



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 13 sierpnia 2012 r.

Poz. 1900

### UCHWAŁA NR XVIII/129/12 RADY GMINY KOŁOBRZEG

z dnia 28 czerwca 2012 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Stary Borek.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647) Rada Gminy Kołobrzeg uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1 PRZEPISY WSTĘPNE**

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr L/338/10 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 27 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Stary Borek i zmienioną uchwałą Nr LI/350/2010 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 9 listopada 2010 r. po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg uchwalonego uchwałą Nr XV/92/2000 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 lipca 2000 r. i zmienionego uchwałami Nr XXX/197/2002 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 25 czerwca 2002 r., Nr XLIII/287/10 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 3 marca 2010 r., Nr X/67/2011 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 31 sierpnia 2011 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Stary Borek zwany dalej planem miejscowym.

2. Przedmiotem ustaleń planu miejscowego jest przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej, turystycznej, produkcyjnej, komunikacji i infrastruktury technicznej oraz zieleni, wód i użytkowania rolniczego. W planie wydzielono i określono tereny podlegające ochronie prawnej i proponowane do ochrony.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym wynosi 1125 ha.

#### **§ 2. Integralnymi składnikami tekstu uchwały są załączniki:**

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:5000 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rysunek planu miejscowego w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 2 składający się z 3 arkuszy oznaczonych A, B, C;
- 3) wyrys studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, część obrębu Stary Borek stanowiący załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Stary Borek, stanowiące załącznik nr 4;
- 5) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gm. Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Stary Borek inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 5.

## **Rozdział 2 PRZEPISY OGÓLNE**

### **§ 3. Zasady konstrukcji planu miejscowego.**

1. Ustalenia tekstu planu miejscowego składają się z:

- 1) przepisów wstępnych;
- 2) przepisów ogólnych obowiązujących na całym obszarze objętym planem miejscowym, w zakresie określonym w ustaleniach niniejszej uchwały;
- 3) przepisów szczegółowych dla terenów funkcjonalnych określonych w planie miejscowym, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) przepisów końcowych.

2. Przebieg linii rozgraniczających do celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt odpowiednich linii z tekstu i rysunku planu miejscowego.

3. W tekście i na rysunku planu miejscowego wprowadzone zostały oznaczenia w następujący sposób:

- 1) wielka 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) wielkie litery lub litery na końcu - oznaczają symbol przeznaczenia terenu.

4. Obowiązuje osobna numeracja dla terenów dróg i ciągów pieszo-jezdných.

5. Część graficzna planu miejscowego składa się z:

- 1) rysunku planu miejscowego w skali 1: 5000 obejmującego część obrębu Stary Borek objętego planem miejscowym, na którym zaznaczono obszary, dla których sporządzono rysunki planu miejscowego w skali 1: 2000 i który to rysunek posiada odrębne ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych nieprzeznaczonych pod zabudowę tzn.: terenów lasów, terenów rolniczych, wód powierzchniowych, istniejących dróg oraz pozostałych terenów;
- 2) trzech arkuszy rysunków planu miejscowego w skali 1:2000 dla terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, które posiadają ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych.

6. W celu łatwiejszej lokalizacji terenów funkcjonalnych obszar opracowania podzielono na 5 jednostek strukturalno-przestrzennych oznaczonych symbolami literowymi: A, B, C, D i E w których znajdują się poszczególne tereny funkcjonalne i dla których dokonano ustaleń uwarunkowań inwestycyjnych.

7. Tereny komunikacji drogowej oznaczone zostały symbolami liczbowymi i klasami dróg. Teren PKP nie jest objęty ustaleniami planu miejscowego.

8. W przypadku braku przedmiotu ustaleń nie podaje się nakazów, zakazów lub ograniczeń w tym zakresie.

9. Przepisy ogólne obowiązują we wszystkich przypadkach, w których inaczej nie stanowią przepisy szczegółowe dla terenów funkcjonalnych.

### **§ 4. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące 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) **U** - teren zabudowy usługowej,
  - d) **UT** - teren zabudowy usług turystycznych,
  - e) **US** - teren sportu i rekreacji,
  - f) **U/M** - teren zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową;
- 2) tereny zieleni:
  - a) **ZL** - lasy,
  - b) **ZP** - tereny zieleni urządzonej,
  - c) **ZC** - cmentarz;

- 3) tereny użytkowane rolniczo:
- a) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej (w gospodarstwie rolnym, hodowlanym lub ogrodniczym),
  - b) **RM/U** - tereny zabudowy zagrodowej (w gospodarstwie rolnym, hodowlanym lub ogrodniczym) z usługami,
  - c) **Rz** - tereny rolnicze o dominacji łąk i pastwisk, miejscami grunty orne,
  - d) **Ro** - tereny rolnicze o dominacji gruntów ornych, miejscami pastwiska i łąki;
- 4) tereny komunikacji:
- a) tereny dróg publicznych:
    - **KDZ** - droga klasy zbiorczej,
    - **KDL** - droga klasy lokalnej,
    - **KDD** - droga klasy dojazdowej,
  - b) **KDW** - droga wewnętrzna,
  - c) **KPJ** - ciąg pieszo-jezdny,
  - d) **KK** - teren kolejowy (teren zamknięty);
- 5) tereny infrastruktury technicznej:
- a) **W** - teren urządzeń wodociągu,
  - b) **E** - teren urządzeń elektroenergetyki,
  - c) **IT** - tereny infrastruktury technicznej,
  - d) **e** - linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia (symbol graficzny),
  - e) **g** - gazociąg wysokiego ciśnienia (symbol graficzny);
- 6) tereny pozostałe:
- a) **P** - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów,
  - b) **P/U** - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług,
  - c) **U/P** - teren usług, składów, magazynów,
  - d) **WS** - tereny wód powierzchniowych, śródlądowych,
  - e) **Wm** - teren budowy hydrotechnicznej,
  - f) **ZZ** - obszary zagrożone powodzią.

### § 5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego.

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

- 1) granica obszaru sporządzenia planu miejscowego;
- 2) granice obszarów, dla których sporządzono rysunki planu miejscowego w skali 1:2000;
- 3) symbol literowy jednostek strukturalno-przestrzennych;
- 4) symbol cyfrowy terenów funkcjonalnych;
- 5) symbole literowe terenów funkcjonalnych położonych w różnych miejscach o podobnych uwarunkowaniach;
- 6) symbol przeznaczenia;
- 7) obowiązująca linia zabudowy;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 9) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Następujące obszary wyznaczone granicami i obiekty oznaczone symbolami podlegają ochronie lub są projektowane do ochrony na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010);
- 2) granica specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzegi Pas Nadmorski” (PLH320017);
- 3) granica proponowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Borek”;
- 4) istniejące i projektowane pomniki przyrody;
- 5) stanowiska gatunków chronionych flory i fauny;
- 6) granica obszaru oraz terenu górniczego „Kołobrzeg II” utworzonego dla złoża leczniczych wód mineralnych;
- 7) budynki do ochrony ustaleniami planu miejscowego;
- 8) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;

- 9) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 10) granica strefy „E” ochrony ekspozycji;
- 11) granica strefy „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych.

#### § 6. Ilekroć w niniejszej uchwale jest użyte określenie:

- 1) **budynek gospodarczy w zabudowie jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do czynności określonych w przepisach odrębnych;
- 2) **cechy główne obiektu** - należy przez to rozumieć: wysokość obiektu, bryłę, formę oraz kształt dachu;
- 3) **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;
- 4) **front budynku** - należy przez to rozumieć ścianę budynku eksponowaną pod względem architektonicznym;
- 5) **front działki (budowlanej)** - należy przez to rozumieć część działki, która przylega do drogi, z której jest główny wjazd na działkę, wzdłuż której należy zlokalizować front budynku z wyłączeniem dojazdów i zwężeń działki uniemożliwiających lokalizację budynku;
- 6) **granica tylna działki** - należy przez to rozumieć granicę działki znajdującą się po przeciwnej stronie w stosunku do drogi, z której jest wjazd na działkę;
- 7) **ilość kondygnacji** - należy przez to rozumieć wszystkie kondygnacje liczone od powierzchni posadzki znajdującej się przy głównym wejściu do budynku i powyżej, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; wszystkie budynki mogą posiadać kondygnację podziemną;
- 8) **kalenica główna** - należy przez to rozumieć podstawowy składnik konstrukcyjny dachu, w którym przecinają się połacie dachowe, równoległa do dłuższej osi budynku (nie wlicza się do kalenicy głównej kalenicy lukarn i garażu dobudowanego);
- 9) **linia rozgraniczająca** - należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy w tym drogi i ulice;
- 10) **linie proponowanego podziału na działki budowlane** - należy przez to rozumieć linie proponowanego podziału terenu funkcjonalnego na działki budowlane w zakresie:
  - a) przebiegu dłuższej i krótszej granicy działki,
  - b) rejonów przebiegu dróg obsługujących teren;
- 11) **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;
- 12) **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, przedsionki i schody wejściowe do budynku i tarasy 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;
- 13) **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 1,5 m; okapy i gzymsy mogą być wysunięte nie więcej, aniżeli 0,7 m przed linię zabudowy, a balkony, wykusze, przedsionki i schody wejściowe do budynku do 1,5 m; linia ta nie dotyczy dobudowanych garaży, które mogą być cofnięte w głąb działki;
- 14) **rozbudowa** - należy przez to rozumieć nadbudowę i dobudowę do istniejącego obiektu budowlanego. Dla budynków objętych ochroną konserwatorską obowiązują przepisy odrębne;
- 15) **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;
- 16) **przeznaczenie podstawowe** - należy przez to rozumieć wskazany dla danego terenu (określonego symbolem przeznaczenia terenu) udział minimum 51% powierzchni zabudowy budynków na ten cel przeznaczonych. Wymóg stosownych powierzchni zabudowy przeznaczenia podstawowego nie odnosi się do powierzchni terenu;

- 17) **przeznaczenie uzupełniające** - należy przez to rozumieć pozostałą powierzchnię zabudowy terenu (poza przeznaczeniem podstawowym) dopuszczoną dla jednostki, w tym niezbędną dla właściwego zagospodarowania i działania przeznaczenia podstawowego lub jego uzupełniająca oraz infrastrukturę techniczną określoną dla wyznaczonego terenu z zastrzeżeniem dopuszczenia szerszego zakresu infrastruktury technicznej niż niezbędna dla zagospodarowania terenu działki; dopuszcza się również dotychczasowe użytkowanie do czasu jego likwidacji. Wymóg stosownych powierzchni zabudowy terenu przeznaczenia uzupełniającego nie odnosi się powierzchni terenu;
- 18) **poddasze użytkowe** - należy przez to rozumieć kondygnację w dachu stromym (poddasze) z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 19) **powierzchnia zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym, którą wyznacza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu. Nie wlicza się do powierzchni zabudowy: powierzchni obiektów budowlanych niewystających ponad poziom terenu, powierzchni elementów drugorzędnych - np.: schodów zewnętrznych, daszków, markiz, oświetlenia zewnętrznego oraz powierzchni obiektów pomocniczych - np.: szklarni, altan;
- 20) **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 jednorodzinnej można lokalizować budynek mieszkalny jednorodzinny, w którym dopuszcza się wydzielenie do dwóch lokali mieszkalnych albo lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, w którym to lokalu dopuszcza się lokalizację: pokoi na wynajem turystów, biur, gabinetów lekarskich, sal wystawowych, sklepów o pow. sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>, usług rzemieślniczych z wykluczeniem usług o charakterze produkcyjnym;
- 21) **usługi wielofunkcyjne** - zbiór usług określonych szczegółowo w ustaleniach dla terenów funkcjonalnych;
- 22) **usługi rzemieślnicze** - w budynku mieszkalnym - należy przez to rozumieć usługi wykonywane bez zaplecza warsztatowego, o powierzchni do 50 m<sup>2</sup> np.: fryzjerskie, fotograficzne, zegarmistrzowskie, krawieckie, kaletnicze itp. W przypadku wykonywania usług rzemieślniczych w wydzielonym budynku - usługi, które nie mogą powodować uciążliwości w emisji substancji, energii oraz hałasu i nie mogą być przedsięwzięciem, dla którego jest wymagane lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko; w obrębie terenów produkcyjnych i usługowych - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą wykonywaną z zapleczem warsztatowym i magazynowym;
- 23) **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;
- 24) **zieleń średniowysoka** - należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzaczenia do wysokości 3,0 m;
- 25) **zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej** - należy przez to rozumieć zabudowę tymczasową niezwiązaną z placem budowy;
- 26) **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 funkcjonalnego, na której się znajdują oraz basen;
- 27) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami** - tereny w obrębie, których dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług z określeniem procentowego udziału lokalu użytkowego do 30% całkowitej powierzchni budynku. Dopuszcza się dodatkowo budowę lub dobudowę budynku parterowego, w którym jest możliwość prowadzenia usług o powierzchni zabudowy do 100 m<sup>2</sup> i wysokości do 5,0 m (lub zgodnie z ustaleniem szczegółowym dla określonego terenu);
- 28) **zachowuje się istniejące podziały (wydzielenia)** - należy przez to rozumieć zachowanie istniejących wydzieleni działek pod cele inwestycyjne, z dopuszczeniem regulacji granic działek w celu powiększenia terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki dla danej funkcji określonej w uchwale;
- 29) **zabudowa** - zainwestowanie terenu obiektami budowlanymi.

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

1. Ustala się zachowanie i ochronę następujących składników zagospodarowania terenów:

- 1) obiektów małej architektury;

2) kapliczek przydrożnych;

3) cennych przyrodniczo i krajobrazowo drzew.

2. Zabrania się budowy budynków o wysokości powyżej 20,0 m. Dopuszcza się budowę budowli infrastruktury telekomunikacyjnej (anten, wież i masztów) w miejscach niewykluczonych przepisami odrębnymi (tereny zagrożone powodzią i objęte formami ochrony) o wysokości wynikającej z potrzeb technologicznych.

3. 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 50 m<sup>2</sup> lub łącznie do 100 m<sup>2</sup>, a wysokość kalenicy nie przekroczy 5,0 m. Dach budynku garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 35°, pokrycie materiałem podobnym do budynku mieszkalnego lub płytami dachowymi z wykluczeniem płyt płaskich. Kolor pokrycia dachu jak budynku zabudowy przeznaczenia podstawowego. Dopuszcza się również lokalizację oczek wodnych o pow. do 10% pow. działki i maksimum 100 m<sup>2</sup>. Powyższe parametry zabudowy dopuszcza się w obrębie zabudowy zagrodowej wraz z budynkami gospodarczymi wynikającymi z potrzeb technologicznych.

4. W przypadku dopuszczenia zabudowy do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, należy przyjąć wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (rozumianej jako wysokość ściany parteru wraz ze ścianą kolankową gdy występuje) nie wyższą jak 4,5 m, a wysokość ścianki kolankowej nie więcej aniżeli 0,9 m.

5. Lokalizowanie budynków garażowych i gospodarczych na bocznej granicy działki dopuszcza się tylko w przypadkach dopuszczonych ustaleniami planu dla określonych terenów funkcjonalnych i wykonywanych jednocześnie przez obu sąsiadów lub w nawiązaniu do stanu istniejącego.

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 nieprzeznaczonych.

9. Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nietrwale związanych z gruntem za wyjątkiem obiektów związanych z placem budowy, określonych w § 12 ustaleń planu miejscowego i ustaleniach dla terenu funkcjonalnego.

10. Zabudowa wynikająca z przeznaczenia uzupełniającego nie może być realizowana wcześniej, aniżeli zabudowa wynikająca z przeznaczenia podstawowego.

11. Do elewacji budynków należy stosować kolorystykę pastelową. Od powyższego ustalenia dopuszcza się odstępstwo poprzez stosowanie cegły klinkierowej oraz drewna i kamienia. Dachy budynków mieszkalnych i usługowych należy pokryć dachówką, blachodachówką lub gontem bitumicznym w kolorze brązowym, cegląstym lub wiśniowym.

12. Dopuszcza się lokalizowanie wolno stojących nośników reklamowych w postaci słupów reklamowych o średnicy do 1,5 m i wysokości do 3,5 m oraz zgodnie z ust. 13.

13. Zabrania się lokalizowania nośników reklamowych na terenach zieleni urządzonej.

14. 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.

15. Maksymalną powierzchnię zabudowy i minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego oblicza się w stosunku do powierzchni działki.

16. Tereny zabudowy zagrodowej wyznaczone w planie miejscowym należy rozumieć jako działki na których dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych osób prowadzących wspólnie gospodarstwo rolne, garaży i budynków gospodarczych związanych z prowadzoną działalnością w rodzinnych gospodarstwach rolnych (w tym ogrodniczych, sadowniczych i hodowlanych) zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych jednostek.

17. W obrębie terenów rolniczych poza terenami, na których ustaleniami planu miejscowego dopuszczono lokalizację zabudowy zagrodowej istnieje możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej na gruntach właścicieli gospodarstwa rolnego o powierzchni min. 3,0 ha. Minimalna powierzchnia działki pod zabudowę zagrodową winna wynosić 0,30 ha, a zabudowa zagrodowa może być zlokalizowana w miejscach spełniających wszystkie następujące warunki lokalizacyjne:

- a) lokalizacja nie koliduje z ustaleniami planu miejscowego w zakresie funkcji, infrastruktury technicznej, ochrony środowiska, stref ochronnych itp.,
- b) nie są to obszary zagrożone powodzią,
- c) nie są to tereny polderów, łąk (wykazanych ewidencji) oraz obszarów, na których przeważają grunty pochodzenia organicznego (powyżej 50% powierzchni działki) - według klasyfikacji glebowej,
- d) przylegają do dróg,
- e) nie występują strefy ochrony stanowisk archeologicznych wykluczające zabudowę,
- f) nie są wykluczone z zabudowy na podstawie przepisów odrębnych.

18. W obrębie zabudowy zagrodowej dopuszcza się prowadzenie działalności agroturystycznej pod warunkiem spełnienia następujących uwarunkowań:

- 1) minimalna powierzchnia nowej działki zagrodowej 0,30 ha i istniejącej 0,20 ha;
- 2) w obrębie działki nie jest prowadzona działalność hodowlana (hodowla jako źródło utrzymania); dopuszcza się hodowlę koni;
- 3) działka zagrodowa nie przylega do działki, na której prowadzona jest działalność uciążliwa.

19. W przypadku prowadzenie działalności agroturystycznej dopuszcza się realizację zabudowy i zagospodarowanie terenu, które umożliwią turystyce pobyt, rekreację oraz korzystanie z usług świadczonych przez rolników.

20. Turysta może zamieszkać w budynku mieszkalnym rolnika lub budynkach wybudowanych na cele agroturystyczne, które spełniają następujące uwarunkowania:

- 1) zabudowa parterowa o łącznej powierzchni zabudowy na cele agroturystyczne do 200 m<sup>2</sup>;
- 2) wysokość budynków do 5,5 m;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe.

Poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej dopuszcza się lokalizację parterowych domków turystycznych, które spełniają powyższe uwarunkowania.

21. W obrębie terenów przeznaczonych ustaleniami planu miejscowego pod funkcję rolniczą (z wyłączeniem łąk, terenów zlewowich, terenów objętych ochroną), dopuszcza się budowę budynków gospodarczych związanych wyłącznie z działalnością rolniczą o pow. zabudowy do 100 m<sup>2</sup>, parterowych o wysokości do 7,0 m, których lokalizacja spełnia uwarunkowania przepisów odrębnych. Dopuszcza się również lokalizację altan i obiektów gospodarczych (w obrębie działki o powierzchni min. 0,30 ha związanej z prowadzoną działalnością ogrodniczą, sadowniczą) o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, wysokością do 5,0 m, z dachami dwuspadowymi.

22. W obrębie działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (i zabudowę jednorodzinną z usługami) o powierzchni określonej w planie miejscowym można zlokalizować tylko jeden budynek mieszkalny.

23. W przypadku, gdy nowe ustalenia planu miejscowego nie są zgodne z ustaleniami wcześniej wydanych i uprawomocnionych decyzji odnośnie uwarunkowań zabudowy, można w procesie realizacyjnym stosować poprzednie uwarunkowania.

24. Do czasu realizacji zagospodarowania planowanego w planie dopuszcza się użytkowanie terenu i zabudowę zgodnie ze stanem istniejącym i zapisami w ewidencji działki z możliwością rozbudowy w nawiązaniu do istniejącego zainwestowania.

25. Dla poszczególnych terenów funkcjonalnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych. Jeżeli dla jednego terenu określono kilka funkcji uznaje się, że dopuszczalny poziom hałasu powinien być ustalony jak dla przeważającego rodzaju funkcji.

26. W obrębie działek budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

27. W przypadku braku linii zabudowy na rysunku planu na odcinku istniejącego budynku należy przyjąć linię zabudowy po obrysie tego budynku od strony drogi, a w przypadku jego wyburzenia należy nawiązać do wyznaczonej w planie linii zabudowy działki.

28. Wskaźniki powierzchni zabudowy i powierzchni terenu biologicznie czynnego odnoszą się do powierzchni działki przeznaczonej na rysunku planu pod zabudowę (nie dotyczy części działki pozostawionej w użytkowaniu rolniczym).

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

1. W planie miejscowym wyznacza się następujące przestrzenie publiczne:

- 1) drogi publiczne i ciągi pieszo-jezdne;
- 2) parkingi i miejsca postojowe samochodów powszechnie dostępne;
- 3) tereny usług publicznych;
- 4) tereny zieleni urządzonej i rekreacji powszechnie dostępne - 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 miejscowego.

3. Obiekty budowlane konieczne do funkcjonowania miejscowości, a w szczególności: budowle i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzonej można realizować na każdym terenie funkcjonalnym do tego przeznaczonym oraz na innych o ile nie koliduje to z ustaleniami planu miejscowego i przepisami odrębnymi.

4. Wszystkie publiczne obiekty budowlane i tereny 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 miejscowym obowiązuje utrzymanie równowagi przyrodniczej i racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska.

2. Zakazuje się realizacji zabudowy w wyniku użytkowania, której powstają ścieki, które spowodowałyby zanieczyszczenie wód powierzchniowych i wglębnych. Nie dopuszcza się realizacji zabudowy, z której ścieki nie byłyby odprowadzane do sieci kanalizacyjnej (nie dotyczy terenów zabudowy zagrodowej znajdującej się poza zasięgiem sieci).

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 specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010), która to ostoja ptasia została wyznaczona zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25, poz. 133), a celem wyznaczenia jest ochrona populacji dziko występujących ptaków oraz zachowanie ich siedlisk w niepogorszonym stanie;
- 2) w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzski Pas Nadmorski” (PLH320017), którego celem wyznaczenia jest ochrona siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt.

W obszarze Natura 2000 zabrania się podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności: pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Każde planowane przedsięwzięcie o potencjalnym, bezpośrednim lub pośrednim wpływie na stan obszaru Natura 2000 podlega ocenie uwzględniającej jego ewentualne skutki w odniesieniu do chronionych siedlisk lub gatunków przeprowadzonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.



5. Teren opracowania znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Na obszarze górniczym obowiązują uwarunkowania dla tego typu złóż górniczych określone w przepisach odrębnych. Wszelkie przedsięwzięcia, mogące w znacznym stopniu wpływać na jakość wód podziemnych, wymagają opracowania projektów geologiczno-inżynierskich w celu rozpoznania zagrożenia i podjęcia działań zabezpieczających złożę oraz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W obrębie terenu objętego planem miejscowym znajdują się pomniki przyrody oraz planuje się objąć ochroną w formie pomników przyrody nowe obiekty:

- 1) Istniejące pomniki przyrody występujące w Nowym Borku - dawny cmentarz ewangelicki - bluszcz pospolity na 35 lipach;
- 2) Proponowane pomniki przyrody w Starym Borku:
  - a) naprzeciw kapliczki - jesion wyniosły o obw. 280 cm,
  - b) przy skrzyżowaniu - topola kanadyjska o obw. 380 cm,
  - c) przy skrzyżowaniu - wierzba biała o obw. 345 cm;
- 3) Aktem prawnym obowiązującym w stosunku do pomników przyrody powołanych przez Wojewodę jest rozporządzenie Nr 1/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 26 stycznia 2005 r. w sprawie określenia zakazów dla pomników przyrody, użytków ekologicznych i zespołów przyrodniczo-krajobrazowych na terenie województwa zachodniopomorskiego. W stosunku do pomników przyrody zabrania się:
  - a) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu,
  - b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
  - c) uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,
  - d) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
  - e) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
  - f) umieszczania tablic reklamowych.

7. Proponuje się utworzyć zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Borek”.

Jest to teren łąk, pól uprawnych, lasu i jeziora polodowcowego o powierzchni ponad 10 ha z przyległymi moczarami. Od strony południowej jezioro otoczone jest wzgórzami o charakterze ozów. Przy zachodnim brzegu jeziora występuje nieco szerszy szuwar pałkowo-trzciniowy. Jest to stanowisko rozrodu ptaków wodno-błotnych, płazów i gadów.

Zakazuje się zmieniania warunków hydrologicznych oraz niszczenia roślinności wodno-bagiennej i dokonywania niwelacji terenów.

8. Korytarze ekologiczne.

W obrębie terenu objętego planem występują dwa korytarze ekologiczne o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) Rzeka Błotnica i łąki wzdłuż koryta rzeki - bogactwo roślinności wodnej, charakterystycznej dla czystych rzek o wartkim nurcie, łączy kompleksy torfowisk niskich;
- 2) Pradolina Stróżki i Wielkiego Rowu - duży kompleks łąkowy łączący dolinę Parsęty z doliną Błotnicy.

W obrębie korytarzy ekologicznych obowiązuje takie zagospodarowanie terenów, które umożliwi migrację roślin, zwierząt lub grzybów. Wyłącza się zabudowę budynkami tych terenów. Natomiast nie podlega ograniczeniu działalność związana z utrzymaniem cieków, urządzeń i obiektów służących bezpieczeństwu przeciwpowodziowemu.

9. Na części terenów zgodnie z rysunkiem planu znajdują się stanowiska chronionych gatunków flory i fauny. Obowiązuje zachowanie tych stanowisk bez zmiany ich naturalnego środowiska o ile nie uległy one zniszczeniu z przyczyn naturalnych lub nie są dalej użytkowane (gniazda).

10. Na terenach planu miejscowego ustala się zakazy przekraczania standardów i norm jakości środowiska poza granice działki, do której inwestor ma tytuł prawny.

11. W obrębie poszczególnych terenów funkcjonalnych podlegających nowemu zagospodarowaniu ustanawia się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnych zgodnie z zapisami niniejszego planu miejscowego. Na terenach istniejącej zabudowy i podlegających przebudowie należy dążyć do uzyskania tych wielkości.

12. Na terenie planu miejscowego 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 drzew lub niemożliwości innej lokalizacji zabudowy, aniżeli określona w ustaleniach planu miejscowego dla poszczególnych terenów elementarnych.

13. Należy dążyć do jak największej powierzchni zadrzewień i zakrzaczeń w obrębie każdej działki gatunkami zgodnymi ze środowiskiem gruntowym. Unikać wprowadzania zieleni obcej lokalnym siedliskom.

14. W obrębie terenów zagrożonych powodzią (zalewowych) zakazuje się ich użytkowania niezgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. W obszarze opracowania występują budynki i budowle oraz strefy ochronne proponowane do ochrony ustaleniami planu miejscowego zgodnie z poniższym wykazem:

##### **Stary Borek**

###### **Zabudowa i przestrzeń do ochrony ustaleniami planu miejscowego:**

- 1) Zabudowania zaznaczone na rysunku planu miejscowego o numerach adresowych: budynki mieszkalne - 3; 5; 8b; 13; 44-45; 46; budynek usługowo - mieszkalny 16; stacja PKP 35;
- 2) Ulicowo-placowy układ przestrzenny wsi, środkowa część wsi, XIV - XX w., historyczna, przyjeziorna część układu przestrzennego, z elementami tradycyjnej zabudowy - strefa B ochrony konserwatorskiej.

##### **Nowy Borek**

###### **Zabudowa i przestrzeń do ochrony ustaleniami planu miejscowego:**

- 1) Zabudowania zaznaczone na rysunku planu miejscowego o numerach adresowych: budynki mieszkalne - 1-2; 3; 5; 6; 7-8; 9; 10; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; budynki gospodarcze - 1; 12; 19; 20;
- 2) Cmentarz ewangelicki - o powierzchni około 0,6 ha, owalny poł. XIX w., przyleśny, obsadzony zwartym szpalerem lip, kwatery z fragmentami nagrobków (XIX/XX w);
- 3) Strefa B ochrony konserwatorskiej - ulicowy układ przestrzenny wsi;
- 4) Strefa E ochrony konserwatorskiej ekspozycja wsi;
- 5) Strefa K ochrony konserwatorskiej krajobrazu - cmentarz.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy dla obiektów chronionych ustaleniami planu miejscowego we współdziałaniu z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków:

- 1) Ochronie podlega:
  - a) ukształtowanie obiektu, jego forma architektoniczna: podstawowe gabaryty, wysokość, kształt dachu, rodzaj pokrycia, kompozycja i wystrój elewacji,
  - b) ogólna kompozycja elewacji oraz elementy detalu architektonicznego,
  - c) podziały okien oraz forma stolarki okiennej i drzwiowej (w elewacji frontowej);
- 2) warunki ochrony:
  - a) dopuszcza się wymianę pokrycia dachowego z zastrzeżeniem, że nowy materiał pokrycia będzie zbliżony do pierwotnego,
  - b) dopuszcza się termomodernizację budynku, przy odtworzeniu oryginalnych detali architektonicznych, z zastrzeżeniem zakazu tynkowania detali oryginalnie nieotynkowanych,
  - c) dopuszcza się remont elewacji budynku - malowanie, z zachowaniem pierwotnej kolorystyki,
  - d) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej przy zachowaniu pierwotnego podziału,
  - e) w przypadku koniecznej rozbiórki obiektu (po orzeczeniu o złym stanie technicznym) należy opracować dokumentację techniczną i fotograficzną, a jeden egzemplarz przekazać odpowiedniemu organowi ds. ochrony zabytków;
- 3) zakazuje się:
  - a) realizowania robót typu: dobudowy i rozbudowy budynku nie nawiązujących do charakterystycznych cech budynku,

- b) umieszczania lukarn i balkonów w połaci dachu od strony frontowej, które wprowadzają dysharmonię w bryle budynku poprzez nie dostosowanie do układu otworów okiennych i drzwiowych oraz ich wielkości i proporcji,
  - c) zmiany spadku połaci i formy dachu powodujących istotną zmianę formy dachu,
  - d) osłaniania ścian zewnętrznych na budynkach z detalem architektonicznym oraz budynkach z elewacją ceglana bądź szachulcową,
  - e) zmiany wielkości otworów okiennych i drzwiowych o ile nie wynika to z przepisów odrębnych,
  - f) umieszczania nowych otworów okiennych i drzwiowych lub likwidacji istniejących, jeśli nie stanowi to rekonstrukcji istniejących w formie pierwotnej otworów okiennych i drzwiowych,
  - g) umieszczania na budynkach nośników reklamowych w formie billboardów;
- 4) nakazuje się:
- a) przy remontach przywrócić charakter, proporcje i formę architektoniczną oraz cechy głównych obiektu (podział stolarki okiennej i drzwiowej, detale architektoniczne),
  - b) odtworzenie detali architektonicznych i elewacji.

**3. Na obszarze opracowania ustanawia się strefę „B” ochrony konserwatorskiej** - obszar ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów, w obrębie których czytelne jest historyczne rozplanowanie oraz zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych:

- 1) Ochronie podlega:
- a) układ przestrzenny, rozplanowanie i przekroje dróg, ulic i placów (z uwzględnieniem możliwości zachowania pierwotnych nawierzchni),
  - b) architektoniczna forma zabudowy: podstawowe gabaryty, kształty dachów, zasadnicza kompozycja elewacji, tradycyjnie stosowany materiał budowlany,
  - c) zieleń komponowana - starodrzew, układ i skład gatunkowy,
  - d) mała architektura;
- 2) Warunki ochrony:
- a) utrzymanie konserwacja i rewitalizacja zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego,
  - b) rewitalizacja i modernizacja obiektów o wartościach kulturowych,
  - c) docelowe usunięcie lub przebudowa obiektów dysharmonizujących i kolidujących z historycznym układem i lokalną architekturą,
  - d) współdziałanie z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków w zakresie:
    - budowy nowych obiektów,
    - przebudowy i remontów, a także zmiany funkcji obiektów objętych ochroną,
    - ochrony układów przestrzennych lub ich części, w obrębie których dominuje historyczne rozplanowanie i zabudowa o regionalnych lub lokalnych wartościach kulturowych, o niewielkim stopniu zdegradowania, których stan zachowania pozwala na przeprowadzenie działań konserwatorsko-rewitalizacyjnych.

**4. Na obszarze opracowania ustanawia się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego** - obszar ochrony krajobrazu ukształtowanego w wyniku działalności ludzkiej - cmentarz:

- 1) Ochronie podlega:
- a) historycznie ukształtowana granica cmentarza i założeń zieleni komponowanej,
  - b) kompozycja zieleni - rozplanowanie i skład gatunkowy,
  - c) układ dróg i alejek,
  - d) mała architektura - ogrodzenia, bramy,
  - e) układ kwater cmentarnych,
  - f) zabytki sepulkralne (krzyże, pomniki, ogrodzenia kwater) i inne zachowane elementy urządzenia cmentarzy;
- 2) Warunki ochrony:
- a) zachować historyczne granice założeń krajobrazowych,
  - b) zachować, konserwować i rewitalizować w/w elementy zagospodarowania i założeń zieleni,
  - c) utrzymać integralność cmentarza i alei (nie należy dzielić obszaru na działki użytkowe),
  - d) rewitalizacja zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, np. ubytki w zadrzewieniu uzupełniać tymi samymi gatunkami drzew, zaleca się także stosowanie gatunków trwałych i długowiecznych,

- e) gdy nie przewiduje się prac renowacyjnych należy pozostawić zbiorowisko naturalnej sukcesji przyrodniczej (np. zdewaloryzowane założenia cmentarne),
- f) uporządkować teren dawnego (ob. nieużytkowanego) cmentarza, a zachowane zabytki sepulkralne zabezpieczyć - np. w formie lapidarium,
- g) wszelkie prace renowacyjne, porządkowe, wycinki drzew wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) oznakowanie cmentarza, jako historycznego miejsca pochówków,
- i) ewentualne przeniesienie zagrożonych zabytków sepulkralnych do lapidarium.

**5. Na obszarze opracowania ustanawia się strefę „E” ochrony ekspozycji** - obszar ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego lub jego elementów:

- 1) Ochronie podlega obszar zaznaczony na rysunku planu miejscowego stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu dominant zabytkowego układu oraz obiektów o szczególnych wartościach krajozabrazowych;
- 2) Warunki ochrony - ochrona polega na wyłączeniu z zabudowy obszaru od granicy strefy do pierwszej zabudowy.

#### **6. Na obszarze opracowania występują strefy „W III” ochrony stanowisk archeologicznych.**

Ustanawia się strefę W III ochrony stanowisk archeologicznych dla określonych na rysunku planu miejscowego stanowisk, na terenie których obowiązują nakazy i zakazy zgodne z przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków oraz ustalenia niniejszego planu miejscowego.

Strefa „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej. Obowiązuje:

- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

Spis stanowisk archeologicznych:

- Grzybowo, stan. 2, AZP 15-14/43,
- Grzybowo, stan. 3, AZP 15-14/44,
- Grzybowo, stan. 5, AZP 15-14/46,
- Nowy Borek, stan. 1, AZP 15-14/25,
- Nowy Borek, stan. 2, AZP 15-14/26,
- Nowy Borek, stan. 3, AZP 15-14/27,
- Nowy Borek, stan. 4, AZP 15-14/28,
- Nowy Borek, stan. 5, AZP 15-14/29,
- Stary Borek, stan. 2, AZP 15-14/31,
- Stary Borek, stan. 3, AZP 15-14/32,
- Stary Borek, stan. 4, AZP 15-14/33,
- Stary Borek, stan. 6, AZP 15-14/35,
- Stary Borek, stan. 7, AZP 15-14/36,
- Stary Borek, stan. 8, AZP 15-14/37,
- Stary Borek, stan. 9, AZP 15-14/38,
- Stary Borek, stan. 10, AZP 15-14/39,
- Stary Borek, stan. 11, AZP 15-14/40,
- Stary Borek, stan. 12, AZP 15-14/41.

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

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.

2. Minimalna powierzchnia działki nowo wydzielanej powinna wynosić (o ile inaczej nie stanowią ustalenia szczegółowe):

- 1) działka zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, wolnostojącej - 1000 m<sup>2</sup>; bliźniaczej - 700 m<sup>2</sup>; szeregowej 350 m<sup>2</sup>;
- 2) działka zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej z usługami - 0,15 ha;
- 3) działka obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i baz - 0,25 ha;
- 4) działka zabudowy zagrodowej - 0,30 ha.

3. Minimalna zalecana szerokość granicy frontowej działki i długość wydzielanej działki budowlanej dla poszczególnych rodzajów zabudowy:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: wolnostojąca - 25,0 m i 40,0 m, dla działek narożnych i trapezowych min. szerokość frontu działki 15,0 m; bliźniacza - 15,0 m i 35,0 m; szeregowa - 9,0 m i 35,0 m;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami - 30,0 m i 50,0 m;
- 3) zabudowa usług handlu i rzemiosła - 20,0 m i 25,0 m;
- 4) zabudowa obiektami produkcyjnymi, składami, magazynami i bazami - 35,0 m i 50,0 m;
- 5) zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym - 35,0 m i 50,0 m;
- 6) działka zapewniająca dojazd do wydzielanych działek - szerokość 8,0 m.

4. Zakazuje się podziałów działek, w wyniku których nowe działki nie będą miały parametrów określonych w tekście uchwały dla poszczególnych przeznaczeń terenu za wyjątkiem podziałów wynikających z przepisów odrębnych, uwarunkowań technicznych, terenowych, istniejącego kształtu działki nie pozwalającego na podział zgodnie z uwarunkowaniami ust. 2 i 3 oraz ustaleń szczegółowych.

#### **§ 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 terenów podmokłych i zalewowych i składowania nieczystości.

2. Do czasu zainwestowania terenów zgodnie z ustaleniami planu miejscowego należy użytkować go zgodnie z zapisami w ewidencji geodezyjnej lub zgodnie z przeznaczeniem określonym dla danego terenu funkcjonalnego z uwzględnieniem dopuszczonych lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych do 120 dni w roku, trwale niepołączonych z gruntem - kiosków ulicznych i pawilonów sprzedaży ulicznej. Zakazuje się lokalizacji w pasach drogowych i w pasach przy ulicznych szerokości 30,0 m powłok pneumatycznych, barakozów, przyczep kempingowych itp.

4. Z chwilą zaprzestania wykorzystywania tymczasowego obiektu budowlanego należy go zlikwidować w terminie do 2 tygodni od dnia zakończenia działalności.

5. Zakazuje się lokalizowania przyczep samochodowych, kempingowych lub podobnych pojazdów do prowadzenia usług handlu i gastronomii.

6. 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 nieprzeznaczonych w planie miejscowym.

#### **§ 13. Ustalenia dotyczące zasad ochrony ludności.**

1. Wykonywanie obiektów budowlanych powinno odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej określonymi w przepisach odrębnych.

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.

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.

4. Należy zapewnić skuteczne działanie systemu wykrywania i alarmowania oraz systemu wczesnego ostrzeżenia o zagrożeniach.

#### **§ 14. Ustalenia dotyczące zasad wyposażenia oraz obsługi terenów rekreacyjnych.**

1. W planie miejscowym wyznacza się tereny zieleni i sportowo-rekreacyjne.

2. Wszystkie publiczne obiekty budowlane i tereny powszechnie dostępne muszą być tak projektowane, ażeby były dostępne dla osób niepełnosprawnych.

3. Wszystkie publiczne obiekty budowlane 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 oraz powiązania drogami wewnętrznymi i zewnętrznymi, na które składają się:

- 1) droga kategorii powiatowa Nr 0310Z Karcino - Kołobrzeg, klasy zbiorczej powiązana z układem sieci dróg powiatowych i lokalnych oraz miasta Kołobrzeg;
- 2) droga kategorii powiatowa Nr 0251Z Grzybowo - Stary Borek, klasy lokalnej łącząca drogę powiatową Kołobrzeg - Dźwirzyno nr 152Z z drogą powiatową Nr 0310Z Karcino - Kołobrzeg;
- 3) sieć dróg kategorii gminnej i dróg wewnętrznych;
- 4) ciągi pieszo-jezdne.

2. Podstawowy układ obsługujący poszczególne jednostki funkcjonalne tworzą dwie drogi publiczne kategorii powiatowej oraz drogi klasy lokalnej (KDL) i dojazdowej (KDD) obsługujące przyległe tereny funkcjonalne poprzez zjazdy z tych terenów na przyległe drogi.

3. Uzupełnieniem sieci komunikacyjnej obsługującej przyległe tereny są drogi wewnętrzne (KDW) oraz ciągi pieszo-jezdne (KDJ).

4. Uzupełnieniem systemu dostępu do przyległych terenów funkcjonalnych są ścieżki rowerowe wewnątrz systemu komunikacyjnego.

5. W obrębie systemu komunikacyjnego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych samochodów na terenach dróg w postaci wydzielonych placów i zatok postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. 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.

8. 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, miejsca postojowe dla właściciela budynku i pracowników zakładu.

9. Ustala się następujące minimalne ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych w obrębie niezabudowanych działek budowlanych, które ustaleniami planu przeznaczone zostały pod:

- 1) usługi turystyczne - wynajem pokoi w domach jednorodzinnych - 1 miejsce na 2 wynajmowane pokoje;
- 2) usługi handlu na wydzielonej działce - 1 miejsce na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 3) usługi gastronomii na wydzielonej działce - 1 miejsce na każde 15 m<sup>2</sup> powierzchni konsumpcyjnej;
- 4) zabudowę mieszkaniową jednorodziną - 1 miejsce postojowe niezależnie od garażu; zabudowa w obrębie której świadczone są usługi handlu i (lub) gastronomii - minimum 1 miejsce na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lub powierzchni konsumpcyjnej;
- 5) zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w obrębie której świadczone są inne usługi, aniżeli handlu i gastronomii - minimum 2 miejsca niezależnie od garażu;
- 6) zabudowa zagrodowa - minimum 2 miejsca niezależnie od garażu.

10. W obrębie działek zabudowanych, na których dopuszcza się rozbudowę należy zapewnić minimum 50% ilości miejsc postojowych określonych powyżej.

11. Parkingi i miejsca postojowe samochodów osobowych powinny posiadać nawierzchnię trawiastą, żwirową lub z materiałów ażurowych wypełnionych trawą. Powyższe nie dotyczy terenów na których prowadzona jest działalność gospodarcza za wyjątkiem działalności turystycznej.

12. Dla terenów, które podlegają podziałowi na działki należy przyjmować parametry drogi klasy dojazdowej i linię zabudowy nieprzekraczalną 7,5 m od granicy przyległej drogi, z której jest wjazd na działkę.

## **§ 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 wprowadzenie 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 miejscowego i przepisami odrębnymi obsługę terenów i funkcji ustalonych w planie miejscowym.

2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w pasach drogowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W przypadku nie możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej zgodnie z ust. 2 należy prowadzić je przez tereny o innym przeznaczeniu, jak najbliżej terenów publicznych.

4. W liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować pasy pod urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5. Obiekty, budowle i sieci infrastruktury technicznej (przepompownie, stacje branżowe itp.) można realizować na każdym terenie funkcjonalnym do tego przeznaczonym oraz na innych terenach o ile nie koliduje to z ustaleniami planu miejscowego, nie jest to zakazane na określonym obszarze i jest zgodne z przepisami odrębnymi.

### **6. Ustalenia zasad zaopatrzenia w wodę:**

- 1) Obie miejscowości zaopatrywane są w wodę z sieci wodociągowej m. Kołobrzeg i m. Grzybowo, która dostarczana jest z kolei ze stacji wodociągowej w Rościęcinie.

Woda do istniejącej sieci wodociągowej obszaru opracowania planu miejscowego dostarczana jest przewodem magistralnym DN150 mm z przewodu DN200 w m. Grzybowo, który dostarcza wodę do istniejącej sieci w m. Stary Borek i Nowy Borek. Istniejący układ przewodów na terenie obu miejscowości zapewnia dostawę wody dla zabudowy istniejącej i projektowanej. Konieczna jest natomiast budowa sieci wodociągowej dla nowych terenów inwestycyjnych objętych opracowaniem, przy czym źródłem dostawy wody będzie istniejąca sieć wodociągowa;

- 2) Zaopatrzenie w wodę z istniejących, modernizowanych i projektowanych przewodów o średnicach DN/OD 63 - 160 mm;
- 3) Zakaz wykonywania studni z wyjątkiem: wymogów obrony cywilnej, ze względów technologicznych jako dodatkowe awaryjne źródło zaopatrzenia oraz do celów gospodarczych w tym dla zabudowy zagrodowej. Do czasu realizacji sieci wodociągowej na poszczególnych terenach oraz do celów gospodarczych dopuszcza się realizację ujęć lokalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowej w pasach drogowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz po spełnieniu wymogów normatywnych.

### **7. Ustalenia zasad odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych:**

- 1) Ścieki bytowo-gospodarcze z miejscowości Stary Borek i Nowy Borek są i będą docelowo oczyszczane na mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w m. Korzyścienko. Ścieki z terenów obu miejscowości są przetłaczane poprzez pompownie rejonowe i płyną poprzez przewód tłoczny do istniejącego kolektora ściekowego w Grzybowie, którym dopływają do istniejącej pompowni PR1 w Grzybowie, skąd przetłaczane są na oczyszczalnię. Istniejący układ kanałów ściekowych grawitacyjnych, z pompowniami ścieków i przewodami tłoczными umożliwia przyjęcie wszystkich ścieków z zabudowy istniejącej i częściowo projektowanej.

Dla terenów objętych opracowaniem konieczna jest budowa kanalizacji ściekowej wraz z pompowniami i przewodami tłoczными, które przetłoczą ścieki do istniejącego przewodu tłoczego w Starym Borku i Nowym Borku lub poprzez projektowane pompownie bezpośrednio do kanałów ściekowych w m. Grzybowo;

- 2) W obrębie miejscowości obowiązuje rozdzielczy system odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych;
- 3) Istniejący układ kolektorów ściekowych w układzie pompowni umożliwia przyjęcie wszystkich ścieków z zabudowy istniejącej i projektowanej bądź kanałami grawitacyjnymi lub układem kanalizacji ciśnieniowej. Dla nowych terenów inwestycyjnych objętych opracowaniem konieczna jest budowa kanalizacji ściekowej lub rozbudowa istniejącej;

- 4) Ustala się realizację projektowanych przewodów tłocznych o średnicy DN/OD 63 - 110 mm i grawitacyjnych o średnicy DN/OD 160 - 250;
- 5) Dopuszcza się budowę sieci kanalizacji sanitarnej oraz przepompowni ścieków w pasach drogowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz po spełnieniu wymogów normatywnych. Przepompownie podziemne mogą być lokalizowane w obrębie terenów innych, aniżeli tereny infrastruktury technicznej, ale przeznaczonych pod zabudowę. Linia zabudowy budynków nie odnosi się do lokalizacji przepompowni podziemnych z tym, że muszą być spełnione warunki wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) Czasowo dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników na ścieki lub przydomowych oczyszczalni w obszarach, w których nie występuje zbiorcza sieć kanalizacyjna i pozwalają na to warunki hydrogeologiczne i sanitarne.

#### **8. Ustalenia zasad odprowadzenia wód opadowych i gruntowych:**

- 1) Kanalizacja deszczowa na terenie miejscowości występuje fragmentarycznie, jako pojedyncze kanały odprowadzające wody opadowe z ulic i posesji bezpośrednio do istniejących cieków wodnych lub rowów melioracyjnych. Dlatego też, istniejąca kanalizacja deszczowa nie może być wykorzystana do odprowadzania wód opadowych z terenu objętego opracowaniem. Dla odprowadzania wód opadowych po wybudowaniu kanałów deszczowych należy wykorzystać również istniejące cieki i rowy melioracyjne po uprzednim dostosowaniu ich do takiej funkcji;
- 2) Sieć kanalizacji deszczowej oparta jest na systemie retencji gruntowej i odprowadzeniu nadmiaru wód do sieci kanalizacji deszczowej i rowów melioracyjnych po spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) Ilość wód deszczowych odprowadzana do gruntu nie może przekraczać jego chłonności, a w przypadku wystąpienia nadmiaru wód należy je odprowadzić do kanalizacji deszczowej;
- 4) Projektuje się dwa systemy odprowadzenia wód deszczowych - na terenach zabudowanych ekstensywnie i niepowodujących zanieczyszczenie 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 przed wylotem do rowów melioracyjnych powinny spełniać warunki wynikających z przepisów odrębnych;
- 6) W celu odprowadzenia zwiększonej ilości wód opadowych z terenów zurbanizowanych przez sieć melioracyjną należy dokonać rozbudowę systemu odpływu wód;
- 7) Ustala się realizację przewodów o średnicy DN/OD 150 - 1000 mm;
- 8) Teren sporządzenia planu znajduje się w zlewni melioracyjnej stacji pomp Głowaczewo, Grzybowo i Dźwirzyno, które zostały zaprojektowane i wybudowane pod kątem odwodnienia użytków zielonych. W przypadku odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych do kanalizacji deszczowej z odpływem do rowów melioracyjnych znajdujących się w zlewni stacji pomp inwestor obowiązany jest do partycypacji w kosztach ich rozbudowy i eksploatacji.

#### **9. Ustalenia zasad zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) Zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejącej, modernizowanej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) Zasilanie działek budowlanych poprzez stacje transformatorowe słupowe lub na terenie. Dopuszcza się stosowanie stacji kontenerowych. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w obrębie innych przeznaczeń terenów, aniżeli pod stacje transformatorowe wyznaczone w planie miejscowym o ile spełnione są przepisy odrębne. W przypadku rezygnacji z terenu wyznaczonego w planie miejscowym pod stacje transformatorowe, teren ten może pełnić przeznaczenie jak sąsiadujące tereny;
- 3) Sieć elektroenergetyczną należy realizować jako kablową w obrębie terenów zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę. Docelowo przebudowa wszystkich linii napowietrznych niskiego i średniego napięcia przebiegających w obszarach zabudowanych niezgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) W stosunku do napowietrznych linii elektroenergetycznych należy zachować pas wyłączony z zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi określającymi taką strefę w zależności od rodzaju zagospodarowania. Jako minimalne szerokości terenów wykluczonych z zabudowy oraz z sadzenia drzew i krzewów wysokopięnych ustala się dla linii napowietrznych tzn. dla linii 110 kV 10,0 - 16,0 m od osi linii (w zależności od funkcji zabudowy), a dla linii 15 kV - 8,0 m. Zakazuje się wznoszenia budynków bezpośrednio na liniach kablowych 0,4 kV i 15 kV oraz sadzenia drzew i krzewów w pasie 2,0 m od osi kabli;



- 5) Dopuszcza się budowę sieci elektroenergetycznej w pasach drogowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz po spełnieniu wymogów normatywnych;
- 6) W przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi należy je przebudować w zakresie kolidującym z projektowanym zagospodarowaniem terenu.

#### **10. Ustalenia zasad zaopatrzenia w gaz:**

- 1) Zasilanie w gaz ustala się z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) Zasilanie w gaz ze stacji redukcyjno-pomiarowej poza obszarem opracowania siecią średniego i niskiego ciśnienia o średnicy 63 - 300 mm. Dopuszcza się lokalizację stacji redukcyjno-pomiarowych w obrębie innych funkcji o ile spełnione są przepisy odrębne;
- 3) Dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz płynny do celów grzewczych i technologicznych w obrębie terenów wskazanych pod zabudowę z wyłączeniem działek w obrębie których taka lokalizacja wykluczona jest na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) Dopuszcza się lokalizację gazociągów w pasach drogowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz po spełnieniu wymogów normatywnych;
- 5) Przez obszar objęty planem przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, od którego obowiązuje pas technologiczny o szerokości min. 25 m na stronę od osi gazociągu, w którym zakazuje się zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz sadzenia drzew. W przypadku lokalizacji zabudowy innych funkcji szerokość pasa technologicznego należy określić zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **11. Ustalenia zasad zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i zbiorowych źródeł ciepła;
- 2) Do opalania należy stosować paliwa i kotły niepowodujące przekraczania dopuszczalnych emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 3) Zakazuje się spalania materiałów i stosowania pieców powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm wprowadzania do atmosfery zanieczyszczeń.

#### **12. Ustalenia zasad dostępności telekomunikacyjnej:**

- 1) Przyjmuje się utrzymanie istniejącej i budowę nowej infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 2) Tereny przeznaczone pod zainwestowanie należy przyłączyć do istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) Lokalizację masztów i wież infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz na innych terenach objętych planem miejscowym za wyjątkiem terenów chronionych od takiej zabudowy przepisami odrębnymi. Nie określa się wysokości wież z tym, że wyklucza się wieże o konstrukcji kratowej. W przypadku lokalizacji masztów i wież w obszarach zabudowanych należy tak kształtować ich formę lub stosować maskowanie, ażeby nie wprowadzić dysharmonii;
- 4) Lokalizacja sieci infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach: przeznaczonych na ten cel w planie miejscowym, na innych terenach przeznaczonych pod zainwestowanie i użytkowanie rolnicze o ile spełniają wymogi przepisów odrębnych, w pasach drogowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz po spełnieniu wymogów normatywnych.

#### **13. Ustalenia zasad gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów:**

- 1) Gromadzenie i segregacja odpadów na poszczególnych posesjach, wywóz do kompostowni w Korzyścienku lub na 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.

#### **14. Ustalenia w zakresie melioracji i ochrony przeciwpowodziowej:**

- 1) W obrębie Stary Borek duże obszary gruntów są zmeliorowane za pomocą rowów oraz sieci rurociągów drenarskich i innych urządzeń technicznych. Są one urządzeniami melioracji wodnych szczegółowych służących rolniczemu użytkowaniu terenów. Ewentualna zmiana rolniczego użytkowania terenu na inne (tylko w przypadkach dopuszczonych prawem), może spowodować zniszczenie tego systemu. Dlatego w przypad-

ku nowego zagospodarowania terenów (innego, aniżeli rolnicze) konieczne jest wcześniejsze (przed rozpoczęciem prac budowlanych) dokonanie przebudowy istniejącej sieci melioracyjnej mającej związek z obszarem przewidzianym pod zainwestowanie pod kątem dostosowania jej do celów melioracyjnych oraz odprowadzenia wód opadowych i gruntowych z terenów zurbanizowanych na całym odcinku przewodu głównego zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) Należy zachować rowy melioracyjne „otwarte” wszędzie tam gdzie nie wynika bezwzględna konieczność ich likwidacji ze względów technicznych w celu lepszego, aniżeli kanalizacja deszczowa odprowadzenia wód opadowych i gruntowych oraz ze względów przyrodniczych i krajobrazowych. Należy również zachować przebieg głównych przewodów sieci melioracyjnych (rowy, kanały, rurociągi) o ile pełnić one będą dotychczasową funkcję (melioracja wodna użytków rolnych). W przypadku konieczności podłączenia przewodów melioracji wodnej do sieci kanalizacji deszczowej należy dokonać ich przebudowy. Nie dopuszcza się zabudowy terenów podmokłych bez wcześniejszego uregulowania stosunków wodnych w taki sposób, żeby zapewnione zostało ich właściwe użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem planistycznym;
- 3) Na terenach niektórych jednostek funkcjonalnych występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. W miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy dokonać stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne kanały) nie są przystosowane do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 4) W obrębie planu miejscowego występują śródlądowe wody płynące. Od strony południowej, zachodniej i północno-zachodniej znajdują się rzeki Stróżka i Błotnica oraz kanały E i E1. W związku z tym w zakresie zagospodarowania przestrzennego w rejonie tych wód obowiązują ograniczenia przewidziane odrębnymi przepisami. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów występują również na nieruchomościach przyległych do wód. Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar. Właściciel nieruchomości przyległej do powierzchni wód publicznych jest obowiązany umożliwić dostęp do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód;
- 5) Część obszaru opracowania t.j. teren pomiędzy linią brzegu rzeki, a wałem przeciwpowodziowym stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

Na rysunku planu miejscowego przedstawiono obszar zagrożony wodami powodziowymi o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na sto lat). Informacje te pochodzą z opracowań studialnych wykonanych w Regionalnym Zarządzie Gospodarki Wodnej w Szczecinie.

Część terenu zaznaczona na rysunku planu miejscowego położona wokół jez. Borek zaliczona jest do obszaru zagrożonego powodzią. W obszarach powyższych zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które byłyby niezgodne z przepisami określonymi w ustawie Prawo wodne.

Wały przeciwpowodziowe mają klasę IV, co oznacza, że nie służą do ochrony terenów zabudowanych. Jednocześnie na wałach i terenach przyległych obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z ustawy Prawo wodne.

#### 15. Ustalenia inne.

Zachodnia część obrębu Stary Borek położona na zachód od zabudowanej części m. Nowy Borek wchodzi w skład terenów objętych koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy i gazu ziemnego „Trzebiatów”. W związku z tym nie może być ona zabudowywana w sposób, który uniemożliwiałby przyszłe prace poszukiwawcze i eksploatacyjne.

### Rozdział 3

#### PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW FUNKCJONALNYCH

**§ 17. Ustalenia dla terenów rolniczych.** Ustalenia obejmują tereny wyznaczone na rysunku planu miejscowego w skali 1: 5000 stanowiącym załącznik nr 1.

**1. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1Rz, 2Rz, 3Rz, 4Rz, 5Rz, 6Rz, 7Rz, 8Rz, 9Rz, 10Rz, 11Rz, 12Rz, 13Rz** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze o dominacji łąk i pastwisk, miejscami grunty orne,

- b) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna - zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną oraz dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania:
- a) zgodne z ewidencją i formą użytkowania terenu,
  - b) zakaz działań nie związanych z przeznaczeniem terenów w tym eksploatacji torfu,
  - c) zakaz zabudowy budynkami nie związanymi z działaniem urządzeń melioracyjnych oraz innych stałych przekształceń środowiska wpływających negatywnie na środowisko za wyjątkiem wałów przeciwpowodziowych i dróg zapewniających właściwą ich eksploatację i zapewniających dostęp do rzeki lub kanału,
  - d) zachować lub przebudować zgodnie z potrzebami system melioracyjny,
  - e) w obrębie korytarza ekologicznego obowiązuje takie zagospodarowanie terenów, które umożliwi migrację roślin, zwierząt lub grzybów. Nie podlega ograniczeniu działalność związana z utrzymaniem cieków, urządzeń i obiektów służących bezpieczeństwu przeciwpowodziowemu;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) część terenów, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego,
  - b) część terenów, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” (PLH320017). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego,
  - c) przez południową część terenów równoległe do strumienia Stróżki i następnie wzdłuż rzeki Błotnicy przebiega zgodnie z rysunkiem planu miejscowego korytarz ekologiczny obejmujący dna obu dolin, w których zakazuje się prowadzenia czynności inwestycyjnych, które mogłyby spowodować zakłócenie lub przerwanie działania korytarza ekologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) na części terenów zgodnie z rysunkiem planu znajdują się stanowiska chronionych gatunków flory i fauny, obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 5) zasady ochrony według przepisów odrębnych:
- a) część terenów, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu miejscowego,
  - b) część terenów w jednostkach 1Rz, 8Rz, 9Rz, 10Rz, 11Rz i 12Rz może zostać zalana w przypadku przełania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego, bądź jego zniszczenia lub uszkodzenia. We wszystkich formach użytkowania tego terenu należy uwzględnić możliwość wystąpienia powyższego zjawiska. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 16 ust. 14 ustaleń planu miejscowego,
  - c) od osi toru kolejowego ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 20,0 m, a zagospodarowanie terenów przyległych do terenu kolejowego należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków oraz zagospodarowanie terenów;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna działek zgodnie ze stanem istniejącym i z przepisami odrębnymi;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
- a) przez część terenów zgodnie z rysunkiem planu miejscowego przebiegają: gazociąg wysokiego ciśnienia i linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia. Od gazociągu obowiązuje pas technologiczny o szerokości min. 25 m na stronę od osi gazociągu, w którym zakazuje się zabudowę mieszkaniową i usługową oraz sadzenia drzew. Ostateczna jego szerokość wynika z rodzaju zabudowy i użytkowania terenu. Należy określić ją na etapie projektowania dopuszczonego zainwestowania zgodnie z przepisami odrębnymi lub w przypadku zmiany użytkowania rolniczego (pastwiska, łąki i grunty orne na sadownicze).
- Od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia obowiązują warunki ochrony zawarte w § 16 ust. 9 ustaleń planu miejscowego,
- b) zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z dopuszczeniem lokalizacji nowych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi:
    - wodociąg - o średnicy DN/OD 63 - 160 mm,

- kanalizacja ściekowa tłoczna - o średnicy DN/OD 63 - 110 mm,
- kanalizacja ściekowa grawitacyjna - o średnicy DN/OD 160 - 250 mm,
- kanalizacja deszczowa - o średnicy DN/OD 150 - 1000 mm,
- gazociąg,
- linie elektroenergetyczne,
- urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;

8) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**2. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1Ro, 2Ro, 3Ro, 4Ro, 5Ro, 6Ro, 7Ro, 8Ro, 9Ro, 10Ro, 11Ro obowiązują następujące ustalenia:**

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze o dominacji gruntów ornych, miejscami pastwiska i łąki,
- b) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna - zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną oraz dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania:

- a) zgodne z ewidencją i formą użytkowania terenu,
- b) zakaz działań nie związanych z przeznaczeniem terenów,
- c) zachować lub przebudować zgodnie z potrzebami system melioracyjny;

3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) część terenów, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego,
- b) część terenów, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzski Pas Nadmorski” (PLH320017). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego,
- c) teren 11Ro znajdują się w projektowanym zespole przyrodniczo-krajobrazowy „Borek”,
- d) na części terenów zgodnie z rysunkiem planu znajdują się stanowiska chronionych gatunków flory i fauny, obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - na części terenów zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajdują się strefy „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji odpowiedniego organu ds. ochrony zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu miejscowego;

5) zasady ochrony według przepisów odrębnych:

- a) część terenów zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Na obszarze górniczym obowiązują uwarunkowania dla tego typu złóż górniczych określone przepisach odrębnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego,
- b) od osi toru kolejowego ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 20 m, a zagospodarowanie terenów przyległych do terenu kolejowego należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi usytuowania budowli i budynków oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej,
- c) część terenów 1Ro, 2Ro może zostać zalana w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego, bądź jego zniszczenia lub uszkodzenia. We wszystkich formach użytkowania tego terenu należy uwzględnić możliwość wystąpienia powyższego zjawiska. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 16 ust. 14 ustaleń planu miejscowego;

6) zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna poszczególnych działek zgodnie ze stanem istniejącym z dopuszczeniem nowych dróg wewnętrznych obsługujących pola i lasy zgodnie z przepisami odrębnymi;

## 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:

- a) przez część terenów zgodnie z rysunkiem planu miejscowego przebiegają: gazociąg wysokiego ciśnienia i linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia. Od gazociągu obowiązuje pas technologiczny o szerokości min. 25,0 m na stronę od osi gazociągu, w którym zakazuje się zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz sadzenia drzew. Ostateczna jego szerokość wynika z rodzaju zabudowy i użytkowania terenu. Należy określić ją na etapie projektowania zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi lub w przypadku zmiany użytkowania rolniczego (orne, łąki, pastwiska na sadownicze).

Od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia obowiązują warunki ochrony zawarte w § 16 ust. 9 ustaleń planu miejscowego,

- b) zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z dopuszczeniem lokalizacji nowych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi:

- wodociąg - o średnicy DN/OD 63 - 160 mm,
- kanalizacja ściekowa tłoczna - o średnicy DN/OD 63 - 110 mm,
- kanalizacja ściekowa grawitacyjna - o średnicy DN/OD 160 - 250 mm,
- kanalizacja deszczowa - o średnicy DN/OD 150 - 1000 mm,
- gazociąg,
- linie elektroenergetyczne,
- urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;

- 8) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**§ 18. Ustalenia dla terenów leśnych.** Ustalenia obejmują tereny wyznaczone na rysunku planu miejscowego w skali 1:5000 stanowiącym załącznik nr 1.

Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1ZL, 2ZL obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - lasy;
- 2) zasady zagospodarowania - zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) tereny lasów zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego,
  - b) teren 2ZL znajduje się w projektowanym zespole przyrodniczo-krajobrazowym „Borek”.

Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego,

- c) las 1ZL jest lasem ochronnym (wodochronnym) w związku z czym należy w nim prowadzić gospodarkę zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów ochronnych,
  - d) na części terenów zgodnie z rysunkiem planu znajdują się stanowiska chronionych gatunków flory i fauny. W planach urządzenia lasów należy uwzględnić uwarunkowania związane z ochroną tych miejsc;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 5) zasady ochrony według przepisów odrębnych - lasy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajdują się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Na obszarze górniczym ochrony obowiązują uwarunkowania dla tego typu złóż górniczych określone przepisami odrębnymi. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna zgodnie ze stanem istniejącym z dopuszczeniem nowych dróg wewnętrznych obsługujących lasy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**§ 19. Ustalenia dla terenów komunikacji.** Ustalenia obejmują tereny wyznaczone na rysunku planu miejscowego w skali 1:5000 stanowiącym załącznik nr 1.

**1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 01KDZ, 02KDZ** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga klasy zbiorczej, kategorii powiatowej nr 0310Z Kołobrzeg - Karcino, powiązana z układem sieci dróg gminy Kołobrzeg i miasta Kołobrzeg składająca się z 2 odcinków znajdujących się na mapie w skali 1:5000. Odcinek znajdujący się na mapie w skali 1:2000 oznaczony jest symbolem 03KDZ;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) wyposażenie techniczne drogi,
  - b) infrastruktura techniczna w liniach rozgraniczających drogi:
    - wodociąg - o średnicy DN/OD 63 - 160 mm,
    - kanalizacja ściekowa tłoczna - o średnicy DN/OD 63 - 110 mm,
    - kanalizacja ściekowa grawitacyjna - o średnicy DN/OD 160 - 250 mm,
    - kanalizacja deszczowa - o średnicy DN/OD 150 - 1000 mm,
    - gazociąg,
    - linie elektroenergetyczne,
    - urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) zasady zagospodarowania drogi:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ustala się skrzyżowania drogi z innymi drogami zgodnie ze stanem istniejącym i rysunkiem planu miejscowego,
  - c) utrzymuje się istniejące zjazdy z drogi, dopuszcza się nowe dla działek położonych wzdłuż drogi nie posiadających możliwości połączenia przez drogi niższych klas,
  - d) w obrębie drogi należy zapewnić prowadzenie komunikacji autobusowej,
  - e) zabrania się lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych, urządzeń przedmiotów i materiałów nie dopuszczonych przepisami odrębnymi,
  - f) w pasie drogowym dopuszcza się:
    - ścieżkę rowerową,
    - chodniki,
    - oświetlenie drogi,
    - infrastrukturę techniczną;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - część terenu, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - tereny, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**2. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW, 36KDW, 37KDW, 38KDW, 39KDW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe - drogi wewnętrzne obsługujące dojazd do działek rolniczych i lasu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) wyposażenia techniczne drogi,
  - b) infrastruktura techniczna liniowa dopuszczona w liniach rozgraniczających drogi:
- 3) zasady zagospodarowania - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 4,0 - 28,0 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - część terenów, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010) i w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski” (PLH320017). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - tereny, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajdują się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**3. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem KK obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren kolejowy;
- 2) zasady zagospodarowania - teren zamknięty, nie ustala się uwarunkowań zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody - część terenu, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony według przepisów odrębnych:
  - a) od osi toru kolejowego ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 20,0 m, a zagospodarowanie terenów przyległych do terenu kolejowego należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków oraz zagospodarowanie terenów. Powyższy warunek nie dotyczy stacji kolejowej,
  - b) tereny, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajdują się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu miejscowego.

**§ 20. Ustalenia dla terenów wód i budowli hydrotechnicznych.** Ustalenia obejmują tereny wyznaczone na rysunku planu miejscowego w skali 1:5000 stanowiącym załącznik nr 1.

**1. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny wód powierzchniowych śródlądowych - rzeki i kanały z budowlami hydrotechnicznymi (stacja pomp, jazy, syfony);
- 2) zasady zagospodarowania - zachowuje się istniejące zasady zagospodarowania terenu, dopuszcza się przekształcenia zgodnie z potrzebami melioracyjnymi oraz przeciwpowodziowymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - tereny zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajdują się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) część terenów znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu miejscowego,
  - b) część terenów w jednostkach 2WS, 4WS między linią brzegu rzeki, a wałem przeciwpowodziowym stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 16 ust. 14 pkt 5 ustaleń planu miejscowego,
  - c) przez część terenów zgodnie z rysunkiem planu miejscowego przebiegają: gazociąg wysokiego ciśnienia i linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia. Od gazociągu obowiązuje pas technologiczny o szerokości uzależnionej od rodzaju zainwestowania zgodnie z przepisami odrębnymi. W projektowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi w stosunku do rodzaju użytkowania terenu. Od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia obowiązują warunki ochrony zawarte w § 16 ust. 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**2. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1 Wm** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren budowli hydrotechnicznej (istniejąca stacja pomp melioracji) oraz międzywala rzeki Błotnicy;
- 2) zasady zagospodarowania - zachowuje się istniejące zasady zagospodarowania terenu z możliwością modernizacji;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony według przepisów odrębnych:
  - a) teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Koło-brzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu miejscowego,
  - b) teren stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 16 ust. 14 ustaleń planu miejscowego;
- 5) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych położonych w granicach jednostki strukturalno-przestrzennej „A”. Jednostka obejmuje tereny wyznaczone na rysunku planu miejscowego w skali 1: 2000.**

**1. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: A1a MN, A1b MN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - istniejącej i projektowanej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a w przypadku nowej zabudowy i rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej,
  - c) w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową zgodnie z § 7 o ile spełnione są warunki wynikające z przepisów odrębnych,
  - d) fronty budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizować od strony przyległych dróg;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne istniejące od strony drogi - wyznaczone przez istniejącą zabudowę, a dla nowej zabudowy 5,0 i 7,5 m od przyległych dróg i zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - pomniejszona o wielkość dopuszczonej rozbudowy, a dla nowej zabudowy - 60%,
  - d) wysokość zabudowy - wysokość kalenicy głównej budynku mieszkalnego jednorodzinnego dla nowej zabudowy do 9,0 m; dla istniejącej zabudowy zachować wysokość kalenicy; dla dachu płaskiego wysokość zgodnie z lit. e,
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego: zachowuje się istniejącą geometrię dachów stromych; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny; dla nowej zabudowy dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°; kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej; dla istniejących budynków z dachem płaskim dopuszcza się realizację dachu dwuspadowego o wysokości kalenicy 3,5 m powyżej istniejącego dachu, kąt nachylenia do 35°,
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Koło-brzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu miejscowego;



- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - nowe podziały muszą spełniać warunki zawarte w § 11 ustaleń planu miejscowego;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg,
  - b) dążyć do zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców zgodnie z warunkami zawartymi w § 15 ustaleń planu miejscowego;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**2. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem A2 MN/U obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
  - b) przeznaczenie uzupełniające - usługi turystyki, ogrodnictwo, rzemiosło;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) ogrodnictwo dopuszcza się na działkach o pow. powyżej 0,50 ha, a rzemiosło na działkach o pow. min. 0,20 ha,
  - c) fronty budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizować od strony przyległych dróg,
  - d) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego jako wolnostojącego w głębi działki lub dobudowanego do budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup>;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne od strony drogi 5,0 i 7,5 m,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 25% powierzchni działki,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 60%,
  - d) wysokość budynku: mieszkalnego jednorodzinnego - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), kalenica główna do 9,0 m; usługowego do 5,0 m,
  - e) geometria dachu dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°, kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej; dla pozostałej zabudowy usługowej dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 35°,
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - część terenu zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010) i w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzski Pas Nadmorski” (PLH320017), celem wyznaczenia których jest ochrona siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych:
  - a) ze względu na niekorzystne warunki hydrograficzne terenu (wysoki poziom wód gruntowych i utrudniony odpływ wód powierzchniowych) należy uwzględnić ustalenia planu miejscowego zawarte w § 16 ust. 14, a wynikające z Prawa wodnego, warunkujące zabudowę wcześniejszym uregulowaniem stosunków wodnych,
  - b) jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - zachowuje się istniejące wydzielenia działek od strony wschodniej w stosunku do drogi wewnętrznej; min. powierzchnia nowo wydzielanych działek 0,25 ha oraz zgodnie z pkt 2b, min. szerokość działek przyległych do drogi, z której jest wjazd 40,0 m, dla działki wydzielanej w północnej części szerokość min. 35,0 m, liczona wzdłuż dz. nr 11/1;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,

- b) dążyć do zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców i korzystających z usług, a wynikających z prowadzonej działalności;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie do sieci istniejących dróg; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 dla części działki nr 1/60 przeznaczonej pod zainwestowanie w wysokości 30%, dla pozostałych 0,0%.

**3. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem A3 E obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren urządzeń elektroenergetyki - stacja elektroenergetyczna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) obiekty uciążliwe zlokalizować od strony zachodniej,
  - b) od strony wschodniej obiekty nieuciążliwe oraz zadrzewienia o szerokości pasa min. 10,0 m,
  - c) w przypadku rezygnacji z projektowanej funkcji pozostawia się użytkowanie istniejące;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego nieprzekraczalne - 5,0 m od linii rozgraniczającej z drogą i 10,0 m od granicy wschodniej,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki 70%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki 20%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy wynika z potrzeb technologicznych,
  - e) geometria dachu wynika z potrzeb technologicznych;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - maksymalne wydzielenie działki zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z przyległej drogi;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie do sieci znajdującej się w przyległej drodze;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**4. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: A4a MN, A4b MN, A4c MN, A4d MN obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - istniejące nieprzekraczalne wyznaczone poprzez istniejącą zabudowę; dla nowo projektowanej zabudowy - nieprzekraczalne 5,0 i 7,5 m od linii rozgraniczającej z przyległymi drogami,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 60%,

- d) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), kalenica główna do 9,0 m,
- e) geometria dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego: dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°; kalenica główna o długości minimum 50% dłuższej osi budynku i równoległa do niej,
- f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - teren znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - zachowuje się istniejące wydzielienia działek z możliwością nowych wydzieleni i regulacją granic zgodnie z § 11 ustaleń planu miejscowego;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg,
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu miejscowego;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące, dla nowych budynków zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 30% dla części (Ps IV) działki nr 10/1, dla pozostałych 0,0%.

**5. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem A5 U/P obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające - magazyny, składy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy,
  - b) dopuszcza się rozbudowę magazynów i składów;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy istniejące od drogi,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o 10%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - dopuszcza się zmniejszenie istniejącej powierzchni terenu biologicznie czynnego o powierzchnię rozbudowy,
  - d) wysokość nowej zabudowy - do 7,0 m,
  - e) geometria dachu - dach wielospadowy na budynku usługowym, na pozostałych budynkach płaski lub wielospadowy,
  - f) ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;

- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - zachowuje się istniejące wydzielenie działki;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych drogi,
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu miejscowego;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i dla nowych budynków zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**6. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem A6 MN/U obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca; garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; budynek usług i zabudowa gospodarczo-garażowa w tylnej części działki,
  - b) część terenu położona wzdłuż drogi wewnętrznej to teren obniżony, podmokły, okresowo podtopiony w związku z tym obowiązuje przed rozpoczęciem prac budowlanych uregulowanie stosunków wodnych tak, ażeby teren ten nie był podmokły i podtapiany; zachować główny przebieg rowu melioracyjnego lub go skanalizować na całym odcinku zapewniając jednocześnie odprowadzenie wody z przyległych terenów,
  - c) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego jako wolnostojącego w głębi działki lub dobudowanego do budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup>;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne od strony drogi gminnej i wewnętrznej - 7,5 m, od strony drogi powiatowej - 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 25%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 60%,
  - d) wysokość budynku: mieszkalnego jednorodzinnego - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), kalenica główna do 9,0 m; usługowego do 5,0 m,
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°, kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej; dla pozostałej zabudowy dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 35°,
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - tereny zgodnie z rysunkiem planu znajdują się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych:
  - a) ze względu na bardzo niekorzystne warunki hydrograficzne terenu (wysoki poziom wód gruntowych i utrudniony odpływ wód powierzchniowych) należy uwzględnić ustalenia planu miejscowego zawarte w § 16 ust. 14 a wynikające z Prawa wodnego warunkujące zabudowę wcześniejszym uregulowaniem stosunków wodnych,
  - b) jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - zachowuje się istniejące wydzielenia działek z możliwością nowych wydzieleni i regulacją granic do parametrów określonych w § 11 ustaleń planu miejscowego z uwzględnieniem zakazu wjazdu z drogi powiatowej;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg z tym, że należy wykluczyć dojazd z drogi powiatowej,
  - b) dążyć do zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców i korzystających z usług, zgodnie z warunkami zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;

- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie do istniejących dróg; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 30%.

**7. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: A7a MN/U, A7b MN/U, A7c MN/U obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; budynek usługowy i zabudowa gospodarczo-garażowa w tylnej części działki,
  - b) tereny podmokłych łąk, okresowo podtopionych w związku z tym obowiązuje zachowanie głównego systemu rowów, przed rozpoczęciem prac budowlanych należy uregulować stosunki wodne tak, ażeby teren ten nie był podmokły i podtapiany; z zabudowy wyklucza się tereny podmokłych nieużytków określone na mapie ewidencyjnej,
  - c) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego jako wolnostojącego w głębi działki lub dobudowanego do budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup>;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne 7,5 m, 10,0 m i zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 60%,
  - d) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), kalenica główna do 9,0 m; usługowego do 5,0 m,
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°, kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej; dla pozostałej zabudowy dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 35°,
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego,
  - b) zachować stary drzewostan poza terenem zabudowy;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych:
  - a) ze względu na bardzo niekorzystne warunki hydrograficzne terenu (wysoki poziom wód gruntowych i utrudniony odpływ wód powierzchniowych) należy uwzględnić ustalenia planu zawarte w § 16 ust. 14, a wynikające z Prawa wodnego warunkujące zabudowę wcześniejszym uregulowaniem stosunków wodnych,
  - b) jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - zachowuje się istniejące wydzielenia działek z możliwością nowych wydzieleni i regulacją granic do parametrów określonych w § 11 ustaleń planu miejscowego z uwzględnieniem zakazu wjazdu z drogi powiatowej; dopuszcza się min. szerokość frontu działek 25,0 m; dla działek narożnikowych min. szerokość frontu działek 15,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg; wykluczony wjazd z drogi powiatowej,
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu miejscowego;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i dla nowych budynków zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;

10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**8. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: A8a MN/U, A8b MN/U obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; budynek usług i zabudowa gospodarczo-garażowa w tylnej części działki,
  - b) tereny podmokłych łąk, okresowo podtopionych w związku z tym obowiązuje zachowanie głównego systemu rowów, przed rozpoczęciem prac budowlanych należy uregulować stosunki wodne tak, ażeby teren ten nie był podmokły i podtapiany; z zabudowy wyklucza się tereny podmokłych nieużytków określone na mapie ewidencyjnej,
  - c) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego jako wolnostojącego w głębi działki lub dobudowanego do budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup>;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne 7,5 m, 10,0 m i zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 60%,
  - d) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), kalenica główna do 9,0 m; usługowego do 5,0 m,
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°, kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej; dla pozostałej zabudowy dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 35°,
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) teren zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego,
  - b) zachować stary drzewostan poza terenem zabudowy;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych:
  - a) ze względu na bardzo niekorzystne warunki hydrograficzne terenu (wysoki poziom wód gruntowych i utrudniony odpływ wód powierzchniowych) należy uwzględnić ustalenia planu zawarte w § 16 ust. 14, a wynikające z Prawa wodnego warunkujące zabudowę wcześniejszym uregulowaniem stosunków wodnych,
  - b) jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - zachowuje się istniejące wydzielenia działek; możliwość nowych wydzieleni zgodnie z § 11 ustaleń planu miejscowego z uwzględnieniem zakazu wjazdu z drogi powiatowej; dopuszcza się min. szerokość frontu działek 25,0 m; dla działek narożnikowych min. szerokość frontu działek 15,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg; wykluczony wjazd z drogi powiatowej,
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu miejscowego;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i dla nowych budynków zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**9. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami A9a MN/U, A9b MN/U obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej,
  - b) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; budynek usług i zabudowa gospodarczo-garażowa w tylnej części działki,
  - c) tereny podmokłych łąk, okresowo podtopionych w związku z tym obowiązuje zachowanie głównego systemu rowów, przed rozpoczęciem prac budowlanych należy uregulować stosunki wodne tak, ażeby teren ten nie był podmokły i podtapiany; z zabudowy wyklucza się tereny podmokłych nieużytków określone na mapie ewidencyjnej,
  - d) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego jako wolnostojącego w głębi działki lub dobudowanego do budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup>;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne 7,5 m, 10,0 m, 12,5 m i zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 25% powierzchni działki,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 60%,
  - d) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), kalenica główna do 9,0 m; usługowego do 5,0 m,
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°, kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej; dla pozostałej zabudowy dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 35°,
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - tereny zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajdują się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - zachowuje się istniejące wydzielienia działek z możliwością nowych wydzieleni i regulacją granic do parametrów określonych w § 11 ustaleń planu miejscowego z uwzględnieniem zakazu wjazdu z drogi powiatowej;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg z tym, że wykluczony wjazd z drogi powiatowej,
  - b) dążyć do zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców i korzystających z usług zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 15 ustaleń planu miejscowego;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie do istniejących sieci; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 30%.

**10. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem A10a MN/U i A10b MN/U obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; budynek usług i zabudowa gospodarczo-garażowa w tylnej części działki,

- b) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego jako wolnostojącego w głębi działki lub dobudowanego do budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup>;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy nieprzekraczalne 5,0 m, 10,0 m i 12,5 m od linii rozgraniczającej z drogą,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 25% powierzchni działki,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 60%,
  - d) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), kalenica główna do 9,0 m; usługowego do 5,0 m,
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°, kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej; dla pozostałej zabudowy dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 35°,
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - tereny zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajdują się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - na części terenów zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się strefa „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji odpowiedniego organu ds. ochrony zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu miejscowego;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - zachowuje się istniejące wydzielienia działek z możliwością nowych wydzieleni i regulacją granic do parametrów określonych w § 11 ustaleń planu miejscowego z uwzględnieniem zakazu wjazdu z drogi powiatowej; min. powierzchnia nowo wydzielanych działek 0,25 ha, min. szerokość frontu działek przyległych do drogi 35,0 m z których jest wjazd;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dojazd z przyległych istniejących dróg z tym, że należy poszerzyć istniejącą drogę (08KDW) o pas szerokości 5,0 m,
  - b) dążyć do zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców i korzystających z usług zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 15 ustaleń planu miejscowego;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie do istniejących sieci; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 30%.

**11. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem A11 WS obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren wód powierzchniowych śródlądowych - rów melioracyjny;
- 2) zasady zagospodarowania - zachowuje się istniejące zasady zagospodarowania terenu, dopuszcza się przekształcenia zgodnie z potrzebami melioracyjnymi oraz przeciwpowodziowymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - nie występują;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

Dla jednostek A12a IT - A12h IT, zapisy zostały zawarte w § 27. Ustalenia szczegółowe dla terenów infrastruktury technicznej.



**§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych położonych w granicach jednostki strukturalno-przestrzennej „B”. Jednostka obejmuje tereny wyznaczone na rysunku planu miejscowego w skali 1: 2000.**

**1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem B1 MN/U obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; budynek usług i zabudowa gospodarczo-garażowa w tylnej części działki,
  - b) fronty budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizować od strony drogi powiatowej i gminnej w przypadku działek do nich przylegających,
  - c) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego jako wolnostojącego w głębi działki lub dobudowanego do budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup>,
  - d) tereny w części podmokłe, okresowo podtopione w związku z tym obowiązuje przed rozpoczęciem prac budowlanych uregulowanie stosunków wodnych tak, ażeby teren ten nie był podmokły i podtapiany;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne 5,0 m, 7,5 m i 10,0 m od linii rozgraniczającej przyległych dróg i zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 60%,
  - d) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), kalenica główna do 9,0 m; usługowego do 5,0 m,
  - e) geometria dachu dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°, kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej; dla pozostałej zabudowy dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 35°,
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - zachować stary drzewostan poza terenem zabudowy;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych:
  - a) ze względu na bardzo niekorzystne warunki hydrograficzne terenu (wysoki poziom wód gruntowych i utrudniony odpływ wód powierzchniowych) należy uwzględnić ustalenia planu miejscowego zawarte w § 16 ust. 14 a wynikające z Prawa wodnego warunkujące zabudowę wcześniejszym uregulowaniem stosunków wodnych,
  - b) jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia działek 0,15 ha, szerokość działki frontowej min. 35 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg, wykluczony wjazd z drogi powiatowej,
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0% dla terenu, dla którego ustalenia w zmienionym i aktualnym planie są tożsame, dla pozostałego terenu 30%.

**2. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami B2a MN/U i B2b MN/U obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

## 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa jednorodzinna i usługowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym,
- b) fronty budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizować od strony drogi wewnętrznej,
- c) część terenu położona w części południowej to teren obniżony, podmokły, okresowo podtopiony w związku z tym obowiązuje przed rozpoczęciem prac budowlanych uregulowanie stosunków wodnych tak, ażeby teren ten nie był podmokły i podtapiany; zachować główny przebieg rowu melioracyjnego lub go skanalizować na całym odcinku zapewniając jednocześnie odprowadzenie wody z przyległych terenów,
- d) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego jako wolnostojącego w głębi działki lub dobudowanego do budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup>,
- e) dopuszcza się zachowanie wydanych decyzji;

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

- a) linie zabudowy - nieprzekraczalne 5,0 i 7,5 m od linii rozgraniczającej przyległych dróg,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%,
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 60%,
- d) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), kalenica główna do 9,0 m; usługowego do 5,0 m,
- e) geometria dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°, kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej; dla pozostałej zabudowy dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 35°,
- f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;

## 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - zachować stary drzewostan poza terenem zabudowy;

## 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;

## 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych:

- a) ze względu na bardzo niekorzystne warunki hydrograficzne terenu (wysoki poziom wód gruntowych i utrudniony odpływ wód powierzchniowych) należy uwzględnić ustalenia planu miejscowego zawarte w § 16 ust. 14 a wynikające z Prawa wodnego warunkujące zabudowę wcześniejszym uregulowaniem stosunków wodnych,
- b) jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;

## 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - zachowuje się istniejący podział na działki;

## 8) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) dojazd z drogi wewnętrznej,
- b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu miejscowego;

## 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;

## 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 30%.

**3. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem B 3 RM obowiązują następujące ustalenia:**

## 1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym lub ogrodniczym,
- b) przeznaczenie uzupełniające - usługi agroturystyki i rzemiosła;

## 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa i usługowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; budynki gospodarcze,
- b) zabudowę zlokalizować na terenie podwyższonym, budynek mieszkalny zlokalizować od strony drogi gminnej 03 KDL,

- c) teren w części podmokły, okresowo podtopiony wykluczony z zabudowy; teren zmeliorować i podłączyć do głównego systemu melioracyjnego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - nieprzekraczalne 7,5 i 10,0 m od linii rozgraniczającej przyległych dróg,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 15%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 75%,
  - d) wysokość kalenicy głównej dla zabudowy: mieszkaniowej do 9,0 m; dla pozostałej zabudowy do 6,0 m,
  - e) geometria dachu dla zabudowy: mieszkaniowej dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°; kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku, dla pozostałej zabudowy dach płaski lub dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 35°,
  - f) zabudowa garażowa, usługowa i gospodarcza poza tylną ścianą budynku mieszkalnego; ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych:
- a) ze względu na bardzo niekorzystne warunki hydrograficzne terenu (wysoki poziom wód gruntowych i utrudniony odpływ wód powierzchniowych) należy uwzględnić ustalenia planu miejscowego zawarte w § 16 ust. 14, a wynikające z Prawa wodnego warunkujące zabudowę wcześniejszym uregulowaniem stosunków wodnych,
  - b) jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - zgodnie z § 11 ustaleń planu miejscowego;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dojazd z przyległej drogi,
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu miejscowego;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 30,0%.

**4. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: B4a MN/U; B4b MN/U; B4c MN/U obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym,
  - b) fronty budynków mieszkalnych jednorodzinnych od strony drogi powiatowej dla działek do niej przylegających,
  - c) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego jako wolnostojącego w głębi działki lub dobudowanego do budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup>,
  - d) tereny w części podmokłe, okresowo podtopionych w związku z tym obowiązuje przed rozpoczęciem prac budowlanych uregulowanie stosunków wodnych tak, ażeby teren ten nie był podmokły i podtapiany;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy - obowiązująca 10,0 m od linii rozgraniczającej z przyległą drogą powiatową; nieprzekraczalna - 5,0 m, 8,0 m, 10,0 m i zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 65%,

- d) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), kalenica główna do 9,0 m; usługowego do 5,0 m,
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°, kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej; dla zabudowy usługowej dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 35°,
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - nie występują;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
  - 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych:
    - a) ze względu na bardzo niekorzystne warunki hydrograficzne terenu (wysoki poziom wód gruntowych i utrudniony odpływ wód powierzchniowych) należy uwzględnić ustalenia planu miejscowego zawarte w § 16 ust. 14 a wynikające z Prawa wodnego warunkujące zabudowę wcześniejszym uregulowaniem stosunków wodnych,
    - b) jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
  - 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - zachowuje się istniejący podział na działki w obrębie B4a MN/U i B4bMN/U, dla terenu B4c MN/U minimalna powierzchnia działki 0,15 ha, szerokość frontu działki minimum 30 m;
  - 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) dojazd z przyległych dróg; dla obsługi B4c MN/U dojazd poprzez istniejące wjazdy i z przyległych dróg,
    - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu miejscowego;
  - 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
  - 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0% dla terenu, dla którego ustalenia w zmienionym i aktualnym planie są tożsame, dla pozostałego terenu 30%.

**5. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem B5 Rz obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze o dominacji łąk i pastwisk, miejscami grunty rolne,
  - b) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna - zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z dopuszczeniem lokalizacji nowych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) zgodne z zapisem ewidencyjnym użytkowania terenu,
  - b) zakaz działań nie związanych z przeznaczeniem terenów,
  - c) zakaz stałych przekształceń środowiska,
  - d) zachować lub przebudować zgodnie z potrzebami środowiska system melioracyjny;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody - zachować oczka wodne;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 5) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna z przyległych dróg;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z dopuszczeniem lokalizacji nowych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**6. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem B6 MN/U obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym,
  - b) fronty budynków mieszkalnych jednorodzinnych od strony przyległych dróg,
  - c) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego jako wolnostojącego w głębi działki lub dobudowanego do budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup>,
  - d) tereny w części podmokłe, okresowo podtopionych w związku z tym obowiązuje przed rozpoczęciem prac budowlanych uregulowanie stosunków wodnych tak, ażeby teren ten nie był podmokły i podtapiany;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy - frontowa nieprzekraczalna 7,5 m i tylna - 60,0 m od projektowanej linii rozgraniczającej przyległej drogi,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 65%,
  - d) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), kalenica główna do 9,0 m; usługowego do 5,0 m,
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°, kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej; dla zabudowy usługowej dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 35°,
  - f) zabudowa garażowa i gospodarcza poza tylną ścianą budynku mieszkalnego jednorodzinnego; zabudowa, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia działki 0,15 ha, szerokość frontu działki minimum 30 m; uwzględnić poszerzenie drogi gminnej zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległej drogi,
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu miejscowego;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 30,0%.

**7. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: B7a MN, B7b MN i B7c MN obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej,
  - c) fronty budynków mieszkalnych jednorodzinnych od strony przyległych dróg;

- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne 4,0 m, 5,0 m i 7,5 m od linii rozgraniczającej z przyległymi drogami i zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 60%,
  - d) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej do 9,0 m,
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego: dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°; kalenica główna o długości minimum 50% długości dłuższej osi budynku,
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu mieszkalnego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - zachowuje się istniejące wydzielienia działek z możliwością regulacji granic do wielkości określonych w § 11 ustaleń planu miejscowego; dla nowych wydzieleni minimalna powierzchnia działki 0,15 ha szerokość działki minimum 25 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg,
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu miejscowego;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i dla nowych budynków zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**8. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami B8 MN/U obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym,
  - b) budynki mieszkalne jednorodzinne zlokalizować od strony przyległych dróg,
  - c) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego jako wolnostojącego w głębi działki lub dobudowanego do budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup>; w przypadku działki trójkątnej dopuszcza się lokalizację budynku wzdłuż drogi,
  - d) fronty budynków mieszkalnych jednorodzinnych od strony przyległych dróg,
  - e) dopuszcza się zachowanie wydanych decyzji;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne 7,5 m od projektowanej linii rozgraniczającej przyległej drogi,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 60%,
  - d) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego - wolnostojącego do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), kalenica główna do 9,0 m; bliźniaczego i szeregowego do 3 kondygnacji i wysokość kalenicy do 10,5 m; usługowego do 5,0 m,
  - e) geometria dachu dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°, kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej; dla zabudowy usługowej dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 35°,

- f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - nie występują;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
  - 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
  - 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - min. pow. działki dla zabudowy wolnostojącej 0,15 ha; pozostałe uwarunkowania zgodnie z § 11 ustaleń planu miejscowego;
  - 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) dojazdy z istniejących i projektowanych dróg,
    - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu miejscowego;
  - 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
  - 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 30,0%.

**9. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B9 Ro obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze o dominacji gruntów rolnych, miejscami łąki i pastwiska,
  - b) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna - zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z dopuszczeniem lokalizacji nowych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) zgodne z zapisem ewidencyjnym użytkowania terenu,
  - b) zakaz działań nie związanych z przeznaczeniem terenów,
  - c) zakaz stałych przekształceń środowiska,
  - d) zachować lub przebudować zgodnie z potrzebami środowiska system melioracyjny;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody - nie występują;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - część terenu zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w strefie „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji odpowiedniego organu ds. ochrony zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna istniejąca z przyległych dróg;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - istniejąca;
- 8) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**10. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem B10 RM obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym lub ogrodniczym,
  - b) przeznaczenie uzupełniające - usługi agroturystyki w tym ośrodek jeździecki;

- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę,
  - b) dopuszcza się rozbudowę oraz budowę nowych budynków zgodnie z warunkami zawartymi poniżej i rysunkiem planu miejscowego,
  - c) regulacja granicy działki zgodnie z rysunkiem planu miejscowego w celu złagodzenia łuku drogowego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - nieprzekraczalna 7,5 m od linii rozgraniczającej przyległej drogi,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 20%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 60%,
  - d) wysokość kalenicy głównej dla budynku mieszkalnego do 10,5 m, wysokość kalenicy dla budynku ujeżdżalni zgodnie z uwarunkowaniami technologicznymi w tym dopuszcza się również dach płaski; dla pozostałej zabudowy kalenica o wysokości do 8,5 m,
  - e) geometria dachu dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°; kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej; dla pozostałej zabudowy dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 40°; dopuszcza się również dach płaski zgodnie z pkt d,
  - f) ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - zachowuje się istniejące wydzielenie z korektą łuku drogi;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległej drogi,
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu miejscowego;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**11. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem B11 MN/U obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; budynek usług i zabudowa gospodarczo-garażowa w tylnej części działki,
  - b) fronty budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizować od strony przyległych dróg,
  - c) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego jako wolnostojącego w głębi działki lub dobudowanego do budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup>,
  - d) tereny w części podmokłe, w związku z tym obowiązuje przed rozpoczęciem prac budowlanych uregulowanie stosunków wodnych tak, ażeby teren ten nie był podmokły i podtapiany;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne 7,5 i 10,0 m od linii rozgraniczającej przyległych dróg,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 60%,



- d) wysokość zabudowy - budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej do 9,0 m; dla budynku usługowego do 5,0 m,
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°, kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej; dla zabudowy usługowej dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 35°,
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - zachować stary drzewostan poza terenem zabudowy;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - część terenu zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w strefie „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji odpowiedniego organu ds. ochrony zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu miejscowego;
  - 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych:
    - a) ze względu na bardzo niekorzystne warunki hydrograficzne terenu (wysoki poziom wód gruntowych i utrudniony odpływ wód powierzchniowych) należy uwzględnić ustalenia planu miejscowego zawarte w § 16 ust. 14 a wynikające z Prawa wodnego warunkujące zabudowę wcześniejszym uregulowaniem stosunków wodnych,
    - b) jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
  - 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia działek 0,15 ha, szerokość działki frontowej min. 30,0 m;
  - 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) dojazd z przyległych dróg,
    - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
  - 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
  - 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 30,0%.

**12. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem B12 MN/U obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; budynek usług i zabudowa gospodarczo-garażowa w tylnej części działki,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej,
  - c) fronty budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizować od strony drogi powiatowej i gminnej w przypadku działek do nich przylegających,
  - d) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego jako wolnostojącego w głębi działki lub dobudowanego do budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup>,
  - e) tereny w części podmokłe, okresowo podtopionych w związku z tym obowiązuje przed rozpoczęciem prac budowlanych uregulowanie stosunków wodnych tak, ażeby teren ten nie był podmokły i podtapiany;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne 7,5 m i 10,0 m od linii rozgraniczającej przyległych dróg,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 60%,
  - d) wysokość zabudowy - budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej do 9,0 m; dla zabudowy usługowej do 5,0 m,

- e) geometria dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°, kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej; dla zabudowy usługowej dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 35°;
- f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - zachować stary drzewostan poza terenem zabudowy;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych:
  - a) ze względu na bardzo niekorzystne warunki hydrograficzne terenu (wysoki poziom wód gruntowych i utrudniony odpływ wód powierzchniowych) należy uwzględnić ustalenia planu miejscowego zawarte w § 16 ust. 14 a wynikające z Prawa wodnego warunkujące zabudowę wcześniejszym uregulowaniem stosunków wodnych,
  - b) jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia działek 0,15 ha, szerokość działki frontowej min. 30 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z drogi powiatowej i z drogi gminnej,
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu miejscowego;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0% dla terenu, dla którego ustalenia w zmienionym i aktualnym planie są tożsame, dla pozostałego terenu 30%.

**13. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B13 ZL obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - las;
- 2) zasady zagospodarowania - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody - gospodarkę należy prowadzić zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 5) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 6) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

Dla jednostek B14a IT - B14d IT zapisy zostały zawarte w § 27. Ustalenia szczegółowe dla terenów infrastruktury technicznej.

**§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych położonych w granicach jednostki strukturalno-przestrzennej „C”. Jednostka obejmuje tereny wyznaczone na rysunku planu miejscowego w skali 1: 2000.**

**1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem C1 P obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów; teren usług rzemiosła;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowuje się zabudowę byłej stacji kolejowej; w przypadku złego stanu technicznego rozbiórka z wykonaniem stosownej dokumentacji i przekazaniem do WKZ,
  - b) dopuszcza się lokalizację składów z zadaszeniem; w przypadku rozbiórki możliwość nowej zabudowy i lokalizacji składów z zadaszeniem;

- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) w przypadku zachowania zabudowy stacji kolejowej dopuszcza się korektę bryły budynku w celu poprawienia widoczności skrzyżowania i dobudowę o pow. do 50,0 m<sup>2</sup>,
  - b) w przypadku nowej zabudowy - lokalizacja zgodnie z przepisami odrębnymi, linia zabudowy nieprzekraczalna od drogi 7,5 m; pow. zabudowy do 150,0 m<sup>2</sup>; budynek parterowy o wys. do 5,0 m;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie”. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - budynek stacji planowany do objęcia ochroną ustaleniami planu miejscowego;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych:
  - a) jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego,
  - b) obowiązuje zachowanie odległości budynków i budowli od terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - scalenie zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległej drogi powiatowej,
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów wynikający z użytkowania jednostki;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 30,0%.

**2. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem C2 MN/U obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; zabudowa gospodarczo-garażowa w tylnej części działki,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej,
  - c) fronty budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizować od strony drogi powiatowej,
  - d) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego jako wolnostojącego w głębi działki lub dobudowanego do budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup>;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy: frontowa nieprzekraczalna 7,5 m od linii rozgraniczającej z drogą powiatową; tylna - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - 60,0 m od linii rozgraniczającej z drogą powiatową; dla działek objętych strefą ochronną od gazociągu zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, od linii wysokiego napięcia linia zabudowy dla budynków mieszkalnych - 16 m, a dla pozostałych budynków zgodnie z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do funkcji budynków innych, aniżeli mieszkaniowe,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 60%,
  - d) wysokość zabudowy - budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej do 9,0 m; dla zabudowy usługowej do 5,0 m,
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°, kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej; dla zabudowy usługowej dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 35°,
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;

- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych:
  - a) uwzględnić strefy ochronne od gazociągu wysokiego ciśnienia i linii elektroenergetycznej WN zgodnie z § 16 ustaleń planu miejscowego,
  - b) jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 0,15 ha, szerokość działki frontowej min. 30,0 m; zakaz wtórnych podziałów w celu wydzielenia nowych działek budowlanych w tylnej części istniejących działek;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z drogi powiatowej,
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu miejscowego;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0% dla terenu, dla którego ustalenia w zmienionym i aktualnym planie są tożsame, dla pozostałego terenu 30%.

**3. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem C3 UT obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usług turystycznych,
  - b) przeznaczenie uzupełniające - zaplecze obsługi przeznaczenia podstawowego w tym mieszkaniowo-gospodarcze;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy,
  - b) dopuszcza się rozbudowę lub budowę nowych budynków;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linie zabudowy od strony drogi powiatowej 7,5 m; część działki objęta strefą ochronną od linii wysokiego napięcia, nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków związanych z pobytem stałym ludzi zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - 16,0 m, a dla pozostałych budynków zgodnie z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do funkcji budynków innych, aniżeli mieszkaniowe,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 20%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 60%,
  - d) wysokość zabudowy - dopuszcza się zmianę dachów płaskich na strome; dla nowej zabudowy usług turystyki wysokość kalenicy do 10,5 m; dla pozostałej zabudowy gospodarczej wysokość kalenicy do 7,5 m,
  - e) geometria dachu - dla istniejących budynków z dachem płaskim - dopuszcza się dach stromy o wysokości kalenicy 4,0 m powyżej wysokości dachu płaskiego z pochyleniem połaci dachowych od 20° do 35°; dla nowej zabudowy - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 50°; kalenica główna budynku od strony drogi o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku,
  - f) ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;

- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych:
  - a) uwzględnić strefę ochronną od linii elektroenergetycznej WN zgodnie z rysunkiem planu miejscowego i § 16 ustaleń planu miejscowego,
  - b) jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - zachowuje się istniejące wydzielenie działki;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd istniejący,
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu miejscowego;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i dla nowych budynków zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**4. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami C4a MN i C4b MN obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w tym zabudowy zagrodowej i zagospodarowanie terenu zrealizowane zgodnie z pozwoleniem na budowę,
  - c) dopuszcza się rozbudowę oraz budowę nowych budynków zgodnie z warunkami zawartymi poniżej i rysunkiem planu miejscowego,
  - d) fronty budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizować od strony przyległych dróg;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy dla nowej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - nieprzekraczalna 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi 15KDW; 7,5 m od linii rozgraniczającej drogi 02KDL i 03KDZ,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 65%,
  - d) wysokość zabudowy - budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej dla zabudowy mieszkaniowej do 9,0 m,
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego: dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połąci dachowych od 30° do 50°; kalenica główna o długości minimum 50% długości dłuższej osi budynku,
  - f) rozbudowa budynków mieszkalnych zrealizowanych przed 1945 r. musi nawiązywać pod względem wysokości, architektury budynku, formy dachu do pierwotnych parametrów tych budynków. Uporządkować architekturę rozbudowywanych budynków (istniejących dobudówek) poprzez nawiązanie kształtu dachów do istniejących, starych budynków. Zachować naczółkowy kształt dachów oraz wysokość kalenicy. Od strony ogrodu dopuszcza się lukarny,
  - g) zabudowa garażowa, gospodarcza i ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - część obszaru znajduje się w projektowanej strefie „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów, w obrębie których czytelne jest historyczne rozplanowanie oraz zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 10 ust. 3 ustaleń planu miejscowego;

- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - nowy podział zgodnie z § 11 ustaleń planu miejscowego;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg,
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu miejscowego;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0% dla terenu, dla którego ustalenia w zmienionym i aktualnym planie są tożsame, dla pozostałego terenu 30%.

**5. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem C5 Ro, C15 Ro obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze o dominacji gruntów ornych, miejscami pastwiska i łąki,
  - b) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna - zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z dopuszczeniem lokalizacji nowych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) zgodne z zapisem ewidencyjnym użytkowania terenu,
  - b) zakaz działań nie związanych z przeznaczeniem terenów,
  - c) zakaz stałych przekształceń środowiska;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody - część terenów zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 5) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna z przyległych dróg;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z dopuszczeniem lokalizacji nowych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**6. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: C6a MN/U, C6b MN/U obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; zabudowa gospodarczo-garażowa w tylnej części działki,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej,
  - c) fronty budynków mieszkalnych zlokalizować od strony drogi, z której jest wjazd na działkę,
  - d) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego jako wolnostojącego w głębi działki lub dobudowanego do budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup>;

- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne 7,5 m, 10,0 m od linii rozgraniczającej przyległej drogi i zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 20%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 60%,
  - d) wysokość zabudowy - budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej do 9,0 m; dla zabudowy usługowej do 5,0 m,
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°, kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej; dla zabudowy usługowej dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 35°,
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - na części terenu zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się strefa „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji odpowiedniego organu ds. ochrony zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu miejscowego;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 0,15 ha, szerokość działki frontowej minimum 30,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg; do działek położonych przy drodze 41 KDW dojazd z tej drogi,
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu miejscowego;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0% dla terenu, dla którego ustalenia w zmienionym i aktualnym planie są tożsame, dla pozostałego terenu 30%.

**7. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami C7a MN/U, C7b MN/U, C7c MN/U, C7d MN/U obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; zabudowa usługowa i zabudowa gospodarczo-garażowa w tylnej części działki,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowane zgodnie z pozwoleniem na budowę,
  - c) dopuszcza się rozbudowę oraz budowę nowych budynków zgodnie z warunkami zawartymi poniżej i rysunkiem planu miejscowego,
  - d) fronty budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizować od strony drogi powiatowej, gminnej i wewnętrznej,
  - e) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego jako wolnostojącego w głębi działki lub dobudowanego do budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup>;

- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- linie zabudowy - nieprzekraczalne 5,0 m, 7,5 m, 10,0 m od linii rozgraniczającej przyległej drogi i zgodnie z rysunkiem planu, dla działek objętych strefą ochronną od linii wysokiego napięcia linia zabudowy wynika z zasięgu tej strefy i funkcji budynków, linia zabudowy dla budynków mieszkalnych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, a dla pozostałych budynków zgodnie z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do funkcji budynków innych, aniżeli mieszkaniowe,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%,
  - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 60%,
  - wysokość zabudowy - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej do 9,0 m, dla zabudowy usługowej do 5,0 m,
  - geometria dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°, kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej; dla zabudowy usługowej dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 35°,
  - zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - na części terenu zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się strefa „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji odpowiedniego organu ds. ochrony zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu miejscowego;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych:
- jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego,
  - uwzględnić strefę ochronną od linii elektroenergetycznej WN zgodnie z rysunkiem planu miejscowego i § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - nowy podział zgodnie z § 11 ustaleń planu miejscowego i z rysunkiem planu miejscowego;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dojazd z przyległych dróg; wszędzie gdzie istnieje możliwość dojazdu z dróg wewnętrznych lub 03 KPJ dojazd do działek należy dokonać z tych dróg i z 03 KPJ ograniczając wjazdy z drogi powiatowej do koniecznego minimum wynikającego z braku innej możliwości dojazdu,
  - należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu miejscowego;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0% dla terenu, dla którego ustalenia w zmienionym i aktualnym planie są tożsame, dla pozostałego terenu 30%.

**8. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem C8 P obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
- przeznaczenie podstawowe - teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów w tym związanych z produkcją rolniczą,
  - przeznaczenie uzupełniające - baza, usługi handlu, rzemiosła oraz mieszkanie właściciela;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowane zgodnie z pozwoleniem na budowę,



- b) dopuszcza się rozbudowę oraz budowę nowych budynków zgodnie z warunkami zawartymi poniżej i rysunkiem planu miejscowego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy - nieprzekraczalna linia zabudowy 10,0 m od linii rozgraniczającej przyległej drogi powiatowej; uwzględnić odległość od linii elektroenergetycznej WN wynikającą z przepisów odrębnych,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 25%,
  - d) wysokość kalenicy głównej do 9,0 m,
  - e) geometria dachu - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 50°,
  - f) ogrodzenie działki zgodnie z warunkami technicznymi zakładu z wykluczeniem płyt betonowych lub plastikowych;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych:
  - a) jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego,
  - b) uwzględnić strefę ochronną od linii elektroenergetycznej WN zgodnie z rysunkiem planu miejscowego i § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - powierzchnia działki do 0,4990 ha;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd istniejący,
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z potrzebami funkcjonalnymi;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0% dla terenu, dla którego ustalenia w zmienionym i aktualnym planie są tożsame, dla pozostałego terenu 30%.

**9. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: C9a MN/U, C9b MN/U, C9c MN/U obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; budynek usług i zabudowa gospodarczo-garażowa w tylnej części działki,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, funkcji i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej,
  - c) fronty budynków mieszkalnych zlokalizować od strony przyległych dróg,
  - d) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego jako wolnostojącego w głębi działki lub dobudowanego do budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup>,
  - e) regulacja granic części frontowej działek zgodnie z rysunkiem planu w celu poszerzenia drogi do 10,0 m;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne 5,0 m, 7,5 m i 10,0 m od linii rozgraniczającej przyległej drogi; dla działek objętych strefą ochronną od linii wysokiego napięcia linia zabudowy wynika z zasięgu tej strefy i funkcji budynków zgodnie z § 16.9 ustaleń planu miejscowego,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 60%,
  - d) wysokość zabudowy - dla budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej - do 9,0 m; dla budynku usługowego 1 kondygnacja i wysokość do 5,0 m,

- e) geometria dachu: budynku mieszkalnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°, kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej; dla zabudowy usługowej dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 35°,
  - f) nową zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego; dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy gospodarczej oraz budowę nowej zgodnie z potrzebami technologicznymi o wysokości do 8,0 m;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - nie występują;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
  - 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych:
    - a) uwzględnić strefę ochronną od linii elektroenergetycznej WN zgodnie z § 16 ustaleń planu miejscowego,
    - b) jednostka znajduje się w obszarze oraz w terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
  - 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - dopuszcza się zachowanie istniejących wydziełów, minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 0,15 ha, szerokość działki frontowej min. 30,0 m;
  - 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) dojazd z przyległych dróg,
    - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu miejscowego;
  - 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
  - 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0% dla terenu dla którego ustalenia w zmienionym i aktualnym planie są tożsame, dla pozostałego terenu 30%.
- 10. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem C10a MN, C10b MN, C10c MN obowiązują następujące ustalenia:**
- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę,
    - b) dopuszcza się rozbudowę oraz budowę nowych budynków zgodnie z warunkami zawartymi poniżej i rysunkiem planu miejscowego;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) linia zabudowy - nieprzekraczalna 5,0 m, 7,5 m, 10,0 m od linii rozgraniczającej przyległych dróg,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%,
    - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 60%,
    - d) wysokość kalenicy głównej budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 8,5 m,
    - e) geometria dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnej - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°; kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej,
    - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
  - 4) zasady ochrony środowiska i przyrody:
    - a) obowiązują zachowanie starego drzewostanu o ile jego wycięcie nie wynika z przepisów odrębnych,
    - b) część terenu zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
    - a) część obszaru znajduje się w projektowanej strefie „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów, w obrębie których czytelne jest historyczne rozplanowanie oraz zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 10 ust. 3 ustaleń planu miejscowego,

- b) w obrębie jednostki znajdują się budynki o wartościach zabytkowych proponowane do objęcia ochroną ustaleniami planu. Wykaz budynków oraz warunki ochrony zawarte są w § 10 ustaleń planu miejscowego;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - podział zgodnie z § 11 ustaleń planu miejscowego;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg,
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu miejscowego;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**11. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem C11 MN obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowane zgodnie z pozwoleniem na budowę,
  - c) dopuszcza się rozbudowę oraz budowę nowych budynków zgodnie z warunkami zawartymi poniżej i rysunkiem planu miejscowego,
  - d) fronty budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizować od strony drogi powiatowej, a następnie drogi gminnej,
  - e) regulacja granic części frontowej działek zgodnie z rysunkiem planu w celu poszerzenia drogi do 10,0 m;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy - nieprzekraczalna 5,0 m, 7,5 m i 10,0 m od linii rozgraniczającej przyległych dróg i zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 60%,
  - d) wysokość kalenicy głównej budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 9,0 m,
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°; kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku,
  - f) zabudowa garażowa i gospodarcza poza tylną ścianą budynku mieszkalnego przyległego do drogi powiatowej, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - część terenu zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz w terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - dopuszcza się zachowanie istniejącego podziału; nowy zgodnie z § 11 ustaleń planu miejscowego;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg,
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu miejscowego;

- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0% dla terenu, dla którego obowiązują ustalenia zmieniające planu miejscowego, dla pozostałego terenu 30%.

**12. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem C12a RM/U i C12b RM/U obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym,
  - b) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa związana z działalnością gospodarczą;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę; zabudowa gospodarczo-garażowa w tylnej części działki,
  - b) dopuszcza się rozbudowę oraz budowę nowych budynków zgodnie z warunkami zawartymi poniżej i rysunkiem planu miejscowego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - frontowa nieprzekraczalna 5,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczającej przyległej drogi i tylna dla jednostki C12b RM/U 60,0 m od linii rozgraniczającej przyległej drogi,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 60%,
  - d) wysokość zabudowy - dla budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej - do 9,0 m; dla budynku usługowego wysokość do 5,0 m,
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°, kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej; dla zabudowy usługowej dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 35°,
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) obowiązuje zachowanie starego drzewostanu o ile jego wycięcie nie wynika z przepisów odrębnych,
  - b) część terenu zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) część obszaru znajduje się w projektowanej strefie „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów, w obrębie których czytelne jest historyczne rozplanowanie oraz zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 10 ust. 3 ustaleń planu miejscowego,
  - b) w obrębie jednostki znajdują się budynki o wartościach zabytkowych proponowane do objęcia ochroną ustaleniami planu. Wykaz budynków oraz warunki ochrony zawarte są w § 10 ustaleń planu miejscowego;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - podział zgodnie z § 11 ustaleń planu miejscowego;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg,
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu miejscowego;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;

10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0% dla terenu, dla którego ustalenia w zmienionym i aktualnym planie są tożsame, dla pozostałego terenu 30%.

**13. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami C13a MN i C13b MN obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej i zagospodarowanie terenu zrealizowane zgodnie z pozwoleniem na budowę,
  - c) dopuszcza się rozbudowę oraz budowę nowych budynków zgodnie z warunkami zawartymi poniżej i rysunkiem planu miejscowego,
  - d) fronty budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizować od strony przyległych dróg;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy - nieprzekraczalna 7,5 m od drogi powiatowej i 5,0 od linii rozgraniczającej pozostałych dróg,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 60%,
  - d) wysokość kalenicy głównej budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 9,0 m,
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°; kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej,
  - f) zabudowa garażowa i gospodarcza poza tylną ścianą budynku mieszkalnego przyległego do drogi powiatowej, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - zachowuje się istniejący podział;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg dojazdowych i wewnętrznych; dojazd z drogi powiatowej tylko do działek nie posiadających innych możliwości dojazdu,
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu miejscowego;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

Dla jednostek C14a IT i C14b IT zapisy zostały zawarte w § 27. Ustalenia szczegółowe dla terenów infrastruktury technicznej.

**§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych położonych w granicach jednostki strukturalno-przestrzennej „D”. Jednostka obejmuje tereny wyznaczone na rysunku planu miejscowego w skali 1: 2000.**

**1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem D1 MN obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej i zagospodarowanie terenu zrealizowane zgodnie z pozwoleniem na budowę,
  - c) dopuszcza się rozbudowę oraz budowę nowych budynków zgodnie z warunkami zawartymi poniżej i rysunkiem planu miejscowego,
  - d) fronty budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizować od strony przyległych dróg, z których jest wjazd na działkę;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne 5,0 i 10,0 m od linii rozgraniczającej przyległych dróg,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 60%,
  - d) wysokość kalenicy głównej budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 9,0 m,
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°; kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej,
  - f) zabudowa garażowa i gospodarcza poza tylną ścianą budynku mieszkalnego przyległego do drogi powiatowej, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - na części terenu zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się strefa „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji odpowiedniego organu ds. ochrony zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu miejscowego;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - podział zgodnie z § 11 ustaleń planu miejscowego;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg dojazdowych i wewnętrznych; dojazd z drogi powiatowej tylko do działek nie posiadających innych możliwości dojazdu,
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu miejscowego;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**2. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami D2a MN i D2b MN obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę,
  - c) dopuszcza się rozbudowę oraz budowę nowych budynków zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy dla nowej zabudowy - nieprzekraczalna 7,5 m od linii rozgraniczającej przyległych dróg,

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 60%,
  - d) wysokość kalenicy głównej budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 9,0 m,
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°; kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej; dla pozostałej zabudowy dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 40°, kalenica o wysokości do 7,5 m,
  - f) ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) budynek mieszkalny na terenie D2b MN zawiera wartości zabytkowe i proponowany jest do objęcia ochroną ustaleniami planu miejscowego. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 10 ust. 3 ustaleń planu miejscowego,
  - b) na części terenu D2b MN zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się strefa „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji odpowiedniego organu ds. ochrony zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu miejscowego;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - podział zgodnie z § 11 ustaleń planu miejscowego;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dojazd z przyległych dróg,
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu miejscowego;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**3. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem D3 MN obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym,
  - b) fronty budynków mieszkalnych zlokalizować od strony przyległych dróg;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy - nieprzekraczalna 7,5 m od linii rozgraniczającej przyległych dróg,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 60%,
  - d) wysokość kalenicy głównej budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 9,0 m,
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°; kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej,
  - f) zabudowa garażowa i gospodarcza poza tylną ścianą budynku mieszkalnego przyległego do drogi powiatowej,
  - g) ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;

- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - na części terenu zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się strefa „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji odpowiedniego organu ds. ochrony zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu miejscowego;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - dopuszcza się podział zgodnie z § 11 ustaleń planu miejscowego; dokonać korektę granicy działki przyległej do drogi gminnej tak, ażeby szerokość pasa drogowego 09 KDD wyniosła 10,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg,
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu miejscowego;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 30,0%.

**4. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D4 P/U obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów,
  - b) przeznaczenie uzupełniające - usługi handlu, mieszkanie właściciela;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) od strony drogi powiatowej wyeksponować elewacje budynków,
  - b) uciążliwość nie może przekroczyć granic działki,
  - c) od strony D3 MN wykonać pas wysokiej zieleni izolacyjnej o szerokości min. 2,0 m i wysokości min. 3,0 m;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy - nieprzekraczalna 7,5 m od linii rozgraniczającej przyległych dróg,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 30%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 25%,
  - d) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego do 5,5 m; budynek usług handlu z mieszkaniem - wysokość kalenicy do 8,5 m,
  - e) geometria dachu - dach płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 45°,
  - f) ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - dokonać regulację granicy działki tak, ażeby szerokość pasa drogowego drogi 09 KDD wyniosła 10,0 m oraz wykonać trójkąt widoczności o wymiarze 5,0 x 5,0 m;



- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z drogi 09 KDD; w przypadku podziału dopuszcza się wjazd na działkę nie przylegającą do drogi gminnej z drogi powiatowej,
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu miejscowego;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0% dla terenu, dla którego ustalenia w zmienionym i aktualnym planie są tożsame, dla pozostałego terenu 30%.

**5. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D5 P/U obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów; usługi handlu,
  - b) przeznaczenie uzupełniające - mieszkanie właściciela;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę,
  - b) dopuszcza się rozbudowę oraz budowę nowych budynków zgodnie z warunkami zawartymi poniżej i rysunkiem planu miejscowego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy - nieprzekraczalna 7,5 m od linii rozgraniczającej przyległych dróg,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 40%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 20%,
  - d) wysokość kalenicy głównej dla budynków przeznaczenia podstawowego do 7,5 m; dla budynków przeznaczenia uzupełniającego do 8,5 m,
  - e) geometria dachu - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie dla budynków przeznaczenia podstawowego,
  - f) ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni minimum 0,20 ha i szerokości frontu działki min. 35 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg,
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu miejscowego;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0% dla terenu, dla którego ustalenia w zmienionym i aktualnym planie są tożsame, dla pozostałego terenu 30%.

**6. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami D6a MN, D6b MN obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowane zgodnie z pozwoleniem na budowę,
  - c) dopuszcza się rozbudowę oraz budowę nowych budynków zgodnie z warunkami zawartymi poniżej i rysunkiem planu miejscowego,
  - d) fronty budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizować od strony przyległych dróg;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy - nieprzekraczalna 7,5 m od linii rozgraniczającej przyległych dróg,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 60%,
  - d) wysokość kalenicy głównej budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 8,5 m,
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°; kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej,
  - f) zabudowa garażowa i gospodarcza poza tylną ścianą budynku mieszkalnego przyległego do drogi powiatowej, zabudowę, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) teren D6a MN znajduje się w obszarze projektowanej strefy „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów, w obrębie których czytelne jest historyczne rozplanowanie oraz zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych,
  - b) budynek mieszkalny na D6a MN zawiera wartości zabytkowe i proponowany jest do objęcia ochroną ustaleniami planu miejscowego,
  - c) warunki ochrony strefy i budynku zgodnie z uwarunkowaniami zawartymi w § 10 ustaleń planu miejscowego;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - dopuszcza się podział zgodnie z § 11 ustaleń planu miejscowego;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg,
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu miejscowego;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0% dla terenu, dla którego ustalenia w zmienionym i aktualnym planie są tożsame, dla pozostałego terenu 30%.

**7. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem D7 Ro obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze o dominacji gruntów rolnych, miejscami pastwiska i łąki,

- b) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna - zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z dopuszczeniem lokalizacji nowych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) zgodne z zapisem ewidencyjnym użytkowania terenu,
  - b) zakaz działań nie związanych z przeznaczeniem terenów,
  - c) zakaz stałych przekształceń środowiska;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego,
  - b) część terenu zgodnie z rysunkiem planu wraz z przyległymi terenami podmokłymi, lasem i jeziorem proponuje się objąć ochroną w formie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Borek” i w związku z tym zakazuje się naruszania jego wartości przyrodniczych zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego. Zachować w stanie naturalnym oczko wodne położone na wschód od jez. Borek w pobliżu drogi 10 KDD w obrębie którego występują cenne gatunki roślin;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 5) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna z przyległej drogi;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z dopuszczeniem lokalizacji nowych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**8. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami D8a MN, D8b MN obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowane zgodnie z pozwoleniem na budowę,
  - c) dopuszcza się rozbudowę oraz budowę nowych budynków zgodnie z warunkami zawartymi poniżej i rysunkiem planu miejscowego,
  - d) fronty budynków mieszkalnych zlokalizować od strony przyległych dróg;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy - nieprzekraczalna 5,0 m, 7,5 m i 10,0 m od linii rozgraniczającej przyległych dróg; od jeziora zmienna zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 60%,
  - d) wysokość kalenicy głównej budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 8,5 m,
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°; kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej,
  - f) zabudowa garażowa i gospodarcza poza tylną ścianą budynku mieszkalnego przyległego do drogi powiatowej; zabudowę, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - część terenu znajduje się w obszarze projektowanej strefy „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów, w obrębie których czytelne jest historyczne rozplanowanie oraz zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych.

Jeden budynek zawiera wartości zabytkowe i proponowany jest do objęcia ochroną ustaleniami planu miejscowego. Budynek oraz warunki ochrony w strefie zawarte są w § 10 ustaleń planu miejscowego;

- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - podział istniejący i zgodnie z § 11 ustaleń planu miejscowego;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dojazd z przyległych dróg,
  - należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu miejscowego;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0% dla terenu, dla którego ustalenia w zmienionym i aktualnym planie są tożsame, dla pozostałego terenu 30%.

**9. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem D9 RM obowiązują następujące ustalenia:**

- przeznaczenie terenu - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym lub ogrodniczym;
- zasady zagospodarowania terenu:
  - dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę,
  - dopuszcza się rozbudowę oraz budowę nowych budynków zgodnie z warunkami zawartymi poniżej i rysunkiem planu miejscowego;
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - linia zabudowy - nieprzekraczalna 7,5 m i 10,0 m od linii rozgraniczającej przyległej drogi; od jeziora zgodnie z rysunkiem planu,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%,
  - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 60%,
  - wysokość kalenicy głównej dla budynku mieszkalnego do 8,5 m,
  - geometria dachu budynku mieszkalnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°; kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej; dla pozostałych budynków dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 35°, kalenica o wysokości do 7,5 m,
  - ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - obowiązują zachowanie starego drzewostanu o ile jego wycięcie nie wynika z przepisów odrębnych,
  - teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - część obszaru znajduje się w projektowanej strefie „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów, w obrębie których czytelne jest historyczne rozplanowanie oraz zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 10 ustaleń planu miejscowego;
- zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;

- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - podział zgodnie z § 11 ustaleń planu miejscowego;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg,
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu miejscowego;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**10. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D10a MN, D10b MN obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej i zagospodarowanie terenu zrealizowane zgodnie z pozwoleniem na budowę,
  - c) dopuszcza się rozbudowę oraz budowę nowych budynków zgodnie z warunkami zawartymi poniżej i rysunkiem planu miejscowego,
  - d) fronty budynków mieszkalnych zlokalizować od strony przyległych dróg;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy - nieprzekraczalna 7,5 m i 10,0 m od linii rozgraniczającej przyległej drogi i zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 60%,
  - d) wysokość kalenicy głównej budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 8,5 m,
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°; kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej,
  - f) zabudowa garażowa i gospodarcza poza tylną ścianą budynku mieszkalnego przyległego do drogi powiatowej; zabudowę, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) w obrębie D10b MN znajduje się drzewo projektowane do objęcia ochroną jako pomnik przyrody,
  - b) teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - część terenu znajduje się w obszarze projektowanej strefy „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów, w obrębie których czytelne jest historyczne rozplanowanie oraz zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych.

Jeden budynek zawiera wartości zabytkowe i proponowany jest do objęcia ochroną ustaleniami planu miejscowego. Budynek oraz warunki ochrony w strefie zawarte są w § 10 ustaleń planu miejscowego;

- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - podział zgodnie z § 11 ustaleń planu miejscowego;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg,
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu miejscowego;

- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0% dla terenu, dla którego ustalenia w zmienionym i aktualnym planie są tożsame, dla pozostałego terenu 30%.

**11. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D11 U/M obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) istniejąca zabudowa - teren usług kultury i handlu; zabudowa mieszkaniowa,
  - b) dopuszcza się rozbudowę budynku;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy - nieprzekraczalna 10,0 m i zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - dopuszcza się rozbudowę budynku z częścią kulturalną lub budowę nowego budynku - łącznie do 35% powierzchni działki usług kultury; dla funkcji usługowej i mieszkaniowej rozbudowa do 15% powierzchni istniejącej zabudowy,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 20%,
  - d) wysokość kalenicy głównej i geometria dachu - w przypadku rozbudowy nawiązanie do istniejącej kalenicy budynku, zachowanie jej wysokości i istniejącej geometrii dachu,
  - e) ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - budynek zawiera wartości zabytkowe i proponowany jest do objęcia ochroną ustaleniami planu miejscowego. Budynek oraz warunki ochrony w strefie zawarte są w § 10 ustaleń planu miejscowego;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - dopuszcza się wydzielenie działek zgodnie z funkcją zabudowy;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległej drogi,
  - b) należy zapewnić minimum 5 miejsc postojowych samochodów osobowych;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**12. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D12 U obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej - straż pożarna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) istniejąca zabudowa,
  - b) dopuszcza się rozbudowę budynku;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy nieprzekraczalna istniejąca zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 90%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki do 5%,
  - d) wysokość kalenicy głównej w przypadku rozbudowy do 7,5 m,

- e) geometria dachu - dach płaski lub stromy o pochyleniu połaci dachowych od 25° do 45°,
- f) ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - wydzielenie działki zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd istniejący;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

13. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D13 US obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren sportu i rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) istniejące zagospodarowanie,
  - b) dopuszcza się rozbudowę w ramach przeznaczenia terenu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy - nieprzekraczalna, istniejąca,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni działki - 10%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 60%,
  - d) wysokość kalenicy głównej do 5,0 m,
  - e) geometria dachu - dach płaski lub stromy o pochyleniu połaci dachowych od 25° do 45°,
  - f) ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych:
  - a) jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego,
  - b) teren znajduje się w obszarze zagrożonym powodzią. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 14 ust. 14 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - zachowuje się istniejące wydzielenie;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd istniejący z przyległej drogi powiatowej,
  - b) należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe samochodów osobowych;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**14. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D14 MN obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej i zagospodarowanie terenu zrealizowane zgodnie z pozwoleniem na budowę,
  - c) dopuszcza się rozbudowę oraz budowę nowych budynków zgodnie z warunkami zawartymi poniżej i rysunkiem planu miejscowego,
  - d) fronty budynków mieszkalnych zlokalizować od strony przyległych dróg;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy - nieprzekraczalna 7,5 m od linii rozgraniczającej przyległej drogi,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 60%,
  - d) wysokość kalenicy głównej budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 9,0 m,
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°; kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej,
  - f) zabudowa garażowa i gospodarcza poza tylną ścianą budynku mieszkalnego przyległego do drogi powiatowej; zabudowę, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - podział zgodnie z § 11 ustaleń planu miejscowego;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległej drogi,
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu miejscowego;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0% dla terenu, dla którego ustalenia w zmienionym i aktualnym planie są tożsame, dla pozostałego terenu 30%.

**15. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem D15 P/U obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów,
  - b) przeznaczenie uzupełniające - usługi handlu związane z prowadzoną działalnością na terenie jednostki;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę,
  - b) dopuszcza się rozbudowę oraz budowę nowych budynków zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy - nieprzekraczalna 10,0 m od linii rozgraniczającej przyległej drogi i zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,



- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 40%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 15%,
  - d) wysokość dachu lub kalenicy głównej do 7,5 m,
  - e) geometria dachu - dach płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 40°,
  - f) ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
  - 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych:
    - a) jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego,
    - b) część terenu znajduje się w obszarze zagrożonym powodzią. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 16 ust. 14 ustaleń planu miejscowego;
  - 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - możliwość podziału na działki o pow. min 0,25 ha i szerokości frontu działki min. 35,0 m;
  - 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) dojazd z przyległej drogi,
    - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu miejscowego;
  - 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
  - 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**16. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem D16 Rz obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny rolnicze o dominacji łąk i pastwisk;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) zgodne z ewidencją i formą użytkowania terenu,
  - b) zakaz działań nie związanych z przeznaczeniem terenów,
  - c) zakaz zabudowy budynkami nie związanymi z działaniem urządzeń melioracyjnych oraz innych stałych przekształceń środowiska wpływających negatywnie na środowisko za wyjątkiem wałów przeciwpowodziowych i dróg zapewniających właściwą ich eksploatację i zapewniających dostęp do jeziora,
  - d) zachować lub przebudować zgodnie z potrzebami system melioracyjny,
  - e) zapewnić stały odpływ wód poprzez przyległy rów od strony południowo-wschodniej;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) gospodarkę należy prowadzić tak, ażeby nie naruszyć istniejącego ekosystemu,
  - b) ze względu na wartości przyrodnicze teren ten wraz z jeziorem, lasem i użytkami rolnymi proponuje się objąć ochroną w formie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Borek” i w związku z tym zakazuje się naruszania jego wartości przyrodniczych zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego,
  - c) teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego,
  - d) na części terenu zgodnie z rysunkiem planu znajdują się stanowiska chronionych gatunków flory lub fauny, obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;

5) zasady ochrony według przepisów odrębnych:

- a) część terenów, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzony dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu miejscowego,
  - b) część terenów znajduje się w obszarze zagrożonym powodzią. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 16 ust. 14 ustaleń planu miejscowego;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna zgodnie ze stanem istniejącym i z przepisami odrębnymi;
- 7) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**17. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem D17 WS obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren wód powierzchniowych, śródlądowych - jezioro;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) zakaz zmiany warunków przyrodniczych,
  - b) zapewnić stały odpływ wód poprzez przyległy rów od strony południowo-wschodniej;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) gospodarkę należy prowadzić tak ażeby nie naruszyć istniejącego ekosystemu,
  - b) teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego,
  - c) ze względu na wartości przyrodnicze jezioro wraz z przyległymi terenami podmokłymi, lasem i użytkami rolnymi proponuje się objąć ochroną w formie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Borek” i w związku z tym zakazuje się naruszania jego wartości przyrodniczych zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego,
  - d) w obrębie jeziora znajdują się stanowiska chronionych gatunków flory i fauny, obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 5) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;

Dla jednostki D18 IT zapisy zostały zawarte w § 27. Ustalenia szczegółowe dla terenów infrastruktury technicznej.

**§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych położonych w granicach jednostki strukturalno-przestrzennej „E”. Jednostka obejmuje tereny wyznaczone na rysunku planu miejscowego w skali 1: 2000.**

**1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem E1 MN/U obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; zabudowa gospodarczo-garażowa w tylnej części działki,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy zabudowę zgodnie z warunkami zawartymi poniżej,
  - c) fronty budynków mieszkalnych zlokalizować od strony przyległych dróg,
  - d) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego jako wolnostojącego w głębi działki lub dobudowanego do budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup>,
  - e) ze względu na sąsiedztwo terenu nieczynnego cmentarza dopuszcza się zabudowę w obszarze określonym liniami zabudowy;

- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - dla nowej zabudowy nieprzekraczalnie 5,0 i 7,5 m od linii rozgraniczającej przyległych dróg, od E7 ZC zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, od E10 ZL 12,0 m,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 60%,
  - d) wysokość zabudowy: budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej - do 9,0 m; dla budynku usługowego 1 kond. i wysokość do 5,0 m,
  - e) geometria dachu: budynek mieszkalny jednorodzinny - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°, kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej; budynek usługowy - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 35°,
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - teren znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - podział zgodnie z § 11 ustaleń planu miejscowego;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg,
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu miejscowego;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0% dla terenu, dla którego ustalenia w zmienionym i aktualnym planie są tożsame, dla pozostałego terenu 30%.

**2. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem E2 RM obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu,
  - b) dopuszcza się rozbudowę oraz budowę nowych budynków zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 30%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 40%,
  - d) wysokość kalenicy głównej dla budynku mieszkalnego - do 9,0 m; dla budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej 6,5 m,
  - e) geometria dachu - dla budynku mieszkalnego dach dwuspadowy (w tym naczółkowy); dla pozostałych budynków dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 20° do 50°, kalenica o wysokości do 5,5 m, dopuszcza się dach płaski,
  - f) ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;

- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - zgodnie z § 11 ustaleń planu miejscowego;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległej drogi,
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów osobowych zgodnie z § 15 ustaleń planu miejscowego;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**3. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami E3a MN, E3b MN obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej i zagospodarowanie terenu zrealizowane zgodnie z pozwoleniem na budowę,
  - c) dopuszcza się rozbudowę oraz budowę nowych budynków zgodnie z warunkami zawartymi poniżej i rysunkiem planu miejscowego,
  - d) fronty budynków mieszkalnych zlokalizować od strony przyległych dróg;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy - nieprzekraczalna 5,0 i 7,5 m od linii rozgraniczającej przyległych dróg oraz od terenu E7 ZC zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 60%,
  - d) wysokość kalenicy głównej budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 9,0 m,
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°; kalenica główna o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej,
  - f) zabudowa garażowa i gospodarcza poza tylną ścianą budynku mieszkalnego przyległego do drogi powiatowej; zabudowa, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - teren znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - nowe podziały zgodnie z § 11 ustaleń planu miejscowego;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg,
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu miejscowego;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**4. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami E4a RM, E4b RM, E4c RM obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu,
  - b) dopuszcza się rozbudowę oraz budowę nowych budynków zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalna 5,0, 7,5 i 10,0 m od przyległych dróg i zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 40%,
  - d) wysokość kalenicy głównej budynku mieszkalnego - zgodnie z istniejącą zabudową podlegającą ochronie konserwatorskiej; dla zabudowy gospodarczej zlokalizowanej w głębi działki 6,5 m,
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego - dach dwuspadowy (w tym naczółkowy) zgodnie z istniejącą zabudową podlegającą ochronie konserwatorskiej; dla pozostałej zabudowy zlokalizowanej w głębi działki dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°, kalenica o wysokości do 5,5 m,
  - f) ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) część terenu znajduje się w obszarze projektowanej strefy „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów, w obrębie których czytelne jest historyczne rozplanowanie oraz zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych, obowiązują uwarunkowania zawarte w § 10 ustaleń planu miejscowego,
  - b) tereny znajdują się w strefie „E” ochrony ekspozycji - obejmującej obszar ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego, obowiązują uwarunkowania zawarte w § 10 ustaleń planu miejscowego,
  - c) w obrębie jednostki znajdują się budynki o wartościach zabytkowych proponowane do objęcia ochroną ustaleniami planu miejscowego. Wykaz budynków oraz warunki ochrony zawarte są w § 10 ustaleń planu miejscowego;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - zgodnie z § 11 ustaleń planu miejscowego;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg,
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów osobowych zgodnie z § 15 ustaleń planu miejscowego;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**5. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami E5a MN, E5b MN obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu,

- c) dopuszcza się rozbudowę oraz budowę nowych budynków zgodnie z warunkami zawartymi poniżej i rysunkiem planu miejscowego,
  - d) obowiązuje zachowanie parametrów budynków podlegających ochronie konserwatorskiej i zasad lokalizacji budynków w strefie „B” ochrony konserwatorskiej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy - obowiązująca - 7,5 i 10,0 m od linii rozgraniczającej przyległej drogi i zgodnie z rysunkiem planu miejscowego; obowiązuje zachowanie istniejącej linii zabudowy dla działek zabudowanych,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 30%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 60%,
  - d) wysokość kalenicy głównej budynku mieszkalnego jednorodzinnego - w strefie „B” zgodnie z istniejącą sąsiadującą zabudową; na pozostałym terenie do 7,5 m,
  - e) geometria dachu: budynku mieszkalnego jednorodzinnego kąt pochylenia dachu zgodnie z istniejącą zabudową - dach dwuspadowy (w tym naczółkowy), kalenica o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku i równoległa do niej i do drogi; dla pozostałej zabudowy dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°, kalenica o wysokości do 5,5 m,
  - f) zabudowa garażowa i gospodarcza dobudowana lub poza tylną ścianą budynku mieszkalnego; zabudowa, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) część terenu znajduje się w obszarze projektowanej strefy „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów, w obrębie których czytelne jest historyczne rozplanowanie oraz zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych; obowiązują uwarunkowania zawarte są w § 10 ustaleń planu miejscowego,
  - b) tereny znajdują się w strefie „E” ochrony ekspozycji - obejmującej obszar ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego, obowiązują uwarunkowania zawarte są w § 10 ust. 5 ustaleń planu miejscowego,
  - c) w obrębie jednostki znajdują się budynki o wartościach zabytkowych proponowane do objęcia ochroną ustaleniami planu miejscowego. Wykaz budynków oraz warunki ochrony zawarte są w § 10 ustaleń planu miejscowego;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - zgodnie z § 11 ustaleń planu miejscowego;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dojazd z przyległej drogi,
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów osobowych zgodnie z § 15 ustaleń planu miejscowego;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0% dla terenu, dla którego ustalenia w zmienionym i aktualnym planie są tożsame, dla pozostałego terenu 30%.

**6. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem E6 W obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren urządzeń wodociągu - istniejące;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie terenu oparte o istniejące zainwestowanie,
  - b) dopuszcza się rozbudowę oraz budowę nowych budynków związanych z przeznaczeniem terenu;

- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 50%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 25%,
  - d) wysokość budynków do 5,5 m,
  - e) geometria dachu - dach płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - wydzielenie zgodnie ze stanem istniejącym;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd istniejący;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie zgodnie ze stanem istniejącym i warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**7. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem E7 ZC obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - cmentarz (nieczynny);
- 2) zasady zagospodarowania terenu - restauracja cmentarza;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - dążyć do odtworzenia pierwotnego układu ścieżek, placów i ogrodzenia;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) w obrębie cmentarza znajdują się pomniki przyrody - bluszcz pospolity - 35 okazów na lipach. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu,
  - b) zachować cenny drzewostan, dopuszcza się cięcia sanitarne i wszystkie czynności konieczne do doprowadzenia zieleni cmentarza do układu pierwotnego,
  - c) teren znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) teren cmentarza znajduje się w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu miejscowego,
  - b) teren znajduje się w strefie „E” ochrony ekspozycji - obejmującej obszar ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego, obowiązują uwarunkowania zawarte są w § 10 ust. 5 ustaleń planu miejscowego;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - zachowuje się istniejące wydzielenie działki;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd istniejący;
- 9) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**8. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami E8a Ro, E8b Ro i E8c Ro obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze o dominacji gruntów ornych, miejscami pastwiska i łąki,

- b) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna - zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z dopuszczeniem lokalizacji nowych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się zalesienie E8b Ro;
- 2) zasady zagospodarowania:
- a) zgodne z zapisem ewidencyjnym użytkowania terenu i ustaleń planu miejscowego,
  - b) zakaz działań nie związanych z przeznaczeniem terenów,
  - c) zakaz stałych przekształceń środowiska,
  - d) zachować lub przebudować zgodnie z potrzebami środowiska system melioracyjny,
  - e) zakaz lokalizacji zabudowy (za wyjątkiem zabudowy infrastruktury technicznej nie kolidującej ze strefą ochrony ekspozycji „E”);
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody - tereny zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajdują się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - tereny E8a Ro i E8c Ro znajdują się w strefie ochrony ekspozycji „E” obejmującej obszary ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego, obowiązują uwarunkowania zawarte są w § 10 ust. 5 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony według przepisów odrębnych - część terenów znajdują się w obszarze oraz terenie górnym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna z przyległych dróg;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z dopuszczeniem lokalizacji nowych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**9. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem E9 ZP obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające - zalesienie; stawy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) różne formy zieleni urządzonej,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie terenu zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę na stawy,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie istniejącego zagospodarowania na cele rekreacji w tym zbiornik wodny;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - zmienna, nieprzekraczalna 5,0 m i 8,0 m od drogi i zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy budynkami związanymi z przeznaczeniem terenu w stosunku do powierzchni działki - 1%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 75%,
  - d) wysokość kalenicy głównej do 4,5 m,
  - e) geometria dachu - dach płaski lub stromy,
  - f) ogrodzenie działki - wykluczone płyty plastikowe i betonowe;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górnym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;



- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd istniejący z przyległej drogi,
  - b) należy zapewnić minimum 4 miejsca postojowe samochodów osobowych;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0% dla terenu, dla którego ustalenia w zmienionym i aktualnym planie są tożsame, dla pozostałego terenu 30%.

**10. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem E10 ZL obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - las;
- 2) zasady zagospodarowania - zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się zalesienie terenów użytkowanych rolniczo;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody - teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 5) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 6) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**11. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem E11 ZP obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni urządzonej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia sportu i rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) różne formy zieleni urządzonej,
  - b) boiska, place zabaw, mała architektura;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy budynków zgodnie z rysunkiem planu - zmienna nieprzekraczalna,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy budynkami związanymi z przeznaczeniem terenu w stosunku do powierzchni działki - 5%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 50%,
  - d) wysokość kalenicy budynku obsługi terenu do 4,5 m,
  - e) geometria dachu - dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 20° do 40°,
  - f) wprowadzić pas zieleni wysokiej od strony zabudowy mieszkaniowej o szerokości min. 10,0 m, od strony cmentarza min. 20,0 m,
  - g) ogrodzenie działki - wykluczone płyty plastikowe i betonowe;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - teren zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji „E” obejmującej obszar ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego, obowiązują uwarunkowania zawarte są w § 10 ust. 5 ustaleń planu miejscowego;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;

- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd istniejący z przyległej drogi,
  - b) należy zapewnić minimum 10 miejsc postojowych samochodów osobowych w tym 2 dla pojazdów osób niepełnosprawnych;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

Dla jednostki E12 IT zapisy zostały zawarte w § 27. Ustalenia szczegółowe dla terenów infrastruktury technicznej.

### **§ 26. Ustalenia dla terenów komunikacji. Ustalenia obejmują tereny wyznaczone na rysunku planu miejscowego w skali 1:2000.**

1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 03 KDZ obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga klasy zbiorczej, kategorii powiatowej nr 0310Z Kołobrzeg - Karcino, powiązana z układem sieci dróg gminy Kołobrzeg i miasta Kołobrzeg składająca się z 2 odcinków znajdujących się na mapie w skali 1:5000. Odcinek znajdujący się na mapie w skali 1: 2000 oznaczony jest symbolem 03KDZ;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) wyposażenie techniczne drogi,
  - b) infrastruktura techniczna poza jezdnią:
    - wodociąg - o średnicy DN/OD 63 - 160 mm,
    - kanalizacja ściekowa tłoczna - o średnicy DN/OD 63 - 110 mm,
    - kanalizacja ściekowa grawitacyjna - o średnicy DN/OD 160 - 250 mm,
    - kanalizacja deszczowa - o średnicy DN/OD 150 - 1000 mm,
    - gazociąg,
    - linie elektroenergetyczne,
    - urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) zasady zagospodarowania drogi:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 20,0-25,0 m, dopuszcza się zachowanie istniejącej linii rozgraniczającej w obszarze zabudowanym i w strefie ochrony „B” konserwatorskiej, dopuszcza się przebudowę łuków poziomych,
  - b) ustala się skrzyżowania drogi z innymi drogami zgodnie ze stanem istniejącym i rysunkiem planu miejscowego,
  - c) utrzymuje się istniejące zjazdy z drogi, dopuszcza się nowe dla działek położonych wzdłuż drogi nie posiadających możliwości połączenia przez drogi niższych klas,
  - d) w obrębie drogi należy zapewnić prowadzenie komunikacji autobusowej,
  - e) zabrania się lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych, urządzeń przedmiotów i materiałów nie dopuszczonych przepisami odrębnymi,
  - f) w pasie drogowym dopuszcza się:
    - ścieżkę rowerową,
    - chodniki,
    - oświetlenie drogi,
    - infrastrukturę techniczną dla sytuacji, w których nie można jej prowadzić poza pasem drogowym ze względów na zainwestowanie, środowisko lub ze względów ekonomicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - część terenu, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - jednostka znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**2. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 01KDL, 02KDL obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga klasy lokalnej, kategorii powiatowej nr 0251Z Grzybowo (od drogi powiatowej nr 0152Z Kołobrzeg - Dźwirzyno) - Stary Borek (do drogi powiatowej nr 0310Z Kołobrzeg - Karcino) powiązana z układem sieci dróg przez drogi gminne i powyżej wymienione drogi powiatowe nr 0152Z i nr 0310Z;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) wyposażenie techniczne drogi,
  - b) infrastruktura techniczna:
    - wodociąg - o średnicy DN/OD 63 - 160 mm,
    - kanalizacja ściekowa tłoczna - o średnicy DN/OD 63-110 mm,
    - kanalizacja ściekowa grawitacyjna - o średnicy DN/OD 160 - 250 mm,
    - kanalizacja deszczowa - o średnicy DN/OD 150 - 1000 mm,
    - gazociąg,
    - linie elektroenergetyczne,
    - urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) zasady zagospodarowania drogi:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 15,0-60,0 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego (w części włączony pas byłej linii kolejowej); należy przebudować łuk drogi w rejonie skrzyżowania drogi z byłym torowiskiem w pobliżu Grzybowa,
  - b) ustala się skrzyżowanie drogi z innymi drogami zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - c) utrzymuje się istniejące zjazdy z drogi, dopuszcza się nowe dla działek położonych wzdłuż drogi nie posiadających możliwości połączenia przez drogi niższych klas,
  - d) w obrębie drogi należy zapewnić prowadzenie komunikacji autobusowej,
  - e) zabrania się lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych, urządzeń przedmiotów i materiałów nie dopuszczonych przepisami odrębnymi,
  - f) w pasie drogowym dopuszcza się:
    - ścieżkę rowerową,
    - chodniki,
    - oświetlenie drogi,
    - infrastrukturę techniczną dla sytuacji, w których nie można jej prowadzić poza pasem drogowym ze względów na zainwestowanie, środowisko, ze względów ekonomicznych lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) część terenów zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego,
  - b) w 02 KDL znajduje się drzewo proponowane do ochrony jako pomnik przyrody;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - część terenu, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;

7) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**3. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 03KDL, 04 KDL, 05KDL obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga klasy lokalnej; 03 KDL ul. Spokojna, 04 KDL połączenie ul. Cichej z drogą powiatową 01KDL, 05 KDL odcinek przedłużenia ul. Szkolnej w kierunku Starego Borku;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) wyposażenie techniczne drogi,
  - b) infrastruktura techniczna:
    - wodociąg - o średnicy DN/OD 63 - 160 mm,
    - kanalizacja ściekowa tłoczna - o średnicy DN/OD 63 - 110 mm,
    - kanalizacja ściekowa grawitacyjna - o średnicy DN/OD 160 - 250 mm,
    - kanalizacja deszczowa - o średnicy DN/OD 150 - 1000 mm,
    - gazociąg,
    - linie elektroenergetyczne,
    - urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) zasady zagospodarowania drogi:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna minimum 12,0 m i zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - b) ustala się skrzyżowanie drogi z innymi drogami zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - c) utrzymuje się istniejące zjazdy z drogi, dopuszcza się nowe dla działek położonych wzdłuż drogi nie posiadających możliwości połączenia przez drogi niższych klas,
  - d) zabrania się lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych, urządzeń przedmiotów i materiałów nie dopuszczonych przepisami odrębnymi,
  - e) w pasie drogowym dopuszcza się:
    - chodniki i ścieżkę rowerową,
    - oświetlenie drogi,
    - infrastrukturę techniczną dla sytuacji, w których nie można jej prowadzić poza pasem drogowym ze względów na zainwestowanie, środowisko, ze względów ekonomicznych lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - nie występuje;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - część terenu, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**4. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 01KDD, 02KDD, 03KDD, 04KDD, 05KDD, 06KDD, 07KDD, 08KDD, 09KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga klasy drogi dojazdowej, kategorii gminnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) wyposażenie techniczne drogi,
  - b) infrastruktura techniczna projektowana dopuszczona w liniach rozgraniczających drogi:
    - wodociąg - o średnicy DN/OD 63 - 160 mm,
    - kanalizacja ściekowa tłoczna – o średnicy DN/OD 63 - 110 mm z dopuszczeniem przepompowni w obrębie poszerzenia pasa drogowego,
    - kanalizacja ściekowa grawitacyjna - o średnicy DN/OD 160 - 250 mm,
    - kanalizacja deszczowa - o średnicy DN/OD 150 - 1000 mm,

- gazociąg,
- linie elektroenergetyczne,
- urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;

3) zasady zagospodarowania drogi:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna min. 10,0 m i zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
- b) ustala się skrzyżowanie dróg z innymi drogami zgodnie z rysunkiem planu miejscowego i z przepisami odrębnymi,
- 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 10,0 m;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody - część terenu, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) część terenów zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajdują się w strefie „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji odpowiedniego organu ds. ochrony zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu miejscowego,
- b) część terenów znajduje się w strefie ochrony ekspozycji „E” obejmującej obszar ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego, obowiązują uwarunkowania zawarte są w § 10 ust. 5 ustaleń planu miejscowego,
- c) część terenów znajduje się w obszarze projektowanej strefy „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów, w obrębie których czytelne jest historyczne rozplanowanie oraz zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych; obowiązują uwarunkowania zawarte są w § 10 ustaleń planu miejscowego;

6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - część terenu, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;

7) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**5. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 01KDW, 02KDW, 03KDW, 04KDW, 05KDW, 06KDW, 07KDW, 08KDW, 09KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27 KDW, 40KDW, 41KDW obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - drogi wewnętrzne obsługujące część zurbanizowaną miejscowości lub dojazdy do nich;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) wyposażenia techniczne drogi,
  - b) infrastruktura techniczna dopuszczona w liniach rozgraniczających drogi, przepompownia w obrębie placu do zawracania - 19 KDW;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 5,0-12,0 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - b) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - część terenów, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010) i w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” (PLH320017). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;

## 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) część terenów zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w strefy „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji odpowiedniego organu ds. ochrony zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu miejscowego,
  - b) część terenów znajduje się w strefie ochrony ekspozycji „E” obejmującej obszar ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego, obowiązują uwarunkowania zawarte są w § 10 ust. 5 ustaleń planu miejscowego,
  - c) część terenów znajduje się w obszarze projektowanej strefy „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów, w obrębie których czytelne jest historyczne rozplanowanie oraz zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych; obowiązują uwarunkowania zawarte są w § 10 ustaleń planu miejscowego;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - tereny zgodnie z rysunkiem planu znajdują się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**6. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 01KPJ; 02KPJ; 03KPJ; 04KPJ obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - ciąg pieszo-jezdny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) wyposażenia techniczne ciągu,
  - b) infrastruktura techniczna projektowana dopuszczona w liniach rozgraniczających;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 3,0 m do 10,0 m - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - b) dopuszcza się nie wyodrębniania jezdni i chodników,
  - c) w pasie ciągu pieszo-jezdnego dopuszcza się oświetlenie,
  - d) w obrębie ciągu dopuszcza się poruszanie tylko pojazdów specjalnych, pojazdów uprawnionych i pojazdów właścicieli przyległych terenów;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) część terenu zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego,
  - b) część terenów znajduje się w obszarze projektowanej strefy „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów, w obrębie których czytelne jest historyczne rozplanowanie oraz zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych; obowiązują uwarunkowania zawarte są w § 10 ustaleń planu miejscowego,
  - c) w 01 KPJ znajduje się drzewo proponowane do ochrony jako pomnik przyrody;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - część terenu zgodnie z rysunkiem planu miejscowego znajduje się w strefy „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji odpowiedniego organu ds. ochrony zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu miejscowego;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - tereny zgodnie z rysunkiem planu znajdują się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 7) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

**§ 27. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów infrastruktury technicznej. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego w skali 1:2000 symbolami A12a IT, A12b IT, A12c IT, A12d IT, A12e IT, A12f IT, A12g IT, A12h IT, B14a IT, B14b IT, B14c IT, B14d IT, C14a IT, C14b IT, D18 IT, E12 IT obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację kontenerowej trafostacji o wysokości do 2,0 m, pow. zabudowy do 12 m<sup>2</sup> lub trafostację słupową, inne budowle infrastruktury technicznej o wysokości wynikającej z uwarunkowań technologicznych; dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków,
  - b) zakaz zadrzewienia i zakrzaczenia,
  - c) linia zabudowy nieprzekraczalna 1,5 m od granicy pasa drogowego,
  - d) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazd i dojście do stacji lub przepompowni;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody - część terenów znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony według przepisów odrębnych - tereny znajdują się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z przyległych dróg;
- 6) ustalenia dotyczące stawek procentowych - 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 0,0%.

#### **Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 28.** Część gruntów rolnych przeznaczona ustaleniami obowiązującego planu miejscowego na cele nierolnicze uzyskała stosowną zgodę na podstawie decyzji związanych z uchwaleniem miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Kołobrzeg Nr XXXIV/189/97 z dnia 30 grudnia 1997 r. Pozostała część gruntów rolnych przeznaczona ustaleniami niniejszego planu miejscowego pod zainwestowanie nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 29.** Wszystkie inwestycje na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego, które zostały zrealizowane, są w trakcie realizacji lub są rozpoczęte oraz były i są zgodne z obowiązującym w momencie ich rozpoczęcia prawem zostają uznane za przyjęte.

**§ 30.** Dla terenów będących własnością Gminy Kołobrzeg, dróg, terenów publicznych oraz terenów infrastruktury technicznej 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 0,0%.

Dla pozostałych terenów stawki powyżej 0,0% zostały ustalone tylko dla tych terenów, które uznano, że w wyniku ustaleń planu miejscowego zyskały na wartości w stosunku do ustaleń dotychczas obowiązującego planu miejscowego i zostały zapisane dla poszczególnych terenów funkcjonalnych.

**§ 31.** Uchyla się ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Kołobrzeg Nr XXXIV/189/97 z dnia 30 grudnia 1997 r. dla części obrębów ewidencyjnego Stary Borek.

**§ 32.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

**§ 33.** 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

**Julian Nowicki**







Załącznik Nr 2 arkusz A do uchwały Nr XVIII/129/12  
Rady Gminy Kołobrzeg  
z dnia 28 czerwca 2012 r.













Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVIII/129/12  
Rady Gminy Kołobrzeg  
z dnia 28 czerwca 2012 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Stary Borek**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647) Rada Gminy Kołobrzeg rozstrzyga, co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Stary Borek wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 16 listopada do 16 grudnia 2011 r. w wyznaczonym do dnia 9 stycznia 2012 r. terminie wniesiono uwagi zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych. Uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Kołobrzeg nie uwzględnia się.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XVIII/129/  
Rady Gminy Kołobrzeg  
z dnia 28 czerwca 2012 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Stary Borek inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647) Rada Gminy Kołobrzeg rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) - zadania własne Gminy, z wyłączeniem zadań, o których mowa w przepisach odrębnych.

**§ 2.** Realizacja celów publicznych, na terenach niebędących we władaniu Gminy, wymaga przeprowadzenia postępowania wywłaszczeniowego, o którym mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami lub pozyskania terenów dla realizacji tych celów w formie zamiany na nieruchomości będące we władaniu Gminy.

**§ 3.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 i 1241 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tj. Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655 z późn. zm.).

**§ 4. 1.** Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy, pochodzić będą z budżetu oraz będą pozyskiwane w ramach strukturalnych funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami. Limity wydatków budżetowych oraz wieloletnie plany inwestycyjne będą każdorazowo ujęte w budżecie Gminy na każdy rok.

2. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tj. Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655 z późn. zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (tj. Dz. U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tj. Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.) i ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).

3. Starania o pozyskanie środków strukturalnych funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych będą prowadzone samodzielnie przez Gminę.

4. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych Gminy, prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie Gminy, tak, aby zoptymalizować wydatki publiczne, np. koordynacja prac przy realizacji poszczególnych rodzajów uzbrojenia technicznego wraz z budową nawierzchni ulic.

5. Jako główne zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych Gminy, przyjmuje się uwzględnianie szeroko pojętego interesu publicznego mieszkańców oraz rachunku ekonomicznego uwzględniającego efektywność inwestycji, czyli wysokość nakładów przypadających na jednego mieszkańca korzystającego z wybudowanej infrastruktury.

**§ 5.** Przewiduje się, że łączne koszty przygotowania nieruchomości w w/w zakresie na poszczególne cele, pochodzić będą z budżetu Gminy i wyliczone na podstawie indywidualnych ocen i wycen.