

**Uchwała Nr XLIV/293/10**  
**Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30 marca 2010 r.**  
**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Zieleniewo**

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 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124) Rada Gminy Kołobrzeg uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**USTALENIA WSTĘPNE**

- § 1.1.** Zgodnie z uchwałą Nr XI/67/2007 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 13 sierpnia 2007 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. i po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg uchwalonego uchwałą Nr XV/92/2000 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 lipca 2000 r., zmienionego uchwałą Nr XXX/197/2002 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 25 czerwca 2002 r. w obrębie Rościęcino oraz uchwałą Nr XLIII/287/10 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 3 marca 2010 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Zieleniewo zwanego dalej planem miejscowym.
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 wydzielono i określono tereny podlegające ochronie prawnej i proponowane do ochrony.
3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 791,5350 ha.

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

1. rysunek zmiany planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 składający się z 6 arkuszy oznaczonych: 1A,1B,1C,1D,1E,1F;
2. wyrys studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obręb ewidencyjnego Zieleniewo stanowiący załącznik nr 2;
3. rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Zieleniewo stanowiące załącznik nr 3;
4. rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Zieleniewo inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4.

**ROZDZIAŁ II**  
**USTALENIA OGÓLNE**

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

1. Ustalenia tekstu planu składają się z:
  - 1) ustaleń wstępnych;
  - 2) ustaleń ogólnych obowiązujących na całym obszarze objętym planem, w zakresie określonym w ustaleniach niniejszej uchwały;
  - 3) ustaleń szczegółowych dla terenów funkcjonalnych określonych w planie i wyznaczonych liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
  - 4) ustaleń końcowych.

2. Dla poszczególnych terenów funkcjonalnych mają zastosowanie wszystkie rodzaje ustaleń.
3. Przebieg linii rozgraniczających do celów opracowań geodezyjnych należy określić po- przez odczyt odpowiednich linii z tekstu i rysunku planu miejscowego.
4. W tekście i na rysunku planu miejscowego wprowadzone zostały oznaczenia w następu- jący sposób:
  1. duża litera przed cyfrą oznacza symbol literowy jednostki strukturalno-przestrzennej;
  2. cyfra lub liczba po literze oznaczają symbol kolejności terenu funkcjonalnego w jedno- stce strukturalno-przestrzennej;
  3. mała litera – oznacza te tereny funkcjonalne w których występują podobne uwarunkowania;
  4. duże litery na końcu oznaczają symbol przeznaczenia terenu.
5. Obowiązuje osobna numeracja dla terenów dróg, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych.
6. W celu łatwiejszej lokalizacji terenów funkcjonalnych obszar opracowania podzielono na 6 jednostek strukturalno-przestrzennych oznaczonych symbolami literowymi: A, B, C, D, E, F w których znajdują się poszczególne tereny funkcjonalne i dla których dokonano ustaleń uwarunkowania inwestycyjnego. W ramach tych jednostek wyznaczono dodatko- wo tereny rolnicze nie planowane do zabudowy w ramach jednostek, oznaczone odręb- nym numerem, symbolem literowym jednostki i literą „R”.
7. Tereny komunikacji oznaczone zostały symbolami liczbowymi.
8. W przypadku braku przedmiotu ustaleń nie podaje się nakazów, zakazów lub ograniczeń w tym zakresie.
9. W obszarze objętym planem obowiązują tylko ustalenia zapisane w planie.
10. Ustalenia ogólne obowiązują we wszystkich przypadkach, w których inaczej nie stanowią ustalenia dla terenów funkcjonalnych.
11. Jeżeli dla części terenu funkcjonalnego określono stawkę służącą naliczaniu jednorazo- wej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dla pozostałej części nie określono to znaczy, że wynosi ona 0,0%.

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

1. tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługową:
  - 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
  - 3) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 4) U – tereny zabudowy usługowej;
  - 5) U/MN – tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową;
  - 6) US – tereny zabudowy usług sportu i rekreacji;
  - 7) UZ – teren zabudowy usług zdrowia;
  - 8) UKs – teren zabudowy usług sakralnych;
2. tereny zieleni:
  - 1) ZL – lasy;
  - 2) ZP – tereny zieleni urządzonej;
  - 3) ZD – tereny ogrodów działkowych;
  - 4) ZC – cmentarz;
3. tereny komunikacji:
  - 1) tereny dróg publicznych:
    - a) KDG – droga klasy głównej;
    - b) KDZ – droga klasy zbiorczej;
    - c) KDL – droga klasy lokalnej;
    - d) KDD – droga klasy dojazdowej;
  - 2) KDW – droga wewnętrzna;
  - 3) KPJ – ciąg pieszo-jezdny;
  - 4) KP – ciąg pieszy;
  - 5) KS – tereny parkingów, garaży, stacja paliw i obsługi komunikacji;
  - 6) KK – teren kolejowy, teren zamknięty;

4. tereny infrastruktury technicznej:
  - 1) K – tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej;
  - 2) E – tereny urządzeń elektroenergetyki - stacja transformatorowa;
  - 3) G – tereny urządzeń gazownictwa – stacja redukcyjna gazu;
  - 4) g – gazociąg wysokiego ciśnienia (symbol graficzny);
  - 5) e – linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia (symbol graficzny);
5. Tereny użytkowane rolniczo:
  - 1) R – tereny rolnicze;
  - 2) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym i ogrodniczym;
6. tereny pozostałe:
  - 1) P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
  - 2) WS – tereny wód powierzchniowych, śródlądowych;
  - 3) ZZ – obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi.

## § 5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica sporządzenia planu pokrywająca się z granicą obrębu Zieleniewo;
  - 2) symbol literowy jednostki strukturalno-przestrzennej;
  - 3) symbol cyfrowy terenu funkcjonalnego;
  - 4) symbole literowe terenów funkcjonalnych położonych w różnych miejscach o podobnych uwarunkowaniach;
  - 5) symbol przeznaczenia;
  - 6) obowiązująca linia zabudowy;
  - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 8) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 9) linie proponowanych zasad podziału terenów.
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) granice projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”;
  - 4) granica obszaru oraz terenu górniczego „Kołobrzeg II”;
  - 5) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków i objęte ochroną ustaleniami planu;
  - 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
  - 7) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
  - 8) granica strefy „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych.

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

1. **budynek gospodarczy w zabudowie jednorodzinnej** – należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi; w zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego;
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 frontowa** (front działki) – należy przez to rozumieć granicę znajdującą się od strony drogi;
6. **granica tylna działki** – należy przez to rozumieć granicę działki znajdującą się po przeciwnej stronie granicy frontowej;
7. **kalenica główna** – odcinek kalenicy stanowiący najdłuższy element kalenicy budynku;

8. **ilość kondygnacji** wymieniona w tekście – należy przez to rozumieć wszystkie kondygnacje liczone zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym kondygnację w stromym dachu (poddasze użytkowe) z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; wszystkie budynki mogą posiadać dodatkowo kondygnację podziemną;
9. **istniejąca zabudowa** – zabudowa istniejąca w czasie sporządzenia planu;
10. **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy w tym drogi i ulice;
11. **linie zasad podziału terenu** – należy przez to rozumieć orientacyjne linie projektowanego podziału terenu funkcjonalnego na działki budowlane w zakresie zasad:
  - 1) przebiegu dłuższej i krótszej granicy działki;
  - 2) rejonów przebiegu dróg obsługujących teren;
12. **lokalizacja w głębi działki** – należy przez to rozumieć usytuowanie, wskazanych w ustaleniach szczegółowych budynków w odległości nie mniejszej niż tylna linia ściany budynku usytuowanego od strony drogi;
13. **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu i określoną w tekście uchwały, przed którą nie wolno zlokalizować ściany budynku; okapy i gzymsy mogą być wysunięte nie więcej, aniżeli 0,7 m przed linię zabudowy, a balkony, wykusze i przedsionki do 1,5 m; w przypadku braku określenia graficznego linii zabudowy na rysunku planu jako linię zabudowy należy przyjmować linię spełniającą warunki określone w przepisach odrębnych;
14. **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu i określoną w tekście uchwały, wzdłuż której należy zlokalizować min. 75% długości ściany budynku, pozostała część ściany może być cofnięta w głąb nie więcej jak 1,5 m; okapy i gzymsy mogą być wysunięte nie więcej, aniżeli 0,7 m przed linię zabudowy, a balkony i wykusze do 1,5 m; linia ta nie dotyczy dobudowanych garaży, które mogą być cofnięte w głąb działki;
15. **rozbudowa** – należy przez to rozumieć wykonanie obiektu budowlanego, w tym budowę powierzchni, która poprawi funkcjonowanie budynku. Dla budynków objętych ochroną konserwatorską obowiązują przepisy odrębne;
16. **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;
17. **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 (minimum 51% i maksimum 49%);
18. **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;
19. **poddasze użytkowe** – należy przez to rozumieć kondygnację w dachu stromym przystosowaną do pobytu ludzi;
20. **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowaną budynkami liczoną po obrysie zewnętrznym murów;
21. **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 m<sup>2</sup>, usług rzemieślniczych z wykluczeniem usług o charakterze produkcyjnym;

22. **usługi wielofunkcyjne** – zbiór usług określonych szczegółowo w ustaleniach dla terenów funkcjonalnych;
23. **usługi wypoczynku i rekreacji** – usługi określone szczegółowo w ustaleniach dla terenów funkcjonalnych polegające na świadczeniu turystom czynności umożliwiających im poza miejscem zamieszkania korzystanie z wypoczynku i rekreacji;
24. **usługi rzemieślnicze** – w budynku mieszkalnym - należy przez to rozumieć usługi wykonywane bez zaplecza warsztatowego, o powierzchni do 50 m<sup>2</sup> np.: fryzjerskie, fotograficzne, zegarmistrzowskie, krawieckie, kaletnicze itp. W przypadku wykonywania usług rzemieślniczych w wydzielonym budynku – usługi, które nie mogą powodować uciążliwości w emisji substancji, energii oraz hałasu i nie mogą być przedsięwzięciem dla którego jest wymagane lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
25. **uporządkowanie zabudowy** – należy przez to rozumieć odtworzenie powierzchni zabudowy poprzez ujednolicenie jej kształtu, bryły, wyrazu architektonicznego i zadaszenia; przebudowa i rozbudowa obiektu budowlanego;
26. **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;
27. **zieleń średniowysoka** – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzaczenia do wysokości 3,0 m;
28. **zaplecze obsługi** – należy przez to rozumieć zabudowę w której dopuszcza się lokalizację: zaplecza gospodarczego, technicznego, sanitarnego i pomieszczeń: rekreacji, usług zabiegowych i gastronomii oraz kryty basen;
29. **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 i bez wprowadzenia nowej zabudowy na wydzielanej powierzchni;
30. **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami** – tereny w obrębie których dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej wbudowanej, dobudowanej lub wolnostojącej. Dopuszcza się budowę budynku parterowego w którym jest możliwość prowadzenia usług o powierzchni zabudowy do 100 m<sup>2</sup> i wysokości kalenicy do 6,0 m.

## **§ 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.
3. Zabrania się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>.
4. W obrębie działki na której dominująca jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się lokalizację wolnostojącego garażu i budynku gospodarczego albo ich połączenie w jeden budynek, pod warunkiem, że będą to budynki parterowe, o powierzchni zabudowy każdego z nich do 50 m<sup>2</sup>, lub łącznie do 100 m<sup>2</sup>, a wysokość kalenicy nie przekroczy 5,0 m. Dach budynku garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 35°, pokrycie materiałem podobnym do budynku mieszkalnego lub płytami dachowymi z wykluczeniem płyt płaskich. Kolor pokrycia dachu jak budynku zabudowy przeznaczenia pod-

stawowego. Dopuszcza się również lokalizację oczek wodnych o pow. do 10% pow. działki i maksimum 100 m<sup>2</sup>. Powierzchnię oczka wodnego nie wlicza się do powierzchni zabudowy.

Powyższe parametry zabudowy dopuszcza się w obrębie zabudowy zagrodowej.

Dla zabudowy wielorodzinnej należy zlokalizować garaże w zabudowie parterowej w ilości min. 0,75 na 1 mieszkanie lub miejsca postojowe wraz z garażami w ilości min. 1,1 na 1 mieszkanie;

5. Lokalizowanie budynków garażowych i gospodarczych przy bocznej granicy działki dopuszcza się tylko w przypadkach dopuszczonych ustaleniami planu dla określonych terenów funkcjonalnych i wykonywanych jednocześnie przez obu sąsiadów lub w nawiązaniu do stanu istniejącego.
6. Zabrania się stosowania następujących pokryć dachowych na budynkach mieszkalnych, usługowych, turystycznych i garażach: papy i blachy płaskiej.
7. Zabrania się stosowania ogrodzeń z płyt betonowych, metalowych, tworzyw sztucznych lub innych pełnych. Ogrodzenie od strony drogi lub ciągu pieszo-jezdnego objęte jednym przedsięwzięciem inwestycyjnym powinny mieć jednakowy wygląd i wysokość. Wskazane żywopłoty o roślinności kwitnącej w ciągu różnych pór roku.
8. Zabrania się lokalizowania obiektów oraz prowadzenia działalności na całym obszarze planu na ten cel nie przeznaczonych.
9. Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nietrwale związanych z gruntem za wyjątkiem obiektów związanych z placem budowy, określonych w § 12 ustaleń planu i ustaleniach planu dla terenu funkcjonalnego.
10. Zabudowa wynikająca z przeznaczenia uzupełniającego nie może być realizowana wcześniej, aniżeli zabudowa wynikająca z przeznaczenia podstawowego.
11. Do elewacji budynków należy stosować kolorystykę pastelową. Od powyższego ustalenia dopuszcza się odstępstwo poprzez stosowanie cegły klinkierowej, 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.
12. Dopuszcza się lokalizowanie wolno stojących nośników reklamowych w postaci słupów reklamowych o średnicy 1,0 ÷ 2,0 m i wysokości do 3,5 m i zgodnie z ust.13.
13. Zabrania się lokalizowania nośników reklamowych na terenach:
  - 1) zieleni urządzonej;
  - 2) w pasie drogowym drogi wojewódzkiej w obszarze zabudowanym objętym ochroną w postaci strefy „B” ochrony konserwatorskiej.
14. Dopuszcza się lokalizowanie reklam na ścianie budynku o powierzchni do 10% powierzchni ściany. Reklamy wolnostojące na działce nie mogą przesłaniać elewacji budynku, a ich powierzchnia nie może być większa, aniżeli 5% powierzchni ściany elewacji.
15. Maksymalną powierzchnię zabudowy i minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego oblicza się w stosunku do działki stanowiącej własność tego samego właściciela.
16. 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.
17. W obrębie terenów rolniczych poza ustaleniami planu 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 zlokalizowana w miejscach spełniających wszystkie następujące warunki:
  - 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 (według ewidencji) oraz obszarów na których przeważają grunty pochodzenia organicznego (powyżej 50% pow. 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 stanowiska archeologiczne wykluczające zabudowę;
  - 7) nie są wykluczone z zabudowy na podstawie przepisów odrębnych.
18. W obrębie zabudowy zagrodowej dopuszcza się prowadzenie działalności agroturystycznej pod warunkiem spełnienia następujących uwarunkowań:
- 1) minimalna powierzchnia nowej działki zagrodowej wynosi 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.
19. W przypadku prowadzenie działalności agroturystycznej dopuszcza się realizację zabudowy i zagospodarowanie terenu, które umożliwią turystom pobyt, rekreację oraz korzystanie z usług świadczonych przez rolników
20. Turysta może zamieszkać w budynku mieszkalnym rolnika lub budynkach wybudowanych na cele agroturystyczne, które spełniają następujące uwarunkowania:
- 1) zabudowa parterowa o łącznej powierzchni zabudowy na cele agroturystyczne 200 m<sup>2</sup>;
  - 2) wysokość budynków do 5,5 m;
  - 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe.
- Dopuszcza się lokalizację parterowych domków turystycznych, które spełniają powyższe uwarunkowania (w tym łączną pow. zabudowy 200 m<sup>2</sup>).
21. W obrębie terenów przeznaczonych ustaleniami planu 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 100 m<sup>2</sup>, parterowych o wysokości kalenicy do 7,0 m, których lokalizacja spełnia uwarunkowania przepisów odrębnych. Dopuszcza się również lokalizację altan i obiektów gospodarczych w obrębie działki o powierzchni min. 0,30 ha związanej z prowadzoną działalnością ogrodniczą, sadowniczą i o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, wysokością do 5,0 m, z dachami dwuspadowymi.
22. W obrębie działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (i zabudowę jednorodzinną z usługami) o powierzchni określonej w planie można zlokalizować tylko jeden budynek mieszkalny wolnostojący.
23. W przypadku gdy nowe ustalenia planu nie są zgodne z ustaleniami wcześniej wydanych i uprawnionych decyzji odnośnie uwarunkowań zabudowy, można w procesie realizacyjnym stosować poprzednie uwarunkowania.
24. Do czasu realizacji zagospodarowania planowanego w planie dopuszcza się użytkowanie terenu i zabudowę zgodnie ze stanem istniejącym i zapisami w ewidencji działki z możliwością rozbudowy w nawiązaniu do istniejącego zainwestowania.
25. Dla poszczególnych terenów funkcjonalnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych. Jeżeli dla jednego terenu określono kilka funkcji uznaje się, że dopuszczalny poziom hałasu powinien być ustalony jak dla przeważającego rodzaju funkcji.

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

1. W planie wyznacza się następujące przestrzenie publiczne:
  - 1) drogi publiczne, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe;
  - 2) parkingi i miejsca postojowe samochodów powszechnie dostępne;
  - 3) tereny usług publicznych;
  - 4) tereny zieleni urządzonej i rekreacji powszechnie dostępne – 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, nie jest to zakazane na określonym obszarze i jest zgodne z przepisami odrębnymi.
4. Wszystkie publiczne obiekty budowlane powszechnie dostępne muszą być tak projektowane, ażeby były dostępne dla osób niepełnosprawnych, a tereny i miejsca gromadzenia się dużej liczby mieszkańców i turystów powinny posiadać powszechnie dostępne toalety.

## **§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.**

1. W obrębie terenu objętego planem obowiązuje utrzymanie równowagi przyrodniczej i racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska.
2. Zakazuje się realizacji zabudowy w wyniku użytkowania której powstają ścieki, które spowodowałyby zanieczyszczenie wód powierzchniowych i wód gruntowych. Nie dopuszcza się realizacji zabudowy, z której ścieki nie byłyby odprowadzane docelowo do sieci kanalizacyjnej sanitarnej.
3. Tereny należy tak użytkować, ażeby w wyniku stosowanego nawożenia nie doprowadzić do zanieczyszczeń wód, powietrza i gleby.
4. Część obszaru objętego planem miejscowym znajduje się w:
  - 1) specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” (PLH320007) i w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). W obrębie obszarów Natura 2000 zabrania się z zastrzeżeniem art. 34 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.) podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000 w tym w szczególności określonych w art. 33 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody. Wszelkie działania, 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 art. 33 ust. 2 ustawy o ochronie przyrody, 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;
  - 2) projektowanym obszarze chronionego krajobrazu „Dolina 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.  
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 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 wykazanych walorów przyrodniczych doliny;

- 3) obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Na obszarze ochrony górniczej 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;
- 4) obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi zaznaczonym na rysunku planu na którym obowiązują działania określone w §16 ust.14 uchwały, a wyznaczonym według wstępnych wyników „Studium bezpośredniego zagrożenia powodzią na obszarze RZGW w Szczecinie”.
5. Na terenach planu ustala się zakazy:
  - 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - w szczególności komunikacji, sieci infrastruktury technicznej; zabudowy mieszkaniowej, usługowej w tym usług turystyki i związanymi z nimi urządzeniami obsługi oraz działalnością gospodarczą o charakterze usług rzemieślniczych, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych norm oddziaływania na środowisko poza granicami działki;
  - 3) przekraczania standardów i norm jakości środowiska poza granice działki, do której inwestor ma tytuł prawny.
6. 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.
7. 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 funkcjonalnych.
8. Należy dążyć do jak największej powierzchni zadrzewień i zakrzaczeń w obrębie każdej działki gatunkami zgodnymi ze środowiskiem gruntowym. Unikać wprowadzania zieleni obcej lokalnym siedliskom.
9. W obrębie terenów zalewowych zakazuje się użytkowania terenów niezgodnych z przepisami odrębnymi.

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

- 1.1) W obszarze opracowania występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków i objęte ochroną ustaleniami planu;
  - a) upamiętnienie czasów II wojny światowej pośrodku ulicy (wsi) - kam. 2 poł. XX w. - obelisk z ciosów granitowych, z płytą inskrypcyjną;
  - b) ul. Szczecińska 6 - dom mieszkalny, mur. I. 10-te XX w.
  - c) ul. Szczecińska 8– 10 - dom mieszkalny, mur. pocz. XX w.
  - d) ul. Szczecińska 12– 14 - dom mieszkalny – świetlica, mur. pocz. XX w.
  - e) ul. Szczecińska 12– 14 - budynek inwentarski (obora), mur. pocz. XX w.
  - f) ul. Szczecińska 18 - dom mieszkalny – sklep, mur. pocz. XX w.
  - g) ul. Szczecińska 25 - dom mieszkalny, mur./rygl. 1884 r.
  - h) ul. Szczecińska 32 - dom mieszkalny, rygl./mur. 4 ćw. XIX w.
  - i) ul. Szczecińska 33 - budynek inwentarsko (obora) – mieszkalny, mur. kon. XIX w.
  - j) ul. Szczecińska 34 - dom mieszkalny, mur. pocz. XX w.
  - k) ul. Szczecińska 40 - dom mieszkalny, mur./rygl. 2 poł. XIX – 1 ćw. XX w.
  - l) ul. Szczecińska 40 – zagroda, rygl./mur. 4 ćw. XIX – 1 ćw. XX w.
  - m) ul. Szczecińska 41 - budynek inwentarsko (obora) – mieszkalny, mur. kon. XIX w.

- n) ul. Szczecińska 42– 44 - dom mieszkalny, mur. 4 ćw. XIX w.
  - o) ul. Szczecińska 43 - dom mieszkalny, mur. pocz. XX w.
  - p) ul. Szczecińska 47 - dom mieszkalny, mur. pocz. XX w.
  - q) ul. Szczecińska 48 - dom mieszkalny, mur. I. 10-te XX w.
  - r) ul. Szczecińska 50 – dom mieszkalny, rygl./mur. 1 poł. XIX w.
  - s) ul. Szczecińska 59 - dom mieszkalny, mur. pocz. XX w.
  - t) ul. Szczecińska 61 (82) - dom mieszkalny, mur./rygl. 4 ćw. XIX w.
  - u) ul. Szczecińska 69– 71 - dom mieszkalny, mur. pocz. XX w.
  - w) ul. Szczecińska 72 - dom mieszkalny, mur. pocz. XX w.
  - x) ul. Szczecińska 77– 79 - dom mieszkalny, mur. I. 20-te XX w.
  - y) ul. Szlachecka 11 - budynek gospodarczy, mur. I. 10-te XX w.
  - z) ul. Wycieczkowa 2 - dom mieszkalny, mur. pocz. XX w.
- 2) Budynki, budowle i założenia przestrzenne ujęte w gminnej ewidencji zabytków posiadają już wartość historyczną i kulturową. Niektóre z nich mogą być stopniowo obejmowane prawną ochroną konserwatorską. W związku z tym należy dążyć do utrwalenia tych wartości poprzez właściwy nadzór nad ich remontami i modernizacją oraz lokalizacją nowych inwestycji w ich najbliższym otoczeniu.  
Poniższe uwarunkowania ochrony należy uwzględniać we współdziałaniu z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków.
- 3) Ochronie podlega:
- a) ukształtowanie obiektu: gabaryty, kształt dachu;
  - b) ogólna kompozycja elewacji oraz elementy dachu architektonicznego.
- 4) Warunki ochrony:
- a) utrzymanie tradycyjnych form architektury - elementów wymienionych w pkt.3;
  - b) wskazanie do stosowania tradycyjnych elementów budowlanych (przy remontach);
  - c) wszelkie prace remontowo – budowlane (mające wpływ na zewnętrzną formę budynku) powinny być konsultowane z właściwym organem do spraw ochrony zabytków;
  - d) w przypadku koniecznej rozbiórki obiektu (po orzeczeniu o złym stanie technicznym) należy opracować dokumentację techniczną i fotograficzną, a jeden egz. przekazać właściwemu organowi do spraw ochrony zabytków;
  - e) dopuszcza się zmianę uwarunkowań zabudowy, gdy jest to uzasadnione względami technicznymi, ekonomicznymi lub planistycznymi we współpracy z organem do spraw ochrony zabytków.
  - f) wykaz obiektów w ewidencji konserwatorskiej stanowi integralną część planu zagospodarowania przestrzennego, a ewentualne zmiany i uzupełnienia nie dezaktualizują ustaleń planu.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
- 1) Dopuszcza się:
- a) przebudowę obiektów z zachowaniem pierwotnej bryły i elewacji frontowej budynku;
  - b) wymianę pokrycia dachowego z zastrzeżeniem, że nowy materiał pokrycia będzie tego samego typu co wymieniany; jeśli materiał pokrycia wymienianego jest inny niż przedwojenny należy przy ewentualnych pracach remontowych nawiązać nowym pokryciem do rodzaju pokrycia historycznego;
  - c) dopuszcza się przebudowę dachu z zachowaniem pierwotnej bryły i spadku połączy od strony elewacji frontowej;
  - d) termomodernizację budynku, przy zachowaniu i odtworzeniu przedwojennych detali architektonicznych;
  - e) remont elewacji budynku – malowanie, z zachowaniem historycznej kolorystyki;
  - f) wymianę stolarki okiennej przy zachowaniu historycznych podziałów z zachowaniem okiennic i żaluzji zewnętrznych;
  - g) wymianę starej stolarki drzwiowej przy zachowaniu historycznych podziałów i kolorystyki;
  - h) umieszczanie nośników reklamowych w formie szyldów na ścianie budynku lub reklam wolnostojących o powierzchni do 5% powierzchni ściany każdy.

- 2) Zakazuje się:
  - a) realizowania robót typu: dobudowy, rozbudowy i przebudowy od strony frontowej budynku w zakresie powodującym istotne zmiany bryły budynku;
  - b) stosowania pokryć dachowych typu: blacha;
  - c) umieszczania lukarn, świetlików, balkonów w połaci dachu od strony elewacji frontowej, jeśli nie stanowi to rekonstrukcji istniejących pierwotnych elementów budynku.
  - d) zmiany spadku połaci dachu, zmiany formy dachu od strony elewacji frontowej;
  - e) termo renowacji zewnętrznej na budynkach z bogatym detalem architektonicznym oraz budynkach z elewacją ceglanaą bądź szachulcową;
  - f) malowania, tynkowania oraz stosowania nowych okładzin dla elementów ceglanych, stalowych lub drewnianych budynku (nisze, balkony, balustrady, kominy, parapety i schody zewnętrzne);
  - g) zmiany wielkości otworów okiennych i drzwiowych od strony elewacji frontowej;
  - h) umieszczanie nowych otworów okiennych i drzwiowych lub niszczenie istniejących od strony elewacji frontowej;
  - i) umieszczania witryn sklepowych od strony elewacji frontowej;
  - j) umieszczania nośników reklamowych w formie bilbordów na ścianie budynku o powierzchni powyżej 5% powierzchni ściany. Reklamy wolnostojące na działce nie mogą przesłaniać elewacji budynku, a ich powierzchnia nie może być większa, aniżeli 5% powierzchni ściany elewacji.
- 3) Nakazuje się:
  - a) przy remontach i przebudowie dążyć o ile jest to możliwe do przywrócenia charakteru, proporcji i formy architektonicznej oraz cech głównych obiektu (podział stolarki okiennej i drzwiowej, detale architektoniczne) w budynkach, które uległy modernizacji przed wejściem w życie ustaleń planu;
  - b) odtworzyć detale architektoniczne i elewacje o ile jest to możliwe ze względu na stan budynku, elewacji lub detali;
  - c) stosować materiały tradycyjne lub współczesne o wyglądzie podobnym do tradycyjnych, zastosowanych w obiekcie;
  - d) w bezpośrednim sąsiedztwie należy nie lokalizować obiektów dysharmonizujących krajobraz, kolidujących pod względem charakteru i formy architektonicznej;
  - e) w przypadku konieczności rozbiórki ze względów technicznych po uprzednim uzgodnieniu z właściwym organem do spraw ochrony zabytków wykonać inwentaryzację i przekazać 1 egzemplarz właściwemu organowi do spraw ochrony zabytków;
  - f) zachować istniejącą zieleń wysoką i niską w obrębie działki, stanowiącą wartości krajobrazowe.
3. Na obszarze opracowania ustanawia się strefę „B” ochrony konserwatorskiej – obszar ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów, w obrębie których czytelne jest historyczne rozplanowanie oraz zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych.
  - 1) Ochronie podlega ulicowy układ przestrzenny wsi, a w szczególności:
    - a) rozplanowanie dróg i ulic oraz placów (z uwzględnieniem możliwości zachowania pierwotnych nawierzchni);
    - b) historycznie ukształtowane działki siedliskowe, ze szczególnym uwzględnieniem szerokości frontów poszczególnych parceli;
    - c) rozplanowanie zabudowy poszczególnych zagród i charakterystycznego usytuowania domu mieszkalnego;
    - d) architektoniczna forma zabudowy (istniejącej i uzupełniającej): gabaryty, kształty dachów, zasadnicza forma elewacji;
    - e) zieleń komponowana (obsadzenie ulic, starodrzew w obrębie siedlisk): układ i skład gatunkowy;
    - f) mała architektura.
  - 2) Warunki ochrony:
    - a) utrzymanie zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego;
    - b) rewitalizacja i modernizacja obiektów o wartościach kulturowych;
    - c) docelowe usunięcie lub przebudowa obiektów dysharmonizujących;

- d) nowe obiekty należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej oraz architektonicznych form zabudowy, występujących w obrębie miejscowości;
  - e) dopuszcza się zmianę uwarunkowań, gdy jest to uzasadnione względami technicznymi, ekonomicznymi lub planistycznymi we współpracy z organem do spraw ochrony zabytków.
4. Na obszarze opracowania ustanawia się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, w której znajdują się cmentarz poewangelicki i park dworski wraz ze szpalerem dębowo-lipowym.
- 1) Ochronie podlega:
    - a) historycznie ukształtowana granica parku, cmentarza i skład gatunkowy;
    - b) kompozycja zieleni: rozplanowanie i skład gatunkowy;
    - c) układ dróg i alejek w obrębie parku i cmentarza;
    - d) mała architektura: ogrodzenia, bramy, fontanny;
    - e) nagrobki, krzyże, pomniki, ogrodzenia kwater i inne zachowane elementy cmentarza.
  - 2) Warunki ochrony:
    - a) zachowanie historycznych granic założeń krajobrazowych;
    - b) utrzymanie integralności zespołu parku dworskiego, (nie należy dzielić tych obszarów na działki użytkowe);
    - c) rewaloryzacja zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, np. ubytki w zadrzewieniu uzupełniać tymi samymi gatunkami drzew, zaleca się także stosowanie gatunków trwałych i długowiecznych;
    - d) gdy nie przewiduje się prac renowacyjnych należy pozostawić zbiorowisko naturalnej sukcesji przyrodniczej (np. zdewaloryzowane założenie cmentarne);
    - e) prace melioracyjne winny dążyć do odtworzenia dawnego systemu wodnego oraz zachowania naturalnych zadrzewień nad brzegami cieków wodnych;
  - 3) obiekty kubaturowe na terenie parku mogą być lokalizowane tylko na miejscu dawnej zabudowy, przy odpowiednim wkomponowaniu w historyczne założenia krajobrazowe;
  - 4) uporządkować teren dawnego cmentarza, a zachowane zabytki sepulkralne zabezpieczyć – np. w formie lapidarium;
  - 5) wszelkie prace renowacyjne, porządkowe, wycinki drzew wymagają uzgodnienia z właściwym organem do spraw ochrony zabytków, a w przypadku założeń wpisanych do rejestru zabytków – zezwolenia właściwego organu do spraw ochrony zabytków.
5. Na obszarze opracowania występują strefy „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych, na terenie których obowiązują nakazy i zakazy zgodne z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków oraz ustalenia niniejszego planu. Strefa „W III” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej. Obowiązuje:
- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
  - 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

#### Spis stanowisk

| L.p. | Nazwa      | Nr w miejscowości | Nr AZP    | Funkcja | Datowanie              | Strefa |
|------|------------|-------------------|-----------|---------|------------------------|--------|
| 374  | Zieleniewo | 6                 | 15– 15/67 | Ix, x   | EK, SR                 | W.III. |
| 375  | Zieleniewo | 7                 | 15– 15/68 | Ix      | Star. (k. łuz?)        | W.III. |
| 376  | Zieleniewo | 8                 | 15– 15/69 | Ix, x   | Star. (k. łuz?), WS/SR | W.III. |
| 377  | Zieleniewo | 9                 | 15– 15/70 | x       | SR                     | W.III. |
| 378  | Zieleniewo | 10                | 15– 15/71 | x       | SR                     | W.III. |
| 379  | Zieleniewo | 12                | 15– 15/73 | Ix      | SR                     | W.III. |
| 380  | Zieleniewo | 15                | 15– 15/76 | Ix, Ix  | Star., SR              | W.III. |
| 381  | Zieleniewo | 16                | 15– 15/77 | Ix, x   | Star. (k. łuz?), SR    | W.III. |
| 382  | Zieleniewo | 17                | 15– 15/78 | O       | R                      | W.III. |
| 383  | Zieleniewo | 18                | 15– 15/79 | x, x    | Star., SR              | W.III. |

| L.p. | Nazwa      | Nr w miejscowości | Nr AZP    | Funkcja | Datowanie      | Strefa |
|------|------------|-------------------|-----------|---------|----------------|--------|
| 384  | Zieleniewo | 19                | 15– 15/80 | Ix      | WS/SR          | W.III. |
| 385  | Zieleniewo | 20                | 15– 15/86 | Ix, O   | WS, SR         | W.III. |
| 386  | Zieleniewo | 21                | 15– 15/87 | O       | WS             | W.III. |
| 387  | Zieleniewo | 22                | 15– 15/88 | Ix, Ix  | WS, SR         | W.III. |
| 388  | Zieleniewo | 23                | 15– 15/89 | x       | SR             | W.III. |
| 389  | Zieleniewo | 24                | 15– 15/90 | O, Ix   | WS, SR         | W.III. |
| 390  | Zieleniewo | 25                | 15– 15/91 | Ix, x   | WS, SR         | W.III. |
| 391  | Zieleniewo | 26                | 15– 15/92 | Ix, Ix  | EB (k.łuż), SR | W.III. |
| 392  | Zieleniewo | 27                | 15– 15/93 | Ix, x   | WS, SR         | W.III. |
| 393  | Zieleniewo | 28                | 15– 15/94 | Ix, Ix  | Star., SR      | W.III. |
| 394  | Zieleniewo | 29                | 15– 15/95 | Ix      | SR             | W.III. |
| 395  | Zieleniewo | 30                | 15– 15/96 | Ix, x   | EK, SR         | W.III. |

**Wykaz użytych skrótów:**

Star. – starożytność  
EK – epoka kamienia  
EB – epoka brązu  
WS – wczesne średniowiecze  
SR – średniowiecze

O – osada  
x – punkt osadniczy  
Ix – ślad osadniczy

Stanowiska, datowane od epoki kamienia do wczesnej epoki żelaza (okres wpływów rzymskich), których bliższa chronologia na podstawie znalezisk nie była możliwa do określenia zostały opisane, jako pochodzące z okresu starożytności (Star.).

## **§ 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 i nie wynika to z uwarunkowań terenowych):
  - 1) działka zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, wolnostojącej – 0,10 ha;
  - 2) działka zabudowy jednorodzinnej z usługami – 0,15 ha;
  - 3) działka zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 0,50 ha;
  - 4) działka zabudowy usługowej – 0,05 ha;
  - 5) działka zabudowy zagrodowej – 0,30 ha;
3. Minimalna szerokość granicy frontowej działki i długość wydzielanej działki budowlanej dla poszczególnych rodzajów zabudowy (o ile inaczej nie stanowią ustalenia szczegółowe i nie wynika to z uwarunkowań terenowych):
  - 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 – 35,0 m i 50,0 m.
4. Zakazuje się podziałów działek, w wyniku których nowe działki nie będą miały parametrów określonych powyżej i 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 ustaleniami szczegółowymi.

## **§ 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 oraz składowania nieczystości.

2. Do czasu zainwestowania terenów zgodnie z ustaleniami planu należy użytkować go zgodnie z zapisami w ewidencji geodezyjnej lub z uwzględnieniem dopuszczonego, istniejącego zainwestowania i użytkowania.
3. Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych trwale nie połączonych z gruntem (z wykluczeniem obiektów związanych z placem budowy) w pasach drogowych i przyulicznych szerokości 50 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.

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

1. Wykonywanie obiektów budowlanych powinno odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej.
2. Należy bezwzględnie zachować istniejące budowle ochronne i towarzyszącą im infrastrukturę techniczną, w tym podziemne wyjścia i studnie awaryjne, wraz z właściwymi strefami ochronnymi wokół nich, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności i wyznaczonych zakładów oraz wody do likwidacji skażeń, a także do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Należy zapewnić skuteczne działanie systemu wykrywania i alarmowania oraz systemu wczesnego ostrzegania o zagrożeniach zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. W planie wyznacza się tereny rekreacyjno-wypoczynkowe - tereny zieleni.
2. Wszystkie publiczne obiekty budowlane i tereny powszechnie dostępne muszą być tak projektowane, ażeby były dostępne dla osób niepełnosprawnych.
1. Wszystkie publiczne obiekty budowlane oraz zespoły sportowo-rekreacyjne powinny być wyposażone w wodę bieżącą i urządzenia sanitarne zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system dróg i ulic służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym na który składają się:
  - a) droga kategorii wojewódzkiej nr 102 Kołobrzeg – Trzebiatów – Międzyzdroje, klasy głównej 24KDG, powiązana z układem zewnętrznym sieci dróg Zieleniewa i m. Kołobrzeg oraz w kierunku południowym z drogą kategorii wojewódzkiej nr 162 Rościenino – Świdwin – Zarańsko;
  - b) sieć dróg kategorii: powiatowej (10KDZ), gminnej i dróg wewnętrznych;
  - c) ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe i ciągi piesze.
2. Podstawowy układ obsługujący poszczególne jednostki funkcjonalne tworzą drogi publiczne klasy zbiorczych (KDZ), lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD) obsługujące przyległe tereny funkcjonalne poprzez zjazdy z tych terenów na przyległe drogi.
3. Uzupełnieniem sieci komunikacyjnej obsługującej przyległe tereny są drogi wewnętrzne oraz ciągi pieszo-jezdne.
4. Uzupełnieniem systemu dostępu do przyległych terenów funkcjonalnych są ciągi piesze i ścieżki rowerowe.
5. W obrębie systemu komunikacyjnego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. 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 i garaży dla samochodów osobowych w obrębie nowo zabudowywanych działek budowlanych, które ustaleniami planu przeznaczone zostały pod:
  - 1) usługi turystyczne:
    - a) pensjonat - 1 miejsce na 1 apartament, 1 miejsce na 2 pokoje turystyczne i 1 miejsce na 1 domek turystyczny;
    - b) wynajem pokoi w budynkach jednorodzinnych – 1 miejsce na 2,5 wynajmowane pokoje;
  - 2) usługi handlu na wydzielonej działce – 1 miejsca na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - 3) usługi gastronomii na wydzielonej działce – 1 miejsce na każde 15 m<sup>2</sup> powierzchni konsumpcyjnej;
  - 4) usługi zdrowia na wydzielonej działce – 1 miejsce na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zakładu;
  - 5) zabudowę jednorodziną - 1 miejsce postojowe niezależnie od garażu, zabudowa w obrębie której świadczone są usługi handlu i (lub) gastronomii - minimum 1 miejsce na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lub powierzchni konsumpcyjnej;
  - 6) zabudowę jednorodziną, w obrębie której świadczone są inne usługi, aniżeli handlu i gastronomii - minimum 2 miejsca;
  - 7) zabudowa wielorodzinna – 1 miejsce na 1 mieszkanie;
  - 8) zabudowa zagrodowa – min. 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 o nawierzchni trawiastej, żwirowej lub z kostek ażurowych wypełnionych trawą lub z kostek pełnych.
12. Granica parkingu o minimum 5 stanowiskach – w odległości min. 2,0 m od granicy działki sąsiedniej i oddzielona zielenią wysoką lub żywopłotem, z zachowaniem odległości od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz wprowadzenia rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej pod warunkiem, że wprowadzone zmiany nie spowodują pogorszenia działania istniejącej i projektowanej sieci oraz zapewnią właściwą, zgodną z ustaleniami planu obsługę terenów i funkcji ustalonych w planie.
2. Wszędzie tam gdzie jest to możliwe ze względów na obowiązujące przepisy oraz zgodę zarządcy drogi, sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenów zabudowanych i projektowanych do zabudowy można prowadzić w pasach drogowych i pasach technicznych. W pozostałych przypadkach należy je prowadzić poza pasami drogowymi zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W przypadku nie możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej zgodnie z ust. 2 należy je prowadzić przez tereny o innym przeznaczeniu, jednak najbliższej terenów publicznych na zasadzie służebności.
4. W liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować pasy pod urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
5. Obiekty, budowle i sieci infrastruktury technicznej (stacje trafo, przepompownie, stacje redukcyjne itp.) można realizować na każdym terenie funkcjonalnym do tego przeznaczonego.

czonym 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) cały obszar objęty planem zaopatrywany będzie z ujęcia wody Bogucino – Rościęcino poprzez sieć wodociągową m. Zieleniewo za pomocą dwóch przewodów magistralnych DN 350 i DN 500. Doprowadzenie wody z magistral dosyłowych do projektowanej sieci poprzez przewód magistralny o średnicy DN/OD 100-160 mm;
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejących, modernizowanych i projektowanych przewodów o średnicach DN/OD 63 - DN/OD 160 mm;
- 3) sieć wodociągową należy projektować tworząc układ pierścieniowy, końcówki sieci tworzą układ rozgałęźny;
- 4) sieci wodociągowe należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się prowadzenie w pasach drogowych poza jezdniami w przypadkach w których nie jest możliwe prowadzenie poza pasem drogowym na warunkach określonych przez zarządcę drogi; kiedy nie są spełnione przepisy techniczne i ekonomiczne dopuszcza się również prowadzenie sieci przez wydzielone działki na zasadzie służebności;
- 5) zakaz wykonywania studni z wyjątkiem: wymogów obrony cywilnej, ze względów technologicznych jako dodatkowe awaryjne źródło zaopatrzenia oraz do celów gospodarczych. Do czasu realizacji sieci wodociągowej na poszczególnych terenach oraz do celów gospodarczych dopuszcza się realizację ujęć lokalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

- 1) w obrębie miejscowości obowiązuje rozdzielczy system odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych i deszczowych;
- 2) gospodarkę bytowo-gospodarczą oparto na systemie grawitacyjno-tłocznym z dopuszczeniem kanalizacji ciśnieniowej i odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Korzyścienku. Ścieki z terenu miejscowości Zieleniewo są przetłaczane poprzez pompownię rejonową do istniejącego kolektora ściekowego DN/OD 315 którym dopływają do istniejącej pompowni P IV w Kołobrzegu, skąd przetłaczane są oczyszczalnię. Do sieci odprowadzającej ścieki do oczyszczalni należy zbudować do 6 lokalnych przepompowni ścieków;
- 3) istniejący układ kolektorów ściekowych w układzie pompowni rejonowych umożliwia przyjęcie wszystkich ścieków z zabudowy istniejącej i projektowanej bądź kanałami grawitacyjnymi lub układem kanalizacji ciśnieniowej. Dla terenów objętych opracowaniem konieczna jest budowa kanalizacji ściekowej lub rozbudowa istniejącej wraz z pompownią rejonową, która przetłoczy ścieki do istniejącego kolektora DN/OD 315 mm w Zieleniewie;
- 4) ustala się realizację projektowanych przewodów tłocznych o średnicy do DN/OD 90 mm i grawitacyjnych o średnicy DN/OD 160– 200;
- 5) przewody kanalizacji sanitarnej należy prowadzić w pasach drogowych poza jezdniami lub pod jezdniami po uzyskaniu zgody zarządcy drogi, a w przypadkach nie spełniających przepisów technicznych i ekonomicznych przez wydzielone działki na zasadzie służebności;
- 6) ustala się budowę sieci kanalizacji sanitarnej oraz przepompowni ścieków na terenach przeznaczonych na ten cel w planie lub na innych terenach nie kolidujących z ustaleniami planu;
- 7) do czasu budowy sieci kanalizacyjnej dopuszcza się budowę czasowych, przydomowych oczyszczalni lub szczelnych zbiorników w obrębie działek w sąsiedztwie których nie znajduje się kanalizacja.

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

Kanalizacja deszczowa na terenie miejscowości występuje fragmentarycznie, jako pojedyncze kanały odprowadzające wody opadowe z ulic i posesji bezpośrednio do istniejących cieków wodnych lub rowów melioracyjnych. Dlatego też, istniejąca kanalizacja deszczowa nie może być wykorzystana do odprowadzania wód opadowych z terenu objętego opracowaniem. Dla odprowadzania wód opadowych po wybudowaniu kanałów deszczowych należy wykorzystać istniejące cieki i rowy melioracyjne;

- 1) sieć kanalizacji deszczowej oparta jest na systemie retencji gruntowej i odprowadzeniu nadmiaru wód do sieci kanalizacji deszczowej i rowów melioracyjnych poprzez wstępne podczyszczenie;

- 2) ze względu na istniejącą sieć rowów melioracyjnych, ich krajobrazowe znaczenie oraz bardzo korzystne odprowadzanie wód opadowych, dopuszcza się na części obszarów określonych w terenach funkcjonalnych ich pozostawienie i odprowadzenie do nich ujęć kanalizacji deszczowej;
- 3) ilość wód deszczowych odprowadzana do gruntu nie może przekraczać jego chłonności; w przypadku wystąpienia nadmiaru wód należy je odprowadzić do kanalizacji deszczowej;
- 4) projektuje się dwa systemy odprowadzenia wód deszczowych – na terenach zabudowanych ekstensywnie i nie powodujących zanieczyszczenia wód na własny grunt (np. studnie chłonne) zgodnie z przepisami odrębnymi, dla dróg i terenów powodujących zanieczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi powierzchniowe i do kanalizacji deszczowej;
- 5) kanały deszczowe w drogach przed wylotem do rowów melioracyjnych powinny posiadać urządzenia podczyszczające jeżeli wymagają tego przepisy odrębne;
- 6) w celu odprowadzenia zwiększonej ilości wód opadowych z terenów zurbanizowanych do Parsęty oraz w kierunku północnym przez sieć Grzybowa 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 ustala się z istniejącej, modernizowanej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia zlokalizowanych w pasach drogowych, pasach technicznych i w pasach terenowych przez które przebiega linia elektryczna, a w przypadkach nie spełniających przepisów technicznych i ekonomicznych przez wydzielone działki na zasadzie służebności;
- 2) zasilanie działek budowlanych poprzez stacje transformatorowe na słupach lub na działkach wyznaczonych w planie. Dopuszcza się stosowanie stacji kontenerowych. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w obrębie innych przeznaczeń terenów, aniżeli pod stacje transformatorowe wyznaczone w planie o ile spełnione są przepisy odrębne. W przypadku rezygnacji z terenu wyznaczonego w planie pod stacje transformatorowe, teren ten może pełnić przeznaczenie jak w sąsiedztwie;
- 3) sieć elektroenergetyczną należy realizować jako kablową, podziemną w obrębie terenów zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę. Docelowo likwidacja wszystkich linii napowietrznych przebiegających w obszarach zabudowanych.
- 4) stosunku do linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia należy zachować pas wyłączony z zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi określającymi taką strefę w zależności od rodzaju zagospodarowania i nie mniej aniżeli 20,0 m od osi przewodu w stosunku do zabudowy mieszkaniowej, dla pozostałych funkcji zgodnie z uwarunkowaniami technicznymi.

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

- 1) zasilanie ustala się z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego ciśnienia zlokalizowanych w pasach drogowych za zgodą zarządców dróg oraz na wydzielonych działkach na zasadzie służebności;
- 2) zasilanie w gaz ze stacji redukcyjno-pomiarowej I° w Zieleniewie sieci ą średniego i niskiego ciśnienia o średnicy 63 ÷ 300 mm w oparciu o istniejącą 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. Lokalizacja może mieć miejsce w głębi działki.

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

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i zbiorowych źródeł ciepła;
- 2) do opalania należy stosować przede wszystkim paliwa ekologiczne (elektryczność, gaz, olej opałowy, biopaliwa, drewno i materiały drewnopochodne) i 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 sieci telekomunikacyjnej;
- 2) lokalizacja linii telekomunikacyjnych i światłowodowych w pasach drogowych oraz przez wydzielone działki w uzgodnieniu z zarządcami lub właścicielami terenów;
- 3) tereny przeznaczone pod zainwestowanie przyłączyć do istniejącej i projektowanej sieci łączności telekomunikacyjnej i innej niskoprądowej;
- 4) docelowo likwidacja linii napowietrznych.

#### **13. Ustalenia zasad gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów:**

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

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

- 1) część obszaru opracowania położona w dolinie Parsęty, zaznaczona na rysunku planu 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 w których zgodnie z przepisami odrębnymi zabrania się wykonywania określonych robót oraz czynności;
- 2) w obrębie Zieleniewa duże obszary gruntów są zmeliorowane za pomocą rowów oraz sieci rurociągów drenarskich i innych urządzeń technicznych. Są one urządzeniami melioracji wodnych szczegółowych służących rolniczemu użytkowaniu terenów. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy dokonać przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi. Uwzględnić należy również uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne - drenaż) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych i dlatego przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego należy wykonać system deszczowo-melioracyjny;
- 3) należy zachować rowy melioracyjne „otwarte” wszędzie tam gdzie nie wynika bezwzględna konieczność ich likwidacji ze względów technicznych w celu lepszego, aniżeli kanalizacja deszczowa odprowadzenia wód opadowych i gruntowych oraz ze względów przyrodniczych i krajobrazowych. Należy również zachować przebieg głównych przewodów sieci melioracyjnych (poprzez 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) w obrębie planu znajdują się śródlądowe wody płynące w tym przede wszystkim rzeka Parsęta 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.

### ROZDZIAŁ III

#### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW FUNKCJONALNYCH

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

**1. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: A1a MN o pow. 0,7107 ha, A1b MN o pow. 2,1251 ha, A1c MN o pow. 2,7381 ha obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu, zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, dla nowej zabudowy lub rozbudowy obowiązują warunki zawarte poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczających z drogami: 01KDD i 10KDZ;
    - 7,5 m od linii rozgraniczających z drogą 03KDD;
    - 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami: 02KDW, 04KDD, 05KDW i 06KDW;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy - 25%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 25%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy - 60% powierzchni działki;
    - dla istniejącej zabudowy - dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczalnej rozbudowy;
  - d) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego - wysokość do 2 kondygnacji przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kalenicy głównej - do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej, równoległa do frontu działki;
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
  - f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej oraz ogrodu działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1000 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość granicy frontowej działki – 25,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%;

**2. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A2 U/MN o pow. 0,3566 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: teren zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową – usługi gastronomii, handlu, kultury i rozrywki, pokoje gościnne;
  - b) uzupełniające: mieszkanie właściciela;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: zabudowa wolnostojąca;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczających z drogą 10KDZ;
    - 7,5 m od linii rozgraniczających z drogą 03KDD
    - 6,0 m od linii rozgraniczających z drogą 06KDW;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dla zabudowy usługowej do 40%; dla zabudowy jednorodzinnej 30%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - dla zabudowy usługowej do 30%; dla zabudowy jednorodzinnej z usługami 40%;
  - d) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji dla zabudowy usługowej i do 2 kondygnacji dla zabudowy jednorodzinnej z usługami (przy czym druga i trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym dla każdego rodzaju zabudowy), wysokość kalenicy głównej - do 12,0 m dla zabudowy usługowej i 9,0 m dla zabudowy jednorodzinnej; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej;
  - e) geometria dachu – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
  - f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej oraz ogrodzenia działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z istniejącym podziałem;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) zaopatrzenie z dróg: 03KDD i 06KDW;
  - c) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, gości i pracowników, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**3. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A3 MN o pow. 1,3992 ha obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu – zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę; w przypadku rozbudowy obowiązują ustalenia zawarte poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu - 10,0 m od linii rozgraniczających przyległych dróg;

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – w przypadku rozbudowy do 20%;
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki do 70%;
- d) wysokość budynku mieszkalnego - do 3 kondygnacji przy czym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kalenicy głównej – do 12,0 m;
- e) geometria dachu budynku mieszkalnego – dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
- f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej oraz ogrodzenia działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się na obszarze i terenie górnictwa „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zachowuje się istniejące wydzielanie;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej
  - a) dojazd z przyległej drogi 01KDD;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**4. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A4 MN o pow. 1,4127 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu - 10,0 m od linii rozgraniczających z drogami: 10KDZ i 107KDW;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 25%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – 60% powierzchni działki;
  - d) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego - wysokość do 3 kondygnacji przy czym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kalenicy głównej do 12,0 m;
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego– dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35° do 50°;
  - f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej oraz ogrodzenia działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się na obszarze i terenie górnictwa „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia wydzielanych działek –1500 m<sup>2</sup>; minimalna szerokość granicy frontowej działki – 30,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległej drogi 107KDW;

- b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**5. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A5 RM o pow. 6,9964 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym i ogrodnictwie;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: zabudowa wolnostojąca; w tylnej części działki zabudowa gospodarcza;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczających z drogą 01KDD;
    - 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami: 07KDW i 08KDW;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki terenu 20%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki 50%;
  - d) wysokość zabudowy - dla budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kalenicy głównej - do 9,5 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej, równoległa do frontu działki; dla budynku gospodarczego wysokość kalenicy do 6,0 m;
  - e) geometria dachu – dla budynku mieszkalnego dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°; dla budynków gospodarczych pochylenie dachu dwuspadowego od 15° do 30°;
  - f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej oraz ogrodzenia działki zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy dokonać przebudowy urządzeń zgodnie z ustawą Prawo wodne. Uwzględnić należy również uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne – drenaż) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - według istniejącego podziału;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**6. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A6 RM o pow. 7,6766 ha obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym i ogrodnictwie;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa wolnostojąca, mieszkaniowa od strony drogi; w tylnej części działki zabudowa gospodarcza;
- b) wykluczyć z zabudowy tereny położone poniżej rzędnej 4,5 m n.p.m. oraz tereny określone w ewidencji jako nieużytki, trwale podmokłe oraz grunty pochodzenia organicznego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczających z drogami: 01 KDD, 08KDW i 09KDW;
    - 5,0 m od innych dróg wewnętrznych wyznaczonych w ramach podziału;
    - od terenów kolejowych 20,0 m;
    - tylna linia zabudowy – 40,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 09KDW w kierunku północnym i północno-wschodnim;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 15%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 70%;
  - d) wysokość zabudowy - dla budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kalenicy głównej - do 9,5 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej, równoległa do frontu działki; dla budynku gospodarczego wysokość kalenicy do 6,0 m;
  - e) geometria dachu – dla budynku mieszkalnego dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°; dla budynków gospodarczych pochylenie dachu dwuspadowego od 15° do 30°;
  - f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej oraz ogrodzenia działki zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska - nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Koło Brzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 3500 m<sup>2</sup>;
  - b) min. szerokość działki dla terenu położonego na północ od drogi 09 KDW – 30,0 m, dla pozostałych działek przyległych do drogi 09KDW – 40,0 m (nie dotyczy działek narożnych lub usytuowanych w głębi od wyznaczonych w planie dróg);
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległej drogi publicznej 01 KDD poprzez drogi wewnętrzne;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
  - a) podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
  - b) w obrębie jednostki dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków i stacji trafo;
- 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 symbolem A7KK o pow.**

1,1205 ha obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – obszar kolejowy – linia kolejowa;

2) ustalenia:

- a) teren zamknięty dla którego nie ustala się uwarunkowań w ramach planu;
- b) od granicy obszaru kolejowego ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu 20,0 m.

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

**1. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: B1a MN o pow. 0,8994 ha, B1b MN o pow. 0,1024 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany lub wolnostojący; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy obowiązują warunki zawarte poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczających z drogą 10KDZ;
    - 7,5 m od linii rozgraniczających z drogami: 10KDZ i 11KDD;
    - 4,0 m od linii rozgraniczających z drogą 12KDW,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy - 25%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 30%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy - 60%;
    - dla istniejącej zabudowy - dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczalnej rozbudowy;
  - d) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego - do 2 kondygnacji przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kalenicy głównej - do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej, równoległa do frontu działki;
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
  - f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej oraz ogrodzenia działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy uwzględnić uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne kanały) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 25,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**2. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B2 MW, U o pow. 2,1099 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - istniejący;
  - b) uzupełniające: usługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa z usługami handlu, gastronomii, finansowymi, administracji i zdrowia;
  - b) zachowanie istniejącej zabudowy - zrealizowanej zgodnie z pozwoleniem na budowę oraz dla nowego zagospodarowania zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczających z drogą 10KDZ i zgodnie z rysunkiem planu;
    - 10,0 m od linii rozgraniczających z drogą 11KDD i od ulicy od strony północnej;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dla istniejących budynków dopuszcza się zwiększenie o 5% powierzchni zabudowy;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczonej rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy – zachowuje się istniejącą wysokość zabudowy mieszkaniowej;
  - e) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej oraz ogrodzenia działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zachowuje się istniejące wydzielania;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) zachowanie istniejących wjazdów na osiedle oraz dodatkowo dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**3. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: B3a MN o pow. 0,0997 ha, B3b MN o pow. 0,3449 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany lub dobudowany; 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 w przypadku rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu - istniejące od dróg przyległych;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy - 25%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 30%;

- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczalnej rozbudowy;
- d) wysokość budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kalenicy głównej - do 9,0 m;
- e) geometria dachu – dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej, równoległa do frontu działki;
- f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej oraz ogrodzenia działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zachowuje się istniejące podziały;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**4. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B4 U o pow. 0,1005 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej – przedszkole istniejące;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, możliwość zmian zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu od drogi - istniejące;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 50%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – 40%;
  - d) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji przy czym druga kondygnacja w dachu stromym, wysokość kalenicy głównej - do 9,5 m;
  - e) geometria dachu – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej;
  - f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej oraz ogrodzenia działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zachowanie istniejącego podziału;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległej drogi;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla użytkowników;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;

- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**5. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B5 MN o pow. 5,1465 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu - zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę oraz dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 11KDD oraz od granicy sporządzenia planu;
    - 7,5 m od linii rozgraniczającej z drogami: 15KDD i 40KDD;
    - 5,0 m od linii rozgraniczających z drogami: 13KDW, 14KDW i 16KDW;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy – 25%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 25%;
  - c) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy – 60%;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczalnej rozbudowy;
  - d) wysokość budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kalenicy głównej - do 9,0 m;
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego – dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej;
  - f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej oraz ogrodzenia działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się na obrębie obszaru i terenu górniczym „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1000 m<sup>2</sup>; minimalna szerokość granicy frontowej działki – 25,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**6. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B6 MW o pow. 1,5466 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wbudowanymi i terenami rekreacji;

- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu - zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 7,5 m od linii rozgraniczającej z drogami: 15KDD i 17KDW;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy - 25%;
    - dla istniejących budynków dopuszcza się zwiększenie o 5% powierzchni zabudowy;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy - 50%;
    - dla istniejącej zabudowy - dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczanej rozbudowy;
  - d) wysokość budynków mieszkalnych - do 3 kondygnacji, wysokość kalenicy głównej - do 12,0 m;
  - e) geometria dachu – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°;
  - f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej oraz ogrodzenia działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – podział zgodnie z warunkami określonymi w §11 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc garażowych i postojowych samochodów mieszkańców zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**7. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: B7a MN o pow. 0,2304 ha; B7b MN o pow. 1,9847 ha i B7c MN o pow. 1,8235 ha obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu - zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczających z drogami: 15KDD i 108KDL oraz od granicy sporządzenia planu;
    - 5,0 m i 7,5 m od linii rozgraniczających z pozostałymi przyległymi drogami zgodnie z rysunkiem planu;

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
  - dla nowej zabudowy – 25%;
  - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 25%;
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:
  - dla nowej zabudowy – 60% powierzchni działki;
  - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczonej rozbudowy;
- d) wysokość budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kalenicy głównej - do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej, równoległa do frontu działki;
- e) geometria dachu budynku mieszkalnego – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
- f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej oraz ogrodzenia działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1000 m<sup>2</sup>; minimalna szerokość granicy frontowej działki – 25,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej
  - a) dojazd z przyległych dróg poza drogami 15 KDD, 108 KDL;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**8. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B8 US o pow.**

- 1,9863 ha, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług sportu i rekreacji;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu - urządzenia sportu i rekreacji z dopuszczeniem zabudowy obsługi i sanitariatów oraz małej architektury i infrastruktury;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) linie zabudowy kubaturowej - nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
      - 10,0 m od linii rozgraniczających z drogami: 15KDD i 108KDL;
      - 7,5 m od pozostałych przyległych dróg;
      - od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia zachować odległości wynikające z przepisów odrębnych dla planowanej funkcji zagospodarowania terenu; dla budowl i związanej ze stałym pobytem ludzi po 20 m od osi linii;
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 15%;
    - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu – 70%;
    - d) wysokość zabudowy - zabudowa parterowa, wysokość kalenicy do 5,0 m, dach dwuspadowy;
    - e) geometria dachu – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°;
  - 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej –

- występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
  - 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się;
  - 8) zasady obsługi komunikacyjnej
    - a) dojazd z przyległych dróg;
    - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów;
  - 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu; dopuszcza się realizację budowli związanych z sieciami infrastruktury technicznej (trafostacja, przepompownia);
  - 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 symbolami: B9a MN o pow. 0,7668 ha i B9b MN o pow. 1,2002 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu – zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczających z drogami: 15KDD i 108KDL;
    - 7,5 m od linii rozgraniczających z pozostałymi przyległymi drogami;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy – 25%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 30%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy – 60%;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczonej rozbudowy;
  - d) wysokość budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kalenicy głównej - do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej, równoległa do frontu działki;
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
  - f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej oraz ogrodzenia działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się na obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1000 m<sup>2</sup>; minimalna szerokość granicy frontowej działki – 25,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg 20 KDD i 21 KDD;

- b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**10. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B10 MN o pow. 1,2014 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu – zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczających z drogami: 15KDD i 108KDL;
    - 7,5 m od linii rozgraniczających z drogami: 21KDD i 22KDD;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy – 25%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 25%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy – 60%;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczonej rozbudowy;
  - d) wysokość budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kalenicy głównej - do 9,5 m, kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej;
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
  - f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej oraz ogrodzenia działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1000 m<sup>2</sup>; minimalna szerokość granicy frontowej działki – 25,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg 21KDD i 22KDD;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**11. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B11 MN o pow. 0,9727 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu – zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczających z drogami: 15KDD i 108KDL;
    - 7,5 m od linii rozgraniczających z drogami: 22KDD i 23KDD;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy – 25%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 30%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy – 60%;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczonej rozbudowy;
  - d) wysokość budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kalenicy głównej - do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej, równoległa do frontu działki;
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35° do 50°;
  - f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej oraz ogrodzenia działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy uwzględnić uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne kanały) nie są przystosowane do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1000 m<sup>2</sup>; minimalna szerokość granicy frontowej działki – 25,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg 22KDD i 23KDD;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**12. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B12 MN o pow. 0,9618 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;

- b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu – zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczających z drogami: 15KDD i 108KDL;
    - 7,5 m od linii rozgraniczających z drogami: 23KDD, 28KDD;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy – 25%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 30%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy – 60%;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczanej rozbudowy;
  - d) wysokość budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej, równoległa do frontu działki;
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
  - f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej oraz ogrodzenia działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy uwzględnić uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne kanały) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1000 m<sup>2</sup>; minimalna szerokość granicy frontowej działki – 25,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg z wyjątkiem 15KDD;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**13. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B13 MN/U, U o pow. 1,3911 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, teren zabudowy usługowej;
  - b) uzupełniające - do czasu realizacji zagospodarowania planowanego w jednostce dopuszcza się użytkowanie terenu zgodnie ze stanem istniejącym i zapisami w ewidencji działki z możliwością rozbudowy w nawiązaniu do istniejącego zainwestowania;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca;

- b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu – zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, w przypadku rozbudowy lub nowej zabudowy 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 i 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 24KDG zgodnie z rysunkiem planu;
    - 10,0 m od linii rozgraniczających z drogami: 15KDD i 28KDD;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla zabudowy usługowej - 40%;
    - dla zabudowy mieszkaniowej z usługami – 35%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego o 30%, a powierzchni gospodarczej zgodnie z wymogami gospodarczymi i technicznymi z tym, że łącznie z zabudową mieszkaniową do 35 % powierzchni działki;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:
    - dla zabudowy usługowej - 30%;
    - dla zabudowy mieszkaniowej z usługami – 50%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zmniejszenie o wielkość dopuszczanej rozbudowy;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – mieszkaniowej z usługami do 2 kondygnacji przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kalenicy głównej - do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej; usługowej do 3 kondygnacji (przy czym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej - do 13,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej;
  - e) geometria dachu – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
  - f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej oraz ogrodzenia działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska - nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek:
    - dla zabudowy usługowej – 2500 m<sup>2</sup>;
    - dla zabudowy mieszkaniowej z usługami – 1500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki:
    - dla zabudowy usługowej – 40,0 m;
    - dla zabudowy mieszkaniowej z usługami – 30,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg gminnych; tylko w przypadku działki nie posiadającej takiej możliwości dopuszcza się wjazd z drogi wojewódzkiej;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców lub użytkowników zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**14. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B14 U o pow. 0,0440 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej – handel, rzemiosło, gastronomia;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa wolnostojąca;
- b) likwidacja istniejącej zabudowy tymczasowej i realizacja nowej zabudowy lub rozbudowa zgodnie z parametrami podanymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu – 4,0 m od linii rozgraniczających z drogami 24KDG i 28KDD;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy – 40%;
    - dla istniejącej zabudowy w przypadku rozbudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 40%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy – 20%;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczalnej rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, wysokość kalenicy głównej - do 8,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej,
  - e) geometria dachu – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – możliwość powiększenia działki o teren przyległy;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej;
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla klientów usług i pracowników;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**15. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B15 U, MW o pow. 1,4672 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca – dopuszcza się łączniki usługowe pomiędzy budynkami mieszkalnymi;
  - b) dopuszcza się zabudowę w formie pasażu handlowego składającego się z grup pawilonów usługowych połączonych przestrzennie zadaszeniem;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu - 10,0 m od linii rozgraniczających z przyległymi drogami;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla zabudowy usługowej - 35%;
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – 30%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:
    - dla zabudowy usługowej – 25%;
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 40%;

- d) wysokość zabudowy usługowej – do 3 kondygnacje przy czym trzecia kondygnacja w stromym dachu, kalenica główna do 12,0 m; wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – do 4 kond. i kalenica główna do 14,0 m;
- e) geometria dachu – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°;
- 4) zasady ochrony środowiska – na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy dokonać przebudowy urządzeń zgodnie z ustawą Prawo wodne. Uwzględnić należy również uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne – drenaż) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek usługowych – 1500 m<sup>2</sup>; dla zabudowy wielorodzinnej 2500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – dla zabudowy usługowej 40,0 m, dla zabudowy wielorodzinnej 50 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej
  - a) dojazd z przyległej drogi 15 KDD;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla klientów usług i pracowników, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu, rozwiązać utrudniony odpływ wód melioracyjnych co warunkuje możliwość zabudowy terenu;
- 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%.

**16. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B16 UZ o pow. 0,2584 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej – usługi zdrowia (przychodnia);
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca;
  - b) nowa zabudowa oraz zagospodarowanie działki powinny nawiązywać do otaczającej, starej zabudowy pod względem skali budynku i geometrii dachu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne 5,0 m od granicy działek sąsiednich;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 20%;
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji; wysokość kalenicy głównej – do 12,0 m;
  - e) geometria dachu – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren przylega do strefy „B” ochrony konserwatorskiej w związku z tym zaleca się uwzględnić sąsiedztwo terenu chronionego;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z projektowanym wydzieleniem;

- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd poprzez drogę wewnętrzną 25KDW; dopuszcza się dojazd poprzez teren B18 MW z drogi 26KDL;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla pracowników i klientów usług, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**17. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: B17a RM, MN/U o pow. 0,1284 ha, B17b RM, MN/U o pow. 0,5764 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, dopuszcza się przekształcenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca, mieszkaniowa od strony drogi; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo- garażową i usługową;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu – zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, w przypadku rozbudowy lub nowej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
  - c) nowa zabudowa oraz zagospodarowanie działki zgodnie z uwarunkowaniami dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy:
    - obowiązująca – istniejąca od linii rozgraniczających z drogą 24KDG;
    - nieprzekraczalna – 7,5 m od linii rozgraniczających z drogą 26KDL;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 30%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 30% powierzchni działki;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej z usługami – 40%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zmniejszenie o wielkość dopuszczonej rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej - do 2 kondygnacji przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kalenicy głównej - do 11,0 m; kalenica o długości minimum 60 % długości ściany frontowej;
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°;
  - f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej oraz ogrodzenia działki - należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska - nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) na terenie funkcjonalnym występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
  - b) teren znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek pod zabudowę – 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 25,0 m
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg gminnych;

- b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**18. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B18 MW o pow. 0,7525 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - b) przeznaczenie uzupełniające – usługi handlu i gastronomii;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca;
  - b) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji nowego przeznaczenia z możliwością dokonywania remontów;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 7,5 m od linii rozgraniczających z drogą 26KDL;
    - 4,0 m od linii rozgraniczających z ciągiem pieszo-jezdnym 27KPJ;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu:
    - dla nowej zabudowy – 30%;
    - dla istniejącej zabudowy nie dopuszcza się jej powiększenia;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu - 40%;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – do 4 kondygnacji przy czym ostatnia kondygnacja w formie poddasza użytkowego, wysokość kalenicy głównej - do 12,0 m;
  - e) geometria dachu – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z wydzieleniem;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległej drogi 26KDL;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**19. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B19 ZP/US o pow. 0,7038 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zieleni urządzonej;
  - b) uzupełniające – tereny zabudowy usług sportu i rekreacji;
  - c) do czasu realizacji zagospodarowania planowanego w jednostce dopuszcza się użytkowanie terenu zgodnie ze stanem istniejącym i zapisami w ewidencji działki;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ogólnodostępne – dopuszcza się zabudowę obiektami małej architektury, oczko wodne;

- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – według przepisów odrębnych;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 10%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu – 70%;
  - d) wysokość zabudowy – do 4,50 m;
  - e) geometria dachu – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 35°;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z wydzieleniem;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd z ciągu pieszo-jezdnego 27KPJ;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu, rozwiązać utrudniony odpływ wód melioracyjnych co warunkuje zagospodarowanie terenu;
- 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 symbolem B20 MN o pow. 1,9803 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową; wykluczyć z zabudowy obniżoną część terenu położoną poniżej rzędnej terenu 8,5 m n.p.m.;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczających z drogą 26KDL;
    - 4,0 m od linii rozgraniczających z ciągiem pieszo-jezdnym 27KPJ;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 25%;
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – 60%;
  - d) wysokość zabudowy budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej;
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 50°;
  - f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej oraz ogrodzenia działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy dokonać przebudowy urządzeń zgodnie z ustawą Prawo wodne. Uwzględnić należy również uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne – drenaż) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1500 m<sup>2</sup>;

- b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 35 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
  - a) podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
  - b) obniżona część terenu odwadniana jest siecią melioracyjną w związku z czym nie dopuszcza się do jej zniszczenia, wszelkie prace ziemne wymagają uwzględnienia uwarunkowań zarządcy systemu melioracyjnego;
- 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% dla działek nie objętych dotychczas obowiązującym planem i 0,0 % dla pozostałego terenu.

## **21. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B21 MN/U**

o pow. 4,6938 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
  - b) uzupełniające: usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z budynkiem usługowym dobudowanym lub wolnostojącym, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę usługową i gospodarczo-garażową; wykluczyć z zabudowy obniżoną część terenu położoną poniżej rzędnej terenu 8,50 m n.p.m.;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogami 15KDD i 26KDL;
    - 7,5 m od linii rozgraniczającej z drogą 29KDW;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 25%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – 40%;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej do 2 kondygnacji przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej, równoległa do frontu działki dla działek położonych przy drodze gminnej; dla zabudowy usługowej – budynek parterowy, wysokość kalenicy do 5,0 m, dach dwuspadowy;
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
  - f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej oraz ogrodzenia działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy dokonać przebudowy urządzeń zgodnie z ustawą Prawo wodne. Uwzględnić należy również uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne – drenaż) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1500 m<sup>2</sup> od drogi 29KDW i 2500 m<sup>2</sup> od drogi 15KDD;

- b) minimalna szerokość frontowej działki – 30 dla działek o pow. min. 1500 m<sup>2</sup> i 40,0 m dla działek o pow. min. 2500 m<sup>2</sup>;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30,0% dla nr dz. 139 i 0,0 % dla pozostałego terenu.

## **22. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B22 MN**

- o pow. 2,8527 ha, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu - zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
      - 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogami 15KDD i 26KDL;
      - 7,5 m od linii rozgraniczających z drogą 29KDW;
      - 6,0 m od linii rozgraniczających z drogą 30KDW;
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 25%;
    - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - dla zabudowy wolnostojącej – 50%;
    - d) wysokość zabudowy budynku mieszkalnego – wysokość do 2 kondygnacji przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej, równoległa do frontu działki;
    - e) geometria dachu budynku mieszkalnego – dach stromy, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
    - f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej oraz ogrodzenia działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
  - 4) zasady ochrony środowiska:
    - a) znaczna część jednostki znajduje się w obrębie terenu okresowo zalewanego przez wody opadowe i roztopowe. Dlatego podział terenu, a następnie zabudowa są możliwe po wcześniejszym wybudowaniu magistrali deszczowo-melioracyjnej z uwzględnieniem faktu, że na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu;
    - b) przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy dokonać przebudowy urządzeń zgodnie z ustawą Prawo wodne. Uwzględnić należy również uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne – drenaż) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
  - 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
  - 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1500 m<sup>2</sup>;
    - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 30,0 m;
  - 8) zasady obsługi komunikacyjnej
    - a) dojazd z przyległych dróg;

- b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
  - a) podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
  - b) obniżona część terenu odwadniana jest siecią melioracyjną w związku z czym nie dopuszcza się do jej zniszczenia, wszelkie prace ziemne wymagają uwzględnienia uwarunkowań zarządcy systemu melioracyjnego;
- 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% dla dz. nr 142 i 139 oraz 0,0 % dla pozostałego terenu.

**23. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B23 MN o pow. 2,5436 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogami 15KDD i 26KDL;
    - 7,5 m od linii rozgraniczających z drogą 31KDW;
    - 6,0 m od linii rozgraniczających z drogą 30KDW;
  - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 25%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – 60%;
  - d) wysokość budynku mieszkalnego - do 2 kondygnacji przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej, równoległa do frontu działki;
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
- 4) zasady ochrony środowiska:
  - a) znaczna część jednostki znajduje się w obrębie terenu okresowo zalewanego przez wody opadowe i roztopowe. Dlatego podział terenu, a następnie zabudowa są możliwe po wcześniejszym wybudowaniu magistrali deszczowo-melioracyjnej z uwzględnieniem faktu, że na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu;
  - b) przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy dokonać przebudowy urządzeń zgodnie z ustawą Prawo wodne. Uwzględnić należy również uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne – drenaż) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 30,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;

- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
  - a) podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
  - b) obniżona część terenu odwadniana jest siecią melioracyjną w związku z czym nie dopuszcza się do jej zniszczenia, wszelkie prace ziemne wymagają uwzględnienia uwarunkowań zarządcy systemu melioracyjnego;
- 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% dla dz. nr 143 i 144, dla pozostałych działek 0,0 %.

**24. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B24 MN o pow. 2,0963 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 15KDD;
    - 7,5 m od linii rozgraniczających z drogami: 31KDD; 32KDW, i 33KDW;
    - 20,0 m od osi linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia dla zabudowy mieszkaniowej;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 25%;
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – 55%;
  - d) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – wysokość do 2 kondygnacji przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kalenicy głównej do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej, równoległa do frontu działki;
  - e) geometria dachu – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
  - f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej oraz ogrodzenia działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy dokonać przebudowy urządzeń zgodnie z ustawą Prawo wodne. Uwzględnić należy również uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne – drenaż) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 30,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
  - a) podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
  - b) obniżona część terenu odwadniana jest siecią melioracyjną w związku z czym nie dopuszcza się do jej zniszczenia, wszelkie prace ziemne wymagają uwzględnienia uwarunkowań zarządcy systemu melioracyjnego;

- 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%.

**25. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B25 MN o pow. 1,5185 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 7,5 m od linii rozgraniczających przyległych dróg;
    - 20,0 m od osi linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia dla zabudowy mieszkaniowej;
  - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 25%;
  - c) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 50%;
  - d) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – wysokość do 2 kondygnacji przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej, równoległa do frontu działki;
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
  - f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej oraz ogrodzenia działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy dokonać przebudowy urządzeń zgodnie z ustawą Prawo wodne. Uwzględnić należy również uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne – drenaż) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie funkcjonalnym występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 30,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
  - a) podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
  - b) obniżona część terenu odwadniana jest siecią melioracyjną w związku z czym nie dopuszcza się do jej zniszczenia, wszelkie prace ziemne wymagają uwzględnienia uwarunkowań zarządcy systemu melioracyjnego;
- 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%.

**26. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B26 MN**  
o pow. 3,7791 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 7,5 m od linii rozgraniczających przyległych dróg;
    - 20,0 m od osi linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia dla zabudowy mieszkaniowej;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 25%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 50%;
  - d) wysokość zabudowy budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m;
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
  - f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej oraz ogrodzenia działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska:
  - a) znaczna część jednostki znajduje się w obrębie terenu okresowo zalewanego przez wody opadowe i roztopowe. Dlatego podział terenu, a następnie zabudowa są możliwe po wcześniejszym wybudowaniu magistrali deszczowo-melioracyjnej z uwzględnieniem faktu, że na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu;
  - b) przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy dokonać przebudowy urządzeń zgodnie z ustawą Prawo wodne. Uwzględnić należy również uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne – drenaż) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie funkcjonalnym występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 30,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
  - a) podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
  - b) obniżona część terenu odwadniana jest siecią melioracyjną w związku z czym nie dopuszcza się do jej zniszczenia, wszelkie prace ziemne wymagają uwzględnienia uwarunkowań zarządcy systemu melioracyjnego;
- 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% .

**27. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B27 MN**  
o pow. 3,6224 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
  - b) zabudowa działek położonych poniżej rzędnej 9,0 m n.p.m. możliwa dopiero po wykonaniu sieci odwadniającej obniżony i zalewany teren;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 26KDL;
    - 7,5 m od linii rozgraniczających z pozostałymi drogami;
    - 20,0 m od osi linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia dla zabudowy mieszkaniowej;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki –25%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – 60%;
  - d) wysokość zabudowy budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m;
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
  - f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej oraz ogrodzenia działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska:
  - a) znaczna część jednostki znajduje się w obrębie terenu okresowo zalewanego przez wody opadowe i roztopowe. Dlatego podział terenu, a następnie zabudowa są możliwe po wcześniejszym wybudowaniu magistrali deszczowo-melioracyjnej z uwzględnieniem faktu, że na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu;
  - b) przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy dokonać przebudowy urządzeń zgodnie z ustawą Prawo wodne. Uwzględnić należy również uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne – drenaż) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „KołoBrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 35,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
  - a) podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
  - b) obniżona część terenu odwadniana jest siecią melioracyjną w związku z czym nie dopuszcza się do jej zniszczenia, wszelkie prace ziemne wymagają uwzględnienia uwarunkowań zarządcy systemu melioracyjnego;
- 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%.

**28. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B28 MN o pow. 3,5146 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 26KDL;
    - 7,5 m od linii rozgraniczających z drogą 41KDW i 36KDD;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - dla nowej zabudowy – 25%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 30%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - dla nowej zabudowy – 60%;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczonej rozbudowy;
  - d) wysokość budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m;
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
  - f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej oraz ogrodzenia działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy dokonać przebudowy urządzeń zgodnie z ustawą Prawo wodne. Uwzględnić należy również uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne – drenaż) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie funkcjonalnym występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) należy zapewnić dojazd do działki nr 150/11 zgodnie z obowiązującymi przepisami;
  - b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1000 m<sup>2</sup>;
  - c) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 25,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30,0 % dla działek powstałych z podziału dz. nr 150, dla pozostałych działek 0,0%.

**29. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B29 MN o pow. 1,4161 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 7,5 m ÷ 16,5 m od linii rozgraniczających drogi 41KDD zgodnie z rysunkiem planu;
    - 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 36KDD;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 25%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 60%;
  - d) wysokość budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m;
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
  - f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej oraz ogrodzenia działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy dokonać przebudowy urządzeń zgodnie z ustawą Prawo wodne. Uwzględnić należy również uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne – drenaż) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie funkcjonalnym występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 25,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległej drogi 41KDW;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**30. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B30 MN o pow. 2,0885 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 15KDD;
    - 7,5 m od linii rozgraniczającej pozostałych dróg;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 25%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 60%;

- d) wysokość budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m;
- e) geometria dachu budynku mieszkalnego – dach stromy, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35° do 50°;
- f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej oraz ogrodzenia działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy dokonać przebudowy urządzeń zgodnie z ustawą Prawo wodne. Uwzględnić należy również uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne – drenaż) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie funkcjonalnym występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 30,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej;
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**31. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B31 MN o pow. 1,2895 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczających z drogą 15KDD;
    - 7,5 m od linii rozgraniczającej pozostałych dróg;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 25%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 60%;
  - d) wysokość budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m;
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35° do 50°;
  - f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej oraz ogrodzenia działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy dokonać przebudowy urządzeń zgodnie z ustawą Prawo wodne. Uwzględnić należy również uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić na-

- leży również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne – drenaż) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
  - 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
  - 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1200 m<sup>2</sup>;
    - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 30,0 m;
    - c) zasady podziału zgodnie z rysunkiem planu;
  - 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) dojazd z przyległych dróg;
    - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
  - 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
  - 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**32. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B32 MN o pow. 1,3439 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m i 7,5 m od linii rozgraniczających z drogą 15KDD zgodnie z rysunkiem planu;
    - 7,5 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 25%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki: 60% powierzchni działki;
  - d) wysokość budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kalenicy głównej do 9,0 m;
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35° do 50°;
  - f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej oraz ogrodzenia działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy dokonać przebudowy urządzeń zgodnie z ustawą Prawo wodne. Uwzględnić należy również uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne – drenaż) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1200 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 25,0 m;
  - c) zasady podziału zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) dojazd z przyległych dróg;
- b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**33. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B33 P, MN o pow. 0,6586 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: teren zabudowy produkcyjnej - istniejący;
  - b) uzupełniające: zabudowa jednorodzinna właściciela zakładu produkcyjnego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa produkcyjna - magazynowa, składowa, warsztatowa, usługowa rzemiosła – możliwość rozbudowy i budowy nowych budynków zgodnie z poniższymi uwarunkowaniami;
  - b) zabudowa mieszkaniowa właściciela terenu - wolnostojąca, budynek usługowy dobudowany lub wolnostojący, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym;
  - c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu – zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy i nowej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
  - d) wykluczyć nową zabudowę produkcyjną wzdłuż zabudowy wielorodzinnej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu – 7,5 m od linii rozgraniczającej z drogą 38KDD;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla zabudowy produkcyjnej – 30%;
    - dla zabudowy produkcyjno - mieszkaniowej i usługowej 40%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:
    - dla zabudowy produkcyjnej – 35%;
    - dla zabudowy produkcyjno - mieszkaniowej i usługowej 30%;
  - d) wysokość zabudowy: produkcyjnej do 10,0 m; dla zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej; dla zabudowy usługowej – budynek parterowy, wysokość kalenicy do 5,0 m, dach dwuspadowy;
  - e) geometria dachu: budynku mieszkalnego – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35° do 50°; budynki zabudowy produkcyjnej – dachy wielospadowe o pochyleniu połaci dachowych 10-35°;
- 4) zasady ochrony środowiska:
  - a) ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej zakaz lokalizacji funkcji powodujących przekroczenia uciążliwości poza granice działki,
  - b) od strony zabudowy wielorodzinnej wprowadzić pas wysokiej zieleni izolacyjnej;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 30,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległej drogi 38KDD;

- b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców i klientów usług, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**34. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: B34a MN/U o pow. 1,4168 ha i B34b MN/U o pow. 0,3176 ha obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
  - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową; w jednostce B34a MN/U na dz. nr 155 oraz B34a MN/U dopuszcza się zabudowę usługową w tylnej części działki;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu – zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 40KDD;
    - 7,5 m od linii rozgraniczających pozostałych przyległych dróg;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - dla nowej zabudowy – 25%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 25%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - dla nowej zabudowy – 55%;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczonej rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy – mieszkaniowej do 2 kondygnacji przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m; dla zabudowy usługowej – wysokość kalenicy do 5,5 m;
  - e) geometria dachu – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°;
  - f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej oraz ogrodzenia działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 30,0 m (dla działek środkowych);
  - c) zasady podziału zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;

- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**35. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B35 KS**

o pow. 0,1127 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji – garaże;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa zwarta;
  - b) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu, zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a w przypadku rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu – 6,0 m od linii rozgraniczających z drogą 11KDD;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: dopuszcza się zwiększenie istniejącej o 10%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu – nie występuje;
  - d) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja, wysokość kalenicy głównej – do 5,0 m;
  - e) geometria dachu – dach płaski jedno lub dwuspadowy o kącie nachylenia od 10° do 35°;
  - f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej oraz ogrodzenia działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z przyległej drogi 11KDD;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**36. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B36 MW**

o pow. 0,4406 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zachowuje się istniejące zainwestowanie, dopuszcza się zabudowę obiektami małej architektury 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 linii rozgraniczających z drogą 11KDD;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - dopuszcza się zwiększenie powierzchni istniejącej zabudowy budynków o 5%;
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu - dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczonej rozbudowy;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) dojazd z przyległej drogi - istniejący;
- b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców uwzględniając miejsca garażowe na terenie funkcjonalnym B35KS oraz zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**37. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B37 MN/U o pow. 1,6260 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
  - b) uzupełniające – usługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca, budynek usługowy dobudowany lub wolnostojący, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową i usługową;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu – zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczających z drogami: 10KDZ, 11KDD
    - od linii rozgraniczającej z drogą 38KDD zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - dla nowej zabudowy mieszkaniowej – 25%; dla nowej zabudowy mieszkaniowej z budynkiem usługowym 30%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 30%;
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - dla nowej zabudowy – mieszkaniowej 60%, dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej 45%;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczonej rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 3 kondygnacji przy czym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kalenicy głównej – do 12,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej; dla zabudowy usługowej – budynek parterowy, wysokość kalenicy do 5,0 m, dach dwuspadowy;
  - e) geometria dachu – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie pochylenia połaci dachowych od 35° do 50°; dla zabudowy usługowej od 25° do 40°;
  - f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej oraz ogrodzenia działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy dokonać przebudowy urządzeń zgodnie z ustawą Prawo wodne. Uwzględnić należy również uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne – drenaż) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie funkcjonalnym występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;

- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 1500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 30,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**38. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B38 KS**

o pow. 0,0669 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren obsługi komunikacji - przystanek autobusowy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – dostosować przystanek do wymagań standardowych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – zabudowa o wysokości do 4,0 m;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z przyległej drogi 10KDZ;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**39. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: B39a MN o**

pow. 0,2679 ha i **B39b MN** o pow. 0,4983 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
  - b) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu, zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 10KDZ;
    - 7,5 m od linii rozgraniczającej z drogą 26KDL;
    - 6,0 m i 4,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 42KDD zgodnie z rysunkiem planu;
    - 4,0 m od ciągu pieszego 43KP;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - dla nowej zabudowy – 25%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 30%;
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - dla nowej zabudowy – 50%;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczonej rozbudowy;

- d) wysokość budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m;
- e) geometria dachu budynku mieszkalnego – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
- f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 25,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd istniejący i z 42KDD;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**40. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B40 MN o pow. 1,8948 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu – zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 26KDL;
    - 7,5 m od linii rozgraniczającej z drogą 41KDW;
    - 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 42KDD;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - dla nowej zabudowy – 25%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 30%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - dla nowej zabudowy – 60% powierzchni działki;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczonej rozbudowy;
  - d) wysokość budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m;
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
  - f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej oraz ogrodzenia działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach

- kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy uwzględnić uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne kanały) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie funkcjonalnym występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
  - 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
  - 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1000 m<sup>2</sup>;
    - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 25,0 m;
  - 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) dojazd z przyległych dróg;
    - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
  - 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
  - 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30,0% dla działek powstałych z podziału dz. nr 150, dla pozostałych działek 0,0%.

**41. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B41 RM, MN/U o pow. 2,9598 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym lub ogrodniczych;
  - b) uzupełniające – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca, budynki usługowy dobudowany lub wolnostojący, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową i usługową;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu – zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
  - c) dopuszcza się przekształcenie istniejącej zabudowy na mieszkaniową jednorodzinną z usługami;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 7,5 m od linii rozgraniczających z drogą 38KDD;
    - 6,0 m od linii rozgraniczających z drogą 34KDW i 36KDD oraz z ciągiem pieszojezdnym 37KPJ;
    - tylna linia zabudowy – 10,0 m od północno-zachodniej granicy z działką nr 152, na granicy północno- wschodniej z działką nr 152;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - dla zabudowy zagrodowej – 15% przy pow. działki min. 3500 m<sup>2</sup>;
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 30%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 30%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - dla zabudowy zagrodowej – 50%;
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 50%;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczonej rozbudowy;

- d) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kalenicy głównej – do 12,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej, równoległa do frontu działki; dla zabudowy usługowej – budynek parterowy, wysokość kalenicy do 5,0 m. dach dwuspadowy;
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°; dla zabudowy usługowej od 25° do 40°;
- 4) zasady ochrony środowiska – na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy uwzględnić uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne kanały) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie funkcjonalnym występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
  - 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
  - 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) min. powierzchnia wydzielanych działek:
      - dla zabudowy zagrodowej – 3000 m<sup>2</sup>;
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 1500 m<sup>2</sup>;
    - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki:
      - dla zabudowy zagrodowej – 50,0 m;
      - dla zabudowy mieszkaniowej – 30,0 m;
  - 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) dojazd z przyległych dróg;
    - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
  - 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
  - 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

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

### **1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C1 MN/U, RM o pow. 5,6874 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
  - b) uzupełniające – zabudowa zagrodowa z usługami w tym agroturystyka;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca, budynek usługowy dobudowany lub wolnostojący, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową i usługową; zabudowę jednorodzinną dopuszcza się tylko przy przyległych drogach 10KDZ i 26KDL;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu, zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy i dodatkowej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
  - c) zabudowa zagrodowa z usługami agroturystyki;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu – 10,0 m od linii rozgraniczających z drogami: 10KDZ, 26KDL i 44KDD;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - dla zabudowy zagrodowej – 15%, jednorodzinnej 20%; jednorodzinnej z usługami 25%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do powyższych wielkości;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy – 65%;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczonej rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy: mieszkaniowej – do 2 kondygnacji przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej; dla zabudowy usługowej – budynek parterowy, wysokość kalenicy do 5,0 m, dach dwuspadowy; dla gospodarczej zabudowy zagrodowej - wysokość kalenicy do 6,0 m, dach dwuspadowy;
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°; dla pozostałych budynków nachylenie połaci dachowych od 20° do 35°;
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy uwzględnić uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne kanały) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (dotyczy wydzielenia działek, które przylegać będą całą szerokością granicy frontowej bezpośrednio do przyległych dróg publicznych):
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek: zagrodowych 3000 m<sup>2</sup>, jednorodzinnych z usługami – 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki zabudowy zagrodowej – 40,0 m, dla zabudowy jednorodzinnej 35,0 m;

- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30,0%.

**2. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: C2a RM o pow. 0,2476 ha, C2b RM o pow. 0,5056 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym i ogrodnictwym z dopuszczeniem agroturystyki;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczą;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu – zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a w przypadku rozbudowy lub dodatkowej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 26KDL;
    - 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 93KDW;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 25%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczanej rozbudowy;
  - d) wysokość budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej; budynku gospodarczego zabudowy zagrodowej – do 6,0 m,
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35° do 50°; budynku gospodarczego zabudowy zagrodowej – od 15° do 25°;
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy uwzględnić uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne kanały) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie funkcjonalnym C2b RM występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zachowuje się istniejący podział;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;

- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**3. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C3 MN/U o pow. 2,2394 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
  - b) uzupełniające: usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca, budynek usługowy dobudowany lub wolnostojący, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową i usługową;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu – zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy lub dodatkowej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczających z drogą 44KDD;
    - 6,0 m od linii rozgraniczających z drogą 45KDW;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - dla nowej zabudowy – 30%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 30%;
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - dla nowej zabudowy – 50%;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczonej rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji (przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej lub attyki – do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej; dla zabudowy usługowej – budynek parterowy, wysokość kalenicy do 5,0 m. dach dwuspadowy;
  - e) geometria dachu – dach stromy, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35° do 50°;
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się na obszarze i terenie górnym „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się scalanie i wtórny podział w celu regulacji wielkości działek;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległej dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców i klientów usług, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**4. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C4 MN/U o pow. 1,7100 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
  - b) uzupełniające: zabudowa usługowa, rzemiosło;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca, budynek usługowy dobudowany lub wolnostojący, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową i usługową;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu – zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy i dodatkowej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi 44KDD;
    - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 45KDW;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - dla nowej zabudowy mieszkaniowej – 25%;
    - dla nowej zabudowy mieszkaniowej z budynkiem usługowym – 35%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do wielkości określonych powyżej;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - dla nowej zabudowy – 50%;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczanej rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej; dla zabudowy usługowej – budynek parterowy, wysokość kalenicy do 5,0 m, dach dwuspadowy;
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
- 4) zasady ochrony środowiska – na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy uwzględnić uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne kanały) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zachowuje się istniejące podziały;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców i klientów usług, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**5. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C5 RM/U o pow. 3,5262 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym lub ogrodniczym;
  - b) przeznaczenie uzupełniające: usługi w tym agroturystyki;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa zagrodowa z zabudową mieszkaniową - wolnostojąca, budynek usługowy dobudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową i usługową;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu – zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy i dodatkowej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
  - c) zakaz hodowli o wielkości powyżej 5 DJP w obrębie nowo wydzielonych działek;
  - d) należy zachować istniejący podział na działki o powierzchni ponad 3000 m<sup>2</sup>, których zasady został przedstawiony na rysunku planu z ewentualnymi przekształceniami określonymi w pkt 7;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi 44KDD;
    - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 50KDW;
    - dla istniejących działek powstałych w wyniku podziału od granicy drogi wewnętrznej 5,0 m;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - dla zabudowy zagrodowej – 25%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 30%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:
    - dla zabudowy zagrodowej – 50%;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczonej rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji (przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 9,50 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej; dla zabudowy usługowej – budynek parterowy, wysokość kalenicy do 5,0 m, dach dwuspadowy; dla gospodarczej zabudowy zagrodowej - wysokość kalenicy do 6,0 m, dach dwuspadowy;
  - e) geometria dachu: budynku mieszkalnego – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35° do 50°; dla pozostałych budynków dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 25° do 35°;
  - f) zabudowę garażową, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy uwzględnić uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne kanały) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zachowuje się istniejący podział na działki; dopuszcza się zmianę wielkości działek pod warunkiem zachowania poniższych parametrów;

- a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 3000 m<sup>2</sup>;
- b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 40,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg lub poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe dla wydzielonych działek zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30,0%.

**6. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C6 RM o pow. 0,4516 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym lub ogrodniczym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa zagrodowa - wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki zabudowa gospodarcza zabudowy zagrodowej;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu – zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a w przypadku rozbudowy lub dodatkowej zabudowy 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 linii rozgraniczającej drogi 44KDD;
    - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 50KDW;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do łącznej wielkości 35%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu - dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczanej rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej; dla gospodarczej zabudowy zagrodowej - wysokość kalenicy do 6,0 m, dach dwuspadowy;
  - e) geometria dachu – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°; dla gospodarczej zabudowy zagrodowej dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 25° do 35°;
  - f) zabudowę gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd z przyległej drogi;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

- 7. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C7 MN o pow. 2,4430 ha, obowiązują następujące ustalenia:**
- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
    - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu – zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy i dodatkowej zabudowy 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 linii rozgraniczających z drogą 46KDD;
      - 5,0 m od dróg wewnętrznych;
      - 20,0 m od osi linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia dla zabudowy mieszkaniowej;
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
      - dla nowej zabudowy – 25%;
      - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 30%;
    - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:
      - dla nowej zabudowy – 60%;
      - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczonej rozbudowy;
    - d) wysokość budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej;
    - e) geometria dachu budynku mieszkalnego – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
    - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
  - 4) zasady ochrony środowiska:
    - a) znaczna część jednostki znajduje się w obrębie terenu okresowo zalewanego przez wody opadowe i roztopowe. Dlatego podział terenu, a następnie zabudowa są możliwe po wcześniejszym wybudowaniu magistrali deszczowo-melioracyjnej z uwzględnieniem faktu, że na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu;
    - b) przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy dokonać przebudowy urządzeń zgodnie z ustawą Prawo wodne. Uwzględnić należy również uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne – drenaż) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
  - 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
  - 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z poniższymi warunkami:
    - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000 m<sup>2</sup>;
    - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 25,0 m;
  - 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) dojazd z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;
    - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
  - 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;

- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30,0% dla nowo wydzielanych działek .

**8. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C8 RM o pow. 0,5538 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym i ogrodnictym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu, możliwość rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
  - b) z powodu bezpośredniego sąsiedztwa linii wysokiego napięcia należy dążyć do przeniesienia zabudowy mieszkalnej poza granice nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczających z drogą 46KDD;
    - 20,0 m od osi linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia dla zabudowy mieszkaniowej;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – dopuszcza się jej zwiększenia o 50%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczonej rozbudowy;
  - d) wysokość budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej; dla gospodarczej zabudowy zagrodowej - wysokość kalenicy do 7,0 m, dach dwuspadowy;
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 50°; dla gospodarczej zabudowy zagrodowej dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 25° do 35°;
  - f) zabudowę garażową, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy uwzględnić uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne kanały) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zakaz scalania i wtórnych podziałów na działki;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd istniejący z przyległej drogi 46KDD;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**9. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C9 MN o pow. 2,2254 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczających z drogą 46KDD;
    - 20,0 m od osi linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 20%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 60% powierzchni działki;
  - d) wysokość budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej, równoległa do frontu działki;
  - e) geometria dachu – dach stromy, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35° do 50°;
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy uwzględnić uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne kanały) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie terenu występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 35,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległej drogi;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30,0%.

**10. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C10 MN/U, RM o pow. 2,1539 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami; teren istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym (dopuszcza się zachowanie i rozbudowę),
  - b) uzupełniające: zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z usługami i garażem; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczą, garażową i usługową;

- b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy i dodatkowej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
  - c) dopuszcza się przekształcenie istniejącej zabudowy na mieszkalną jednorodziną z usługami pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów zawartych poniżej;
  - d) usługi powinny być sytuowane w parterach budynków mieszkalnych bądź w budynkach niezależnych wzdłuż drogi 24KDG z zastrzeżeniem, że powierzchnia całkowita funkcji usługowej może stanowić maksymalnie 30% powierzchni całkowitej zabudowy na działce;
  - e) nowa zabudowa oraz zagospodarowanie działki powinny nawiązywać do uwarunkowań odnoszących się do strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
  - f) dopuszcza się rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania budynków gospodarczych na mieszkaniowe i usługowe z zachowaniem cennych i charakterystycznych cech starej zabudowy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy:
    - obowiązująca – istniejąca od dróg: 24KDG i 72KDD;
    - nieprzekraczalna – 7,5 m od linii rozgraniczających drogi 69KDD;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy zagrodowej – 20%;
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 30%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do powyższych wielkości;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy zagrodowej – 50%;
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 50%;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczonej rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy:
    - od strony drogi 24KDG zgodnie z warunkami dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
    - dla pozostałych terenów – wysokość budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m, kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej; dla zabudowy usługowej – budynek parterowy, wysokość kalenicy do 5,0 m, dach dwuspadowy; dla zabudowy gospodarczej zagrodowej - budynek parterowy, wysokość kalenicy do 6,0 m, dach dwuspadowy;
  - e) geometria dachu: budynku mieszkalnego – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35° do 50°; budynku usługowego i gospodarczego w zabudowie zagrodowej – dwuspadowe o kącie nachylenia od 25° do 35°;
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) na terenie funkcjonalnym występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
  - b) część terenu (zgodnie z załącznikiem graficznym) znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek:
    - dla zabudowy zagrodowej – 2500 m<sup>2</sup>;
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 1500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki od strony drogi z której jest wjazd na działkę;

- dla zabudowy zagrodowej – 40,0 m;
  - dla zabudowy jednorodzinnej – 30,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) dojazd z przyległych dróg;
    - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
  - 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
  - 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30,0%.

**11. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C11 MN o pow. 0,5691 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
  - b) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy i dodatkowej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy:
    - obowiązująca istniejąca od linii rozgraniczającej z drogą 24KDG;
    - nieprzekraczalna – 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 51KDD;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy – 25%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 25%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy – 50%;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczonej rozbudowy;
  - d) wysokość budynku mieszkalnego – zgodnie z warunkami zawartymi poniżej dla zabudowy istniejącej; zabudowa projektowana do 2 kondygnacji i wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m;
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego:
    - dla nowej zabudowy - dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
    - dopuszcza się zmianę istniejącego dachu płaskiego na dach spadzisty bez poddasza użytkowego oraz wysokością kalenicy do 3,5 m ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu dla zabudowy 3 kondygnacji; z poddaszem użytkowym i wysokością kalenicy do 5,5 m ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu dla zabudowy poniżej 3 kondygnacji;
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z istniejącym podziałem;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z drogi 51KDD;

- b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**12. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C12 RM/U o pow. 2,5970 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym i ogrodnictwie;
  - b) przeznaczenie uzupełniające – teren usług w tym agroturystyki;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa zagrodowa - wolnostojąca, budynek usługowy dobudowany lub wolnostojący, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową i usługową;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu – zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy i dodatkowej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
  - c) zakaz hodowli zwierzęcej powodującej uciążliwość dla otoczenia;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu – 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 51KDD;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy – 20%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 20%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - dla nowej zabudowy – 60%;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 9,5 m, kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej; dla zabudowy usługowej – budynek parterowy, wysokość kalenicy do 5,0 m dach dwuspadowy; zabudowa gospodarcza parterowa zgodnie z wymogami gospodarstwa rolnego;
  - e) geometria dachu: zabudowy mieszkaniowej – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35° do 50°; budynku usługowego i gospodarczego w zabudowie zagrodowej – dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 25° do 35°;
  - f) zabudowę garażową, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy uwzględnić uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne kanały) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie funkcjonalnym występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;

- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – min. powierzchnia wydzielanej działki – 3000 m<sup>2</sup>;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległej drogi 51KDD;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**13. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C13 RM/U o pow. 5,7743 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym;
  - b) przeznaczenie uzupełniające – teren usług w tym agroturystyki;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa zagrodowa - wolnostojąca, budynek usługowy dobudowany lub wolnostojący, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową i usługową;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu – zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy i dodatkowej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
  - c) działka nr 213/12 może być zabudowana tylko na najwyższym terenie od strony wschodniej zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy;
  - d) zakaz hodowli zwierzęcej powodującej uciążliwość dla otoczenia;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu – 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 51KDD i zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - dla nowej zabudowy – 20%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 20%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - dla nowej zabudowy – 60%;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 9,5 m, kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej; dla zabudowy usługowej – budynek parterowy, wysokość kalenicy do 5,0 m; zabudowa gospodarcza -parterowa zgodnie z wymogami gospodarstwa rolnego;
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35° do 50°;
  - f) zabudowę garażową, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy uwzględnić uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne kanały) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;

- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 3000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 50,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległej drogi 51KDD;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu; dz. nr 213/12 wymaga przepompowni indywidualnej;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**14. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C14 MN o pow. 0,8651 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
  - b) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu – zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu – 7,5 m od linii rozgraniczających z drogą 51KDD;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - dla nowej zabudowy – 25%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 25% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - dla nowej zabudowy – 60%;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczonej rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 9,5 m, kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej; dla zabudowy usługowej – budynek parterowy, wysokość kalenicy do 5,0 m dach dwuspadowy; zabudowa gospodarcza parterowa zgodnie z wymogami gospodarstwa rolnego;
  - e) geometria dachu: zabudowy mieszkaniowej – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35° do 50°; budynku usługowego i gospodarczego w zabudowie zagrodowej – dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 25° do 35°;
  - f) zabudowę garażową, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000 m<sup>2</sup>;

- b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 25,0 m;
- c) wydzielona działka musi mieć dostęp do drogi 51KDD całą szerokością działki;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej
  - a) dojazd z przyległej drogi 51KDD;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**15. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C15 MN/U, RM o pow. 1,5902 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
  - b) uzupełniające – teren istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym – dopuszcza się zachowanie lub budowę nowego gospodarstwa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z usługami i garażem; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczą, garażową i usługową;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy lub dodatkowej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
  - c) dopuszcza się przekształcenie istniejącej zabudowy na mieszkaniową jednorodziną z usługami pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów zawartych poniżej;
  - d) usługi powinny być sytuowane w parterach budynków mieszkalnych bądź w budynkach niezależnych wzdłuż drogi 24KDG z zastrzeżeniem, że powierzchnia całkowita funkcji usługowej może stanowić maksymalnie 30% powierzchni całkowitej zabudowy na działce;
  - e) nowa zabudowa oraz zagospodarowanie działki powinny nawiązywać do uwarunkowań odnoszących się do strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
  - f) dopuszcza się rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania budynków gospodarczych na mieszkaniowe i usługowe z zachowaniem cennych i charakterystycznych cech starej zabudowy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy:
    - obowiązująca – istniejąca od drogi 24KDG;
    - nieprzekraczalna – 7,5 m od linii rozgraniczających z drogą 51KDD;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy zagrodowej – 20%;
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 30%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do powyższych wielkości;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy zagrodowej – 50%;
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 50%;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczonej rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy:
    - od strony drogi 24KDG zgodnie z warunkami dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
    - dla pozostałych terenów – wysokość budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m, kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej; dla zabudowy usługowej – budynek parterowy, wysokość kalenicy do 5,0 m, dach dwuspadowy;

- dla zabudowy gospodarczej zagrodowej - budynek parterowy, wysokość kalenicy do 6,0 m, dach dwuspadowy;
- e) geometria dachu: budynku mieszkalnego – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35° do 50°; budynku usługowego i gospodarczego w zabudowie zagrodowej – dwuspadowe o kącie nachylenia od 25° do 35°;
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
    - a) na terenie funkcjonalnym występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
    - b) część terenu (zgodnie z załącznikiem graficznym) znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
  - 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
  - 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek:
      - dla zabudowy zagrodowej – 2000 m<sup>2</sup>;
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m<sup>2</sup>;
    - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki:
      - dla zabudowy zagrodowej – 40,0 m;
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 25,0 m;
  - 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) dojazd z przyległych dróg;
    - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
  - 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
  - 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30,0%.

**16. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C16 MW**  
o pow. 0,9871 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę i ustaleniami planu miejscowego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – zachowuje się ustalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w obrębie Zieleniewo – Uchwała Nr XXVI/166/2001 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 29 października 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 54 z 17 grudnia 2001 r.).

**17. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C17 KS**  
o pow. 0,0810 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - podstawowe – teren obsługi komunikacji – przystanek autobusowy
- 2) zasady zagospodarowania terenu – wiata przystankowa z zapleczem;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – zgodnie ze stanem istniejącym;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – dopuszcza się zwiększenie o 50%;
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu – zgodnie ze stanem istniejącym;
  - d) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja, wysokość kalenicy głównej – do 3,50 m;

- e) geometria dachu – płaski lub dwuspadowy;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z przyległej drogi 24KDG;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**18. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C18 MN/U, RM o pow. 0,7008 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami; teren istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym (dopuszcza się zachowanie i rozbudowę);
  - b) uzupełniające: zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z usługami i garażem; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczą, garażową i usługową;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy i dodatkowej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
  - c) dopuszcza się przekształcenie istniejącej zabudowy na mieszkalną jednorodzinną z usługami pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów zawartych poniżej;
  - d) usługi powinny być sytuowane w parterach budynków mieszkalnych bądź w budynkach niezależnych wzdłuż drogi 24KDG z zastrzeżeniem, że powierzchnia całkowita funkcji usługowej może stanowić maksymalnie 30% powierzchni całkowitej zabudowy na działce;
  - e) nowa zabudowa oraz zagospodarowanie działki powinny nawiązywać do uwarunkowań odnoszących się do strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
  - f) dopuszcza się rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania budynków gospodarczych na mieszkaniowe i usługowe z zachowaniem cennych i charakterystycznych cech starej zabudowy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy:
    - obowiązująca – istniejąca od drogi 24KDG;
    - nieprzekraczalna – 7,5 m od linii rozgraniczających z drogą z drogą 26KDL;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy zagrodowej – 20%;
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 30%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej odpowiednio do 30%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy zagrodowej – 50%;
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 50%;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczonej rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy:
    - od strony drogi 24KDG zgodnie z warunkami dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
    - dla pozostałych terenów – wysokość budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 9,0

- m, kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej; dla zabudowy usługowej – budynek parterowy, wysokość kalenicy do 5,0 m, dach dwuspadowy; dla zabudowy gospodarczej zagrodowej - budynek parterowy, wysokość kalenicy do 6,0 m, dach dwuspadowy;
- e) geometria dachu: budynku mieszkalnego – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35° do 50°; budynku usługowego i gospodarczego w zabudowie zagrodowej – dwuspadowy o kącie nachylenia od 25° do 35°;
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
    - a) na terenie funkcjonalnym występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
    - b) część terenu (zgodnie z załącznikiem graficznym) znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
  - 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
  - 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek:
      - dla zabudowy zagrodowej – 2000 m<sup>2</sup>;
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 1500 m<sup>2</sup>;
    - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki od strony drogi z której jest wjazd na działkę:
      - dla zabudowy zagrodowej – 40,0 m;
      - dla zabudowy jednorodzinnej z usługami – 30,0 m;
      - dz. nr 165 - dopuszcza się wydzielenie działki pod zabudowę jednorodziną z usługami;
  - 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) dojazd z przyległych dróg;
    - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
  - 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
  - 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**19. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C19 U o pow. 0,0249 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren istniejącej zabudowy usługowej – usługi sakralne, kultury i oświaty: kaplica, świetlica i biblioteka;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu – zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę;
  - b) w przypadku rozbudowy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w strefie „B” ochrony konserwatorskiej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – istniejące;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – dopuszcza się zwiększenie o 5%;
  - c) główne parametry zabudowy - istniejące;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;

- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zachowuje się istniejący podział geodezyjny;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd z przyległych dróg;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**20. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C20 MN o pow. 1,2243 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy nieprzekraczalna – 7,5 m od linii rozgraniczających z drogą 26KDL;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 25%;
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 60% powierzchni działki;
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej;
  - e) geometria dachu zabudowy mieszkaniowej – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy uwzględnić uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne kanały) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 25,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległej drogi 26KDL;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30,0% dla dz. nr 166/3 i 167, a dla pozostałych 0,0%.

**21. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C21 RM o pow. 7,3769 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych z dopuszczeniem agroturystyki;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa, gospodarcza i techniczna;
  - b) wykluczyć z zabudowy tereny położone poniżej 11,0 m n.p.m.;
  - c) na odcinku przylegającym do drogi zabudowa wzdłuż drogi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy – nieprzekraczalna – 10,0 m od granicy pasa drogowego; nie dopuszcza się zabudowy poniżej 11,50 m n.p.m.;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 15%;
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 70%;
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej; zabudowa gospodarcza i techniczna zgodnie z zapotrzebowaniem;
  - e) geometria dachu zabudowy mieszkaniowej – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35° do 50°; pozostała zabudowa – dach zgodnie z potrzebami technologicznymi - wysokość kalenicy do 7,0 m, dach dwuspadowy;
  - f) zabudowę garażową, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy uwzględnić uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne kanały) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 3000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki od strony drogi 51 KDD – 40,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległej drogi 51KDD; dla działek położonych w głębi nie przylegających do drogi – poprzez drogi wewnętrzne;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30,0%, a stawkę 0,0% dla działek nr 187 i działek powstałych z podziału dz. nr 180.

**22. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C22 RM o pow. 0,5529 ha obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach ogrodniczych i rolnych z dopuszczeniem agroturystyki;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczą i garażową;
  - b) zabudowa wzdłuż drogi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linia zabudowy - nieprzekraczalna 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - do 20%;
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 65%;
- d) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej; zabudowa gospodarcza i techniczna o wys. do 7,0 m;
- e) geometria dachu zabudowy mieszkaniowej – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35° do 50°; pozostała zabudowa – dach zgodnie z potrzebami technologicznymi - wysokość kalenicy do 7,0 m, dach dwuspadowy;
- f) zabudowę garażową, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy uwzględnić uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne kanały) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
  - a) minimalna powierzchnia działki - 2500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 40,0 m;
  - c) nowy podział prostopadły do drogi;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległej drogi;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30,0%.

**23. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C23 UKs o pow. 0,0049 ha obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy obiektów sakralnych – krzyż przydrożny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zachowanie istniejącego zagospodarowania terenu.

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

**1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D1 RM o pow. 2,3076 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach ogrodniczych i rolnych z dopuszczeniem agroturystyki;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza związana z gospodarstwem i agroturystyką;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczających z drogami: 46KDD i 55KDD;
    - 7,5 m od linii rozgraniczających z drogą 53KDW;
    - 20,0 m od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia dla zabudowy mieszkaniowej, dla pozostałych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 25%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – 55%;
  - d) wysokość zabudowy: mieszkaniowej – do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej; zabudowa gospodarcza i techniczna o wys. do 7,0 m;
  - e) geometria dachu: zabudowy mieszkaniowej – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°; pozostała zabudowa – dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 35°;
  - f) zabudowę garażową, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – teren znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych:
  - a) teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
  - b) na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy uwzględnić uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne kanały) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 3000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 50,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

- 2. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: D2a MN** o pow. 0,7628 ha, **D2b MN** o pow. 1,7443 ha, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
    - b) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a w przypadku rozbudowy i dodatkowej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
      - 10,0 m od linii rozgraniczających z drogą 55KDD;
      - 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami: 53KDW i 54KDW;
      - od linii wysokiego napięcia zgodnie z rysunkiem planu dla zabudowy mieszkaniowej, dla pozostałych zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
      - dla nowej zabudowy – 25%;
      - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 25%;
    - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:
      - dla nowej zabudowy – 60%;
      - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość powierzchni rozbudowy;
    - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej;
    - e) geometria dachu zabudowy mieszkaniowej - dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35° do 50°;
    - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
  - 4) zasady ochrony środowiska – teren znajduje się na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
  - 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych:
    - a) teren znajduje się w obrębi obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
    - b) na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy uwzględnić uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne kanały) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
  - 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1500 m<sup>2</sup>;
    - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 30,0 m;
  - 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) dojazd z przyległej drogi 55KDD oraz z drogi wewnętrznej 53KDW;
    - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
  - 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
  - 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30,0%.

**3. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D3 MN/RM o pow. 1,6259 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca, zabudowa gospodarcza, garaż, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; zabudowa gospodarcza gospodarstwa rolnego;
  - b) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a w przypadku rozbudowy i dodatkowej zabudowy oraz nowego zainwestowania 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 ÷ 30,0 m od linii rozgraniczających z drogą 55KDD;
    - 7,5 m od linii rozgraniczających z drogami: 53KDW i 54KDW;
    - 10,0 m od linii rozgraniczających z drogą 57KDW;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy jednorodzinnej – 25%; dla nowej zabudowy zagrodowej – 30%;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej zwiększenie o wielkość wynikającą z prowadzonej działalności rolniczej ale nie więcej jak do 35% powierzchni działki;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy jednorodzinnej – 60%; dla nowej zabudowy zagrodowej – 50%;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość powierzchni rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 10,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej; zabudowa gospodarcza i inna techniczna – parterowa o wysokości dla zabudowy jednorodzinnej 5,0 m, dla gospodarczej gospodarstwa rolnego 7,0 m;
  - e) geometria dachu: zabudowy mieszkaniowej – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50° dla zabudowy mieszkaniowej, dla pozostałych od 10° do 40°;
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – teren znajduje się na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie funkcjonalnym występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych:
  - a) teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
  - b) na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy uwzględnić uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne kanały) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna wielkość wydzielanych działek:
    - dla zabudowy zagrodowej – 3000 m<sup>2</sup>;
    - dla zabudowy jednorodzinnej – 1500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki:
    - dla zabudowy zagrodowej – 50,0 m;
    - dla zabudowy jednorodzinnej – 30,0 m;

- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30,0%.

**4. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D4 MN/RM o pow. 3,0841 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca, zabudowa gospodarcza, garaż, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; zabudowa gospodarcza gospodarstwa rolnego;
  - b) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a w przypadku rozbudowy i dodatkowej zabudowy oraz nowego zainwestowania zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu;
    - 10,0 m ÷ 45,0 m od linii rozgraniczających z drogą 55KDD;
    - 10,0 m od linii rozgraniczających z drogą 57KDW;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy jednorodzinnej – 25%; dla nowej zabudowy zagrodowej – 30%;
    - dopuszcza się jej zwiększenie o wielkość wynikającą z prowadzonej działalności rolniczej ale nie więcej jak do 35% powierzchni działki;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy jednorodzinnej – 60%; dla nowej zabudowy zagrodowej – 50%;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość powierzchni rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej;
  - e) geometria dachu: dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35° do 50° dla zabudowy mieszkaniowej, dla pozostałych funkcji od 10° do 40°;
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu; zabudowa gospodarcza i inna techniczna zabudowy zagrodowej – do 7,0 m;
- 4) zasady ochrony środowiska – teren znajduje się na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie funkcjonalnym występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych:
  - a) teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
  - b) na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy uwzględnić uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy

również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne kanały) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;

- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna wielkość wydzielanych działek:
    - dla zabudowy zagrodowej – 3000 m<sup>2</sup>;
    - dla zabudowy jednorodzinnej – 1500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki:
    - dla zabudowy zagrodowej – 50,0 m;
    - dla zabudowy jednorodzinnej – 30,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30,0%.

**5. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: D5a MN o pow. 1,4531 ha, D5b MN o pow. 2,4583 ha i D5c MN o pow. 4,0699 ha obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
  - b) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a w przypadku rozbudowy i dodatkowej zabudowy oraz nowego zainwestowania zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczających z drogą 55KDD;
    - 7,5 m od linii rozgraniczających z drogami: 58KDD, 59KDW, 60KDW i 61KDW;
    - 25,0 m od istniejącego gazociągu gA150 w każdą stronę;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy – 25%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 25%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy – 60%;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość powierzchni rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej, równoległa do frontu działki;
  - e) geometria dachu zabudowy mieszkaniowej - dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35° do 50°;
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska - teren znajduje się na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych:

- a) należy zachować wymaganą minimalną 25,0 m odległość zabudowy od istniejącego gazociągu gA150;
- b) teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- c) na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy uwzględnić uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne kanały) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 30,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
  - a) podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
  - b) przez jednostkę przebiega sieć melioracyjna w związku z czym nie dopuszcza się do jej zniszczenia, wszelkie prace ziemne wymagają uwzględnienia uwarunkowań zarządcy systemu melioracyjnego;
- 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 symbolem D6a RM o pow. 0,4873 ha, D6b RM o pow. 1,1486 ha obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych z dopuszczeniem agroturystyki;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa istniejąca i projektowana;
  - b) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu – zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a w przypadku rozbudowy i dodatkowej zabudowy oraz nowego zainwestowania 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 linii rozgraniczającej z drogą 58KDD;
    - 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogami: 55KDD i 62KDD;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie o 40%;
    - dla nowej zabudowy zagrodowej do 20%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość powierzchni rozbudowy; dla zabudowy zagrodowej 50%;
  - d) wysokość zabudowy: mieszkaniowej – do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej; zabudowa gospodarcza i techniczna o wys. do 7,0 m;
  - e) geometria dachu: zabudowy mieszkaniowej – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°; pozostała zabudowa – dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 35°;
  - f) zabudowę garażową, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;

- 4) zasady ochrony środowiska:
  - a) teren znajduje się na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
  - b) na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy uwzględnić uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne kanały) nie są przystosowane do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych:
  - a) teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
  - b) na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy uwzględnić uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne kanały) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 3000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 40 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30,0% dla D6b RM i stawka 0,0 % dla pozostałych.

**7. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D7 MN/U o pow. 2,0880 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
  - b) uzupełniające – usługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową; na dz. nr 279/1 nad zbiornikiem wodnym dopuszcza się zabudowę usługową;
  - b) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu – zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a w przypadku rozbudowy i dodatkowej zabudowy oraz nowego zainwestowania zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu – 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogami: 55KDD i 62KDD;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy – 25%;
    - dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się jej zwiększenie maksymalnie do 25% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki; dla zabudowy usługowej pow. zabudowy do 120 m<sup>2</sup>;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:

- dla nowej zabudowy – 60%;
- dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość powierzchni rozbudowy;
- d) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej; dla zabudowy usługowej – zabudowa parterowa, kalenica o wys. do 5,0 m, dach dwuspadowy,
- e) geometria dachu - zabudowy mieszkaniowej – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°; dla zabudowy usługowej dach od 25° do 40°;
- f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy uwzględnić uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne kanały) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie funkcjonalnym występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
  - d) dla dz. nr 279/2 zakaz wtórnych podziałów;
  - e) poszerzenie drogi 55 KDD do 10,0 m w liniach rozgraniczających;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30,0%.

**8. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: D8a MN o pow. 1,0670 ha, D8b MN o pow. 1,5061 ha obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
  - b) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy, dodatkowej zabudowy oraz nowego zainwestowania zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 62KDD;
    - 7,5 m od linii rozgraniczającej z drogami: 55KDD i 63KDW;
    - 5,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 64KDW;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

- dla nowej zabudowy – 25%;
- dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 25%;
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:
  - dla nowej zabudowy – 60%;
  - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość powierzchni rozbudowy;
- d) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej, równoległa do frontu działki;
- e) geometria dachu zabudowy mieszkaniowej: dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
- f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy uwzględnić uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne kanały) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30,0% dla jednostki D8b MN, stawkę 0,0% dla jednostki D8a MN.

**9. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D9 MN/RM o pow. 1,8325 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem agroturystyki;
  - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca, budynek usługowy dobudowany lub wolnostojący, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową i usługową;
  - b) istniejąca zabudowa zagrodowa z dopuszczeniem rozbudowy;
  - c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu – zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy, dodatkowej zabudowy oraz nowego zainwestowania 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 linii rozgraniczającej z drogą 55KDD;
  - 5,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 65KDD;
  - 5,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 64KDW;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
- dla nowej zabudowy mieszkaniowej – 25%; dla nowej zabudowy mieszkaniowej z usługami – 35%;
  - dla istniejącej zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o 25% i nie więcej jak dla nowej zabudowy; dla zabudowy jednorodzinnej z usługami dopuszcza się jej zwiększenie o 40% i nie więcej łącznie jak 40%; dla zabudowy zagrodowej zwiększenie o 35%, a w przypadku agroturystyki o 100%;
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
- dla nowej zabudowy – 50%;
  - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość powierzchni rozbudowy;
  - dla zabudowy zagrodowej – nie ustala się;
- d) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – wysokość do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 9,5 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej, równoległa do frontu budynku; dla zabudowy usługowej – zabudowa parterowa o wys. do 5,0 m;
- e) dla gospodarczej zabudowy zagrodowej wysokość zgodnie z potrzebami technologicznymi ale nie więcej, aniżeli 7,0 m;
- f) geometria dachu zabudowy mieszkaniowej i usług - dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°; dla gospodarczej zabudowy zagrodowej od 15° do 30°;
- g) zabudowę garażową i gospodarczą (w zabudowie jednorodzinnej), ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy uwzględnić uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne kanały) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek zabudowy jednorodzinnej – 1500 m<sup>2</sup>; dla zabudowy zagrodowej – 3000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki jednorodzinnej – 30 m; dla zabudowy zagrodowej 40 m;
  - c) dopuszcza się scalenia i ponowny podział na działki w celu zapewnienia bezpośredniego dostępu działek do projektowanych dróg;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.

4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30,0% dla dz. nr 265/5 i 265/3, dla pozostałych 0,0 %.

**10. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D10 MN/U**

o pow. 2,0795 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
  - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca, budynek usługowy dobudowany lub wolnostojący, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową i usługową;
  - b) zabudowa wzdłuż drogi ze stosownym podziałem na działki;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu – 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 65KDD;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej – 25%;
    - dla zabudowy mieszkaniowej z usługami – 30%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – dla zabudowy mieszkaniowej – 60%; dla zabudowy mieszkaniowej z usługami – 50%;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – wysokość do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 9,5 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej, równoległa do frontu budynku i drogi;
  - e) geometria dachu zabudowy: mieszkaniowej - dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°; dla usługowej dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°;
- 4) zasady ochrony środowiska – na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy uwzględnić uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne kanały) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie funkcjonalnym występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 35 m;
  - c) podział tylko prostopadle do drogi;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30,0%.

**11. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D11 MN o pow. 4,1960 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
  - b) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy, dodatkowej zabudowy oraz nowego zainwestowania zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 65KDD;
    - 7,5 m od linii rozgraniczającej z drogą 55KDD;
    - 5,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 56KDW;
    - 5 m i 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 66KDD;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 25%;
    - dla nowej zabudowy – 25%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 25%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy – 60%;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość powierzchni rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej– do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej, równoległa do frontu działki;
  - e) geometria dachu zabudowy mieszkaniowej: dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy uwzględnić uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne kanały) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie funkcjonalnym występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych- teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1500 m<sup>2</sup>;
  - b) maksymalna szerokość frontu działki – 35 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30,0% dla dz. nr 263/1, 255, 256, 257 i części dz. nr 263/2, a dla pozostałych 0,0%.

**12. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D12 MN**  
o pow. 1,4782 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
  - b) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy, dodatkowej zabudowy oraz nowego zainwestowania zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczających z drogami: 46KDD, 55KDD i 68KDD;
    - 7,5 m od linii rozgraniczającej z drogą 68KDD;
    - 20,0 m od osi linii wysokiego napięcia dla nowej zabudowy mieszkaniowej;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy – 30%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 30% zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy – 60%;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość powierzchni rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej - do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej, równoległa do frontu działki;
  - e) geometria dachu zabudowy mieszkaniowej: dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy uwzględnić uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne kanały) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zachowuje się istniejące podziały;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**13. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D13 MN**  
o pow. 1,6684 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
  - b) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy, dodatkowej zabudowy oraz nowego zainwestowania zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczających z drogami: 46KDD i 66KDD;
    - 7,5 m od linii rozgraniczających z drogami: 67KDD i 68KDD;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy – 25%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 25% jak dla nowej zabudowy;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy – 60%;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość powierzchni rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej - do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej, równoległa do frontu działki;
  - e) geometria dachu zabudowy mieszkaniowej: dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy uwzględnić uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne kanały) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zachowuje się istniejący podział;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**14. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D14 MN o pow. 4,6555 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
  - 10,0 m i 15,0 m od linii rozgraniczających z drogami: 46KDD i 66KDD;
  - 7,5 m od linii rozgraniczającej z drogą 67KDD i od dróg wewnętrznych powstałych w wyniku podziałów;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
  - dla nowej zabudowy – 25%;
  - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 25% jak dla nowej zabudowy;
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:
  - dla nowej zabudowy – 60%;
  - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość powierzchni rozbudowy;
- d) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej, równoległa do frontu działki;
- e) geometria dachu: dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
- f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – na terenie jednostki występują sieci systemów melioracyjnych, które nie mogą ulec zniszczeniu. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi, należy uwzględnić uwarunkowania jednostki zarządzającej systemem melioracyjnych i dokonać ewentualnych, stosownych zmian. Uwzględnić należy również fakt, że sieć melioracyjna (podziemne kanały) nie jest przystosowana do odprowadzenia wód opadowych z terenów zurbanizowanych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie funkcjonalnym występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość działki – 35 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej
  - a) dojazd z przyległych dróg i dróg wewnętrznych powstałych w wyniku podziałów;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30,0%.

**15. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D15 RM o pow. 0,9020 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczym z dopuszczeniem agroturystyki;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a w przypadku nowej zabudowy lub rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu – 15,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 46KDD;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy 30%;

- dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie o 50% istniejącej powierzchni zabudowy;
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość powierzchni rozbudowy;
- d) wysokość zabudowy: mieszkaniowej – do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej, wskazane nawiązanie pod względem głównych cech architektonicznych do istniejącego budynku; zabudowa gospodarcza o wys. do 7,0 m;
- e) geometria dachu: zabudowy mieszkaniowej – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°; pozostała zabudowa – dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 35°;
- f) zabudowę garażową, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska - nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się wydzielenie nowej działki o powierzchni minimum – 1800 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 30,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległej drogi 46KDD;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**16. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: D16a MN o pow. 1,0201 ha, D16b MN o pow. 0,4102 ha obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
  - b) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a dla terenów niezabudowanych lub w przypadku rozbudowy, dodatkowej zabudowy oraz nowego zainwestowania 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 linii rozgraniczającej z drogami: 69KDD i 70KDW;
    - 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 72KDD;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy - 25%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie o 20% ale nie więcej jak łącznie do 30% pow. działki;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy - 60%;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość powierzchni rozbudowy;

- d) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej, równoległa do frontu działki;
- e) geometria dachu zabudowy mieszkaniowej – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
- f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska - nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 30,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30,0% dla dz. nr 225/5, a dla pozostałych 0,0%.

**17. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D17 U/MN o pow. 0,1993 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren istniejącej zabudowy usługowej – rzemiosło - warsztat;
  - b) uzupełniające – dom jednorodzinny właściciela usługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu - zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a w przypadku nowej zabudowy lub rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
  - b) dopuszcza się rozbudowę budynku usługowego;
  - c) dopuszcza się budowę domu jednorodzinnego właściciela;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania działki:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczających z drogą 72KDD;
    - 4,0 m od linii rozgraniczających z drogą 71KDD;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 45%;
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – 25%;
  - d) wysokość zabudowy: mieszkaniowej – do 3 kondygnacji (trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 10,5 m; zabudowy usługowej – wys. do 7,5 m;
  - e) geometria dachu budynku mieszkalnego - dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°; zabudowy usługowej od 15° do 35°;
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;

- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców i użytkowników usług, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**18. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D18 RM o pow. 3,7335 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych z dopuszczeniem agroturystyki;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza związana z gospodarstwem i agroturystyką;
  - b) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczą i garażową;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania działki:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu – 7,5 m od linii rozgraniczających dróg;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 15%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – 70%;
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej; zabudowa gospodarcza i techniczna o wys. do 7,0 m;
  - e) geometria dachu zabudowy mieszkaniowej – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°; pozostała zabudowa – dach zgodnie z potrzebami technologicznymi - wysokość kalenicy do 7,0 m, dach dwuspadowy;
  - f) zabudowę garażową, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie terenu występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 3000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 40,0 m;
  - c) podział działek o dłuższej osi działki północ-południe w przypadku wjazdów z przyległych, istniejących dróg publicznych;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 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%.

- 19. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D19 MN/RM** o pow. 1,8185 ha obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym i ogrodnictwie;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca, zabudowa gospodarcza, garaż, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; zabudowa gospodarcza gospodarstwa rolnego i ogrodnictwa;
    - b) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a w przypadku rozbudowy lub dodatkowej zabudowy oraz nowego zainwestowania zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
    - c) wzdłuż drogi 72 KDD front budynku prostopadły do bocznych granic działek;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
      - 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 72KDD;
      - 7,5 m od linii rozgraniczających z drogami: 71KDD i 73KDW;
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
      - dla nowej zabudowy jednorodzinnej – 25%; dla nowej zabudowy zagrodowej – 20%;
      - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie zgodnie z zapotrzebowaniem wynikającym z prowadzonej działalności rolniczej ale nie więcej aniżeli o 50%;
    - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:
      - dla nowej zabudowy jednorodzinnej – 60%; dla nowej zabudowy zagrodowej – 50%;
      - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość powierzchni rozbudowy;
    - d) wysokość zabudowy: mieszkaniowej – do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej; dla zabudowy gospodarczej gospodarstwa rolnego wysokość kalenicy do 8,0 m;
    - e) geometria dachu: dla zabudowy mieszkaniowej – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°, dla pozostałych od 15° do 30°;
    - f) zabudowę garażową i gospodarczą dla zabudowy jednorodzinnej, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
  - 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenach funkcjonalnych występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
  - 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
  - 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek:
      - działki zagrodowej – 3000 m<sup>2</sup>;
      - wzdłuż drogi 72 KDD działki jednorodzinne – 1000 m<sup>2</sup>;
    - b) minimalna szerokość granicy frontowej:
      - działki zagrodowej – 40,0 m,
      - działki jednorodzinnej – 25,0 m;
  - 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) dojazd z przyległych dróg;
    - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
  - 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
  - 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30,0%.

**20. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D20 RM o pow. 0,8124 ha obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym i ogrodnictwie z dopuszczeniem agroturystyki;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza związana z gospodarstwem i agroturystyką;
  - b) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczą i garażową;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 72KDD;
    - 7,5 m od linii rozgraniczającej z drogami: 73KDW i 97KDW;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki 15%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki 70%;
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej; zabudowa gospodarcza i techniczna o wys. do 7,0 m;
  - e) geometria dachu zabudowy mieszkaniowej – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°; pozostała zabudowa – dach zgodnie z potrzebami technologicznymi - wysokość kalenicy do 7,0 m, dach dwuspadowy;
  - f) zabudowę garażową, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie terenu występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 2500 m<sup>2</sup>;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30,0%.

**21. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D21 RM o pow. 0,6222 ha obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – istniejący teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym i ogrodnictwie;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca, zabudowa gospodarcza, garaż, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; zabudowa gospodarcza gospodarstwa rolnego;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a w przypadku rozbudowy oraz nowego zainwestowania zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu – 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 72KDD;

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się zwiększenie zainwestowania zgodnie z potrzebami rozwoju gospodarstwa, a wynikających z prowadzonej działalności rolniczej i nie przekraczającej 20% pow. działki;
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki 50%;
- d) wysokość zabudowy: mieszkaniowej - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej; dla pozostałych zabudowań wysokość do 8,0 m;
- e) geometria dachu zabudowy mieszkaniowej: dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50° dla zabudowy mieszkaniowej, dla pozostałych zabudowań dach dwuspadowy od 10° do 30°;
- f) ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie funkcjonalnym występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia działki zagrodowej 3000 m<sup>2</sup>;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległej drogi;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30,0%.

**§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych położonych w granicach jednostki strukturalno-przestrzennej „E”.**

**1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem E1 U o pow. 0,0295 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej – usługi rzemiosła, handlu, gastronomii;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – istniejąca zabudowa – dopuszcza się rozbudowę;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – istniejące z dopuszczeniem powiększenia ale nie od strony ulicy;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - dopuszczeniem powiększenia o 10% pow. zabudowy ale nie od strony ulicy; istniejąca, bez możliwości jej zwiększenia;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu – nie dotyczy;
  - d) wysokość zabudowy – istniejąca, dopuszcza się przebudowę dachu bez zwiększenia kondygnacji i zgodnie z warunkami dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
  - e) geometria dachu – dwuspadowa o pochyleniu połaci dachowych od 15° do 40°;
- 4) zasady ochrony środowiska – teren znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – należy wydzielić działkę dla terenu funkcjonalnego;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd istniejący z przyległej drogi;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**2. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem E2 MN/RM o pow. 0,4358 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu – zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a w przypadku nowej zabudowy lub rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
  - b) nowa zabudowa oraz zagospodarowanie działki powinny uwzględniać uwarunkowania wynikające z położenia terenu w strefie „B” ochrony konserwatorskiej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 5,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 24KDG;
    - 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 72KDD;
    - 10,0 m od linii rozgraniczających z terenem cmentarza E4 ZC;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla zabudowy zagrodowej – 30%;
    - dla zabudowy jednorodzinnej – 25%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do powyższych wielkości;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:

- dla zabudowy zagrodowej – 40%;
  - dla zabudowy mieszkaniowej – 60%;
  - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość powierzchni rozbudowy;
- d) wysokość zabudowy: mieszkaniowej – do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m, dla zabudowy gospodarczej zagrodowej – do 7,0 m oraz zgodnie z warunkami dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
  - e) geometria dachu zabudowy: mieszkaniowej – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°; dla zabudowy gospodarczej zagrodowej od 15° do 30°;
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą zabudowy jednorodzinnej, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska - teren znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
    - a) na terenie funkcjonalnym występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
    - b) teren znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
  - 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
  - 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna wielkość wydzielanych działek:
      - dla zabudowy zagrodowej – 2000 m<sup>2</sup>;
      - dla zabudowy jednorodzinnej – 1000 m<sup>2</sup>;
    - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki:
      - dla zabudowy zagrodowej – 30,0 m;
      - dla zabudowy jednorodzinnej – 25,0 m;
  - 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) dojazd istniejący i z przyległej drogi gminnej;
    - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
  - 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
  - 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

### **3. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem E3 MN o pow.**

- 1,7764 ha, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu – zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
      - 10,0 m od linii rozgraniczających z drogą 24KDG i 72KDD;
      - 10,0 m od linii rozgraniczających z terenem cmentarza E4 ZC;
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 25%;
    - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – 60%;

- d) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m;
- e) geometria dachu – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°;
- f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – teren znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 25,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległej drogi 72KDD i dróg wewnętrznych, które powstaną w wyniku podziału wewnętrznego;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30,0%.

**4. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem E4 ZC o pow. 0,3612 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren cmentarza;
- 2) zasady zagospodarowania terenu zgodnie z istniejącą ikonografią i zachowanym zagospodarowaniem,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – według przepisów odrębnych;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu – zgodnie ze stanem istniejącym;
  - d) wysokość zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony środowiska – teren znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren znajduje się w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zachowuje istniejące wydzielanie;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd istniejący;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla zwiedzających, zgodnie z § 15 ustaleń planu (również w pasie drogowym);
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu.

- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**5. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem E5 MN/RM o pow. 1,3326 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy jednorodzinnej; teren istniejącej zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca, zabudowa gospodarcza, garaż, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; zabudowa gospodarcza gospodarstwa;
  - b) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a w przypadku rozbudowy lub dodatkowej zabudowy oraz nowego zainwestowania zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczającej dróg 24KDG i 72KDD;
    - 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi 74KDW;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla zabudowy jednorodzinnej – 25%, dla zabudowy zagrodowej – 30%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do powyższych wielkości maksymalnych;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy jednorodzinnej – 60%, dla zabudowy zagrodowej – 50%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zmniejszenie o powierzchnię dopuszczalnej rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej; zabudowa gospodarcza i inna techniczna w zabudowie zagrodowej o wysokości do 8,0 m;
  - e) geometria dachu – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50° dla zabudowy mieszkaniowej; dla pozostałych od 10° do 40°;
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą w zabudowie jednorodzinnej, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – teren znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu.
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołołbrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna wielkość wydzielanych działek:
    - dla zabudowy zagrodowej – 3000 m<sup>2</sup>;
    - dla zabudowy jednorodzinnej – 1000 m<sup>2</sup>
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki:
    - dla zabudowy zagrodowej – 40,0 m;
    - dla zabudowy jednorodzinnej – 25,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg istniejących i projektowanej drogi wewnętrznej, wykluczony wjazd z drogi wojewódzkiej 24 KDG;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;

- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30,0% dla działek wydzielonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

**6. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem E6 MN o pow. 1,5703 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową
  - b) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu - zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a w przypadku nowej zabudowy, rozbudowy lub dodatkowej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczającej dróg: 24KDG i 72KDD;
    - 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi 74KDW;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy – 25%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 25%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy – 60% powierzchni działki;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość powierzchni rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej;
  - e) geometria dachu – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50° dla zabudowy mieszkaniowej;
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – teren znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 25,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg istniejących i projektowanej wewnętrznej, wykluczony wjazd z drogi wojewódzkiej 24KDG;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 usta-

wy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30,0% dla dz. nr 294/1, dla pozostałych działek 0,0 %.

**7. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem E7 MN/U** o pow. 1,2326 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
  - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową; usługi wbudowane w budynek mieszkalny lub wolnostojące w głębi działki;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu - 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi 24KDG;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – 55% powierzchni działki;
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej; zabudowa usługowa – parterowa o wysokości do 5,0 m;
  - e) geometria dachu: budynku mieszkalnego – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°; budynku usługowego od 20° do 40°;
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – teren znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek:
    - dla zabudowy jednorodzinnej – 1000 m<sup>2</sup>;
    - dla zabudowy z budynkiem usługowym – 1500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – jednorodzinnej 25,0 m; z usługami 30,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd główny z drogi 72KDD poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną w jednostce E8 RM/U;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 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%.

**8. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem E8 RM/U** o pow. 0,5567 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym;
  - b) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca, zabudowa gospodarcza, garaż, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; zabudowa gospodarcza gospodarstwa rolnego; zabudowa usługowa – gastronomii, rozrywki;
- b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu - zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a w przypadku nowej zabudowy, rozbudowy lub dodatkowej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu – 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 72KDD;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 35%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 40%;
  - d) wysokość zabudowy: mieszkaniowej – do 3 kondygnacji (trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej; zabudowa gospodarcza i inna techniczna – o wysokości do 7,0 m; usługowa o wysokości kalenicy do 6,0 m;
  - e) geometria dachu zabudowy: mieszkaniowej – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°; dla pozostałych zabudowań od 10° do 40°;
  - f) ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska - teren znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Koło Brzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia działki – 3000 m<sup>2</sup>; zapewnić dojazd jak w pkt 8;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległej drogi 72 KDD;
  - b) w celu zapewnienia dojazdu do jednostki E7 MN/U wydzielić drogę wewnętrzną o szerokości minimalnej 8,0 m lub zapewnić dojazd z drogi wojewódzkiej;
  - c) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30,0%.

**9. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem E9 U o pow. 1,7231 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zabudowy usługowej – turystyka, rekreacja, gastronomia;
  - b) uzupełniające – mieszkanie (dom jednorodzinny właściciela terenu);
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa obiektami budowlanymi wynikającymi z przeznaczenia terenu;
  - b) lokalizacja gastronomii z dopuszczeniem mieszkania i parkingiem od strony drogi 72KDD; w głębi działki budynki i budowle oraz urządzenia rekreacji;
  - c) przez teren zapewnić dojazd do E12 R/RM;
  - d) pozostawia się użytkowanie jako teren rolniczy do czasu zmiany funkcji;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu – 10,0 m od linii rozgraniczających z drogą 72KDD;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 40%;
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 30%;
- d) wysokość zabudowy:
  - dla budynku usługowo-mieszkalnego do 3 kondygnacji (trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 12,0;
  - dla budynku jednorodzinnego – do 2 kondygnacji z dachem stromym, wysokość kalenicy głównej do 9,0 m;
  - pozostałe obiekty budowlane do 2 kondygnacji, wysokość kalenicy głównej do 9,0 m;
- e) geometria dachu budynku usługowo-mieszkalnego, usługowego i jednorodzinnego – dach stromy, dwu lub wielospadowy kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 50°, pozostałe dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia powyżej 20°;
- f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska - teren znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z rozmieszczeniem funkcji; wyznaczyć drogę zapewniającą dostęp do terenu E12 R/RM;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległej drogi 72KDD;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla użytkowników usług i pracowników, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30,0%.

**10. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem E10 MN/U o pow. 0,8801 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
  - b) uzupełniające – teren usług nieuciążliwych; zabudowa zagrodowa istniejąca;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) istniejąca zabudowa do rozbudowy oraz przekształceń; usługi wbudowane lub wolnostojące w głębi działki; garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę usługową, gospodarczo-garażową;
  - b) dopuszcza się rozbudowę funkcji gospodarczych istniejących gospodarstw w obrębie E10 MN/U na terenach przylegających do nich (E12 R/RM);
  - c) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a w przypadku nowej zabudowy lub rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczających z drogą 24KDG;
    - 6,0 m od linii rozgraniczających z drogą 75KDW;

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 30% powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki;
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu – dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zmniejszenie o powierzchnię dopuszczalnej rozbudowy;
- d) wysokość zabudowy: budynku mieszkalnego – do 4 kondygnacji (czwarta kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 12,5 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej; budynki z płaskimi dachami – dopuszcza się nadbudowę do 4 kondygnacji jak powyżej; budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej – do 7,0 m; budynku usługowego – do 5,0 m;
- e) geometria dachu: budynku mieszkalnego – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°; dopuszcza się zmianę dachu płaskiego na stromy poprzez jego podwyższenie i kąt pochylenia połaci dachowych powyżej 30°; pozostała zabudowa – powyżej 20°;
- f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – teren znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia nowych działek – 800 m<sup>2</sup>;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazdu z przyległej drogi 24KDG;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**11. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem E11 MN/U o pow. 1,6398 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
  - b) przeznaczenie uzupełniające – usługi wolnostojące lub wbudowane;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca lub bliźniacza, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową i usługową;
  - b) dla nowej zabudowy realizacja zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczających z drogą 24KDG;
    - 7,5 i 6,0 m od linii rozgraniczających z drogą 75KDW;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 35%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – 50%;
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej - do 9,0 m; kalenica o długości mi-

- nimum 50% długości ściany frontowej, równoległa do frontu budynku; wysokość budynku usługowego – parterowy, do 5,0 m;
- e) geometria dachu budynku mieszkaniowego – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°; budynku usługowego od 25° do 40°;
- f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – teren znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) zachowuje się istniejący podział terenu z możliwością powiększenia działek, nie dopuszcza się zmniejszenia powierzchni działek poniżej istniejącej wielkości;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej nowo wydzielanych działek – 25,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległej drogi wewnętrznej 75KDW;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30,0% dla dz. nr części dz. 297/3, a dla pozostałych 0,0%.

**12. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem E12 R/RM o pow. 4,70 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) użytkowanie rolnicze;
  - b) zabudowa zagrodowa – mieszkaniowa wolnostojąca, zabudowa gospodarcza i techniczna gospodarstwa rolnego;
  - c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu - zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a w przypadku nowej zabudowy lub rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
  - d) dopuszcza się rozbudowę funkcji gospodarczych istniejących gospodarstw w obrębie E10 MN/U na terenach przylegających do nich;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu - 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 72KDD;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 35%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 45%;
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej; zabudowa gospodarcza i inna techniczna – o wysokości wynikającej z potrzeb gospodarstwa ale nie więcej, aniżeli 7,0 m;
  - e) geometria dachu zabudowy: mieszkaniowej: dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°, dla pozostałych zabudowań od 10° do 40°;

- f) ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – teren znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - minimalna powierzchnia działki – 3000 m<sup>2</sup>;
  - minimalna szerokość działki nowo wydzielanej – 50,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległej drogi 72 KDD;
  - b) dla działek wydzielanych w głębi terenu zaprojektować drogę wewnętrzną o szerokości minimalnej 10,0 m;
  - c) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu, kanalizacja sanitarna i zaopatrzenie w wodę – rozwiązania indywidualne;
- 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%.

**13. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: E13a U o pow. 0,7195 ha i E13b U o pow. 0,2025 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej – gastronomia, handel, rzemiosło;
  - b) przeznaczenie uzupełniające – mieszkanie (dom) właściciela działki;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zabudowa wolnostojąca;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczających z drogą 24KDG,
    - 7,5 m od linii rozgraniczających z drogami: 76KDW i 77KDW;
    - zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 25,0 m od istniejącego gazociągu gA150;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 40%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 30%;
  - d) wysokość zabudowy mieszkalno-usługowej – do 3 kondygnacji, wysokość kalenicy głównej do 12,0 m; zabudowy usługowej – parterowa o wysokości do 6,5 m;
  - e) geometria dachu – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°;
- 4) zasady ochrony środowiska – teren znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki wydzielanej – 1500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość działki nowo wydzielanej – 30,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) dojazd z przyległych dróg wewnętrznych 76KDW i 77KDW;
- b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu; kanalizacja sanitarna i zaopatrzenie w wodę – rozwiązania indywidualne;
- 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%.

**14. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem E14 ZP o pow. 9,5333 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zieleni urządzonej – ogrody. Hodowlę zwierząt futerkowych zachowuje się do czasu wyeksploatowania technicznego obiektów hodowlanych. Użytkowanie hodowlanych terenów zabudowanych dopuszcza się tylko pod warunkiem spełnienia wszystkich obowiązujących przepisów związanych z hodowlą pod warunkiem, że uciążliwość nie przekroczy granicy użytkowanej działki;
  - b) przeznaczenie uzupełniające – dopuszcza się budowę budynku gospodarczego – altany;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) działki ogrodnicze z zabudową; zabudowa wolnostojąca;
  - b) wprowadzić na obrzeżu jednostki zadrzewienia i zieleni średniowysoką;
  - c) dopuszcza się działania w obrębie obszaru na którym prowadzona jest działalność hodowlana zapewniające spełnienie warunków ochrony środowiska i właściwą eksploatację obiektów;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczających z drogami: 72KDD i 77KDW;
    - zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 25,0 m od istniejącego gazociągu gA150;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – do 35 m<sup>2</sup>;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 75%;
  - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
    - budynek parterowy;
    - dach dwuspadowy, wysokość kalenicy do 5,0 m;
    - kąt pochylenia połaci dachowej od 25° do 35°, pokrycie dachu – dachówka, gont bitumiczny lub blachodachówka w kolorze ciemna zieleni;
    - szerokość elewacji frontowej – do 7,0 m;
- 4) zasady ochrony środowiska – teren znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia działki wynika z wydanych decyzji, nowo tworzone min. 500 m<sup>2</sup>;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z przyległych dróg oraz dróg wewnętrznych powstałych w wyniku podziału;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu, kanalizacja sanitarna i zaopatrzenie w wodę – czasowo rozwiązania indywidualne;
- 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. Ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych położonych w granicach jednostki strukturalno-przestrzennej „F”.**

**1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem F1 MN/U o pow. 0,5510 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
  - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe – handel, rzemiosło;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a w przypadku rozbudowy, dodatkowej zabudowy i nowej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczających z drogą 24KDG;
    - od linii rozgraniczających z drogami: 78KDD, 79KDD i 81KDW - istniejące;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zwiększenie istniejącej zabudowy nie więcej niż do 30% dla zabudowy jednorodzinnej i dla zabudowy jednorodzinnej z usługami do 35% w stosunku do pow. działki;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość powierzchni rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy: mieszkaniowej – do 2 kondygnacji, (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej - do 9,0 m; usługowej – do 6,0 m;
  - e) geometria dachu: budynku mieszkalnego – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°; usługowej - od 15° do 35°;
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zachowuje się istniejące wydzielenia;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg z wyjątkiem 24KDG;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z §15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**2. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem F2 MN/U o pow. 1,2554 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
  - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe - handel, gastronomia, rzemiosło;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca, budynek usługowy dobudowany lub wolnostojący, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową i usługową;
  - b) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu - zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę zabudowy, a w przypadku rozbudowy, dodatkowej zabudowy i nowej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;

- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu – 5,0 m od linii rozgraniczającej przyległej drogi; od stacji redukcyjnej gazu zachować linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy – 30%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 30%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy – 50%;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość powierzchni rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji (trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej - do 10,50 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej; budynek usługowy parterowy, wysokość kalenicy do 5,0 m;
  - e) geometria dachu: budynku mieszkalnego – dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej; budynek usługowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°;
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych:
  - a) teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
  - b) należy zachować strefę ochronną od stacji redukcyjnej gazu znajdującą się na sąsiednim obszarze – F3 G;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 30,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg 78 KDD i 79 KDD oraz dróg wewnętrznych powstałych w wyniku podziału;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców i użytkowników usług, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**3. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem F3 G o pow. 0,3301 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren urządzeń gazownictwa - stacja redukcyjnej gazu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się rozbudowę w obrębie działki bez zwiększania strefy oddziaływania;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – bez zmian;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd z przyległej drogi 78KDD;

- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**4. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem F4 MN o pow. 0,7554 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
  - b) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a w przypadku rozbudowy, dodatkowej zabudowy i nowej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 5,0 i 10,0 m od linii rozgraniczających z drogą 24KDG;
    - 5,0 m od pozostałych dróg;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy – 25%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 25%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy – 50%;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość powierzchni rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej – nowej do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej - do 9,0 m; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej;
  - e) geometria dachu zabudowy mieszkaniowej – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°;
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zachowuje się istniejący podział;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z przyległych dróg z wyjątkiem 24KDG;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**5. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem F5 MN o pow. 0,3444 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
  - b) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a w przypadku rozbudowy, dodatkowej zabudowy i nowej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;

- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu – 5,0 m od linii rozgraniczających z przyległymi drogami;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy – 25%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 25%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy – 50%;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość powierzchni rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m;
  - e) geometria dachu – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°;
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się regulację wielkości działek bez wyznaczania nowych pod zabudowę jednorodzinną;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd z przyległych dróg;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**6. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: F6a MN o pow. 0,6060 ha i F6b MN o pow. 0,3240 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenów – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
  - b) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a w przypadku rozbudowy, dodatkowej zabudowy i nowej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu – 5,0 m od linii rozgraniczających przyległych dróg;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy – 25%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zwiększenie pow. zabudowy ale nie więcej aniżeli 30%
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - dla nowej zabudowy – 60%;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość powierzchni rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym), wysokość kalenicy głównej – do 9,0 m;
  - e) geometria dachu – dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;

- f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się regulację granic działek pod warunkiem nie wydzielania nowych działek pod zabudowę mieszkaniową;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**7. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem F7 ZD o pow. 3,1020 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren ogrodów działkowych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zabudowa wolnostojąca – altany i obiekty małej architektury;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – według przepisów odrębnych;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – maksymalna powierzchnia zabudowy altany – 35 m<sup>2</sup>; dopuszcza się jedną altanę na jedną działkę;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 70%;
  - d) wysokość zabudowy - parterowa, wysokość kalenicy - do 5,0 m;
  - e) geometria dachu: dach jedno lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 50°;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów przyjmując 1 stanowisko zgodnie z bieżącym zapotrzebowaniem;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**8. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem F8 MW o pow. 3,8543 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi funkcjami;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu – zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a w przypadku rozbudowy i nowej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- b) dopuszcza się rozbudowę istniejącego zainwestowania w tym zmianę dachu z płaskiego na stromy o ile spełnione są pozostałe warunki; rozbudowa zainwestowania może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynków i ich funkcjonalności i wyrazu estetycznego;
- c) dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy w zakresie przedsionków oraz obiektów małej architektury;
- d) modernizacji wymaga infrastruktura drogowa, sportowa i tereny rekreacji wewnątrz osiedla;
- e) należy rozebrać tymczasowe budynki gospodarcze i garażowe, uporządkować teren oraz zieleń; dopuszcza się realizację garaży w rejonie istniejących garaży blaszanych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczających z drogą 24KDG;
    - 7,5 m od linii rozgraniczających z drogą 85KDD oraz zgodnie z rysunkiem planu;
    - 5,0 m od linii rozgraniczających z drogami: 81KDD i 82KDW;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie o 10% powierzchni zabudowy;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu – dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość powierzchni rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy – ilość kondygnacji istniejąca; garaże parterowe o wys. do 3,0 m;
  - e) geometria dachu – dopuszcza się zmianę istniejących dachów płaskich budynków mieszkalnych na dachy spadziste z wysokością kalenicy do 3,5 m ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu; dla garaży dachy płaskie do 15% spadku;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej;
  - a) zachowuje się istniejącą obsługę komunikacyjną;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**9. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem F9 U o pow. 0,0853 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren istniejącej zabudowy usługowej – usługi wielofunkcyjne obsługi mieszkańców;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu - zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a w przypadku rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
  - b) dopuszcza się rozbudowę istniejącego zainwestowania w tym zmianę dachu z płaskiego na stromy, o ile spełnione są pozostałe warunki; rozbudowa zainwestowania może być dokonana w zakresie poprawy architektury budynku i ich funkcjonalności, wyrazu estetycznego budynków;

- 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:
    - dla nowej zabudowy – 40%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie o 30% w stosunku do istniejącej powierzchni zabudowy;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki:
    - dla nowej zabudowy – 20%;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość powierzchni rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, wysokość kalenicy – do 8,0 m;
  - e) geometria dachu:
    - dopuszcza się zmianę istniejących dachu płaskiego na dach spadzisty z wysokością kalenicy do 3,5 m ponad najwyższą położoną krawędź stropodachu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie ustala się;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd istniejący;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**10. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem F10 KS o pow. 0,3344 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren garaży;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu - zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a w przypadku rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
  - b) dopuszcza się budowę garaży na niezabudowanych jeszcze działkach, zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu
  - c) należy rozebrać tymczasowe budynki gospodarcze i garażowe oraz uporządkować zagospodarowanie terenu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – istniejące;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – dopuszcza się zabudowę plomb;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu – nie występuje;
  - e) geometria dachu - dachy płaskie o wysokości jak w stanie istniejącym;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie ustala się;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd istniejący;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;

- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**11. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem F11 U, P** o pow. 0,3292 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zabudowy usługowej, magazyny, baza, produkcja;
  - b) uzupełniające – mieszkanie właściciela;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zachowanie zabudowy i zagospodarowania terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, dopuszcza się rozbudowę 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:
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 50% powierzchni działki;
    - dla nowej zabudowy – 50% powierzchni działki;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu - dla istniejącej zabudowy – 10% powierzchni działki;
  - d) wysokość zabudowy – dla dachu stromego do 12,0 m; dla dachu płaskiego – 10,0 m;
  - e) geometria dachu:
    - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 30°;
    - dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie ustala się;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z drogi dojazdowej 81KDD;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców i użytkowników usług, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**12. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: F12a U** o pow. 0,0722 ha, **F12b U** o pow. 0,0156 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej – handel, rzemiosło;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a w przypadku rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
  - b) zabudowa szeregową, bliźniaczą i wolnostojącą;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – istniejące i zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - dla nowej zabudowy – 80%;
  - d) wysokość zabudowy – parterowa, wysokość kalenicy – do 5,0 m;
  - e) geometria dachu – dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 40°;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia wydzielanych działek zgodnie ze stanem istniejącym, dopuszcza się powiększenie działek;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd istniejący;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

### **13. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem F13 MN/U**

o pow. 0,4512 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu - zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a w przypadku rozbudowy i nowej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
  - b) nowa zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczających z drogą 24KDG;
    - 7,5 m od linii rozgraniczających z drogą 85KDD i zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - dla nowej zabudowy – 30%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 35% pow. działki;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu – dla nowej zabudowy 50%, dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość powierzchni rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, wysokość kalenicy – do 9,0 m; budynek usługowy parterowy, wysokość kalenicy do 5,0 m;
  - e) geometria dachu: budynku mieszkalnego – dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°; kalenica o długości minimum 50% długości ściany frontowej; budynek usługowy – o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°;
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – zgodnie ze stanem istniejącym;
  - b) nowy podział zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd z przyległej drogi 85KDD;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**14. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: F14a RM o pow. 0,6503 ha, F14b RM o pow. 1,2873 ha obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym i ogrodniczym z dopuszczeniem agroturystyki;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu - zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę zabudowy, a w przypadku rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
  - b) zabudowa wolnostojąca, zabudowa gospodarcza gospodarstwa i usługowa w tym agroturystyka;
  - c) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę zainwestowania przy dążeniu do zachowania będących dobrym stanie form istniejących zabudowań przedwojennych (wysokość zabudowy, geometria dachu, detale architektoniczne);
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 35,0 m od linii rozgraniczających z drogą 88KDW;
    - 7,5 m i 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 85KDD zgodnie z rysunkiem planu;
    - 7,5 m od linii rozgraniczających z drogą 84KDW;
    - 10,0 m od granicy parku F16 ZP;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się jej zwiększenie o 50% w stosunku do istniejącej zabudowy (nie dotyczy zabudowy gospodarczej gospodarstwa, którą uzależniona jest od potrzeb gospodarstwa);
    - dla nowej zabudowy w przypadku wydzielenia działek zagrodowych – 30%;
    - dla zabudowy usługowej dodatkowo do 200 m<sup>2</sup>;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość powierzchni rozbudowy;
    - dla nowej zabudowy w przypadku wydzielenia działek zagrodowych – 50%;
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 3 kondygnacji, wysokość kalenicy – do 11,0 m;
  - e) wysokość zabudowy usługowej – parterowa o wys. do 6,0 m;
  - f) geometria dachu zabudowy: mieszkaniowej - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, zabudowy pozo stałej od 10° do 30°;
  - g) zabudowę garażową, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie terenu funkcjonalnego występuje obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 3000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 40,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**15. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem F15 MN/RM pow. 0,7788 ha obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej; dopuszcza się zachowanie zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu - zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę zabudowy, a w przypadku rozbudowy i nowej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
  - b) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym dla zabudowy jednorodzinnej; zabudowa gospodarcza w zabudowie zagrodowej;
  - c) dopuszcza się rozbudowę zainwestowania przy dążeniu do zachowania wskaźników i form istniejących zabudowań przedwojennych będących w dobrym stanie technicznym (wysokość zabudowy, geometria dachu, detale architektoniczne);
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 88KDW;
    - 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 85KDD;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się jej zwiększenie o 40% w stosunku do istniejącej zabudowy (nie dotyczy zabudowy gospodarczej gospodarstwa, której wielkość wynika z prowadzonej działalności);
    - dla nowej zabudowy jednorodzinnej – 25%;
    - dla nowej zabudowy zagrodowej – 30%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość powierzchni rozbudowy;
    - dla nowej zabudowy: zagrodowej 50%, jednorodzinnej – 60%;
  - d) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, wysokość kalenicy – do 9,0 m;
  - e) geometria dachu – dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 50° dla zabudowy mieszkaniowej i od 20 do 40 ° dla zabudowy pozostałej;
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą w zabudowie jednorodzinnej oraz ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie funkcjonalnym występuje obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia wydzielanych działek jednorodzinnych – 1000 m<sup>2</sup>, zagrodowych 2000 m<sup>2</sup>;
- 8) zasady obsługi komunikacyjne – dojazd z przyległych drogi 85KDD;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30,0%, a dla dz. nr 107 w wysokości 0,0%.

**16. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem F16 ZP o pow. 0,4422 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej - park;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zachowanie istniejącego drzewostanu, który znajduje się pod ochroną konserwatorską i stawu (park dworski wraz ze szpalerem dębowo-lipowym);
- b) uporządkowanie terenu, wprowadzenie alejek spacerowych;
- c) dopuszcza się zabudowę obiektami małej architektury: altany, fontanny, oczka wodne, pomniki;
- 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 – zgodnie z uwarunkowaniami ikonograficznymi;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu – jak powyżej;
  - d) wysokość zabudowy – wysokość kalenicy – do 4,0 m;
  - e) geometria dachu – dach harmonizujący z funkcją parku;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren znajduje się w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd z drogi 84KDW;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**17. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem F17 MN o pow. 0,1734 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a w przypadku rozbudowy i nowej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
  - b) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym;
  - c) nowa zabudowa oraz zagospodarowanie działki powinny nawiązywać do historycznych wzorów i skali (gabarytów);
  - d) dopuszcza się rozbudowę zabudowy; możliwość rozbudowy dawnej zabudowy gospodarczej w nawiązaniu do jej charakterystycznych cech;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy istniejąca i zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy do 30 % pow. terenu;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość powierzchni rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej – dopuszcza się rozbudowę w nawiązaniu do istniejącej i dawnej zabudowy;
  - e) geometria dachu – budynek mieszkalny - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 50°; pozostała zabudowa od 20° do 30°;
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zachować i w przypadku nowej zabudowy nawiązać do starej zabudowy tego terenu;

- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zachowuje się istniejące wydzielanie;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd istniejący;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30,0%.

**18. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem F18 MN/U, RM o pow. 1,6112 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
  - b) uzupełniające: zabudowa zagrodowa (dopuszcza się jej zachowanie), usługi, w tym agroturystyczne;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a w przypadku rozbudowy, dodatkowej zabudowy lub nowej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
  - b) nowa zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
  - c) zabudowa usługowa wbudowana w parter budynku mieszkalnego bądź wolnostojąca; dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania budynków gospodarczych na mieszkaniowe i usługowe z zachowaniem cennych i charakterystycznych cech starej zabudowy;
  - d) zabudowa zagrodowa – dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych zgodnie z ustaleniami dla jednostki oraz budowę budynków gospodarczych (z wyjątkiem hodowli bezściółowej) o parametrach wynikających z potrzeb technologicznych z ograniczeniem wysokości do 7,0 m i z dachem dwuspadowym;
  - e) nowa zabudowa oraz zagospodarowanie działki powinny nawiązywać do zachowanych wartościowych historycznych wzorów i skali budynków (wysokość zabudowy, geometria dachu);
  - f) budynki o zmienionej funkcji na cele usługowe lub produkcyjne, których architektura nie spełnia wymogów dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej w przypadku przebudowy lub rozbudowy należy dążyć do dostosowania do tych wymogów;
  - g) zabudowa działek przyległych bezpośrednio do drogi 25KDG – od strony drogi budynki mieszkalny z elewacją frontową od tej drogi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
    - obowiązujące linie zabudowy – istniejąca od drogi 24KDG;
    - nieprzekraczalne – 7,5 m od linii rozgraniczających z drogą 85KDD i północnym odcinku drogi 24KDG oraz tylna zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - dla nowej zabudowy – 40%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 40%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - dla nowej zabudowy – 35% powierzchni działki;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość powierzchni rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy: mieszkaniowej i usługowej – do 2 kondygnacji, wysokość kalenicy – do 9,0 m; pozostałej - wysokości do 6,0 m;

- e) geometria dachu budynku: mieszkalnego – dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 50°, pozostałych budynków - dachy dwuspadowe od 25° do 40°;
- f) zabudowę garażową i gospodarczą dla zabudowy jednorodzinnej, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) na terenie funkcjonalnym występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
  - b) część terenu (zgodnie z załącznikiem graficznym) znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 25,0 m;
  - c) dla działek przyległych do drogi 24KDG dążyć do zachowania istniejących szerokości działek, dopuszcza się dla dz. nr 115/9 możliwość wydzielenia działki narożnej z granicą frontową od strony drogi 24KDG z wjazdem od strony drogi 85KDD;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej
  - a) dojazdy istniejące; nowo wydzielone działki wjazd od strony drogi 85KDD lub służebności;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30,0% dla nowo wydzielanych działek niezabudowanych, a dla pozostałych 0,0%.

**19. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem F19 U/MN o pow. 0,1108 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: teren zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową;
  - b) uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu - zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a w przypadku rozbudowy i dodatkowej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
  - b) zabudowa mieszkaniowa – mieszkanie właściciela usług – wolnostojąca lub połączona z budynkiem usługowym w formie poddasza użytkowego lub jako przedłużenie istniejącego budynku usługowego z zachowaniem form i gabarytów wartościowej zabudowy;
  - c) nowa zabudowa oraz zagospodarowanie działki powinny nawiązywać do wartościowej zabudowy sąsiedniej (wysokość zabudowy, geometria dachu);
  - d) dopuszcza się rozbudowę z zachowaniem wartościowych cech architektonicznych budynków gospodarczych oraz zmianę sposobu użytkowania na funkcję mieszkaniową lub usługową;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – obowiązująca, istniejąca od drogi 24KDG;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 45%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu - dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość powierzchni rozbudowy;

- d) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, wysokość kalenicy – do 9,0 m;
- e) geometria dachu – dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych- teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Koło Brzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi; dążyć do zachowania istniejących szerokości działek od strony frontowej;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd istniejący z przyległej drogi 24KDG;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**20. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem F20 MN/U, RM o pow. 1,7073 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i działalnością gospodarczą;
  - b) uzupełniające: istniejąca zabudowa zagrodowa, istniejąca działalność produkcyjna na dz. 102;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu - zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a w przypadku rozbudowy i dodatkowej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
  - b) usługi w parterze budynków mieszkalnych lub dobudowane;
  - c) zabudowa zagrodowa – dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych zgodnie z ustaleniami dla jednostki oraz budowę budynków gospodarczych (z wyjątkiem hodowli bezściółowej) o parametrach wynikających z potrzeb technologicznych z ograniczeniem wysokości do 7,0 m i z dachem dwuspadowym;
  - d) nowa zabudowa powinna nawiązywać do zachowanych wartościowych historycznych wzorów i skali budynków (wysokość zabudowy, geometria dachu);
  - e) budynki o zmienionej funkcji na cele usługowe lub produkcyjne, których architektura nie spełnia wymogów dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej w przypadku rozbudowy należy dążyć do dostosowania do tych wymogów;
  - f) dopuszcza się rozbudowę z zachowaniem wartościowych cech architektonicznych budynków gospodarczych oraz zmianę sposobu użytkowania na funkcję mieszkaniową lub usługową;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - obowiązująca – istniejąca od drogi 24KDG;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - dla nowej zabudowy: jednorodzinnej z usługami – 35%; zagrodowej – 40%
    - dla istniejącej zabudowy: jednorodzinnej z usługami dopuszcza się jej zwiększenie ale nie więcej jak łącznie 40%, a zagrodowej 45%;
    - dla istniejącej zabudowy produkcyjnej zwiększenie powierzchni zabudowy o 25% istniejącej zabudowy na dz. nr 102;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu:

- dla nowej zabudowy – 40%;
- dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość powierzchni rozbudowy;
- d) wysokość zabudowy: mieszkaniowej i usługowej – do 2 kondygnacji, wysokość kalenicy – do 9,0 m; pozostałej – wysokość do 6,0 m;
- e) geometria dachu budynku: mieszkalnego – dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 50°, pozostałych budynków dachy dwuspadowe od 25° do 40°;
- f) zabudowę garażową i gospodarczą dla zabudowy jednorodzinnej, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) na terenie funkcjonalnym występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
  - b) część terenu znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi; dążyć do zachowania istniejących szerokości działek od strony frontowej;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla nowo wydzielanych działek., dla pozostałych 0,0%

**21. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem F21 U/MN o pow. 0,5808 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: teren zabudowy usługowej (w tym usługi rzemiosła - myjnia samochodowa);
  - b) uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu -zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a w przypadku rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
  - b) zabudowa mieszkaniowa – mieszkanie właściciela terenu – wolnostojąca lub połączona z budynkiem usługowym w formie poddasza użytkowego lub jako przedłużenie istniejącego budynku usługowego z zachowaniem form i gabarytów istniejącej wartościowej zabudowy;
  - c) dopuszcza się rozbudowę z zachowaniem wartościowych cech architektonicznych budynków usługowych oraz gospodarczych ze zmianą ich sposobu użytkowania na funkcję mieszkaniową lub usługową;
  - d) nowa zabudowa i rozbudowa powinny nawiązywać do historycznych wzorów i skali (wysokość zabudowy, geometria dachu);
  - e) budynki o zmienionym przeznaczeniu cele usługowe lub produkcyjne, których architektura nie spełnia wymogów dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej w przypadku rozbudowy należy dążyć do dostosowania do tych wymogów;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu obowiązująca – istniejąca od drogi 24KDG;

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
  - dla nowej zabudowy – 40%;
  - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 40%;
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
  - dla nowej zabudowy – 30%;
  - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość powierzchni rozbudowy;
- d) wysokość zabudowy: mieszkaniowej i usługowej – do 2 kondygnacji, wysokość kalenicy – do 9,0 m; pozostałej – wysokość do 6,0 m;
- e) geometria dachu budynku: mieszkalnego – dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 50°, pozostałych budynków - dachy dwuspadowe od 25° do 40°;
- f) zabudowę gospodarczą dla zabudowy jednorodzinnej, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) występuje obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
  - b) teren znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi, dążyć do zachowania istniejących szerokości działek od strony frontowej;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazdy istniejące z przyległej drogi 24KDG;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0% i 30% dla nowo wydzielanych działek.

**22. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem F22 MN/U, RM o pow. 0,9455 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
  - b) uzupełniające: teren zabudowy usług; teren zabudowy zagrodowej (dopuszcza się zachowanie);
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu - zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a w przypadku rozbudowy i dodatkowej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
  - b) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
  - c) zabudowa usługowa wbudowana w parter budynku mieszkalnego, dobudowana lub wolnostojąca; dopuszcza się rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania budynków gospodarczych na mieszkaniowe, usługowe lub magazynowe z zachowaniem cennych i charakterystycznych cech starej zabudowy;

- d) zabudowa zagrodowa – dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych zgodnie z ustaleniami dla jednostki oraz budowę budynków gospodarczych (z wyjątkiem hodowli bezściółowej) o parametrach wynikających z potrzeb technologicznych z ograniczeniem wysokości do 7,0 m i z dachem dwuspadowym;
- e) nowa zabudowa oraz zagospodarowanie działki powinny nawiązywać do zachowanych wartościowych historycznych wzorów i skali budynków (wysokość zabudowy, geometria dachu, detale architektoniczne);
- f) budynki o zmienionej funkcji na cele usługowe lub produkcyjne, których architektura nie spełnia wymogów dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej w przypadku przebudowy lub rozbudowy należy dostosować do tych wymogów;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - obowiązująca istniejąca od drogi 24KDG;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - dla nowej zabudowy: jednorodzinnej z usługami – 35%; zagrodowej – 40%
    - dla istniejącej zabudowy: jednorodzinnej z usługami dopuszcza się jej zwiększenie ale nie więcej jak łącznie 40%, a dla zagrodowej 45%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - dla nowej zabudowy – 40%;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość powierzchni rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy: mieszkaniowej i usługowej – do 2 kondygnacji, wysokość kalenicy – do 9,0 m; pozostałej – wysokość do 6,0 m;
  - e) geometria dachu budynku: mieszkalnego – dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 50°, pozostałych budynków - dachy dwuspadowe od 20° do 40°;
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą dla zabudowy jednorodzinnej, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) na terenie funkcjonalnym występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
  - b) teren znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zachowuje się szerokości działek z dopuszczeniem poszerzenia działki od strony południowej;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z drogi 24KDG;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla mieszkańców i użytkowników usług, zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

## **23. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem F23 MN/U**

o pow. 0,8409 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
  - b) uzupełniające: teren zabudowy usług;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową;
- b) usługi w parterze budynków mieszkalnych lub dobudowane;
- c) dopuszcza się zabudowę usługową jako wolnostojącą lub przyległą do budynków mieszkalnych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczających z drogą 24KDG i zgodnie z rysunkiem planu;
    - 5,0 m od linii rozgraniczających z drogą 87KDD;
    - 80,0 m od drogi wewnętrznej 88KDW zgodnie z rysunkiem planu – wykluczenie z zabudowy terenów podmokłych;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 35%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 40%;
  - d) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, wysokość kalenicy – do 9,0 m;
  - e) geometria dachu – dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 50°;
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – część terenu (zgodnie z załącznikiem graficznym) znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość granicy frontowej działki – 25,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30,0%.

**23. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: F24a U/MN o pow. 1,7788 ha, F24b U/MN o pow. 1,2753 ha, F24c U/MN o pow. 1,1402 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: teren zabudowy usługowej – usługi rzemieślnicze, handel, obsługa komunikacji (w tym warsztaty samochodowe, myjnie samochodowe, stacja paliw), hurtownie; w obrębie F24b U/MN zabudowa jednorodzinna z usługami;
  - b) uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna tylko w przypadkach prowadzenia działalności nieuciążliwej nie wykluczającej stałego pobytu ludzi na własnej działce i na działkach przylegających;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu - zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a w przypadku rozbudowy i dodatkowej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
  - b) nowa zabudowa usługowa i gospodarczo-garażowa, budynek mieszkalny dopuszczony w obrębie działalności gospodarczej na podstawie przepisów odrębnych w zakresie oddziaływania na środowisko;

- c) w zagospodarowaniu terenów przyległych do stacji paliw (F26 KS) uwzględnić konsekwencje tej lokalizacji w zakresie oddziaływania na środowisko;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 24KDG;
    - 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami: 92aKDW i 92bKDW;
    - 4,0 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - dla nowej zabudowy – 40%;
    - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 40%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - dla nowej zabudowy – 35%;
    - dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość powierzchni rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy: mieszkaniowej – do 2 kondygnacji, wysokość kalenicy – do 9,0 m; dla zabudowy usługowej i warsztatowej oraz magazynowej wysokość do 7,0 m;
  - e) geometria dachu – dachy zabudowy mieszkaniowej dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°; dla zabudowy usługowej i warsztatowej oraz magazynowej dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 30°; dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenach funkcjonalnych występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia wydzielanych działek zgodnie ze stanem istniejącym, dopuszcza się powiększenie działek;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg; dojazd z drogi wojewódzkiej w przypadku uzyskania indywidualnej zgody;
  - b) wszędzie gdzie istnieją możliwości techniczne nie należy lokalizować wjazdów na działki bezpośrednio z drogi 24KDG;
  - c) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z prowadzoną działalnością i § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**25. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem F25 RM o pow. 0,6038 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym lub ogrodniczym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym;
  - b) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a w przypadku rozbudowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 20,0 m od linii rozgraniczających z drogą 24KDG;

- 25,0 m od istniejącego gazociągu gA150;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – do 30%;
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu: dopuszcza się zmniejszenie o wielkość rozbudowy;
- d) maksymalna wysokość zabudowy w przypadku rozbudowy – wysokość budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji, wysokość kalenicy – do 9,0 m; pozostałych budynków gospodarczych – do 7,0 m;
- e) geometria dachu – dla zabudowy mieszkaniowej dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, dla pozostałych dwuspadowe 20° do 40°;
- f) zabudowę garażową, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w projektowanym obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych:
  - a) teren położony w sąsiedztwie obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią, stąd zakaz zabudowy poniżej podwyższonego terenu;
  - b) teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zachowuje się istniejące wydzielanie działki;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd istniejący;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

## **26. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem F26 KS**

- o pow. 0,20 ha, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie terenu: teren istniejącej stacji paliw;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu: zachowuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem modernizacji w celu poprawy funkcjonalności stacji;
  - 3) zasady ochrony środowiska – teren położony w sąsiedztwie obszaru zagrożonego powodzią oraz doliny Parsęty stąd konieczność szczególnego zabezpieczenia przed przedostaniem się skażeń do gruntu;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie terenu występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
  - 5) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
  - 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zachowuje się istniejące wydzielanie działki;
  - 7) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd istniejący;
  - 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
  - 9) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**27. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem F27 P, U o pow. 0,1913 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: teren obiektów produkcyjnych - magazynowych, baz, warsztatów;
  - b) uzupełniające: teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się zachowanie istniejącego zainwestowania z dopuszczeniem rozbudowy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, istniejące od strony drogi;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – dopuszcza się rozbudowę do 60% pow. działki;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 20%;
  - d) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, wysokość kalenicy – do 9,0 m;
  - e) geometria dachu – dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 40°;
- 4) zasady ochrony środowiska – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd istniejący;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów wynikających z prowadzonej działalności i z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące; dodatkowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

## **§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów użytkowanych rolniczo:**

### **1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1A-R o pow. 13,5410 ha; obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze, ogrodnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieć infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) zakaz zabudowy – nie dotyczy altan na terenach nie podmokłych ogrodów, których realizacja jest możliwa w oparciu o przepisy odrębne;
  - b) zachować i konserwować system melioracyjny;
  - c) dopuszcza się realizację sieci (przewodów) infrastruktury technicznej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nie występują;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołołbrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9.
- 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%.

### **2. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1C-R o pow. 9,3725 ha; 2C-R o pow. 40,2502 ha; 3C-R o pow. 43,7200 ha; obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – dopuszcza się prowadzenie sieci (przewodów) infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) teren wykluczony z zabudowy kubaturowej za wyjątkiem budowli związanych z siecią infrastruktury technicznej na terenach nie objętych ochroną gruntów rolnych lub innymi formami ochrony wykluczającymi prowadzenie sieci;
  - b) zachować i konserwować system melioracyjny;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie terenów funkcjonalnych zgodnie z rysunkiem planu występują strefy „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołołbrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9;
- 7) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

### **3. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1D-R o pow. 26,4222 ha; 2D-R o pow. 17,1327 ha; 3D-R o pow. 12,5454 ha; 4D-R o pow. 19,2226 ha; 5D-R o pow. 8,1900 ha; 6D-R o pow. 31,5725 ha; 7D-R o pow. 62,3821 ha; obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – dopuszcza się prowadzenie sieci (przewodów) infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) teren wykluczony z zabudowy kubaturowej za wyjątkiem istniejących terenów plantacji na których dopuszcza się budowę altan i budynków gospodarczych do obsługi plantacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) zachować i konserwować system melioracyjny;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – część obszaru (7D-R i 8D-R) znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenach funkcjonalnych 3D-R, 4D-R, 5D-R i 6D-R zgodnie z rysunkiem planu występują strefy „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9.
  - b) przez część terenów (1-DR, 5-DR, 6-DR, 7-DR) przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia dla którego strefa ograniczonego użytkowania wynosi po 25,0 m od osi gazociągu w każdą stronę;
- 7) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

**4. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1E-R o pow. 20,6287 ha; 2E-R o pow. 10,5604 ha; obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – dopuszcza się prowadzenie sieci (przewodów) infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) teren wykluczony zabudowy kubaturowej;
  - b) zachować i konserwować system melioracyjny
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – część obszaru znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9.
  - b) przez część terenów (1-ER) przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia dla którego strefa ograniczonego użytkowania wynosi po 25,0 m od osi gazociągu w każdą stronę;
- 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%.

**5. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1F-R o pow. 9,3363 ha; 2F-R o pow. 10,5062 ha; 3F-R o pow. 15,5124 ha; 4F-R o pow. 50,6970 ha; 5F-R o pow. 100,0246 ha; obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – dopuszcza się prowadzenie sieci (przewodów) infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) teren wykluczony z zabudowy kubaturowej;
  - b) zachować i konserwować system melioracyjny
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (dotyczy terenów: 3F-R, 4F-R i 5F-R):
  - a) część terenów (5 F-R) znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” (PLH 320007). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
  - b) część terenów zgodnie z rysunkiem planu znajduje się w projektowanym obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;

- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
  - a) część terenów znajduje się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 16 ust.14 ustaleń planu;
  - b) część terenu teren znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9.
  - c) przez część terenów (1-FR, 3-FR, 4-FR, 5-FR) przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia dla którego strefa ograniczonego użytkowania wynosi po 25,0 m od osi gazociągu w każdą stronę;
- 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%.

## **§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni i wód:**

### **1. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 8D-ZL o pow. 0,5091 ha i 6F-ZL o pow. 0,1749 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – lasy;
- 2) zasady zagospodarowania – zakaz zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obszar 6F-ZL znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” (PLH 320007). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) przez część terenu 8 D-ZL przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia dla którego strefa ograniczonego użytkowania wynosi po 25,0 m od osi gazociągu w każdą stronę;
  - b) teren znajduje się na obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

### **2. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 WS o pow. 1,1885 ha i 2 WS o pow. 0,3421 ha obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rzeki, strumienie i kanały;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – teren 1 WS znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010), a teren 2 WS znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” (PLH 320007). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – teren znajduje się na obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

## **§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenów infrastruktury technicznej:**

- 1. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 K o pow. 0,0051 ha; 2 K o pow. 0,0120 ha obowiązują następujące ustalenia:**
  - 1) przeznaczenie terenu – tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej – przepompownia ścieków;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu: zachowuje się istniejące zagospodarowanie działki;
  - 3) zasady obsługi komunikacyjnej – istniejący dojazd;
  - 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – teren znajduje się na obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
  - 5) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.
- 2. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem E o pow. średnio 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 należy utwardzić w sposób umożliwiający dojazd i dojście do stacji;
    - d) dopuszcza się stację kontenerową o wysokości do 2,0 m, pow. zabudowy do 12 m<sup>2</sup> lub słupową;
  - 3) zasady obsługi komunikacyjnej – istniejący dojazd;
  - 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – teren znajduje się na obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
  - 5) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

## **§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji:**

- 1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 24KDG o pow. 5,5939 ha; obowiązują następujące ustalenia:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe – droga kategorii wojewódzkiej nr 102 Kołobrzeg – Trzebiatów – Międzyzdroje, klasy głównej, powiązana z układem zewnętrznym sieci drogi wojewódzkiej nr 162 w kierunku południowym oraz w kierunku północnym stanowi drogę dojazdową do m. Kołobrzeg;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) wyposażenie techniczne drogi;
    - b) infrastruktura techniczna projektowana dopuszczona w liniach rozgraniczających drogi w obszarze zabudowanym; na odcinkach niezabudowanych tylko w przypadkach niemożliwego prowadzenia poza pasem drogowym zgodnie z przepisami odrębnymi:
      - woda – o średnicy DN/OD 110÷250 mm;
      - kanalizacja ściekowa tłoczna – o średnicy DN/OD około 90 mm;
      - kanalizacja ściekowa grawitacyjna – o średnicy DN/OD do 250 mm;
      - kanalizacja deszczowa – o średnicy DN/ID 250÷1000 mm;
      - gazociąg;
      - kable elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
      - oświetlenie drogi;
      - kable telefoniczne;
  - 3) zasady zagospodarowania drogi:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 22,0 m do 30,0 m – zgodnie ze stanem istniejącym i z rysunkiem planu;

- b) ustala się skrzyżowanie drogi z innymi drogami zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi;
  - c) utrzymuje się zjazdy z drogi powstałe w uzgodnieniu z zarządcą drogi; nowe zjazdy z drogi ogranicza się tylko na działki nie posiadającej innego dostępu komunikacyjnego w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
  - d) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na samochody osobowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - e) w obrębie drogi należy zapewnić prowadzenie komunikacji autobusowej;
  - f) w pasie drogowym dopuszcza się:
    - chodnik, w tym chodnik jednostronny poza obszarem zabudowy;
    - ścieżkę rowerową;
  - g) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - h) ewentualne przejścia pod drogą winny być wykonane w sposób uzgodniony z zarządcą drogi;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nie występują;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – droga znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 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%.

**2. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 10KDZ o pow. 1,3911 ha; obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga kategorii powiatowa, klasy drogi zbiorczej (ul. Turystyczna), łącząca Korzystno z m. Kołobrzeg;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) wyposażenie techniczne drogi;
  - b) infrastruktura techniczna projektowana dopuszczona w liniach rozgraniczających drogi na odcinkach zabudowanych; na odcinkach niezabudowanych tylko w przypadkach niemożliwego prowadzenia poza pasem drogowym zgodnie z przepisami odrębnymi:
    - woda – o średnicy DN/OD 63÷200 mm;
    - kanalizacja ściekowa tłoczna – o średnicy DN/OD około 90 mm;
    - kanalizacja ściekowa grawitacyjna – o średnicy DN/OD do 250 mm;
    - kanalizacja deszczowa – o średnicy DN/ID 250÷1000 mm;
    - gazociąg;
    - kable elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
    - oświetlenie drogi;
    - kable telefoniczne;
- 3) zasady zagospodarowania drogi:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających istniejąca, zmienna zgodnie ze stanem istniejącym i z rysunkiem planu od 14,0 m do 24,0 m;
  - b) ustala się skrzyżowanie drogi z innymi drogami zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi;
  - c) utrzymuje się istniejące zjazdy z drogi, dopuszcza się nowe dla działek położonych wzdłuż drogi nie posiadających możliwości połączenia przez drogi niższych klas;
  - d) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na samochody osobowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - e) w obrębie drogi należy zapewnić prowadzenie komunikacji autobusowej;
  - f) w pasie drogowym dopuszcza się:
    - ścieżkę rowerową;
    - chodniki, w tym chodniki jednostronny;
    - oświetlenie drogi;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nie występują;

- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – droga znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 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%.

**3. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 26KDL o pow. 2,0534 ha i 108KDL o pow. 0,1750 ha, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna kategorii gminnej, klasy drogi lokalnej - powiązana z układem zewnętrznym poprzez drogi klasy zbiorczej, głównej i dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) wyposażenie techniczne drogi;
  - b) infrastruktura techniczna projektowana dopuszczona w liniach rozgraniczających drogi:
    - woda – o średnicy DN/OD 63÷200 mm;
    - kanalizacja ściekowa tłoczna – o średnicy DN/OD około 90 mm;
    - kanalizacja ściekowa grawitacyjna – o średnicy DN/OD do 250 mm;
    - kanalizacja deszczowa – o średnicy DN/ID 250÷1000 mm;
    - gazociąg;
    - kable elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
    - oświetlenie drogi;
    - kable telefoniczne;
- 3) zasady zagospodarowania drogi:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się skrzyżowanie drogi z innymi drogami zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi;
  - c) utrzymuje się istniejące zjazdy z drogi, dopuszcza się nowe tylko w przypadkach nie możliwości obsługi z innej, niższej klasy drogi i zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na samochody osobowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - e) w pasie drogowym dopuszcza się – chodniki w tym chodnik jednostronny;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – część drogi 26KDL znajduje się w strefie „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – niektóre z dróg znajdują się w obszarach podlegających ochronie zgodnie z rysunkiem planu i uwarunkowaniami zawartymi w § 9 ustaleń planu;
- 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%.

**4. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 01KDD**

o pow. 0,8173 ha; **03KDD** o pow. 0,4334 ha; **11KDD** o pow. 0,8175 ha; **15KDD** o pow. 1,3654 ha; **19KDD** o pow. 0,2759 ha; **20KDD** o pow. 0,2286 ha; **21KDD** o pow. 0,1995 ha; **22KDD** o pow. 0,1654 ha; **23KDD** o pow. 0,1597 ha; **28KDD** o pow. 0,1931 ha; **36KDD** o pow. 0,2314 ha; **38KDD** o pow. 0,3821 ha; **40KDD** o pow. 0,1488 ha; **42KDD** o pow. 0,1879 ha; **44KDD** o pow. 0,6890 ha; **46KDD** o pow. 0,8189 ha; **51KDD** o pow. 0,7976 ha; **55KDD** o pow. 0,9660 ha; **58KDD** o pow. 0,8006 ha; **62KDD** o pow. 0,2625 ha; **65KDD** o pow. 0,5278 ha; **66KDD** o pow. 0,4740 ha; **67KDD** o pow. 0,1390 ha; **68KDD** o pow. 0,1401 ha; **69KDD** o pow. 0,4959 ha; **71KDD** o pow. 0,2744 ha; **72KDD** o pow. 1,0487 ha; **78KDD** o pow. 0,6950 ha; **79KDD** o pow. 0,2805 ha; **81KDD** o pow. 0,2592 ha; **85KDD** o pow. 0,3237 ha; **87KDD** o pow. 0,2416 ha; **89KDD** o pow. 1,6918 ha; **90KDD** o pow. 0,3516 ha; obowiązują następujące ustalenia:

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

- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) wyposażenie techniczne drogi;
  - b) w obrębie dróg: 11KDD, 15KDD, 38KDD, 46KDD, 55KDD i 72KDD – dopuszcza się ścieżkę rowerową;
  - c) infrastruktura techniczna projektowana dopuszczona w liniach rozgraniczających drogi:
    - woda – o średnicy DN/OD 63÷200 mm;
    - kanalizacja ściekowa tłoczna – o średnicy DN/OD około 90 mm;
    - kanalizacja ściekowa grawitacyjna – o średnicy DN/OD do 250 mm;
    - kanalizacja deszczowa – o średnicy DN/ID 250÷1000 mm;
    - gazociąg;
    - kable elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
    - oświetlenie drogi;
    - kable telefoniczne;
- 3) zasady zagospodarowania drogi:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – zgodnie z rysunkiem planu; należy dążyć do minimum 10,0 m szerokości drogi;
  - b) ustala się skrzyżowanie dróg z innymi drogami zgodnie z rysunkiem planu 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;
  - f) droga 108 KDD stanowi rezerwę na poszerzenie ul. Wincentego Witosa, znajdującej się poza obszarem opracowania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – część dróg zgodnie z rysunkiem planu znajduje się w strefie „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – niektóre z dróg znajdują się w obszarach podlegających ochronie zgodnie z rysunkiem planu i uwarunkowaniami zawartymi w § 9 ustaleń planu;
- 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%.

**5. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami:** **02KDW** o pow. 0,0363 ha; **04KDW** o pow. 0,2034 ha; **05KDW** o pow. 0,0363 ha; **06KDW** o pow. 0,0640 ha; **07KDW** o pow. 0,3835 ha; **08KDW** o pow. 0,2634 ha; **09KDW** o pow. 0,3705 ha; **12KDW** o pow. 0,0853 ha; **13KDW** o pow. 0,1694 ha; **14KDW** o pow. 0,1793 ha; **16KDW** o pow. 0,0321 ha; **17KDW** o pow. 0,3373 ha; **18KDW** o pow. 0,3086 ha; **25KDW** o pow. 0,0345 ha; **29KDW** o pow. 0,3814 ha; **30KDW** o pow. 0,4119 ha; **31KDW** o pow. 0,4396 ha; **32KDW** o pow. 0,2043 ha; **33KDW** o pow. 0,2087 ha; **34KDW** o pow. 0,5674 ha; **35KDW** o pow. 0,4015 ha; **39KDW** o pow. 0,1614 ha; **41KDW** o pow. 0,4393 ha; **45KDW** o pow. 0,1169 ha; **47KDW** o pow. 0,0288 ha; **48KDW** o pow. 0,0301 ha; **49KDW** o pow. 0,0310 ha; **52KDW** o pow. 0,0312 ha; **53KDW** o pow. 0,0427 ha; **56KDW** o pow. 0,3876 ha; **57KDW** o pow. 0,1682 ha; **59KDW** o pow. 0,0715 ha; **60KDW** o pow. 0,0718 ha; **61KDW** o pow. 0,0722 ha; **63KDW** o pow. 0,0869 ha; **64KDW** o pow. 0,0616 ha; **70KDW** o pow. 0,0415 ha; **73KDW** o pow. 0,1524 ha; **74KDW** o pow. 0,2174 ha; **75KDW** o pow. 0,0415 ha; **76KDW** o pow. 0,2126 ha; **77KDW** o pow. 0,1715 ha; **80KDW** o pow. 0,0980 ha; **82KDW** o pow. 0,0090 ha; **84KDW** o pow. 0,1519 ha; **86KDW** o pow. 0,1076 ha; **88KDW** o pow. 1,3343 ha; **91KDW** o pow. 0,0307 ha; **92aKDW** o pow. 0,1791 ha i **92bKDW** o pow. 0,3028 ha; **107KDW** o pow. 0,1214 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne w obrębie terenów zurbanizowanych;

- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) wyposażenia techniczne drogi;
  - b) infrastruktura techniczna projektowana dopuszczona w liniach rozgraniczających:
    - woda – o średnicy DN/OD 63÷200 mm;
    - kanalizacja ściekowa tłoczna – o średnicy DN/OD około 90 mm;
    - kanalizacja ściekowa grawitacyjna – o średnicy DN/OD do 250 mm;
    - kanalizacja deszczowa – o średnicy DN/ID 250÷1000 mm;
    - gazociąg;
    - kable elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
    - oświetlenie drogi;
    - kable telefoniczne;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,0 m do 12,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dopuszcza się nie wyodrębniania jezdni i chodników;
  - c) w pasie drogi dopuszcza się oświetlenie;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – część dróg zgodnie z rysunkiem planu znajduje się w strefach „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) niektóre z dróg znajdują się w obszarach podlegających ochronie zgodnie z rysunkiem planu i uwarunkowaniami zawartymi w § 9 ustaleń planu;
  - b) przez część dróg zgodnie z rysunkiem planu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia dla którego strefa ograniczonego użytkowania wynosi po 20,0 m od osi gazociągu w każdą stronę;
- 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%.

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

**6. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 27KPJ o pow. 0,0171 ha; 37KPJ o pow. 0,0325 ha; 115KPJ o pow. 3,1624 ha obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszo-jezdny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) wyposażenia techniczne ciągu;
  - b) infrastruktura techniczna dopuszczona w liniach rozgraniczających;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) jezdni spełniającą funkcję chodnika (nie dotyczy 115 KPJ, który spełnia rolę nad-rzeczno dostępu do rzeki);
  - c) w pasie ciągu pieszo-jezdnego w obszarze zurbanizowanym dopuszcza się oświetlenie;
  - d) w obrębie ciągu dopuszcza się poruszanie tylko pojazdów specjalnych i pojazdów uprawnionych;
- 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - niektóre z ciągów znajdują się w obszarach podlegających ochronie zgodnie z rysunkiem planu i uwarunkowaniami zawartymi w § 9 ustaleń planu;

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ciąg pieszy 37KPJ zgodnie z rysunkiem planu znajduje się w strefie „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 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%.

**7. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 43KP o pow. 0,0134 ha; 83KP o pow. 0,0029 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 zmienna od 3,0 m do 5,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dopuszcza się nawierzchnię utwardzoną;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – ciąg pieszy znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 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%.

**8. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami:**

**49KDW** o pow. 0,5650 ha; **50KDW** o pow. 0,5269 ha; **54KDW** o pow. 0,0254 ha; **93KDW** o pow. 0,3026 ha; **94KDW** o pow. 0,6838 ha; **95KDW** o pow. 0,4392 ha; **96KDW** o pow. 0,4496 ha; **97KDW** o pow. 0,6222 ha; **98KDW** o pow. 0,2186 ha; **99KDW** o pow. 0,1460 ha; **100KDW** o pow. 1,3581 ha; **101KDW** o pow. 0,4979 ha; **102KDW** o pow. 0,7640 ha; **103KDW** o pow. 0,4903 ha; **104KDW** o pow. 1,1642 ha; **106KDW** o pow. 0,4368 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna – dojazd do działek rolnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - wyposażenia techniczne drogi;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się nie wyodrębniania jezdni i chodników;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – część dróg zgodnie z rysunkiem planu znajduje się w strefach „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – niektóre z dróg znajdują się w obszarach podlegających ochronie zgodnie z rysunkiem planu i uwarunkowaniami zawartymi w § 9 ustaleń planu;
- 6) ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 27.1.** Użytki rolne przeznaczone ustaleniami obowiązującego planu na cele nierolnicze uzyskały 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 30.12.1997 r.

2. Pozostałą część użytków rolnych przeznacza się na cele nierolnicze zgodnie z poniższym wykazem:

- 1) klasy III pochodzenia mineralnego o pow. 0,4996 ha przeznacza się ustaleniami zmiany niniejszego planu na cele nierolnicze,
- 2) klasy IV pochodzenia mineralnego o pow. 49,4752 ha przeznacza się ustaleniami zmiany niniejszego planu na cele nierolnicze,
- 3) klasy IV pochodzenia organicznego o pow. 1,3895 ha przeznacza się ustaleniami zmiany niniejszego planu na cele nierolnicze,
- 4) klasy V pochodzenia mineralnego o pow. 23,1463 ha przeznacza się ustaleniami zmiany niniejszego planu na cele nierolnicze;
- 5) klasy VI pochodzenia organicznego o pow. 7,5131 ha przeznacza się ustaleniami zmiany niniejszego planu na cele nierolnicze,
- 6) klasy VI pochodzenia mineralnego o pow. 7,2938 ha przeznacza się ustaleniami zmiany niniejszego planu na cele nierolnicze.

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

**§29.** 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, które uznano, że w wyniku ustaleń zmiany planu zyskały na wartości w stosunku do ustaleń zmienianego planu ustala się stawkę 30,0% i została ona zapisana dla poszczególnych terenów funkcjonalnych. W pozostałych przypadkach ustala się stawkę 0,0%.

**§30.** 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 obrębu ewidencyjnego Zieleniewo.

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

**§32.** 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

*Krzysztof Szopik*