

**UCHWAŁA NR V / 30 / 11
RADY GMINY KOŁOBRZEG**

z dnia 30 marca 2011 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg
dla części obrębu ewidencyjnego Rościęcino**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043) Rada Gminy Kołobrzeg uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
USTALENIA WSTĘPNE**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXV/230/09 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 29 lipca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Kołobrzeg Nr XXXIV/189/97 z dnia 30 grudnia 1997 r. dla obrębu ewidencyjnego Rościęcino i zmienionej uchwałą Nr LI / 351 /2010 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 9 listopada 2010 roku, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg uchwalonego uchwałą Nr XV/92/2000 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 lipca 2000 r. 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., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Rościęcino zwanego dalej planem miejscowym, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

2. Przedmiotem zmiany 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 miejscowym wydzielono i określono tereny podlegające ochronie prawnej i proponowane do ochrony.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 1082,4859 ha.

§ 2. Integralnymi składnikami tekstu uchwały są załączniki:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:5000 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) 3 rysunki planu miejscowego w skali 1:2000 stanowiące załączniki nr 2a; 2b; 2c;
- 3) wyrys studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, część obrębu Rościęcino stanowiący załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Rościęcino, stanowiące załącznik nr 4;
- 5) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg o sposobie realizacji zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Rościęcino inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 5.

**Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 3. Zasady konstrukcji planu miejscowego.

1. Ustalenia tekstu planu miejscowego składają się z:

- 1) ustaleń wstępnych;
- 2) ustaleń ogólnych obowiązujących na całym obszarze objętym planem miejscowym, w zakresie określonym w ustaleniach niniejszej uchwały;
- 3) ustaleń szczegółowych dla określonych w planie miejscowym terenów funkcjonalnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) ustaleń 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) duża litera przed cyfrą – oznacza symbol literowy jednostki strukturalno-przestrzennej;
- 2) cyfra lub liczba po literze – oznaczają symbol kolejności terenu funkcjonalnego w jednostce strukturalno-przestrzennej;
- 3) mała litera – oznacza te tereny funkcjonalne w których występują podobne uwarunkowania;
- 4) duże litery lub litery na końcu – oznaczają symbol przeznaczenia terenu.

4. Obowiązuje osobna numeracja dla terenów dróg, ciągów pieszo-jezdnym i ciągów pieszych.

5. Część graficzna planu składa się z:

- 1) rysunku planu miejscowego w skali 1:5000 obejmującego część obrębu Rościęcino 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 nie przeznaczonych pod zabudowę tzn.: terenów lasów, terenów rolniczych, wód powierzchniowych, istniejących dróg oraz pozostałych przeznaczeń terenów;
- 2) 3. 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 2 jednostki strukturalno-przestrzenne oznaczone symbolami literowymi: A, B w których znajdują się poszczególne tereny funkcjonalne i dla których dokonano ustaleń uwarunkowań inwestycyjnych.

7. Tereny komunikacji oznaczone zostały symbolami liczbowymi i klasami dróg.

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

9. Ustalenia ogólne obowiązują we wszystkich przypadkach, w których inaczej nie stanowią ustalenia dla terenów funkcjonalnych.

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

- 1) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługową:
 - a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - c) **U** – tereny zabudowy usługowej;
 - d) **UC** – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² ;
 - e) **UKs** – tereny zabudowy usług sakralnych;

- f) **UH** – tereny zabudowy usług handlu i gastronomii;
 - g) **UT** – tereny zabudowy usług turystycznych;
 - h) **US** – tereny sportu i rekreacji;
- 2) tereny zieleni:
- a) **ZL** – lasy;
 - b) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
 - c) **ZD** – tereny ogrodów działkowych;
 - d) **Zd** – tereny ogrodów;
 - e) **ZC** – cmentarz;
- 3) tereny użytkowane rolniczo:
- a) **Rz** - tereny rolnicze o dominacji łąk i pastwisk, miejscami grunty orne;
 - b) **Ro** - tereny rolnicze o dominacji gruntów ornycych, miejscami pastwiska;
 - c) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
 - d) **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 4) tereny komunikacji:
- a) tereny dróg publicznych:
 - **KDG** – droga klasy głównej;
 - **KDL** – droga klasy lokalnej
 - **KDD** – droga klasy dojazdowej;
 - b) **KDW** – droga wewnętrzna;
 - c) **KPJ** – ciąg pieszo-jezdny;
 - d) **KP** – ciąg pieszy;
 - e) **KS** – tereny obsługi komunikacji - parkingi, garaże, stacja paliw;
- 5) tereny infrastruktury technicznej:
- a) **K** – tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej – przepompownia ścieków;
 - b) **W** – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę – ujęcie wody;
 - c) **E** – tereny urządzeń elektroenergetyki – stacja transformatorowa;
 - d) **IT** - tereny urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) tereny pozostałe:
- a) **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i baz;
 - b) **I** – tereny obiektów zaplecza gospodarczego mieszkańców;
 - c) **WS** – tereny wód powierzchniowych, śródlądowych;
 - d) **ZZ** – obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu.

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

- 1) granica obszaru objętego sporządzeniem planu miejscowego;
- 2) granica obszaru dla którego sporządzono rysunki planów miejscowych w skali 1:2000;

- 3) symbole literowe jednostek strukturalno-przestrzennych;
- 4) symbole cyfrowe terenów funkcjonalnych;
- 5) symbole literowe terenów funkcjonalnych położonych w różnych miejscach o podobnych uwarunkowaniach;
- 6) symbole przeznaczenia;
- 7) obowiązujące linie zabudowy;
- 8) nieprzekraczalne linie 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 specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Dorzecze Parsęty”;
- 2) granica obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie”;
- 3) granica projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Pradolina i dolina rzeki Parsęty”;
- 4) granica obszaru oraz terenu górniczego „Kołobrzeg II” utworzonego dla złoża leczniczych wód mineralnych;
- 5) granica terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody „Bogucino – Rościęcino”;
- 6) granica terenu ochrony pośredniej – ujęcia wody „Bogucino – Rościęcino”;
- 7) budynki i budowle objęte ochroną konserwatorską ustaleniami planu miejscowego;
- 8) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 9) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 10) granica strefy „W I” pełnej ochrony stanowisk archeologicznych;
- 11) granica strefy „W II” częściowej ochrony stanowisk archeologicznych;
- 12) granica strefy „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych.

§ 6. Ilekróć 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 w której znajduje się główne wejście do budynku;
- 5) **granica tylna działki** – należy przez to rozumieć granicę działki znajdującą się po przeciwnej stronie w stosunku do drogi z której jest wjazd na działkę;
- 6) **ilość kondygnacji wymieniona w tekście** – 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;
- 7) **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy w tym drogi i ulice;

- 8) **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;
- 9) **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;
- 10) **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, 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;
- 11) **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, tarasy i schody wejściowe do budynku do 1,5 m; linia ta nie dotyczy dobudowanych garaży, które mogą być cofnięte w głąb działki;
- 12) **rozbudowa** – należy przez to rozumieć dobudowę i nadbudowę. Dla obiektów chronionych ustaleniami planu miejscowego obowiązują zapisy §10 ;
- 13) **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;
- 14) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć wskazany dla danego terenu określonego symbolem przeznaczenia terenu udział minimum 51% powierzchni zabudowy budynków na ten cel przeznaczonych (bez zabudowy zaplecza), z zastrzeżeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gdzie dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku lokalizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego w jednym budynku należy odpowiednio odnieść powierzchnie użytkowe (51-49 %);
- 15) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć pozostałe zagospodarowanie terenu poza przeznaczeniem podstawowym, określone dla wyznaczonego terenu i jego zabudowy, niezbędne dla właściwego zagospodarowania i działania przeznaczenia podstawowego, w tym infrastrukturę techniczną, z zastrzeżeniem dopuszczenia szerszego zakresu infrastruktury technicznej niż niezbędna dla zagospodarowania terenu działki; dopuszcza się również dotychczasowe użytkowanie do czasu jego likwidacji;
- 16) **poddasze użytkowe** – należy przez to rozumieć kondygnację w dachu stromym (poddasze) z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 17) **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: tarasów, powierzchnię obiektów budowlanych nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchnię elementów drugorzędnych – np.: schodów zewnętrznych, daszków markiz, oświetlenia zewnętrznego oraz powierzchnię obiektów pomocniczych – np.: szklarni, altan;

- 18) **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 nie przekraczającej 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 m², usług rzemieślniczych z wykluczeniem usług o charakterze produkcyjnym;
- 19) **usługi wielofunkcyjne** – zbiór usług określonych szczegółowo w ustaleniach dla terenów funkcjonalnych;
- 20) **usługi rzemieślnicze** – w budynku mieszkalnym - należy przez to rozumieć usługi wykonywane bez zaplecza warsztatowego, o powierzchni do 50 m² 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 mogącym zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; w obrębie terenów produkcyjnych i usługowych - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą wykonywaną z zapleczem warsztatowym i magazynowym;
- 21) **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;
- 22) **zielen średniowysoka** – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzaczenia do wysokości 3,0 m;
- 23) **zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej** – należy przez to rozumieć zabudowę tymczasową nie związaną z placem budowy;
- 24) **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;
- 25) **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 budynku parterowego w którym jest możliwość prowadzenia usług o powierzchni zabudowy do 100 m² i wysokości do 5,0 m;
- 26) **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;
- 27) **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 nie wykluczonych 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 m², lub łącznie do 100 m², 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 m². Powyższe parametry zabudowy dopuszcza się w obrębie zabudowy zagrodowej wraz z budynkami gospodarczymi wynikającymi z potrzeb technologicznych gospodarstwa. Dla zabudowy wielorodzinnej należy zlokalizować garaże w zabudowie parterowej w ilości minimum 0,75 na 1 mieszkalnie lub miejsca postojowe wraz z garażami w ilości minimum 1,1 na 1 mieszkanie;

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

5. Zabrania się stosowania następujących pokryć dachowych na budynkach mieszkalnych, usługowych, turystycznych i garażach: papy i blachy płaskiej.

6. 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.

7. Zabrania się lokalizowania obiektów oraz prowadzenia działalności na całym obszarze planu miejscowego na terenach na ten cel nie przeznaczonych.

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

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

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

11. Dopuszcza się lokalizowanie wolno stojących nośników reklamowych w postaci słupów reklamowych o średnicy 1,0 ÷ 2,0 m i wysokości do 3,5 m oraz zgodnie z ust. 13.

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

13. 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.

14. Maksymalną powierzchnię zabudowy i minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego oblicza się w stosunku do działki stanowiącej własność tego samego właściciela.

15. Tereny zabudowy zagrodowej wyznaczone w planie należy rozumieć jako działki na których dopuszcza się budowę budynku mieszkalnego, garażu i budynków gospodarczych związanych z prowadzoną działalnością w rodzinnych gospodarstwach rolnych (w tym ogrodniczych, sadowniczych i hodowlanych) zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych jednostek.

16. W obrębie terenów rolniczych poza ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej na gruntach właścicieli (w rozumieniu Kodeksu Cywilnego) 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:

- 1) lokalizacja nie koliduje z ustaleniami planu miejscowego w zakresie funkcji, infrastruktury technicznej, ochrony środowiska, stref ochronnych itp.;
- 2) nie są to obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) nie są to tereny polderów, łąk (wykazywane w ewidencji) oraz obszarów na których przeważają grunty pochodzenia organicznego (powyżej 50% powierzchni działki) – według klasyfikacji glebowej;
- 4) są to tereny położone przy drodze o nawierzchni utwardzonej;
- 5) przylegają do dróg w których znajdują się sieci kanalizacji sanitarnej, wodociągowej i energia elektryczna na odcinku działki;
- 6) nie występują strefy ochrony stanowisk archeologicznych wykluczające zabudowę;
- 7) nie są wykluczone z zabudowy na podstawie przepisów odrębnych.

17. W obrębie zabudowy zagrodowej dopuszcza się prowadzenie działalności agroturystycznej pod warunkiem spełnienia następujących warunków:

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

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

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

- 1) zabudowa parterowa o łącznej powierzchni zabudowy na cele agroturystyczne 200 m² ;
- 2) wysokość budynków do 5,5 m;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe.

Dopuszcza się lokalizację parterowych domków turystycznych, które spełniają powyższe warunki (w tym łączną pow. zabudowy 200 m²).

20. W obrębie terenów przeznaczonych ustaleniami planu miejscowego pod funkcję rolniczą (z wykluczeniem łąk, terenów zlewowym, terenów objętych ochroną), dopuszcza się budowę budynków gospodarczych związanych wyłącznie z działalnością rolniczą o pow. zabudowy do 150 m² , parterowych o wysokości kalenicy do 7,0 m, których lokalizacja spełnia warunki 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 i o powierzchni zabudowy do 35 m² , wysokością do 5,0 m, z dachami dwuspadowymi.

21. W obrębie działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę jednorodzinną z usługami oraz zabudowę zagrodową o powierzchni określonej w planie miejscowym można zlokalizować tylko jeden budynek mieszkalny.

22. 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.

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

24. 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.

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

26. Wyklucza się realizację wież o konstrukcji kratowej

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

1. W planie wyznacza się następujące przestrzenie publiczne:

- 1) drogi publiczne, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne;
- 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.

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

4. Wszystkie publiczne obiekty budowlane 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 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 wód podziemnych. Nie dopuszcza się realizacji zabudowy, z której ścieki nie byłyby odprowadzane do sieci kanalizacyjnej sanitarnej po 2018 r. (nie dotyczy terenów użytkowanych rolniczo i zieleni urządzonej).

3. Tereny należy tak użytkować, ażeby w wyniku stosowanego nawożenia nie doprowadzić do zanieczyszczeń wód, powietrza i gleby.

4. Część obszarów objętych planem miejscowym znajduje się w:

- 1) specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” (PLH320007) i w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010).

Uwarunkowania dla obszaru Natura 2000 zgodnie z art. 33 Ustawy o ochronie przyrody, który mówi:

„Zabrania się, z zastrzeżeniem art. 34, 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.

Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do proponowanych obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty, znajdujących się na liście, o której mowa w art. 27 ust. 3 pkt 1, do czasu zatwierdzenia przez Komisję Europejską jako obszary mające znaczenie dla Wspólnoty i wyznaczenia ich jako specjalne obszary ochrony siedlisk.

Projekty polityk, strategii, planów i programów oraz zmian do takich dokumentów a także planowane przedsięwzięcia, które mogą znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, a które nie są bezpośrednio związane z ochroną obszaru Natura 2000 lub obszarów, o których mowa w ust. 2, lub nie wynikają z tej ochrony, wymagają przeprowadzenia odpowiedniej oceny oddziaływania na zasadach określonych w ustawie 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.”

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.

Na obszarze Natura 2000 nie podlega ograniczeniu działalność związana z utrzymaniem urządzeń i obiektów służących bezpieczeństwu przeciwpowodziowemu oraz działalność gospodarcza, rolna, leśna, łowiecka i rybacka, a także amatorski połów ryb, jeżeli nie oddziałuje znacząco negatywnie na cele ochrony obszaru Natura 2000 (nie zagrażają zachowaniu chronionych siedlisk i nie wpływają negatywnie w sposób istotny na chronione gatunki roślin i zwierząt). Nie dotyczy to terenów objętych odrębnymi formami ochrony przyrody, np. jako parków narodowych i rezerwatów przyrody, w stosunku do których obowiązują zakazy wymienione w ustawie o ochronie przyrody.

- 2) projektowanym zespole przyrodniczo-krajobrazowym „Pradolina i dolina rzeki Parsęty”. Przedmiotem ochrony jest dolina Parsęty wraz z jej strefą krawędziową, a także ciekawymi fragmentami wysoczyzny morenowej na całej swojej długości. Celem ochrony jest zabezpieczenie naturalnych odcinków rzeki przed antropopresją, przy jednoczesnym zachowaniu siedlisk bytowania i rozrodu fauny wodnej oraz awifauny.

Obszar ten cechuje się:

- a) wybitnymi walorami krajobrazowymi ze względu na duże zróżnicowanie w wysokości pomiędzy dnem doliny a linią jej krawędzi, dochodzące do 20,0 m n.p.m.;
- b) bogactwem form szaty roślinnej. Stwierdzono tu występowanie siedlisk i gatunków będących przedmiotem zainteresowania Dyrektywy Habitatowej oraz ustawy o ochronie przyrody. W dolinie Parsęty stwierdzono większość siedlisk, które w tej gminie jak i całej dolinie Parsęty, powinny być przedmiotem szczególnej troski;
- c) bogactwem fauny. Stwierdzono tu bytowanie gatunków będących przedmiotem zainteresowania Dyrektywy Habitatowej oraz Ptasiej, Konwencji Berneńskiej i Bońskiej oraz ustawy o ochronie przyrody.

Zakazy i nakazy zostaną określone z chwilą utworzenia tej formy ochrony. Nie mniej obecnie należy tak działać, ażeby nie zniszczyć walorów przyrodniczych doliny.

- 3) 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.
- 4) obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, zaznaczonym na rysunku planu, na którym obowiązują warunki ochrony określone w § 16 ust. 14 ustaleń planu, a wyznaczonym według wstępnych wyników „Studium bezpośredniego zagrożenia powodzią na obszarze RZGW w Szczecinie”.

5. Na terenie m. Rościęcino proponowany jest pomnik przyrody – lipa czteropienna – 09KDD. W przypadku ustanowienia pomnika przyrody obowiązują ustalenia oraz zakazy określone w dokumencie ustanawiającym pomniki przyrody.

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

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

8. Na terenie planu ustala się obowiązek dążenia do zachowania cennych przyrodniczo i krajobrazowo drzew na obszarach poza lasami z wyjątkiem przypadków wynikających z konieczności sytuowania infrastruktury technicznej, złego stanu zdrowotnego drzew lub niemożliwości innej lokalizacji zabudowy, aniżeli określona w ustaleniach planu dla poszczególnych terenów elementarnych.

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

10. W obrębie terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi zakazuje się użytkowania terenów niezgodnych 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:

- 1) dom mieszkalny nr 21 – (Rościęcino);
- 2) budynek hali pomp (ujęcie wody) – Kopydlówko;
- 3) budynek hali filtrów (ujęcie wody) – Kopydlówko;
- 4) budynek studni (ujęcie wody) – Kopydlówko;
- 5) budynek mieszkalny (w sąsiedztwie ujęcia wody) – Kopydlówko;
- 6) budynek gospodarczy (w sąsiedztwie ujęcia wody) – Kopydlówko;
- 7) strefa „B” ochrony konserwatorskiej (ujęcie wody) – Kopydlówko;
- 8) kamienny obelisk upamiętniający działania WP w czasie II wojny światowej;
- 9) cmentarz poewangelicki – dz. nr 7/24, pow. 0,2240 ha, forma ochrony – strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 10) strefy ochrony stanowisk archeologicznych – W I, W II, W III.

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: gabaryty, wysokość, kształt dachu, rodzaj pokrycia, kompozycja i wystrój elewacji;
- b) ogólna kompozycja elewacji oraz elementy detalu architektonicznego;
- c) forma stolarki okiennej i drzwiowej (w elewacji frontowej);

2) warunki ochrony:

- a) wymianę pokrycia dachowego z zastrzeżeniem, że nowy materiał pokrycia będzie zbliżony do tego co wymieniany;
- b) termomodernizację budynku, przy zachowaniu przedwojennych detali architektonicznych, z zastrzeżeniem zakazu tynkowania elementów oryginalnie nieotynkowanych;
- c) remont elewacji budynku – malowanie, z zachowaniem dawnej kolorystyki;
- d) wymianę stolarki okiennej przy zachowaniu głównych elementów podziałów;
- e) w przypadku koniecznej rozbiórki obiektu (po orzeczeniu o złym stanie technicznym) należy opracować dokumentację techniczną i fotograficzną, a jeden egz. przekazać odpowiedniemu organowi ds. ochrony zabytków;

3) zakazuje się:

- a) realizowania robót typu: dobudowy i rozbudowy budynku nie nawiązujących do charakterystycznych cech budynku z wyłączeniem ściany tylnej;
- b) umieszczania lukarn i balkonów w połaci dachu od strony frontowej, jeśli wprowadzają dysharmonię w bryle budynku;
- c) zmiany spadku połaci i formy dachu;
- d) termorenowacji i osłaniania ścian zewnętrznych na budynkach z detalem architektonicznym oraz na budynkach z elewacją ceglana bądź szachulcową, nietynkowaną;
- e) zmiany wielkości otworów okiennych i drzwiowych z wyłączeniem ściany tylnej;
- f) umieszczanie nowych otworów okiennych i drzwiowych lub likwidacji istniejących, jeśli nie stanowi to rekonstrukcji istniejących przed wojną otworów okiennych i drzwiowych z wyłączeniem ściany tylnej;
- g) umieszczania na budynkach nośników reklamowych w formie billboardów;

4) nakazuje się:

- a) przy remontach dążyć do przywrócenia charakteru, proporcji i formy architektonicznej oraz cech głównych obiektu (stolarki okiennej i drzwiowej, detale architektoniczne);
- b) odtworzyć detale architektoniczne i elewacje.

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

1) Ochronie podlega:

- a) rozplanowanie i przekroje dróg, ulic i placów (z uwzględnieniem możliwości zachowania pierwotnych nawierzchni);
- b) rozplanowanie zabudowy poszczególnych budynków technologicznych;
- c) architektoniczna forma zabudowy: gabaryty, kształty dachów, zasadnicza kompozycja elewacji, tradycyjnie stosowany materiał budowlany;
- d) zieleń komponowana – starodrzew, układ i skład gatunkowy;

e) mała architektura.

2) Warunki ochrony:

- a) utrzymanie konserwacja i rewaloryzacja zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego;
- b) rewaloryzacja 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;
 - kształtowania zabudowy o określonych gabarytach i bryle;
 - 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-rewaloryzacyjnych.

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) zachowanie historycznych granic założeń krajobrazowych;
- b) zachowanie, konserwacja i rewaloryzacja w/w elementów zagospodarowania założeń zieleni;
- c) utrzymanie integralności cmentarza i alei (nie należy dzielić obszaru na działki użytkowe);
- d) rewaloryzacja 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 występują strefy „W I”, „W II” i „W III” ochrony stanowisk archeologicznych.

- 1) **Strefa „W I”** pełnej ochrony stanowisk archeologicznych, wykluczającej wszelką nową działalność inwestycyjną. Strefa „W I” obejmuje stanowiska wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji odpowiedniego organu ds. ochrony zabytków. W strefie tej obowiązują:
 - a) zakaz działalności inżynierskiej, budowlanej i innej związanej z pracami ziemnymi, poza pracami sieciowej infrastruktury technicznej, badaniami archeologicznymi oraz pracami zabezpieczającymi zabytek przed zniszczeniem, prowadzonymi na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków;
 - b) zachowanie istniejącego układu topograficznego terenu.
- 2) **Strefa „W II”** częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami. W strefie tej obowiązuje przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.
- 3) **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. W strefie tej obowiązuje przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

Spis stanowisk archeologicznych

L.p.	Nazwa	Nr AZP	Funkcja	Datowanie	Strefa
1	Przećmino	41/16-15	Lx	KŁŻ, WS, NOW	W III
2	Bezpraw	42/16-15	Lx, x	WS, SR, NOW	W III
3	Bezpraw	43/16-15	Lx	KP	W III
4	Bezpraw	47/16-15	Lx	EK	W III
5	Bezpraw	48/16-15	Lx	KP	W III
6	Bezpraw	49/16-15	Lx	WS, NOW	W III
7	Bezpraw	50/16-15	Lx	EK	W III
8	Bezpraw	51/16-15	C	KŁŻ	W II
9	Bezpraw	52/16-15	C	KŁŻ	W III
10	Bezpraw	53/16-15	Lx, x	EK, NOW	W III
11	Bezpraw	54/16-15	Lx	EK	W III
12	Bezpraw	56/16-15	Lx	WS, SR	W III
13	Bezpraw	57/16-15	Lx / O	EK / WS	W III
14	Bezpraw	58/16-15	Lx	EK	W III
15	Bezpraw	59/16-15	Lx, x	WS, SR, NOW	W III
16	Rościęcino	62/16-15	x	SR	W III
17	Rościęcino	63/16-15	x	SR	W III
18	<i>Kopydlówko</i> Rościęcino	66/16-15, INZA - 1646	G	SR	W I

Wykaz użytych skrótów:

EK – epoka kamienia

EB – epoka brązu

KŁŻ – kultura łużycka

KP – kultura pomorska

WS – wczesne średniowiecze

SR – średniowiecze

NOW - nowożytnie G - grodzisko

O – osada

x – punkt osadniczy

Lx – ślad osadniczy

C - cmentarzysko

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

1. Połączeniu i powtórnemu podziałowi powinny podlegać przede wszystkim działki wąskie i o utrudnionym dostępie komunikacyjnym, w obrębie których nie jest możliwe poprawne zagospodarowanie terenów lub nie jest możliwa realizacja dróg.

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

- 1) działka zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, wolnostojącej – 0,10 ha;
- 2) działka zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 0,75 ha;
- 3) działka zabudowy usługowej – 0,01 ha;
- 4) działka zabudowy zagrodowej – 0,30 ha.

3. Minimalna zalecana szerokość granicy frontowej działki i długość wydzielanej działki budowlanej dla poszczególnych rodzajów zabudowy (o ile inaczej nie stanowią ustalenia szczegółowe):

- 1) zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, wolnostojąca – 25,0 m i 40,0 m;
- 2) zabudowa usług handlu i rzemiosła – 20,0 m i 25,0 m;
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 50,0 m.
- 4) zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym – 40,0 m i 70,0 m;

4. Zakazuje się podziałów działek, w wyniku których nowe działki nie będą miały parametrów określonych w tekście uchwały dla poszczególnych przeznaczeń terenu o ile nie wynika to z przepisów odrębnych, uwarunkowań technicznych, terenowych, istniejącego kształtu działki nie pozwalającego na podział zgodnie z powyższymi uwarunkowaniami i 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 w uchwale z uwzględnieniem dopuszczonych lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych do 120 dni w roku, trwale nie połączonych z gruntem – kiosków ulicznych i pawilonów sprzedaży ulicznej. Zakazuje się lokalizacji w pasach drogowych i w pasach przyulicznych szerokości 50,0 m powłok pneumatycznych, barakowozów, 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 nie przeznaczonych 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 ostrzegania o zagrożeniach.

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

1. W planie miejscowym wyznacza się tereny zieleni urządzonej i teren sportowo-rekreacyjny.

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 powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym na który składają się:

- 1) droga kategorii wojewódzkiej nr 162 Roścęcino – Świdwin – Zarańsko, klasy głównej powiązana z układem sieci dróg Roścęcina;
- 2) droga kategorii wojewódzkiej nr 102 Kołobrzeg – Trzebiatów – Rewal – Pobierowo – Dziwnówek – Międzyzdroje, klasy głównej powiązana z układem sieci dróg Roścęcina;
- 3) droga kategorii powiatowa nr 0259Z Roścęcino – Rzesznikowo, klasy głównej łącząca drogę wojewódzką nr 162 z drogą krajową nr 6 przez Siemyśl;
- 4) sieć dróg kategorii gminnej i dróg wewnętrznych;
- 5) ciągi pieszo-jezdne i ciągi piesze.

2. Podstawowy układ obsługujący poszczególne jednostki funkcjonalne tworzą dwie drogi publiczne kategorii wojewódzkiej, droga powiatowa oraz drogi lokalne (KDL) i dojazdowe (KDD) obsługujące przyległe tereny funkcjonalne poprzez zjazdy z tych terenów na przyległe drogi.

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

4. Uzupełnieniem systemu dostępu do przyległych terenów funkcjonalnych są ciągi piesze i ścieżki rowerowe 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 oraz dodatkowo miejsca postojowe dla właściciela budynku i pracowników zakładu oraz miejsce na dojazd pojazdów dostawczych. Powyższe nie dotyczy istniejącego zainwestowania, o ile nie ma możliwości zrealizowania powyższego warunku.

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

- 1) usługi turystyczne – wynajem pokoi w domach jednorodzinnych – 1 miejsce na 2,5 wynajmowane pokoje;
- 2) usługi handlu na wydzielonej działce – 1 miejsce na każde 20 m² powierzchni sprzedaży;
- 3) usługi gastronomii na wydzielonej działce – 1 miejsce na każde 15 m² powierzchni konsumpcyjnej;
- 4) zabudowę jednorodziną – 1 miejsce postojowe niezależnie od garażu, zabudowa w obrębie której świadczone są usługi handlu i (lub) gastronomii – minimum 1 miejsce na każde 30 m² powierzchni sprzedaży lub powierzchni konsumpcyjnej;
- 5) zabudowę jednorodziną, w obrębie której świadczone są inne usługi, aniżeli handlu i gastronomii – minimum 2 miejsca;
- 6) zabudowa wielorodzinna – należy zlokalizować miejsca postojowe wraz z garażami w zabudowie parterowej w ilości łącznie minimum 1,1 na 1 mieszkanie;
- 7) zabudowa zagrodowa – minimum 2 miejsca.

10. W obrębie działek zabudowanych dopuszcza się rozbudowę pod warunkiem zapewnienia minimum 50 % ilości miejsc postojowych określonych powyżej.

11. Parkingi i miejsca postojowe samochodów osobowych o nawierzchni trawiastej, zwirowej lub z materiałów azurowych, wypełnionych trawą. Powyższe nie dotyczy terenów na których prowadzona jest działalność gospodarcza.

12. W każdym z terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną należy uwzględnić stanowiska dla samochodów osób niepełnosprawnych.

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

1. Dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz wprowadzenia rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej pod warunkiem, że wprowadzone zmiany nie spowodują pogorszenia działania istniejącej i projektowanej sieci oraz zapewnią właściwą, zgodną z ustaleniami planu miejscowego i przepisami odrębnymi obsługę terenów i funkcji.

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, jednak najbliższej 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, nie jest to zakazane na określonym obszarze i jest zgodne z przepisami odrębnymi.

6. Ustalenia zasad zaopatrzenia w wodę:

- 1) Woda do istniejącej sieci wodociągowej obszaru opracowania planu miejscowego przesyłana jest przewodem wodociągowym DN100 mm ze stacji wodociągowej Bogucino - Rościęcino . Istniejący układ przewodów zapewnia dostawę wody dla zabudowy istniejącej. Konieczna jest natomiast budowa sieci wodociągowej dla nowych terenów inwestycyjnych objętych opracowaniem, przy czym źródłem dostawy wody będą magistrale przesyłowe DN 350 i DN500 mm z ujęcia Bogucino-Rościęcino do miasta Kołobrzeg poprzez projektowane przewody magistralne sieci wodociągowej dla terenów objętych opracowaniem.
- 2) Zaopatrzenie w wodę z istniejących, modernizowanych i projektowanych przewodów o średnicach DN/OD 80 ÷ DN 250 mm.
- 3) Zakaz wykonywania studni z wyjątkiem: wymogów obrony cywilnej, ze względów technologicznych jako dodatkowe awaryjne źródło zaopatrzenia, do celów gospodarczych i zabudowy zagrodowej. Do czasu realizacji sieci wodociągowej na poszczególnych terenach dopuszcza się realizację ujęć lokalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) W stosunku do magistrali wodociągowej należy zachować pas wyłączony z zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi określającymi taką strefę w zależności od rodzaju zagospodarowania.
- 5) 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 obszaru opracowania planu miejscowego są i będą docelowo oczyszczane na mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w m. Korzyścienko. Ścieki z terenu miejscowości są przetłaczane poprzez pompownię rejonową do istniejącego kolektora ściekowego DN/OD200 mm w m. Zieleniewo którym dopływają do istniejącej pompowni rejonowej, skąd przetłaczane są do kolektora ściekowego DN/OD315 mm . Kolektorem dopływają grawitacyjnie do pompowni PIV w Kołobrzegu skąd przetłaczane są na oczyszczalnię. Istniejący układ kolektorów ściekowych z pompowniami ścieków umożliwia przyjęcie wszystkich ścieków z zabudowy istniejącej i projektowanej. Dla nowych terenów inwestycyjnych objętych opracowaniem konieczna jest budowa kanalizacji ściekowej wraz z pompownią PR i przewodem tłocznym . Ścieki z projektowanej pompowni zostaną wtłoczone do istniejącego przewodu tłoczego DN/OD110 mm, którym dopłyną do istniejącego kolektora DN/OD 200 mm w Zieleniewie.
- 2) W obrębie miejscowości obowiązuje rozdzielczy system odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych i deszczowych.
- 3) Istniejący układ kanalizacji ściekowej w układzie grawitacyjno-tłocznym umożliwia przyjęcie wszystkich ścieków z zabudowy istniejącej i projektowanej. Dla nowych terenów inwestycyjnych objętych opracowaniem konieczna jest budowa kanalizacji ściekowej, pompowni i przewodu tłoczego oraz rozbudowa istniejącej.
- 4) Ustala się realizację projektowanych przewodów tłocznych o średnicy DN/OD90 mm i grawitacyjnych o średnicy DN/OD 160 ÷ 200 mm.
- 5) Dopuszcza się budowę sieci kanalizacji ściekowej oraz przepompowni ścieków w pasach drogowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz po spełnieniu wymogów normatywnych.
- 6) Czasowo dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników na ścieki lub przydomowych oczyszczalni w obszarach w których nie występuje zbiorcza sieć kanalizacyjna poza terenem wsi Rościęcino.

8. Ustalenia zasad odprowadzenia wód opadowych i gruntowych:

- 1) Kanalizacja deszczowa na obszarze opracowania planu miejscowego 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.
- 2) Sieć kanalizacji deszczowej oparta jest na systemie retencji gruntowej i odprowadzeniu nadmiaru wód do sieci kanalizacji deszczowej i rowów melioracyjnych poprzez wstępne podczyszczenie zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Ilość wód deszczowych odprowadzana do gruntu nie może przekraczać jego chłonności; w przypadku wystąpienia nadmiaru wód należy je odprowadzić do kanalizacji deszczowej.
- 4) Projektuje się dwa systemy odprowadzenia wód deszczowych – na terenach zabudowanych ekstensywnie i nie powodujących zanieczyszczenia wód na własny grunt zgodnie z przepisami odrębnymi, dla dróg i terenów powodujących zanieczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi powierzchniowe i do kanalizacji deszczowej.
- 5) Główne kanały deszczowe w drogach przed wylotem do rowów melioracyjnych powinny posiadać urządzenia podczyszczające zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) W celu odprowadzenia zwiększonej ilości wód opadowych z terenów zurbanizowanych do Parsęty oraz w kierunku północnym przez sieć melioracyjną należy dokonać rozbudowę systemu odpływu wód.
- 7) Ustala się realizację przewodów rozdzielczych o średnicy DN/ID 250 ÷ 1000 mm.

9. Ustalenia zasad zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Zasilanie w energię elektryczną na obszarze opracowania planu miejscowego ustala się z istniejącej, modernizowanej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia.
- 2) Zasilanie działek budowlanych poprzez stacje transformatorowe zlokalizowane na słupach 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 o ile spełnione są przepisy odrębne. W przypadku rezygnacji z terenu wyznaczonego w planie pod stacje transformatorowe, teren ten może pełnić przeznaczenie jak w sąsiedztwie.
- 3) Sieć elektroenergetyczną należy realizować jako kablową 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.
- 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, zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

10. Ustalenia zasad zaopatrzenia w gaz:

- 1) Zasilanie na obszarze opracowania planu miejscowego ustala się z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego ciśnienia.

- 2) Zasilanie w gaz ze stacji redukcyjno-pomiarowej siecią średniego i niskiego ciśnienia o średnicy $63 \div 300$ mm w oparciu o stację redukcyjną gazu; 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. Lokalizacja może mieć miejsce w głębi działki.
- 4) Dopuszcza się lokalizację gazociągów w pasach drogowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz po spełnieniu wymogów normatywnych.

11. Ustalenia zasad zaopatrzenie w ciepło:

- 1) Zaopatrzenie na obszarze opracowania planu miejscowego w ciepło z indywidualnych i zbiorowych źródeł ciepła.
- 2) Do opalania należy stosować przede wszystkim paliwa ekologiczne (elektryczność, gaz, olej opałowy, drewno i materiały drewnopochodne) oraz inne paliwa nie powodujące 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) Utrzymanie istniejącej i budowa nowej infrastruktury telekomunikacyjnej.
- 2) Tereny przeznaczone pod zainwestowanie 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.
- 4) Lokalizacja sieci infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych na ten cel w planie miejscowym, na innych terenach przeznaczonych pod zainwestowanie oraz użytkowanie rolnicze o ile spełniają wymogi przepisów odrębnych, w pasach drogowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz po spełnieniu wymogów normatywnych.

13. Ustalenia zasad gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów:

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

14. Ustalenia w zakresie ochrony przeciwpowodziowej i melioracji:

- 1) Część obszaru opracowania położona w dolinie Parsęty, zaznaczona na rysunku planu miejscowego zaliczona jest do obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi. Obszar ten wyznaczony został na podstawie wstępnych wyników „Studium bezpośredniego zagrożenia powodzią na obszarze RZGW w Szczecinie”. Po zatwierdzeniu „Studium...” będą to obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią odpowiadające wystąpienia wezbrań powodziowych o prawdopodobieństwie 1% w których zgodnie z przepisami odrębnymi zabrania się wykonywania robót oraz czynności które byłyby niezgodne z tymi przepisami określonymi w ustawie Prawo wodne.

- 2) W obrębie Rościęcina duże obszary gruntów są zmeliorowane za pomocą rowów oraz sieci rurociągów drenarskich i innych urządzeń technicznych. Są one urządzeniami melioracji wodnych szczegółowych służących rolnictwu użytkowemu terenów. Ewentualna zmiana rolniczego użytkowania terenu na inne (tylko w przypadkach dopuszczonych prawem), może spowodować zniszczenie tego systemu. Dlatego w przypadku nowego zagospodarowania terenów (innego, niż rolnicze) konieczne jest postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Należy zachować rowy melioracyjne „otwarte” wszędzie tam gdzie nie wynika bezwzględna konieczność ich likwidacji ze względów technicznych w celu lepszego, niżeli 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 zabudowę terenów w całej zlewni bez wcześniejszego zapewnienia właściwego odwodnienia terenów rolniczych i zurbanizowanych (cieku, rowu, kanału).
- 4) 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.
- 5) W obrębie terenów planu miejscowego znajdują się śródlądowe wody płynące w tym przede wszystkim rzeka Parsęta oraz od strony północnej teren graniczy z Wielkim Rowem (Stróżka) . 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.

15. Ustalenia w zakresie ochrony ujęcia wody podziemnej „Bogucino – Rościęcino” (w obrębie Rościęcino).

Wokół ujęcia wody podziemnej „Bogucino – Rościęcino” decyzją Wojewody Zachodniopomorskiego Nr K-OSR-Ś-3/6814/1-3/01 z dnia 28 września 2001 r. ustanowiono strefy ochronne:

- 1) strefę ochrony bezpośredniej - która obejmuje teren o powierzchni 89,34 ha w granicach aktualnie oznakowanego i ogrodzonego terenu, w obrębie którego znajdują się wszystkie studnie głębinowe i elementy infrastruktury technicznej ujęcia wody (w obrębie Rościęcino część strefy),
- 2) strefę ochrony pośredniej – która obejmuje teren o powierzchni 329 ha (w obrębie Rościęcino część strefy).

Strefa ochrony ujęcia wody lub źródła wody jest to obszar poddany zakazom i ograniczeniom w użytkowaniu gruntów i korzystaniu z wody, dzieli się on na teren ochrony bezpośredniej i na teren ochrony pośredniej.

Teren ochrony bezpośredniej obejmuje:

- a) część zbiornika wody w miejscu poboru wody;
- b) obiekty budowlane poboru wody;
- c) część terenu przylegającą do obiektów.

- 3) Na terenie ochrony bezpośredniej wprowadzono zakazy:

- a) gromadzenia i magazynowania jakichkolwiek materiałów nie związanych z eksploatacją ujęcia oraz mogących zagrozić jakości wody,
- b) teren ochrony bezpośredniej nie może być wykorzystywany na cele nie związane z funkcjonowaniem ujęcia, ani żadna jego część nie może być na inne cele dzierżawiona.

Teren powinien być ogrodzony dla zabezpieczenia przed wejściem osób nieupoważnionych.

- 4) Na terenie ochrony pośredniej wprowadzono zakazy i ograniczenia:
- a) zakaz zakładania wysypisk i wylewisk,
 - b) zakaz wprowadzania ścieków do ziemi,
 - c) ograniczenie stosowania nadmiernych ilości nawozów sztucznych i środków ochrony roślin,
 - d) zakaz urządzania przyrzem kiszonkowych,
 - e) zakaz wydobywania żwiru i piasku oraz innych kopalin,
 - f) zakaz lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt,
 - g) ograniczenie robót melioracyjnych i odwodnień do niezbędnego minimum,
 - h) zakaz wykonywania wierceń z wyjątkiem służących do uzyskania wody dla potrzeb ujęcia,
 - i) zakaz wykonywania dołów chłonnych i szybików,
 - j) zakaz podejmowania budownictwa specjalnego głębokiego posadowienia (silosy, obiekty bunkropodobne),
 - k) zakaz budowania stacji paliw, magazynowania paliw płynnych w zbiornikach powyżej 10 m³,
 - l) zakaz budowania myjni samochodowych, zakładów napraw i obsługi samochodów, świadczących wyżej wymienione usługi – nie dotyczy utrzymania pojazdów mieszkańców terenu strefy,
 - m) zakaz budowy rurociągów paliwowych (nie dotyczy gazociągów),
 - n) zakaz lokalizowania dużych ferm hodowli zwierząt tuczu przemysłowego powyżej 1000 sztuk pogłowa.

Rozdział 3.

USTALENIA 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: 1-Rz o pow. 62,9862 ha; 2-Rz o pow. 64,5365 ha; 3-Rz o pow. 68,2597 ha; 4-Rz o pow. 33,1503 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze – tereny o dominacji łąk i pastwisk, miejscami grunty orne;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna – zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną oraz dopuszcza się prowadzenie liniowej infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) zgodne z formą użytkowania terenu;
 - b) zakaz działań nie związanych z przeznaczeniem terenów;
 - c) zakaz zabudowy kubaturowej;

- d) zachować lub przebudować zgodnie z potrzebami środowiska system melioracyjny;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) część terenów 3-Rz i 4-Rz, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” (PLH 320007). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
 - b) teren 1-Rz, znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
 - c) tereny 3-Rz i 4-Rz znajdują się w projektowanym zespole przyrodniczo-krajobrazowym „Pradolina i dolina rzeki Parsęty”. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – część terenu 2-Rz, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w strefach „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) teren 1-Rz i część terenu 3-Rz, 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 3-Rz i 4-Rz, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w obszarze narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 16 ust. 14 ustaleń planu miejscowego;
 - c) część terenów 4-Rz znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 16 ust. 15 ustaleń planu miejscowego;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej – obsługa komunikacyjna poszczególnych działek zgodnie ze stanem istniejącym i z przepisami odrębnymi z wykluczeniem nowych podłączeń do dróg wojewódzkich;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z dopuszczeniem lokalizacji nowych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) wodociąg – o średnicy DN/OD 100÷250 mm;
 - b) kanalizacja ściekowa tłoczna – o średnicy DN/OD 90÷150 mm;
 - c) kanalizacja ściekowa grawitacyjna – o średnicy DN/OD 160÷200 mm;
 - d) kanalizacja deszczowa – o średnicy DN/ID 250÷1000 mm;
 - e) gazociąg o średnicy min. 32 mm;
 - f) kable elektryczne średniego i niskiego napięcia;
 - g) 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: 1-Ro o pow. 41,5778 ha; 2-Ro o pow. 8,0906 ha; 3-Ro o pow. 33,8479 ha; 4-Ro o pow. 38,5663 ha; 5-Ro o pow. 12,1496 ha; 6-Ro o pow. 17,2027 ha obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze – tereny o dominacji gruntów ornych, miejscami 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 formą użytkowania terenu;
- b) zakaz działań nie związanych z przeznaczeniem terenów;
- c) zachować lub przebudować zgodnie z potrzebami środowiska system melioracyjny;

3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) tereny 1-Ro i 2-Ro znajdują się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- b) tereny 5-Ro i 6-Ro znajdują się w projektowanym zespole przyrodniczo-krajobrazowym „Pradolina i dolina rzeki Parsęty”. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego ;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – część terenów 1-Ro, 2-Ro, 3-Ro, 4-Ro i 6-Ro, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w strefach „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 1-Ro i 2-Ro, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzony dla złoża leczniczych wód mineralnych. Na obszarze górniczym ochrony obowiązują uwarunkowania dla tego typu złóż górniczych określone przepisach odrębnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- b) teren 6-Ro znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 16 ust.15 ustaleń planu miejscowego;

6) zasady obsługi komunikacyjnej – obsługa komunikacyjna poszczególnych działek zgodnie ze stanem istniejącym z dopuszczeniem nowych dróg wewnętrznych z wykluczeniem nowych podłączeń do dróg wojewódzkich i drogi powiatowej;

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z dopuszczeniem lokalizacji nowych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi:

- a) wodociąg – o średnicy DN/OD 100÷250 mm;
- b) kanalizacja ściekowa tłoczna – o średnicy DN/OD 90÷150 mm;
- c) kanalizacja ściekowa grawitacyjna – o średnicy DN/OD 160÷200 mm;
- d) kanalizacja deszczowa – o średnicy DN/ID 250÷1000 mm;
- e) gazociąg o średnicy min. 32 mm;
- f) kable elektryczne średniego i niskiego napięcia;
- g) 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.

1. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1-ZL** o pow. 0,4884 ha; **2-ZL** o pow. 194,5800 ha; **3-ZL** o pow. 139,0687 ha; **4-ZL** o pow. 124,9988 ha; **5-ZL** o pow. 92,0211 ha; **6-ZL** o pow. 8,5239 ha obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – lasy;

2) zasady zagospodarowania:

a) zgodnie z planem urządzenia lasu;

b) wyznaczyć szlaki turystyczne z dostępem do interesujących form przyrodniczych i do stanowiska archeologicznego oznaczonego strefą „W I” w Kopydłówniku;

3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) część terenów 4-ZL i 5-ZL, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” (PLH 320007). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;

b) część terenów 4-ZL, 5-ZL i 6-ZL, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Pradolina i dolina rzeki Parsęty”. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) część terenu 4-ZL, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w strefie „W I” pełnej ochrony stanowisk archeologicznych, wykluczającej wszelką działalność inwestycyjną oraz zalesienie. Strefa „W I” obejmuje stanowiska wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji odpowiedniego organu ds. ochrony zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu miejscowego;

b) część terenu 5-ZL, zgodnie z rysunkiem planu, 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:

a) część terenów 4-ZL i 5-ZL, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 16 ust. 14 ustaleń planu miejscowego;

b) część terenu 5-ZL, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 16 ust. 15 ustaleń planu miejscowego;

c) część lasów w terenach 4-ZL i 5-ZL, zgodnie z rysunkiem planu, zaliczana jest do lasów wodochronnych, które użytkować można zgodnie z przepisami odrębnymi;

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%.

§ 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 01KDG o pow. 10,2604 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga kategorii wojewódzkiej nr 162 Roścęcino – Świdwin – Zarańsko, klasy głównej powiązana z układem sieci dróg Roścęcina;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) wyposażenie techniczne drogi;
 - b) infrastruktura techniczna poza jezdnią:
 - wodociąg – o średnicy DN/OD 100÷250 mm;
 - kanalizacja ściekowa tłoczna – o średnicy DN/OD 90÷150 mm;
 - kanalizacja ściekowa grawitacyjna – o średnicy DN/OD 160÷200 mm;
 - kanalizacja deszczowa – o średnicy DN/ID 250÷1000 mm;
 - gazociąg o średnicy min. 32 mm;
 - kable elektryczne średniego i niskiego napięcia;
 - urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) zasady zagospodarowania drogi:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – istniejąca 18-34 m;
 - b) ustala się skrzyżowania drogi z innymi drogami zgodnie z rysunkiem planu miejscowego; należy dokonać przebudowę skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 102 i z drogą gminną prowadzącą do wsi Roścęcino;
 - c) utrzymuje się istniejące zjazdy z drogi, dopuszcza się nowe dla działek położonych wzdłuż drogi nie posiadających możliwości połączenia przez drogi niższych klas w tym zjazdy związane z obsługą przyległych lasów;
 - 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 poza jezdnią 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 – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – nie występują;
- 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 terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 02KDG o pow. 7,8205 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga kategorii wojewódzkiej 102 Kołobrzeg – Trzebiatów – Rewal – Pobierowo – Dziwnówek – Międzyzdroje, klasy głównej powiązana z układem sieci dróg przez drogę wojewódzką 01KDG Rościenina i drogę gminną 01KDL;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) wyposażenie techniczne drogi;
 - b) infrastruktura techniczna:
 - wodociąg – o średnicy DN/OD 100÷250 mm;
 - kanalizacja ściekowa tłoczna – o średnicy DN/OD 90÷150 mm;
 - kanalizacja ściekowa grawitacyjna – o średnicy DN/OD 160÷200 mm;
 - kanalizacja deszczowa – o średnicy DN/ID 250÷1000 mm;
 - gazociąg o średnicy min. 32 mm;
 - kable elektryczne średniego i niskiego napięcia;
 - urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) zasady zagospodarowania drogi:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 10-90 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego między innymi poprzez włączenie pasa byłej linii kolejowej; należy wykonać nowe skrzyżowanie z drogą wojewódzką nr 162;
 - 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 poza jezdnią 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, przylega do obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010) i projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Pradolina i dolina rzeki Parsęty”. W pracach projektowych uwzględnić uwarunkowania wynikające z sąsiedztwa powyższych obszarów chronionych;
- 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 terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 03KDG o pow. 1,8048 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga kategorii powiatowej, klasy drogi głównej, łącząca drogę wojewódzką nr 162 w obrębie Rościęcina z m. Rzesznikowo w gm. Rymań;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) wyposażenie techniczne drogi;
 - b) infrastruktura techniczna:
 - wodociąg – o średnicy DN/OD 100÷250 mm;
 - kanalizacja ściekowa tłoczna – o średnicy DN/OD 90÷150 mm;
 - kanalizacja ściekowa grawitacyjna – o średnicy DN/OD 160÷200 mm;
 - kanalizacja deszczowa – o średnicy DN/ID 250÷1000 mm;
 - gazociąg o średnicy min. 32 mm;
 - kable elektryczne średniego i niskiego napięcia;
 - urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) zasady zagospodarowania drogi:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 15-20 m 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 w tym zjazdy związane z obsługą przyległych lasów;
 - d) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na samochody osobowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) w obrębie drogi należy zapewnić prowadzenie komunikacji autobusowej;
 - f) zabrania się lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych, urządzeń przedmiotów i materiałów nie dopuszczonych przepisami odrębnymi;
 - g) w pasie drogowym dopuszcza się:
 - ścieżkę rowerową;
 - chodniki;
 - oświetlenie drogi;
 - infrastrukturę techniczną poza jezdnią 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 – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – nie występują;
- 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 terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 01KDL o pow. 1,1275 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna kategorii gminnej, klasy drogi lokalnej – łącząca m. Przećmino z drogą wojewódzką nr 102;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) wyposażenie techniczne drogi;
 - b) infrastruktura techniczna:
 - wodociąg – o średnicy DN/OD 100÷250 mm;
 - kanalizacja ściekowa tłoczna – o średnicy DN/OD 90÷150 mm;
 - kanalizacja ściekowa grawitacyjna – o średnicy DN/OD 160÷200 mm;
 - kanalizacja deszczowa – o średnicy DN/ID 250÷1000 mm;
 - gazociąg o średnicy min. 32 mm;
 - kable elektryczne średniego i niskiego napięcia;
 - urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) zasady zagospodarowania drogi:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 11-12 m zgodnie ze stanem istniejącym i rysunkiem planu miejscowego;
 - b) należy wykonać nowe skrzyżowanie drogi z drogą wojewódzką zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) podłączenie drogi z przyległymi terenami poprzez wykonanie nowych połączeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na samochody osobowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) w pasie drogowym dopuszcza się:
 - chodniki; dopuszcza się chodniki jednostronne;
 - infrastrukturę techniczną poza jezdnią 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 – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – nie występują;
- 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 terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 01KDD o pow. 0,5005 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna 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 100÷250 mm;
 - kanalizacja ściekowa tłoczna – o średnicy DN/OD 90÷150 mm;
 - kanalizacja ściekowa grawitacyjna – o średnicy DN/OD 160÷200 mm;

- kanalizacja deszczowa – o średnicy DN/ID 250÷1000 mm;
- gazociąg o średnicy min. 32 mm;
- kable elektryczne średniego i niskiego napięcia;
- urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;

3) zasady zagospodarowania drogi:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- b) ustala się skrzyżowanie z drogą wojewódzką i z drogami leśnymi istniejące i zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;

6) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – nie występują;

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: 02KDW o pow. 0,5407 ha; 03KDW o pow. 0,9764 ha obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna – dojazd do działek rolnych i lasu;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) wyposażenia techniczne drogi;

b) infrastruktura techniczna projektowana dopuszczona w liniach rozgraniczających drogi:

- wodociąg – o średnicy DN/OD 100÷250 mm;
- kanalizacja ściekowa tłoczna – o średnicy DN/OD 90÷150 mm;
- kanalizacja ściekowa grawitacyjna – o średnicy DN/OD 160÷200 mm;
- kanalizacja deszczowa – o średnicy DN/ID 250÷1000 mm;
- gazociąg o średnicy min. 32 mm;
- kable elektryczne średniego i niskiego napięcia;
- urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;

3) zasady zagospodarowania:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – 6,0 -10,0 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,

b) dopuszcza się nie wyodrębniania jezdni i chodników;

c) w pasie drogowym drogi 03KDW dopuszcza się ścieżkę rowerową;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody – teren 02KDW znajduje się w projektowanym zespole przyrodniczo-krajobrazowym „Pradolina i dolina rzeki Parsęty”. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;

6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – część terenu 02KDW, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 16 ust. 14 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%.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych położonych w granicach jednostki strukturalno-przestrzennej „A”. Jednostka obejmuje tereny wyznaczone na rysunku planu miejscowego w skali 1: 2000 stanowiącym załączniki nr 2a i 2b.

1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem A1-W o pow. 19,2794 ha obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę – istniejące ujęcie wody Kopydlówko - Rościęcino;
- b) przeznaczenie uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa (docelowo likwidacja funkcji); las;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się budowę obiektów budowlanych związanych z ujęciem wody;
- b) zakaz budowy budynków nie związanych z ujęciem wody;
- c) istniejąca zabudowa mieszkaniowa – docelowo likwidacja funkcji, zakaz rozbudowy;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy – zabudowa w obrębie terenów wyłączonych z użytkowania rolniczego i leśnego oznaczonych na rysunku planu jako użytki gruntowe B, Ba i Bz;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – wynikająca z potrzeb technologicznych;
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu – istniejący teren lasu;
- d) wysokość zabudowy, geometria dachu - dla obiektów budowlanych ujęcia wody wynikająca z potrzeb technologicznych;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody – teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” (PLH320007) i w projektowanym zespole przyrodniczo-krajobrazowym „Pradolina i dolina rzeki Parsęty”. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu miejscowego;
- b) w obrębie terenu znajduje się 5 budynków o wartościach zabytkowych proponowanych do objęcia ochroną ustaleniami planu. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu miejscowego z dopuszczeniem odstępstw wynikających z przyczyn technologicznych;

6) zasady ochrony według przepisów odrębnych:

- a) teren znajduje się w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 16 ust. 15 ustaleń planu miejscowego;
- b) docelowo likwidacja funkcji nie związanych bezpośrednio z ujęciem wody, określonych w decyzji ustanawiającej teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Bogucino-Rościęcino”;

7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się podział i scalenia zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa komunikacyjna istniejąca poprzez drogę gminną;
 - b) stanowiska postojowe samochodów w obrębie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi i potrzebami technologicznymi;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zaopatrzenie we wszystkie media infrastruktury technicznej zgodnie ze stanem istniejącym z dopuszczeniem modernizacji w celu poprawienia istniejącej infrastruktury w tym podłączenie do zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
- 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: A2a- MN o pow. 1,2023 ha, A2b-MN o pow. 1,6432 ha, A2c-MN o pow. 0,3639 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, dobudowany, 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 w przypadku nowej zabudowy lub w przypadku rozbudowy istniejącego zainwestowania zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – nieprzekraczalne – 5,0 i 7,5 m od linii rozgraniczającej z przyległymi drogami, 10,0 m od granicy lasu;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 25%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – 60%;
 - d) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej - do 9,0 m;
 - e) geometria dachu: dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°; kalenica główna o długości minimum 50% długości ściany frontowej, równoległa do ściany frontowej;
 - 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 – nie występują;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zachowuje się istniejące wydzielenia działek z możliwością regulacji granic, bez wydzielenia nowych działek budowlanych z możliwością realizacji odrębnej zabudowy;
- 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%.

3. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem A3-ZC o pow. 0,3046 ha, 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 – zachować drzewostan, dopuszcza się cięcia sanitarne i wszystkie czynności konieczne do doprowadzenia zieleni cmentarza do układu pierwotnego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – część terenu, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu miejscowego;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – nie występują;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zachowuje się istniejące wydzielenie działki;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd istniejący z drogi gminnej;
- 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%.

4. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: A4a-MN o pow. 0,3126 ha, A4b-MN o pow. 0,2806 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, dobudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
 - b) lokalizacja budynku mieszkalnego od strony drogi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – nieprzekraczalne – 5,0 m, 7,5 m i 10,0 m od linii rozgraniczającej z przyległymi drogami;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 25%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – 60%;
 - d) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej - do 9,0 m;

- e) geometria dachu: dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°; kalenica główna o długości min. 50 % długości ściany frontowej, równoległa do ściany frontowej;
 - 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 – teren A4a-MN znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 16 ust. 15 ustaleń planu miejscowego;
 - 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia wydzielanych nowych działek – 1000 m² ;
 - 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%.

5. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: A5a-MW o pow. 0,2044 ha, A5b-M W o pow. 0,1771 ha, A5c-MW o pow. 0,1465 ha, A5d-MW o pow. 0,3345 ha, A5e-MW o pow. 0,5654 ha, A5f-MW o pow. 0,2287 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wielorodzinna istniejąca z zapleczem (zabudowa gospodarcza i garażowa);
 - b) zachowuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu; dopuszcza zmianę dachu budynku i budowę budynków gospodarczo-garażowych - zagospodarowanie zgodnie z uwarunkowaniami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne od strony dróg – istniejące;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - dopuszcza się zwiększenie o dobudowę przedsionka i budynków gospodarczo-garażowych zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczanej rozbudowy;
 - d) wysokość zabudowy – dopuszcza się zmianę dachu budynku mieszkalnego z płaskiego na stromy o wysokości kalenicy do 4,5 m powyżej istniejącej wysokości dachu;
 - e) geometria dachu budynku mieszkalnego: dach stromy, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia 30° do 50°;
 - f) zabudowa garażowa i gospodarcza – parterowa z dachami płaskimi lub stromymi;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;

- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren A5a-MW znajduje się w strefie ochrony pośredniej – ujęcia wody. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 16 ust. 15 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zachowuje się istniejące wydzielenie działki;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd z przyległej drogi gminnej;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące i ewentualnie nowe 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 terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: A6a-MN o pow. 0,1999 ha, A6b-MN o pow. 0,2667 ha, A6c-MN o pow. 0,1498 ha, A6d-MN o pow. 0,2891 ha, A6e- MN o pow. 0,3200 ha, A6f-MN o pow. 0,2641 ha, A6g-MN o pow. 0,6116 ha, A6h-MN o pow. 0,2577 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – istniejącej i projektowanej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa 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;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne istniejące od strony drogi, a dla nowej zabudowy 5,0 i 10,0 m od przyległych dróg;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – do 25% powierzchni działki;
 - 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 dla nowej zabudowy do 9,0 m; dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej zachować wysokość budynków zrealizowanych przed 1945 r.;
 - e) geometria dachu: 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 ściany frontowej, równoległa do ściany frontowej;
 - 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:
 - a) w obrębie terenu A6g-MN znajduje się budynek - dom nr 21 o wartościach zabytkowych proponowany do objęcia ochroną ustaleniami planu. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu miejscowego;

- b) należy dążyć do zachowania głównych parametrów pozostałych domów zrealizowanych przed 1945 r.;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren A6a-MN znajduje się w strefie ochrony pośredniej – ujęcia wody. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 16 ust. 15 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się regulację granic działek z tym, że 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;
- 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%.

7. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem A7-UKs, U o pow. 0,1950 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usług sakralnych – kaplica;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – usługi publiczne;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy kaplicy z możliwością rozbudowy;
 - b) dopuszcza się budowę budynku usług publicznych od strony A 6h MN;
 - c) dopuszcza się małą architekturę i zieleni urządzoną;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 25% powierzchni działki;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu - 50%;
 - d) wysokość zabudowy – kalenicy kaplicy do 10,0 m; budynku usług do 6,0 m;
 - e) geometria dachu: dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 60°;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – nie występują;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się korektę granicy od strony pasa drogowego poprzez włączenie przyległej do drogi działki;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd istniejący z przyległej drogi gminnej, parking na minimum 3 stanowiska postojowe;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące i nowe 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 terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem A8-P, U o pow. 0,1959 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i usług rzemiosła;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, w przypadku rozbudowy lub budowy nowych budynków zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 50%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu – do 25 %;
 - d) wysokość zabudowy – dla dachu płaskiego do 8,0 m; dla dachu stromego o pochyleniu połaci dachowych powyżej 30° -12,0 m;
 - e) geometria dachu: dach płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – nie występują;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej – istniejący dojazd;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zaopatrzenie we wszystkie media infrastruktury technicznej z sieci ogólnych zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego. Zakazuje się stosowania lokalnych rozwiązań za wyjątkiem ogrzewania i zaopatrzenia w wodę wynikającego z przepisów odrębnych;
- 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-P, U o pow. 0,5106 ha i A9b-P, U o pow. 0,1343 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i usług rzemiosła na terenie A9a-P, U i magazynów i usług rzemiosła na terenie A9b-P, U;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, w przypadku rozbudowy i nowej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – 30% dla nowej zabudowy, a do zabudowy istniejącej dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczanej rozbudowy;

- d) wysokość zabudowy – dla dachu płaskiego do 8,0 m; dla dachu stromego na A9a-P, U o pochyleniu powyżej 30° - 12,0 m;
- e) geometria dachu: dach płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – ogrodzenie terenu A9b-P, U od strony cmentarza ozdobne - żywopłot lub mur z cegły czerwonej, nietynkowany od strony cmentarza;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – nie występują;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej – istniejący dojazd;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zaopatrzenie we wszystkie media infrastruktury technicznej z sieci ogólnych zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego. Zakazuje się stosowania lokalnych rozwiązań za wyjątkiem ogrzewania i zaopatrzenia wynikającego z przepisów odrębnych;
- 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 miejscowego symbolem A10-RU, P o pow. 4,5095 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym i hodowlanym; teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i baz;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa gospodarstwa rolnego z zapleczem obsługi;
 - b) zabudowa obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i baz na wydzielonych działkach w sposób nie kolidujący z funkcją rolniczą;
 - c) wzdłuż drogi gminnej wykonać pas zieleni wysokiej na odcinku min. 75 % i niskiej o szerokości min. 8,0 m;
 - d) w przypadku adaptacji, rozbudowy istniejących budynków lub budowy nowych realizacja zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linia zabudowy nieprzekraczalna - 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą gminną;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 30%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – 15%;
 - d) wysokość zabudowy: dla zabudowy gospodarstwa rolnego – do 10,0 m dla dachów płaskich i 12,0 m dla dachów stromych powyżej 20° pochylenia połaci dachowej; dla zabudowy pozostałej – do 9,0 m dla dachów płaskich i 12,0 m dla dachów stromych powyżej 30° pochylenia połaci dachowej; wysokość obiektów technicznych wynikająca z potrzeb technologicznych;
 - e) geometria dachu – płaski lub wielospadowy;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – wskazane zachowanie i odbudowa spichlerza;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – nie występują;

- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu na działki o pow. min. 0,50 ha i szerokości frontu min. 60,0 m przy podziale o kącie linii podziałowej $70 \div 120^\circ$ w stosunku do drogi gminnej;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazdu z przyległej drogi gminnej;
- 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%.

11. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem A11-US o pow. 1,6334 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren sportu i rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) boiska, urządzenia rekreacji i obiekty małej architektury, zaplecze socjalno-magazynowe;
 - b) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić położenie terenu w sąsiedztwie terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej w stosunku do powierzchni działki – 5 %;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – 70%;
 - d) wysokość zabudowy – kalenica o wysokości do 5,0 m;
 - e) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 20° do 40° ;
 - 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 znajduje się w projektowanym zespole przyrodniczo-krajobrazowym „Pradolina i dolina rzeki Parsęty”. 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 strefie ochrony pośredniej – ujęcia wody. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 16 ust. 15 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zachowuje się istniejące wydzielenie;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd istniejący z przyległej drogi gminnej;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące i ewentualnie nowe 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 terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: A12a-Zd o pow. 1,5162 ha, A12b-Zd o pow. 1,9334 ha, A12c-Zd o pow. 0,3577 ha, A12d-Zd o pow. 0,0315 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren ogrodów;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zachowuje się obszar istniejących ogrodów;
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zrealizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz rozbudowę i budowę nowej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) altany o pow. zabudowy do 35 m² ;
 - b) wysokość zabudowy - 4,0 m dla płaskich dachów i 5,0 m dla stromych dachów;
 - c) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu 5m i 10 m dla A 12a-Zd i A12b-Zd od granicy ciągów pieszo-jezdnych oraz od A12c-Zd i A12d – Zd 3,0 m i 5,0 m od granicy ciągów pieszo-jezdnych;
 - d) geometria dachu: dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 40°; dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – część terenu A12a-Zd, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w projektowanym zespole przyrodniczo-krajobrazowym „Pradolina i dolina rzeki Parsęty”. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – część terenu A12a-Zd, 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 – teren A12a-Zd znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 16 ust. 15 ustaleń planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zachowuje się istniejące wydzielenie;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazdy istniejące;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące i ewentualnie nowe 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 miejscowego symbolem A13-Zd o pow. 1,7000 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren ogrodów;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zachowuje się obszar istniejących ogrodów rodzinnych;
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się rozbudowę i budowę altan zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 35 m² ;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – 80%;
 - d) wysokość zabudowy - 4,0 m dla płaskich dachów i 5,0 m dla stromych dachów;

- e) geometria dachu: dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 40°; dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – nie występują;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zachowuje się istniejące wydzielienia; dopuszcza się włączenie do ogrodów drogi gminnej zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazdy istniejące;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenia istniejące i ewentualnie nowe 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 terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: A14a-I o pow. 0,0397 ha, A14b-I o pow. 0,0394 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren obiektów zaplecza gospodarczego mieszkańców;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – istniejące budynki gospodarcze i garaże;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne – istniejące;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - istniejąca;
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – budynki parterowe, wysokość bez zmian;
 - d) geometria dachu – dach płaskie o pochyleniu do 15° ;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – nie występują;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zachowuje się istniejące wydzielienia działek;
- 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%.

15. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem A15-UH o pow. 0,0158 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usług handlu i gastronomii;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – istniejący pawilon usługowy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linia zabudowy nieprzekraczalna – istniejąca od strony dróg przyległych;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - rozbudowa w granicach istniejącej powierzchni działki z dopuszczeniem zwiększenia o 10%;
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – budynek parterowy, wysokość do 4,5 m;

- d) geometria dachu – dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia od 20° do 35°
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;
 - 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – nie występują;
 - 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zachowuje się istniejące wydzielenie działki;
 - 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%.

16. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem A16-ZP o pow. 0,2661 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zadrzewienia parkowe, zieleńce, obiekty małej architektury;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – zachowuje się istniejące zagospodarowanie z dopuszczeniem realizacji zieleni i małej architektury;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zachować istniejący drzewostan i wzbogacić o nowy;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zachować krzyż;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – nie występują;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – wydzielenie terenu zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd z przyległej drogi gminnej;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące;
- 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%.

17. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem A17-P, U o pow. 1,5886 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i baz; teren zabudowy usługowej rzemieślniczej - warsztaty, salony sprzedaży;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – niezbędna infrastruktura techniczna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - lokalizacja od strony drogi gminnej funkcji usługowej, warsztatów lub zaplecza obsługi, w głębi działki funkcje produkcyjne i magazyny;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne – 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 35%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – 35 %;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:

- budynki od strony drogi z dachami dwuspadowymi na odcinku min. 50 % długości ściany frontowej;
 - zabudowa administracyjna i usługowa – wysokość kalenicy do 10,0 m ;
 - zabudowa pozostała – do 10,0 m dla dachów płaskich i 12,0 m dla dachów stromych;
 - dachy płaskie do 15° lub strome o pochyleniu połaci dachowych od 30° do 50°;
 - dla dachów stromych pokrycie w kolorze brązowym, wiśniowym lub ceglastym;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;
 - 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – nie występują;
 - 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – min. powierzchnia działki 2000 m² , min. szerokość frontu działki 30,0 m (dla działek narożnych – 20,0 m); zasady podziału na działki zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
 - 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd z przyległej drogi;
 - b) zaprojektować stanowiska postojowe samochodów w obrębie działki; ilość stanowisk musi wynikać z przyjętego natężenia ruchu samochodowego (ilości klientów przyjeżdżających samochodami);
 - 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie do sieci ogólnej 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%.

18. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: A18a-P, U o pow. 3,9978 ha, A18b-P, U o pow. 5,5093 ha, A18c-P, U o pow. 3,7113 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i baz; teren zabudowy usługowej o charakterze rzemieślniczym - warsztaty, salony sprzedaży;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – mieszkanie właściciela w obrębie budynku administracyjnego lub usługowego na terenach A18b-P, U, A18c-P, U oraz niezbędna infrastruktura techniczna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) od strony drogi gminnej wyeksponować architekturę i elewacje budynków oraz wprowadzić zieleń;
 - b) zabudowa produkcyjna i gospodarcza w głębi działki;
 - c) zagospodarowanie działki przylegającej do cmentarza winno uwzględniać charakter tej funkcji i w związku z tym jej użytkowanie powinno być ciche, a zabudowa nie kontrastująca z cmentarzem; obowiązuje wykonanie pasa zieleni wysokiej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu – 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi 02KDL i 7,5 m od linii rozgraniczającej pozostałych dróg przyległych, 15,0 m od granicy lasu;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;

- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – 25%;
- d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - zabudowa administracyjna i usługowa do 7,0 m dla dachów płaskich i 10,0 m dla dachów stromych;
 - zabudowa pozostała do 10,0 m dla dachów płaskich i 12,0 m dla dachów stromych;
 - dachy płaskie do 15° lub strome o pochyleniu połaci dachowych od 30° do 50°;
 - dla dachów stromych pokrycie w kolorze brązowym, wiśniowym lub ceglastym;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – działka przylegająca do cmentarza – należy wykonać ogrodzenie ozdobne (żywopłot lub z cegły – nie otynkowanej od strony cmentarza);
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych:
 - a) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych dla terenów przemysłowych;
 - b) uciążliwość nie może przekroczyć granic działki;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – wielkość działek min. 0,40 ha, szerokość frontu działki min 45,0 m, dla działek narożnych 20,0 m; zasady podziału na działki zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa komunikacyjna poszczególnych działek z przyległych dróg;
 - b) zaprojektować stanowiska postojowe samochodów w obrębie działki; ilość stanowisk musi wynikać z przyjętego natężenia ruchu samochodowego (ilości klientów przyjeżdżających samochodami);
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
 - a) zaopatrzenie we wszystkie media infrastruktury technicznej z sieci ogólnych zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego. Zakazuje się stosowania lokalnych rozwiązań za wyjątkiem ogrzewania i zaopatrzenia w wodę a wynikającego z przepisów odrębnych oraz ze względów technologicznych;
 - b) w obrębie terenów parkingowych i zieleni niskiej dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej – przepompowni, trafostacji, stacji redukcyjnej, urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej itp.;
- 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%.

19. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem A19-P, U o pow. 9,0506 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i baz; teren zabudowy usługowej o charakterze rzemieślniczym - warsztaty, salony sprzedaży;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – niezbędna infrastruktura techniczna i komunikacyjna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) od strony przyległych dróg wyeksponować architekturę i elewacje budynków oraz wprowadzić zieleni;

- b) zabudowa produkcyjna i gospodarcza w głębi działki;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu – 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 - 25%;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - zabudowa administracyjna i usługowa do 7,0 m dla dachów płaskich i 10,0 m dla dachów stromych;
 - zabudowa pozostała do 10,0 m dla dachów płaskich i 12,0 m dla dachów stromych;
 - dachy płaskie do 15° lub strome o pochyleniu połaci dachowych od 30° do 50°;
 - dla dachów stromych pokrycie w kolorze brązowym, wiśniowym lub ceglastym;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych:
- a) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych dla terenów przemysłowych;
 - b) uciążliwość nie może przekroczyć granic działki;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – wielkość działek min. 0,5 ha, szerokość frontu działki min 45,0 m, dla działek narożnych 20,0m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa komunikacyjna poszczególnych działek z drogi gminnej;
 - b) zaprojektować stanowiska postojowe samochodów; ilość stanowisk musi wynikać z przyjętego natężenia ruchu samochodowego (ilości klientów przyjeżdżających samochodami);
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
- a) zaopatrzenie we wszystkie media infrastruktury technicznej z sieci ogólnych zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego. Zakazuje się stosowania lokalnych rozwiązań za wyjątkiem ogrzewania i zaopatrzenia w wodę, a wynikającego z przepisów odrębnych oraz ze względów technologicznych;
 - b) w obrębie terenów parkingowych i zieleni nieskiej dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej – przepompowni, trafostacji, stacji redukcyjnej, urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, itp.;
- 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%.

20. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem A20-P, U o pow. 2,8030 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe – teren składów i magazynów; teren zabudowy usługowej o charakterze rzemieślniczym, warsztaty, salony sprzedaży;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – niezbędna infrastruktura techniczna i komunikacyjna;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) od strony drogi wojewódzkiej i gminnej wyeksponować architekturę i elewacje budynków usługowych i administracyjnych oraz wprowadzić zieleń;
- b) zabudowa składów, magazynów i gospodarcza w głębi działki;
- c) korekta granicy działki narożnej w celu realizacji skrzyżowania drogi gminnej z drogą wojewódzką zgodnie z ustaleniami planu miejscowego;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – 15,0 m od linii rozgraniczającej drogi 01KDG i 7,5 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej, od granicy lasu 15,0 m;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40 %;
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 25%;
- d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - zabudowa administracyjna i usługowa do 7,0 m dla dachów płaskich i 10,0 m dla dachów stromych;
 - zabudowa pozostała do 10,0 m dla dachów płaskich i 12,0 m dla dachów stromych;
 - dachy płaskie do 15° lub strome o pochyleniu połaci dachowych od 30° do 50°;
 - dla dachów stromych pokrycie w kolorze brązowym, wiśniowym lub ceglastym;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;

6) zasady ochrony według przepisów odrębnych:

- a) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych dla terenów przemysłowych;
- b) uciążliwość nie może przekroczyć granic działki;

7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia działki - 0,40 ha, minimalna szerokość frontu działki - 40,0 m;

8) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna poszczególnych działek z drogi gminnej;
- b) zaprojektować stanowiska postojowe samochodów w obrębie działki; ilość stanowisk musi wynikać z przyjętego natężenia ruchu samochodowego (ilości klientów przyjeżdżających samochodami);

9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:

- a) zaopatrzenie we wszystkie media infrastruktury technicznej z sieci ogólnych zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego. Zakazuje się stosowania lokalnych rozwiązań za wyjątkiem ogrzewania i zaopatrzenia w wodę a wynikającego z przepisów odrębnych oraz ze względów technologicznych ;
- b) w obrębie terenów parkingowych i zieleni niskiej dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej – przepompowni, trafostacji, stacji redukcyjnej, urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej itp.;

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%.

21. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem A21-UC, P o pow. 1,4228 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² ; teren zabudowy usługowej;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – teren składów i magazynów; niezbędna infrastruktura techniczna i komunikacyjna - parkingi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) od strony drogi gminnej 02KDL i 08KDD wyeksponować architekturę i elewacje budynków oraz wprowadzić parking i zieleni;
 - b) od strony przeciwnej zaplecze gospodarcze i techniczne;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 02KDL i 7,5 m od linii rozgraniczającej dróg pozostałych;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 40 %;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki do 15%;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - zabudowa usługowa do 12,0 m dla dachów płaskich i 15,0 m dla dachów stromych;
 - zabudowa pozostała do 6,0 m dla dachów płaskich i 10,0 m dla dachów stromych;
 - dachy płaskie do 15° lub strome o pochyleniu połaci dachowych od 30° do 50°;
 - dla dachów stromych pokrycie w kolorze brązowym, wiśniowym lub ceglastym;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – nie występują;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – wydzielenie zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa komunikacyjna z dróg gminnych z wykluczeniem drogi 02KDL;
 - b) zaprojektować stanowiska postojowe samochodów w obrębie działki; ilość stanowisk musi wynikać z przyjętego natężenia ruchu samochodowego (ilości klientów przyjeżdżających samochodami);
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
 - a) a) zaopatrzenie we wszystkie media infrastruktury technicznej z sieci ogólnych zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego. Zakazuje się stosowania lokalnych rozwiązań za wyjątkiem ogrzewania i zaopatrzenia w wodę a wynikającego z przepisów odrębnych;
 - b) b) w obrębie terenów parkingowych dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej – przepompowni, trafostacji, stacji redukcyjnej, urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej itp.;
- 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%.

22. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem A22-P, U o pow. 1,1535 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren składów i magazynów; teren zabudowy usługowej o charakterze rzemieślniczym, warsztaty, salony sprzedaży;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – mieszkanie właściciela w obrębie budynku administracyjnego lub usługowego, niezbędna infrastruktura techniczna i komunikacyjna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) od strony drogi wojewódzkiej i gminnej wyeksponować architekturę i elewacje budynków oraz wprowadzić zieleń;
 - b) zabudowa składów i magazynów oraz gospodarcza w głębi działki;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu – 15,0 m od linii rozgraniczającej drogi 01KDG i 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi 02KDL;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40 %;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 25%;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - budynki od strony drogi gminnej z dachami dwuspadowymi na odcinku min. 50 % długości ściany frontowej;
 - zabudowa administracyjna i usługowa – wysokość kalenicy do 10,0 m ;
 - zabudowa pozostała – do 10,0 m dla dachów płaskich i 12,0 m dla dachów stromych;
 - dachy płaskie do 15° lub strome o pochyleniu połaci dachowych od 30° do 50°;
 - dla dachów stromych pokrycie w kolorze brązowym, wiśniowym lub ceglastym;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych:
 - a) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych dla terenów przemysłowych;
 - b) uciążliwość nie może przekroczyć granic działki;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia działki 2000 m² , minimalna szerokość frontu działki 35,0 m, dla działki narożnej 20,0m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa komunikacyjna działek z drogi gminnej;
 - b) zaprojektować stanowiska postojowe samochodów w obrębie działki; ilość stanowisk musi wynikać z przyjętego natężenia ruchu samochodowego (ilości klientów przyjeżdżających samochodami);
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
 - a) zaopatrzenie we wszystkie media infrastruktury technicznej z sieci ogólnych zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego. Zakazuje się stosowania lokalnych rozwiązań za wyjątkiem ogrzewania i zaopatrzenia w wodę a wynikającego z przepisów odrębnych;

b) w obrębie terenów parkingowych i zieleni niskiej dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej – przepompowni, trafostacji, stacji redukcyjnej, urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej itp.;

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%.

23. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem A23-RM o pow. 0,3388 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym lub ogrodniczym;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa gospodarstwa rolnego z zapleczem;

b) realizacja zabudowy z uwzględnieniem sąsiedztwa terenów zagrożonych powodzią;

c) zachować cenny drzewostan,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linia zabudowy nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – do 25%;

c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 50%;

d) wysokość zabudowy: mieszkaniowej - do 2 kondygnacji (przy czym druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej - do 9,5 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej; wysokość budynków gospodarczych do 8,0 m;

e) geometria dachu – dla zabudowy mieszkaniowej dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°; dla zabudowy gospodarczej kształt dachu dowolny;

f) ogrodzenia działki 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 – teren znajduje się w sąsiedztwie terenów bezpośrednio zagrożonych powodzią – w zagospodarowaniu działki oraz wysokości posadowienia uwzględnić możliwość zalania terenów przyległych;

7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd istniejący z przyległej drogi;

9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie budynków zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego do sieci ogólnej;

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%.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych położonych w granicach jednostki strukturalno-przestrzennej „B”. Jednostka obejmuje tereny wyznaczone na rysunku planu miejscowego w skali 1: 2000 stanowiącym załącznik nr 2c.

1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B1-RM o pow. 0,9959 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, ogrodniczym i hodowlanym - zabudowa mieszkaniowa;

- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa;
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę;
 - c) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynku mieszkalnego oraz budowę nowego budynku mieszkalnego zgodnie z warunkami zawartymi poniżej i rysunkiem planu miejscowego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linia zabudowy nieprzekraczalna – dla zabudowy mieszkaniowej 20,0 m od linii rozgraniczającej z drogą wojewódzką, dla zabudowy gospodarczej związanej z funkcją mieszkaniową (w tym garaż) poza tylną linią zabudowy mieszkaniowej;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 25 % powierzchni działki mieszkaniowej;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 40% powierzchni działki mieszkaniowej;
 - d) wysokość zabudowy: mieszkaniowej - do 2 kondygnacji (przy czym druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej - do 9,5 m; kalenica o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku; wysokość budynków gospodarczych do 5,0 m;
 - e) geometria dachu – dla zabudowy mieszkaniowej dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°; dla zabudowy gospodarczej kształt dachu dowolny;
 - f) ogrodzenia działki 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. 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;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zachowuje się istniejące wyodrębnienie;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd istniejący z przyległej drogi;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące i zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego. Dopuszcza się lokalne rozwiązania;
- 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 B2-P, U o pow. 3,6438 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i baz; teren zabudowy usług o charakterze rzemieślniczym, warsztaty;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) pod projektowane zainwestowanie przeznacza się powierzchnię terenu pokrytą gruntami klasy RIV;

- b) fronty zagospodarowania terenów oraz zabudowy od strony drogi gminnej 01KDL;
 - c) od strony drogi wojewódzkiej wprowadzić zieleń wysoką szerokości min. 10,0 m oraz ogrodzenie o charakterze ozdobnym z wykluczeniem ogrodzenia z płyt plastikowych i betonowych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu – 15,0 m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej i 15,0 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dla zabudowy usługowej 30%; dla pozostałej zabudowy 40%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu:
 - dla zabudowy usługowej do 40%;
 - dla pozostałej zabudowy 30%;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - zabudowa administracyjna i usługowa nie związana z handlem do 8,0 m dla dachów płaskich i 10,0 m dla dachów stromych;
 - zabudowa pozostała do 10,0 m dla dachów płaskich i 15,0 m dla dachów stromych;
 - wysokość instalacji i urządzeń technicznych i technologicznych zgodnie z warunkami przedsięwzięcia;
 - dachy płaskie do 15° lub strome o pochyleniu połaci dachowych od 20° do 50°;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w strefach „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 – nie występują;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – wielkości nowo wydzielanych działek min. 0,50 ha, szerokość frontu działki min. 40,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa komunikacyjna poszczególnych działek – dojazd z drogi gminnej, wyklucza się dojazd z drogi wojewódzkiej;
 - b) zaprojektować stanowiska postojowe samochodów w obrębie działki; ilość stanowisk musi wynikać z przyjętego natężenia ruchu samochodowego (ilości obsługi, klientów przyjeżdżających samochodami oraz rodzaju prowadzonej działalności);
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
- a) zaopatrzenie we wszystkie media infrastruktury technicznej docelowo z sieci ogólnych zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego. Zakazuje się stosowania docelowo lokalnych rozwiązań za wyjątkiem ogrzewania i zaopatrzenia w wodę, a wynikającego z przepisów odrębnych;
 - b) w obrębie terenów produkcyjnych i parkingowych dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej – przepompowni, trafostacji, stacji infrastruktury, itp.;

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%.

3. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem B3-KS, UT o pow. 1,7711 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren obsługi komunikacji – stacja paliw z zapleczem obsługi, usługi handlu, dopuszcza się lokalizację motelu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) od strony dróg wojewódzkich wyeksponować zagospodarowanie terenu oraz wprowadzić zieleń od strony południowej- przyległej zabudowy produkcyjnej;
 - b) od strony dróg wojewódzkich stacja paliw i usługi handlu, w głębi działki motel, salony sprzedaży;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne dla zabudowy kubaturowej zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – 15,0 m od linii rozgraniczającej dróg wojewódzkich;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – dla zabudowy budynkami do 35%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu - 20%;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - zabudowa usługowa do 9,0 m dla dachów płaskich i 12,0 m dla dachów stromych;
 - zabudowa pozostała do 8,0 m dla dachów płaskich i 10,0 m dla dachów stromych, dla wieży telefonii komórkowej wysokości nie ogranicza się z tym , że wyklucza się wieżę konstrukcji kratowej;
 - dachy budynków płaskie do 15° lub strome o pochyleniu połaci dachowych od 30° do 50°;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w strefie „W II” częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu miejscowego;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – nie występują;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie dopuszcza się podziału działki za wyjątkiem korekt wynikających z parametrów dróg;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa komunikacyjna – z dróg wojewódzkich z tym, że połączenie z drogami zlokalizować w najdalszej, możliwej odległości od skrzyżowania;
 - b) zaprojektować stanowiska postojowe samochodów w obrębie działki; ilość stanowisk musi wynikać z przyjętej wielkości ruchu samochodowego (ilości obsługi, klientów przyjeżdżających samochodami oraz rodzaju prowadzonej działalności);
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
 - a) zaopatrzenie we wszystkie media infrastruktury technicznej z sieci ogólnych zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego. Zakazuje się stosowania lokalnych rozwiązań za wyjątkiem ogrzewania i zaopatrzenia w wodę, a wynikającego z przepisów odrębnych oraz z potrzeb technologicznych;

b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej – przepompowni, trafostacji, stacji infrastruktury technicznej, itp.;

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: B4a-P, U o pow. 0,6909 ha; B4b-P, U o pow. 0,4786 ha, B4c-P, U o pow. 0,7607 ha obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - teren obiektów produkcyjnych - składów, magazynów; teren zabudowy usługowej o charakterze rzemieślniczym – warsztaty, sklepy;

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 i nadbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;

b) od strony drogi wojewódzkiej wyeksponować elewacje budynków oraz wprowadzić zieleń w tym od strony ogrodu działkowego;

c) od strony drogi 02KDG dopuszcza się zabudowę usługową;

d) od strony ogrodu działkowego zabudowa nieuciążliwa;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu – min. 15,0 m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej i 7,5 m od pozostałych dróg;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dla zabudowy obiektami produkcyjnymi do 30 %, dla zabudowy usługowej do 50%;

c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 20%;

d) wysokość zabudowy, geometria dachu:

- zabudowa administracyjna i usługowa do 8,0 m dla dachów płaskich i 10,0 m dla dachów stromych;

- zabudowa pozostała do 10,0 m dla dachów płaskich i 12,0 m dla dachów stromych;

- dachy płaskie do 15° lub strome o pochyleniu połaci dachowych od 20° do 50°;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;

6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – nie występują;

7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 0,25 ha, minimalna szerokość frontu działki - 40,0 m, działki narożne 30,0 m;

8) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna poszczególnych działek – z drogi wojewódzkiej i gminnej;

b) zaprojektować stanowiska postojowe samochodów w obrębie działki; ilość stanowisk musi wynikać z przyjętego natężenia ruchu samochodowego (ilości obsługi, klientów przyjeżdżających samochodami oraz rodzaju prowadzonej działalności);

9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:

- a) zaopatrzenie we wszystkie media infrastruktury technicznej z sieci ogólnych zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego. Zakazuje się stosowania lokalnych rozwiązań za wyjątkiem ogrzewania i zaopatrzenia w wodę wynikającego z przepisów odrębnych oraz z potrzeb technologicznych;
 - b) w obrębie terenów produkcyjnych, parkingowych i zieleni dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej – przepompowni, trafostacji, stacji infrastruktury technicznej, itp.;
- 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 terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem B5-P, U o pow. 1,4192 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren obiektów - składów, magazynów; teren zabudowy usługowej o charakterze rzemieślniczym – warsztaty;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) od strony drogi gminnej wyeksponować elewacje budynków oraz wprowadzić pas zieleni wysokiej ;
 - b) od strony ogrodu działkowego zabudowa nieuciążliwa;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu – 7,5 m od linii rozgraniczającej drogi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dla zabudowy obiektami do 30%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 25%;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - zabudowa do 8,0 m dla dachów płaskich i 10,0 m dla dachów stromych;
 - dachy płaskie do 15° lub strome o pochyleniu połaci dachowych od 20° do 50°;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – nie występują;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 0,20 ha, minimalna szerokość frontu działki - 30,0 m
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa komunikacyjna poszczególnych działek – istniejąca z drogi gminnej;
 - b) zaprojektować stanowiska postojowe samochodów w obrębie działki; ilość stanowisk musi wynikać z przyjętego natężenia ruchu samochodowego (ilości obsługi, klientów przyjeżdżających samochodami oraz rodzaju prowadzonej działalności);
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zaopatrzenie we wszystkie media infrastruktury technicznej z sieci ogólnych zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego. Zakazuje się stosowania lokalnych rozwiązań za wyjątkiem ogrzewania i zaopatrzenia w wodę, a wynikającego z przepisów odrębnych;
- 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 B6-P, U o pow. 4,5785 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i baz; teren zabudowy usługowej o charakterze rzemieślniczym - warsztaty, salony sprzedaży;
- 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) od strony dróg 01KDG i 02KDG wyeksponować elewacje budynków oraz wprowadzić zieleni;
 - c) od strony drogi 01KDG dopuszcza się zabudowę usługową;
 - d) od strony B5-P,U zabudowa nieuciążliwa;
 - e) dopuszcza się adaptację budynków administracyjnych i socjalnych na usługi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu – 30,0 m od linii rozgraniczającej drogi 01KDG;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dla zabudowy obiektami produkcyjnymi do 30%, dla zabudowy pozostałej do 50%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 20%;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
 - zabudowa administracyjna i usługowa nie związana z handlem do 8,0 m dla dachów płaskich i 10,0 m dla dachów stromych;
 - zabudowa pozostała do 10,0 m dla dachów płaskich i 15,0 m dla dachów stromych;
 - dla budowli produkcyjnych i technicznych w obrębie byłej fabryki domów dopuszcza się wysokości takie jak najwyższe istniejące;
 - dachy płaskie do 15° lub strome o pochyleniu połaci dachowych od 20° do 50°;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – nie występują;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – wielkości nowo wydzielanych działek min.0,50 ha, szerokość frontu działki min 40,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa komunikacyjna poszczególnych działek – istniejąca z drogi wojewódzkiej;
 - b) zaprojektować stanowiska postojowe samochodów w obrębie działki; ilość stanowisk musi wynikać z przyjętego natężenia ruchu samochodowego (ilości obsługi, klientów przyjeżdżających samochodami oraz rodzaju prowadzonej działalności);
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
 - a) zaopatrzenie we wszystkie media infrastruktury technicznej z sieci ogólnych zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego. Zakazuje się stosowania lokalnych rozwiązań za wyjątkiem ogrzewania i zaopatrzenia w wodę wynikającego z przepisów odrębnych oraz z potrzeb technologicznych;

b) w obrębie terenów produkcyjnych, parkingowych i zieleni dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej – przepompowni, trafostacji, stacji infrastruktury technicznej, itp.;

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 B7-KS pow. 0,2855 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren obsługi komunikacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – dojazd z drogi wojewódzkiej do przylegających terenów funkcjonalnych B6-P, U i B8-U, parking i pętla autobusowa;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – teren oddzielić pasem zieleni o szerokości min. 3,0 m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – nie występują;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa komunikacyjna – jedno połączenie z drogą wojewódzką;
 - b) zaprojektować stanowiska postojowe samochodów w obrębie działki; ilość stanowisk musi wynikać z przyjętego natężenia ruchu samochodowego;
 - c) pętla autobusowa;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zaopatrzenie we wszystkie media infrastruktury technicznej z sieci ogólnych 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 terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem B8-U o pow. 0,2389 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) budynek usługowy z dopuszczeniem mieszkania właściciela;
 - b) od strony drogi wojewódzkiej wyeksponować elewację budynku oraz wprowadzić zielen w obrębie działki;
 - c) uwzględnić przebieg istniejącej infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu – 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej i 7,5 m od drogi 10KDD;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 20%;
 - d) wysokość zabudowy, geometria dachu - do 8,0 m dla dachów płaskich i 11,0 m dla dachów stromych;

- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – nie występują;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zakaz wtórnych podziałów;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa komunikacyjna z drogi 10KDD i z B7-KS;
 - b) zaprojektować stanowiska postojowe samochodów w obrębie działki; ilość stanowisk musi wynikać z przyjętego natężenia ruchu samochodowego (ilości obsługi, klientów przyjeżdżających samochodami oraz rodzaju prowadzonej działalności);
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zaopatrzenie we wszystkie media infrastruktury technicznej z sieci ogólnych zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego. Zakazuje się stosowania lokalnych rozwiązań za wyjątkiem ogrzewania i zaopatrzenia w wodę, a wynikającego z przepisów odrębnych;
- 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 terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem B9-ZD o pow. 5,7621 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren ogrodów działkowych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zachowuje się teren istniejących ogrodów działkowych;
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie ze stosowną decyzją, a w przypadku rozbudowy i budowy nowych budynków zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu 7,5 m od granicy drogi 01KDG i 5,0 m od granicy drogi 10 KDD;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy altany - 35 m² ;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 75 %;
 - d) wysokość altany - 4,0 m dla płaskich dachów i 5,0 m dla stromych dachów;
 - e) geometria dachu: dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°; dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – nie występują;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd z przyległej drogi gminnej 10KDD;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące i nowe 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 miejscowego symbolem B10-RU, P o pow. 2,4713 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym i hodowlanym; przetwórstwo rolno-spożywcze, baza techniczna i sprzętu rolniczego oraz środków związanych z rolnictwem, składy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) istniejąca zabudowa;
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę;
 - c) dopuszcza się rozbudowę budynków gospodarczych oraz budowę nowych budynków gospodarczych na terenach przyległych do części zabudowanej oraz w rejonie stawu (hodowla owiec i krów) zgodnie z warunkami zawartymi poniżej i rysunkiem planu miejscowego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 50 % powierzchni terenu;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu 10%;
 - d) wysokość zabudowy: wysokość budynków do 12,0 m; wysokość budynków hodowlanych (owce, krowy) w rejonie stawu do 9,0 m, dla budowli gospodarczych wysokość musi wynikać z uwarunkowań technologicznych;
 - e) geometria dachu – kształt dachu dowolny;
 - f) ogrodzenia działki dowolne;
- 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. 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;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd istniejący z przyległej drogi gminnej;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące i dla nowych budynków zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego. Dopuszcza się lokalne rozwiązania dla gospodarstwa rolnego;
- 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-WS o pow. 11,4607 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych – staw rybny z zapleczem gospodarczym w trakcie realizacji zgodnie z decyzją Starostwa Powiatowego w Kołobrzegu Nr 254/2004 z dnia 07 maja 2004 r.;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - staw 5 segmentowy z zapleczem gospodarczym;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) granice lokalizacji stawów zgodnie z wydaną decyzją;
 - b) staw 5 segmentowy;
 - c) zabudowa gospodarcza – parterowa o wys. do 8,0 m;
 - d) powierzchnia zabudowy stawami i budynkami gospodarczymi do 98% pow. terenów
- 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 górnym „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 – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd z przyległej drogi gminnej poprzez drogi wewnętrzne właściciela terenów;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenia z sieci lokalnej na przyległych działkach;
- 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 miejscowego symbolem B12-Ro o pow. 6,4502 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy – tereny o dominacji gruntów ornych;
 - 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 formą użytkowania terenu;
 - b) zakaz działań nie związanych z przeznaczeniem terenów;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;
- 5) zasady ochrony według przepisów odrębnych - nie występują;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej – obsługa komunikacyjna zgodnie ze stanem istniejącym z drogi gminnej;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z dopuszczeniem lokalizacji nowych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi - kable elektryczne średniego i niskiego napięcia; 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%.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji.

1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego (Nr 2b) symbolem 02KDL o pow. 2,4133 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna kategorii gminnej, klasy drogi lokalnej – łączącej drogę wojewódzką nr 162 z Rościęcinem;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) wyposażenie techniczne drogi;
 - b) w obrębie drogi - ścieżka rowerowa;
 - c) infrastruktura techniczna projektowana w pasie drogowym poza jezdnią dla sytuacji w których nie można jej prowadzić poza pasem drogowym ze względów na zainwestowanie, środowisko lub ze względów ekonomicznych:
 - wodociąg – o średnicy DN/OD 100÷250 mm;
 - kanalizacja ściekowa tłoczna – o średnicy DN/OD 90÷150 mm;
 - kanalizacja ściekowa grawitacyjna – o średnicy DN/OD 160÷200 mm;
 - kanalizacja deszczowa – o średnicy DN/ID 250÷1000 mm;
 - gazociąg o średnicy min. 32 mm;
 - kable elektryczne średniego i niskiego napięcia;
 - urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) zasady zagospodarowania drogi:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 15-21 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
 - b) należy wykonać nowe skrzyżowanie drogi z drogą wojewódzką zgodnie z przepisami odrębnymi i z rysunkiem planu miejscowego;
 - c) podłączenie drogi z przyległymi terenami poprzez wykonanie nowych połączeń zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
 - d) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na samochody osobowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) w pasie drogowym dopuszcza się chodniki jednostronne;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – nie występują;
- 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 rysunkach planu miejscowego (Nr 2b i 2c) symbolami: 02KDD o pow. 0,5131 ha; 03KDD o pow. 0,2661 ha; 04KDD o pow. 0,1081 ha; 05KDD o pow. 0,4801 ha; 06KDD o pow. 0,6864 ha; 07KDD o pow. 0,6111 ha; 08KDD o pow. 0,8566 ha; 09KDD o pow. 0,2489 ha; 10KDD o pow. 0,6518 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi dojazdowej, kategorii gminnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) wyposażenie techniczne drogi;
- b) w obrębie drogi 05KDD - ścieżka rowerowa;
- c) infrastruktura techniczna projektowana dopuszczona w liniach rozgraniczających drogi:
 - wodociąg – o średnicy DN/OD 100÷250 mm;
 - kanalizacja ściekowa tłoczna – o średnicy DN/OD 90÷150 mm;
 - kanalizacja ściekowa grawitacyjna – o średnicy DN/OD 160÷200 mm;
 - kanalizacja deszczowa – o średnicy DN/ID 250÷1000 mm;
 - gazociąg o średnicy min. 32 mm;
 - kable elektryczne średniego i niskiego napięcia;
 - urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;

3) zasady zagospodarowania drogi:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 8 -19 m 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 – w obrębie terenu 05KDD znajduje się drzewo – lipa czteropienna proponowana do ustanowienia jako pomnik przyrody. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ust. 4 pkt 5 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – na terenie 05KDD znajduje się budowla - kamienny obelisk upamiętniający działania WP w czasie II wojny światowej proponowany do objęcia ochroną ustaleniami planu miejscowego. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu miejscowego;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – nie występują;
- 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 (Nr 2b) symbolem 01KDW o pow. 0,0490 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna w obrębie terenów zurbanizowanych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) wyposażenia techniczne drogi;
 - b) infrastruktura techniczna projektowana dopuszczona w liniach rozgraniczających:
 - wodociąg – o średnicy DN/OD 100÷250 mm;
 - kanalizacja ściekowa tłoczna – o średnicy DN/OD 90÷150 mm;
 - kanalizacja ściekowa grawitacyjna – o średnicy DN/OD 160÷200 mm;

- kanalizacja deszczowa – o średnicy DN/ID 250÷1000 mm;
 - gazociąg o średnicy min. 32 mm;
 - kable elektryczne średniego i niskiego napięcia;
 - urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) zasady zagospodarowania – szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m – zgodnie z rysunkiem 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 – droga znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 16 ust. 15 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%.

Parametry dróg wewnętrznych nie wykazanych w planie miejscowym, a które należy zaprojektować w przypadku dokonania podziału terenów i które mają obsługiwać tereny projektowane do zabudowy – szerokość drogi minimum 10,0 m, szerokość jezdni minimum 5,0 m, minimum chodnik jednostronny.

4. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego (Nr 2b) symbolami: 01KPJ o pow. 0,0813 ha; 02KPJ o pow. 0,2881 ha; 03KPJ o pow. 0,0269 ha; 04KPJ o pow. 0,0735 ha; 05KPJ o pow. 0,2792 ha; 06KPJ o pow. 0,2788 ha; 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 15,0 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 i pojazdów uprawnionych;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – część ciągu 01KPJ znajduje się w projektowanym zespole przyrodniczo-krajobrazowym „Pradolina i dolina rzeki Parsęty”. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – część ciągu 01KPJ, zgodnie z rysunkiem planu, 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) część ciągu 06KPJ, zaznaczona na rysunku planu miejscowego zaliczona jest do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi w których zgodnie z przepisami odrębnymi zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które byłyby niezgodne z tymi przepisami określonymi w ustawie Prawo wodne. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 16 ust. 14 ustaleń planu miejscowego;
- b) ciąg 01KPJ znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 16 ust. 15 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 terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego (Nr 2b) symbolem 01KP o pow. 0,1940 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) wyposażenie techniczne ciągu;
 - b) dopuszcza się wykorzystanie okresowe ciągów pieszych jako dojazdów eksploatacyjnych do terenów do których nie ma innych dojazdów środkami transportu nie powodującymi zniszczenia nawierzchni;
 - c) dopuszcza się wykorzystywanie ciągu pieszego do przejazdu pojazdów specjalnych;
 - d) infrastruktura techniczna projektowana dopuszczona w liniach rozgraniczających;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego
 - b) dopuszcza się nawierzchnię z polbruk, kamienia i żwiru;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – nie występują;
- 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%.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów infrastruktury technicznej.

1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego (Nr 2b) symbolem 1K o pow. 0,0141 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej – istniejąca przepompownia ścieków;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zachowuje się istniejące zainwestowanie działki;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;
- 5) zasady ochrony według przepisów odrębnych – nie występują;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej – istniejący dojazd;
- 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 terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego (Nr 2b) symbolem 1E o pow. 0,0160 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren urządzeń elektroenergetyki – stacja transformatorowa, istniejąca;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie działki;
 - b) zakaz zadrzewienia i zakrzaczenia;
 - c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazd i dojście do stacji;
 - d) dopuszcza się stację kontenerową o wysokości do 2,0 m, pow. zabudowy do 12 m² lub słupową;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;
- 5) zasady ochrony według przepisów odrębnych – nie występują;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej – istniejący dojazd;
- 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 (Nr 2b) symbolem 2E o pow. 0,0025 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren urządzeń elektroenergetyki – stacja transformatorowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie działki;
 - b) zakaz zadrzewienia i zakrzaczenia;
 - c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazd i dojście do stacji;
 - d) dopuszcza się stację kontenerową o wysokości do 2,0 m, pow. zabudowy do 12 m² lub słupową;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;
- 5) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 16 ust. 15 ustaleń planu miejscowego;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej – istniejący dojazd;
- 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 terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego (Nr 2b) symbolem 1IT o pow. 0,1627 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zadrzewienia i zakrzaczenia;
 - b) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazd i dojście do stacji;
 - c) parametry zabudowy zgodnie z wymogami technologicznymi urządzeń;
 - d) linia zabudowy nieprzekraczalna 10,0 m;

- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;
- 5) zasady ochrony według przepisów odrębnych – nie występują;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd z przyległej drogi gminnej;
- 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%.
- 8) zasady ochrony według przepisów odrębnych – nie występują;

5. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego (Nr 2b) symbolem 2IT o pow. 0,0151 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zadrzewienia i zakrzaczenia;
 - b) dopuszcza się kontenerową stację transformatorową o wysokości do 2,0 m, pow. zabudowy do 12 m² lub słupową; inne budowle infrastruktury technicznej o wysokości wynikającej z uwarunkowań technologicznych;
 - c) linia zabudowy nieprzekraczalna 3,0 m od granicy pasa drogowego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;
- 5) zasady ochrony według przepisów odrębnych – nie występują;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd z przyległej drogi gminnej;
- 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 terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego (Nr 2c) symbolem 3IT o pow. 0,0172 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zadrzewienia i zakrzaczenia;
 - b) dopuszcza się kontenerową stację transformatorową o wysokości do 2,0 m, pow. zabudowy do 12 m² lub słupową; inne budowle infrastruktury technicznej o wysokości wynikającej z uwarunkowań technologicznych;
 - c) linia zabudowy nieprzekraczalna 3,0 m od granicy pasa drogowego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;
- 5) zasady ochrony według przepisów odrębnych – nie występują;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd z przyległej drogi gminnej;
- 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%.

Rozdział 4.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 24. 1. Użytki rolne przeznaczone 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.

2. Pozostała część użytków rolnych:

- 1) klasy III pochodzenia mineralnego o powierzchni 1,0971 ha uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażoną w decyzji Nr GZ.tr.057-602-417/10 z 2010-11-17 o przeznaczeniu na cele nierolnicze,
- 2) klasy IV pochodzenia mineralnego o powierzchni 6,0551 ha przeznacza się ustaleniami niniejszego planu miejscowego na cele nierolnicze,
- 3) klasy IV pochodzenia organicznego o powierzchni 0,1886 ha przeznacza się ustaleniami niniejszego planu miejscowego na cele nierolnicze,
- 4) klasy V pochodzenia mineralnego o powierzchni 0,0095 ha przeznacza się ustaleniami niniejszego planu miejscowego na cele nierolnicze.

§ 25. 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 lecz są niezgodne z ustaleniami planu miejscowego, zostają uznane za przyjęte.

§ 26. 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 zmiany planu miejscowego zyskały na wartości w stosunku do ustaleń zmienianego planu miejscowego i zostały zapisane dla poszczególnych terenów funkcjonalnych. W pozostałych przypadkach ustala się stawkę 0,0 %.

§ 27. Uchyła 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 obrębu ewidencyjnego Rościęcino objętego planem miejscowym.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 29. 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 Kołobrzeg

Julian Nowicki

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr V / 30 / 11

Rady Gminy Kołobrzeg

z dnia 30 marca 2011 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Kołobrzeg rozstrzyga co następuje:

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Rościęcino wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 23 listopada 2010 r. do 23. grudnia 2010. wniesiono uwagi, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych. Uwag nie uwzględnionych przez Wójta Gminy Kołobrzeg nie uwzględnia się.

Przewodniczący Rady
Gminy Kołobrzeg

Julian Nowicki

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Rościęcino inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) 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 (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 nie będących 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 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (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 1997 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. nr 156, poz. 1118 z późn. zm), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655 z późn. zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 1997 r. Nr 9, poz. 43 z późn. zm.), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zmian.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.) i ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (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.

Przewodniczący Rady
Gminy Kołobrzeg

Julian Nowicki