ha; 104KP o pow. 0,0377 ha; 105KP o pow. 0,1065 ha; 106KP o pow. 0,7804 ha; 107KP o pow. 0,0800 ha; 108KP o pow. 0,0800 ha; 109KP o pow. 0,1331 ha; 110KP o pow. 0,0915 ha; 111KP o pow. 0,1006 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) wyposażenie techniczne ciągu;
 - b) dopuszcza się wykorzystanie okresowe ciągów pieszych jako dojazdów eksploatacyjnych do terenów do których nie ma innych dojazdów środkami transportu nie powodującymi zniszczenia nawierzchni;
 - c) dopuszcza się wykorzystywanie ciągu pieszego do przejazdu pojazdów specjalnych;
 - d) infrastruktura techniczna projektowana dopuszczona w liniach rozgraniczających:
 - woda – o średnicy DN/OD 110÷250 mm;
 - kanalizacja ściekowa tłoczna – o średnicy DN/OD 110÷200 mm;
 - kanalizacja ściekowa grawitacyjna – o średnicy DN/OD 200÷315 mm;
 - kanalizacja deszczowa – o średnicy DN/ID 250÷1000 mm;
 - gazociąg;
 - kable elektryczne średniego i niskiego napięcia;
 - oświetlenie drogi;
 - kable telefoniczne;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 2,5 do 10,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się nawierzchnię z polbruku, kamienia i żwiru;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – wszystkie ciągi piesze znajdują się w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych, a niektóre z nich w obszarach podlegających ochronie zgodnie z rysunkiem planu i uwarunkowaniami zawartymi w § 9 ustaleń planu.

7. Dla terenów ścieżek rowerowych oznaczonych na rysunku planu symbolami KR, których przebieg jest zgodny z rysunkiem planu i znajdują się w obrębie dróg, pasów infrastruktury technicznej i ciągów pieszo-jezdnymi: A3c ZL, A4 ZL-ZP, 02KDZ, 08KDZ, 05KDZ, 09KDL, 31KDD, 63KPJ i 65KPJ; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie – ścieżka rowerowa;
- 2) dopuszcza się nawierzchnię z polbruku, kamienia i innych materiałów trwałych;
- 3) dopuszcza się oświetlenie ścieżki;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – wszystkie ścieżki rowerowe znajdują się w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych, a niektóre z nich w obszarach podlegających ochronie zgodnie z rysunkiem planu i uwarunkowaniami zawartymi w § 9 ustaleń planu.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

- § 22.1. Wylączy się z użytkowania leśnego na cele nieleśne teren o pow. 0,0864 ha położony w obrębie Dźwirzyno dz. nr 53/13, jednostka C12 UT na podstawie decyzji Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 22 stycznia 2007 r. Nr DRW-II-EN-6140-37/06/07.
2. Na obszarze objętym planem tereny przeznaczone ustaleniami planu pod użytkowanie nierolnicze i nieleśne za wyjątkiem terenu określonego w ust.1 uzyskały stosowne zgody na podstawie decyzji poprzedzających i związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dźwirzyna uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/178/94 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2 lutego 1994 r.
- § 23. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0%.
- § 24. Wszystkie inwestycje na terenie objętym ustaleniami planu, które zostały zrealizowane, są w trakcie realizacji lub są rozpoczęte oraz były i są zgodne z obowiązującym w momencie ich rozpoczęcia prawem, w tym z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy lecz są niezgodne z ustaleniami planu, zostają uznane za przyjęte.
- § 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.
- § 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Urzędu Gminy Kołobrzeg.

Przewodniczący Rady Gminy

Szopik Krzysztof